



boligforeningen 3B

& OS
Byggepartnerskabet

Valby Ejendommene Renovering



Nyhedsbrev 01 om renoveringsprojektet

Fysisk helhedsplan med støtte fra Landsbyggefonden

Dec. 2021

Seneste nyt om projektet og om processen frem til udførelse

- Registrering af jeres boliger i starten af 2022.
- Hvad indeholder renoveringsprojektet; den fysiske helhedsplan, der blev godkendt i september.
- Genhusning; hvad kommer der til at ske og hvornår.
- De bygningsarbejder, der ikke er godkendt sammen med den fysiske helhedsplan; hvad er planen for det.
- Hvad kommer der til at ske fra nu og frem til udførelse.



KAB

Enemærke &
Peterson a/s

JJW

Norconsult

OJ RÅDGIVENDE
INGENIØRER



SLA

SWECO

Kære beboere i Valby ejendommene

Status siden sidst

Den fysiske helhedsplan blev godkendt d. 7 september på det ordinære afdelingsmøde. Efterfølgende har boligforeningen 3B's organisationsbestyrelse også godkendt sagen i omfang og økonomi og nu afventes kommunens godkendelse, som forventes at komme i december. Det betyder, at vi nu skal i gang med at registrere jeres boliger og arbejde videre med projektet frem til et myndighedsprojekt for at få en byggetilladelse.

Registrering

Byggepartnerskabet & os skal ud at registrere en række tekniske forhold i jeres boliger og badeværelser. Det kommer til at foregå i januar og februar 2022.

I nogle af jeres boliger skal vi kigge nærmere på konstruktionen af jeres badeværelsesdæk samt tage prøver for at undersøge for miljøfarlige stoffer.

Det vil blandt andet være skrab af maling, fjerne en vægflise for at undersøge fliseklæb og tage hul på loftet i badeværelset for at fritlægge et stykke af en stålbjælke i gulvet ovenover. Der vil blive repareret efter de destruktive undersøgelser.



Disse boliger vil blive kontaktet særskilt med yderligere information om undersøgelserne.

I vil alle modtage varslinger 14 dage og 3 dage før, om at vi kommer og registrerer. Dette vil indeholde, hvornår vi kommer og hvad vi skal se på.

Hvad indeholder den fysiske helhedsplan; renoveringsprojektet?

Afdeling har en række større renoveringsbehov, hvoraf en del er indarbejdet i den fysiske helhedsplan. Renoveringerne, der indgår i helhedsplanen beskrives herunder i 4 dele:

- **Udskiftning af faldstammer og vand- og elinstallationer**

Vand- og elinstallationer samt faldstammer udskiftes i alle boliger. Det udføres i sammenhæng med renovering og udvidelse af badeværelserne. Der vil i de fleste boliger både skulle rives ned og bygges op i din bolig og du skal forvente at din bolig skal ryddes helt i forbindelse med din genhusning.

- **Renovering af eksisterende badeværelser**

Ejendommens wc-rum og badeværelser fremstår i blandet tilstand og indretning. Der er ialt 390 badeværelser. På baggrund af registrering af 39 badeværelser af alle typer, svarende til 10%, er anslået følgende renoveringsbehov:

Alle oprindelige badeværelser – eller badeværelser renoveret i 1980 eller tidligere - skal renoveres og udvides som del af den fysiske helhedsplan. Det er i alt 313 stk. Af de resterende 77 badeværelser, der enten er renoveret efter 1980 eller renoveret ved brug af råderetten, anses ca. 50 stk. for at være for små, hvorfor de også skal renoveres og udvides. Og af de resterende vurderes det, at ca. 9 af disse har byggeskader og derved skal renoveres.

Derfor er den nuværende vurdering, at vi skal renovere ca. 372 af de eksisterende 390 badeværelser. Dette kan vi melde noget mere præcist ud om, når vi har registreret jeres boliger.



Hvordan bliver badeværelserne så renoveret?

For at opnå støtte til renovering fra Landsbyggefonden skal badeværelserne være fremtidssikrede, dvs. at de skal have en passende størrelse, hvor bad, toilet og håndvask er tilstrækkeligt adskilt fra hinanden. Dette kræver udvidelse af de fleste badeværelser.

I løsningen for udvidelsen af jeres badeværelser fokuseres der på at bibeholde det eksisterende antal rum i jeres bolig, hvor det er muligt. Dette betyder så til gengæld, at enten værelset, stuen eller køkkenet bliver tilsvarende mindre.

