

Referat af status, spørgsmål og svar.

Fremmøde:

Omkring 200 beboere

Afdelingsbestyrelsen

Følgegruppen for den fysiske helhedsplan

Søren Holm, ejendomsleder AKB, dirigent

Laura von der Maase, kommunikationsmedarbejder, referent

Lars Bancroft Arkitekt, Arkitema Architects

Haroon Kalyal Javad, Projektleder KAB, Byg

Louise Østvang Teamchef KAB, Genhusning og fraflytning

Henning Bøgh Holtov Kundechef KAB

Gennemgang af projektet v. Lars Bancroft

Bebyggelsen i Hedemarken er opført af materialer og design af rigtig god kvalitet. Både byggeteknik og materialer er gode, og derfor er det faktisk et minimum behov for renovation – sammenlignet med andre moderne bebyggelser fra samme periode.

Arkitekterne i sin tid, sørgede for at bebyggelsen er muret, for at skabe jobs, dengang det blev bygget for 50 års tid siden.

Visionerne for helhedsplanen er, at...

- gøre Hedemarken til en asbestfri zone.
- nedbringe energiforbruget ved at sørge for bedre isolation (facader, tageligheder, gulve i stuelejlighederne)
- have vedvarende energi, solceller på tagene (Støttet af landsbyggefonden)
- alle får altaner
- alle haver skal reetableres
- grønnere fællesarealer
- mere biodiversitet

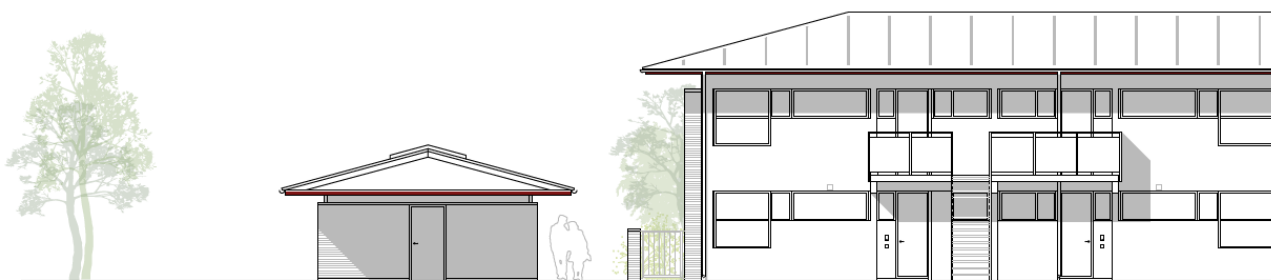
Alt i alt, skal Hedemarken være sundere at bo i, mere bæredygtig, energivenlig og grøn.

Hvad skal der ske?

Hedemarksvænge

- Asbestsanering
- Nye, udadgående entrédøre

- Nye tage og efterisolering
- Solceller på alle tage
- Større køkkenvinduer
- Nye værn på trapper og altaner
- Gavltrapper fjernes
- Store køkkenvinduer indsættes ved spiseplads
- Bedre belysning, både på stier og ved hoveddørene udendørs
- Bedre ventilation (lig med bedre indeklima)
- Ladestandere til el-biler på parkeringspladserne (krav fra myndighederne)



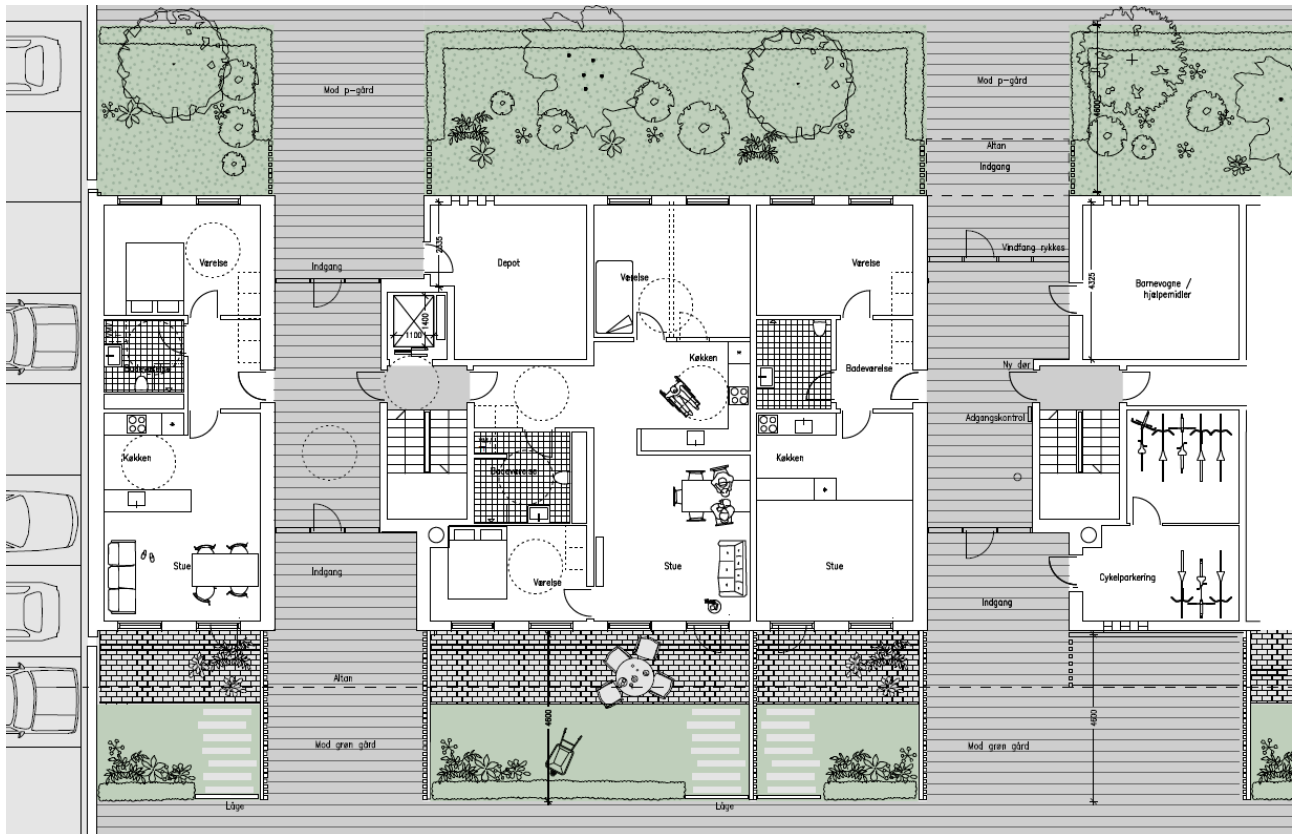
Hedemarksvej / Nyvej

- Vinduer i gavlene, ved de nye tilgængelighedsboliger
- Nye tage
- Solceller på alle tage
- Asbestsanering
- Batterier der lagrer strømmen fra solcellerne, til den skal bruges
- Ladestandere til el-biler på parkeringspladserne (krav fra myndighederne)

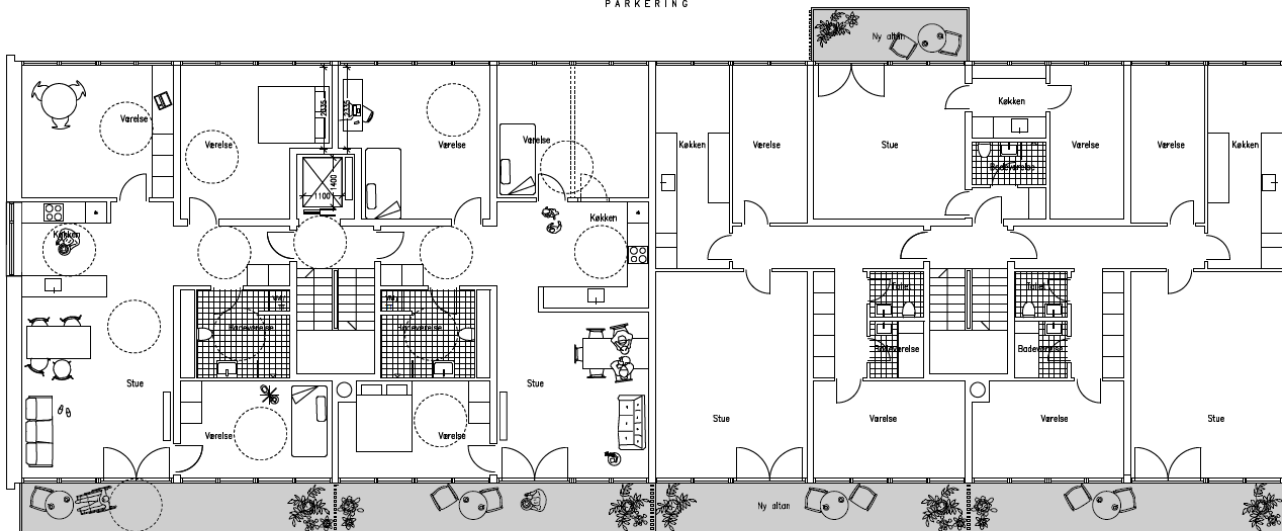


Indgangspartierne i etagehusene

- Asbestsanering
- Efterisolering
- Nye dørpartier ind til selve trappeopgangen – *med dørtelefon*
- Cykelparkeringen flyttes om på grønnegårdene, der hvor der i dag er opgangshaver.
- Bedre belysning (i trappeopgangene)
- Nye farver
- Bedre skiltning
- Følgegruppen har besluttet, at der *ikke* bliver indgangskontrol (lås og dørtelefon) til indgangspartierne.