Hvis jeres badeværelse skal udvides ud i køkkenet, vil jeres køkken enten skulle tilpasses eller skiftes ud med et nyt køkken, afhængig af udvidelsens indflydelse på køkkenindretningen. Vi undersøger samtidigt muligheden for at etablere en radiator i jeres køkken.

- **Renovering af cykelparkering og renovation**

Den eksisterende løsning med renovationscontainere på terræn beholdes og suppleres med nye skure/indhegning. Det sker, der hvor de eksisterende skure er blevet for små til de skærpede krav til kildesorteret affald, der er i dag. Der etableres også overdækket cykelparkering, og på steder, hvor der er spidsbelastning, supplerer vi med nye ekstra cykelstativer.

- **Renovering af murværk**

Der vil blive renoveret murværk i begrænset omfang, samt ske reparation af udvendige trapper, vinduers sålbænke, hvor disse er skadet samt reparation af beskadiget murkrone på blok 5. Dette udføres for at undgå yderligere følgeskader på jeres bygninger.

Genhusning

Alle beboere skal under renoveringsperioden af deres bolig genhuses i anden bolig. De omfattende arbejder for renovering og udvidelse af badeværelser i boligerne betyder at det vil ikke være muligt at bo i boligerne under renoveringen.

I skal hver i sær genhuses i ca. 3 måneder. Genhusningen kommer til at ske løbende som byggearbejderne skrider frem. Hvis der ikke er en genhusningsbolig i Valby ejendommene vil I blive tilbudt en anden bolig i Boligforeningen 3B. Boligen vil være beliggende i Københavns Kommune.

Beboere, hvis bolig bliver ændret væsentlig, vil blive tilbudt at vælge mellem at komme retur til den ombyggede bolig efter endt renovering (midlertidig genhusning) eller at blive permanent genhuset i en anden bolig. Det vil være beboere i boliger, hvor ændringerne vurderes at have størst betydning for indretningen af boligen, for eksempel hvor værelse og køkken laves til køkkenalrum og hvor et værelse bliver væsentligt mindre.

Du vil blive inviteret til informationsmøder om genhusning i løbet af foråret 2022. Du vil i den forbindelse modtage informationsmateriale og spørgeskemaer. Efter de fælles informationsmøder om genhusning vil der være mulighed for at få individuelle genhusningssamtaler med en medarbejder fra KAB's genhusningsteam. Herefter begynder vi på de permanente genhusninger.

Under forløbet op til genhusningen og under selve genhusningen vil du have mulighed for at kontakte genhusningsteamet, hvis du har behov for det.

Hvad med det, der ikke er med i helhedsplanen?

Flere bygningsarbejder er ikke godkendt som en del af helhedsplanen, da der ikke var økonomi til det. Idet der fortsat er et renoveringsbehov for disse arbejder, arbejder vi nu på at finde en løsning, hvor de indgår i en vedligeholdelsesplan for vore bygninger. Det drejer sig om følgende:

- Tagudskiftning
- Yderligere renovering af facader og murværk
- Udskiftning af vinduer

Der arbejdes ligeledes videre på et forslag til opsætning af altaner som individuelle tilvalg, og vi vender tilbage, når vi noget at vise jer. Dette kræver et dialog med Københavns kommune fordi bebyggelsen er udpeget som bevaringsværdig bebyggelse under kommuneplantemaet "Kulturarv. Kulturhistorie og kulturmiljø i fremtidens by". Der er samtidig et ønske om at få etableret radiator i køkkenet, som vi undersøger, om kan indarbejdes.



Det videre forløb

I januar og februar 2022 vil der blive udført yderligere registreringer af jeres boliger og badeværelser, og projektet vil blive bearbejdet, sammen med afdelingens følgegruppe for byggesagen, så der kan ansøges om byggetilladelse og håndværkerne ved hvad de skal lave.

Vi vil holde jer løbende orienteret om udviklingen af byggesagen ved nyhedsbreve og ved afdelingsmøde i efteråret 2022 forventer vi at kunne præsentere projektet i nærmere omfang og detaljer.

I foråret 2023 kan renoveringen starte med en forventet byggeperiode på ca. 3 år. Inden da vil vi invitere til opstartsmøder, hvor I får information om hvordan arbejdet vil forløbe, herunder i hvilken blok og opgange håndværkerne starter med at arbejde, hvor der etableres byggeplads og meget mere.

Bedste hilsner

***Afdelingsbestyrelsen
og følgegruppen
Valby Ejendommene
samt Byggepartnerskabet & os***