PARKERING



GRØN GÅRD/HAVER



Udearealer

- Dels bliver nogle af udearealerne ødelagt under sådan et byggeri, dels skal vi støtte biodiversiteten, hvilket giver anledning til at genskabe grønne arealer med biodiversitet og bæredygtighed for øje.
- 696 parkeringspladser – nogle heraf nedlægges pga. nyt affaldssystem og ladestandere til el-biler.
- Bedre stisystemer, cykelstier og veje til køretøjer, så det bliver nemmere og mere sikkert at færdes i Hedemarken.

Fordelene ved at lave en helhedsplan

- Landsbyggefonden støtter med midler og gunstige lån

Arbejdsgrupper – FÅ INDFLYDELSE

Der nedsættes udvalg med beboerrepræsentanter, hvor detaljerne i flere af de her elementer fastlægges. Arbejdet i grupperne kommer til at foregå i tæt samarbejde med afdelingsbestyrelsen, arkitekter og administration (AKB og KAB)

Ved at melde dig ind i en arbejdsgruppe, har du, som beboer, direkte indflydelse på de planer der skal præsenteres og stemmes om i starten af 2021.

Ved der ekstra ordinære afdelingsmøde den 25. februar 2020 i Albertslund Musikteater, skal der stemmes om at afdelingen skal arbejde videre med den fysiske helhedsplan ud fra de rammer som der er lagt op til. Efter udarbejdelse af det endelige projekt med

beboerinddragelse i arbejdsgrupper og på informationsmøder, skal den færdige helhedsplan til endelig afstemning på et afdelingsmøde.

Haroon Kalyal Javad fortæller om økonomi

Samlet anskaffelsessum ca. kr. 648.755.798.

Støttet arbejde ca. kr. 315.970.956

Ustøttet arbejde ca. kr. 332.784.842

Finansieres på følgende måde:

Støttet realkreditlån	Kr. 315.970.956
Ustøttet realkreditlån	Kr. 261.604.842
Fællespuljetilskud	Kr. 17.760.000
Kapitaltilførsel	Kr. 1.500.000
Tilskud fra dispositionsfond	Kr. 5.920.000
Afdelingens egne henlæggelser	<u>Kr. 46.000.000</u>
Anskaffelsessum i alt	Kr. 648.755.798

Renovering med støtte:

Nuværende gns. husleje kr. 862 pr. m² pr. år (2020 tal)

Efter renovering gns. husleje kr. 930 pr. m² pr. år

Huslejestigning på 8%.

Eksempler på husleje efter renovering:

48 m² nuværende 3.640 kr. pr. måned. Efter renovering ca. 3.931 kr. pr. måned

88 m² nuværende 5.927 kr. pr. måned. Efter renovering ca. 6.401 kr. pr. måned

110 m² nuværende 7.116 kr. pr. måned. Efter renovering ca. 7.685 kr. pr. måned

Ældreboliger:

72 m² nuværende 6.299 kr. pr. måned. Efter renovering ca. 6.802 kr. pr. måned

2 rums 72 m² ca. 5.964 kr. pr. måned

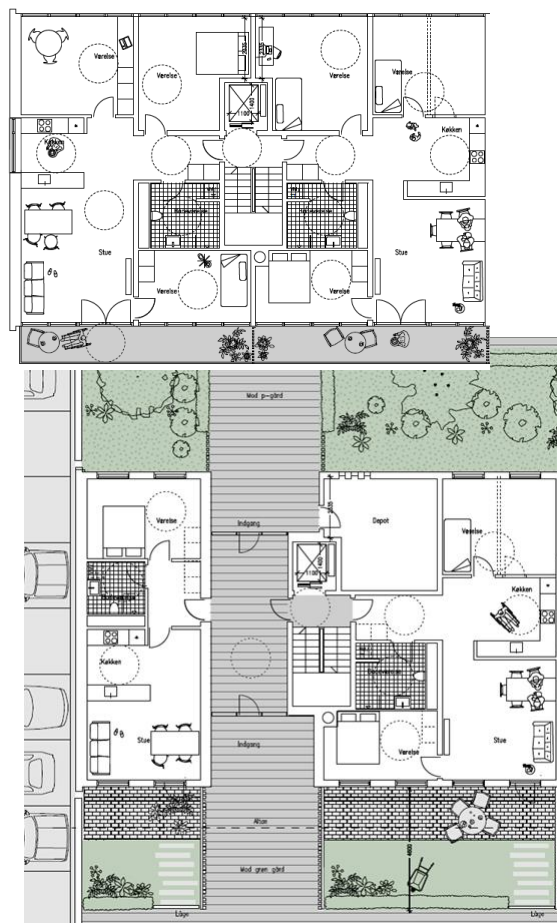
3 rums 100 m² ca. 7.125 kr. pr. måned

4 og 5 rums 110 m² ca. 7.685 kr. pr. måned

ETAGEHUSENE				
TYPE	RUM	AREAL	EKS. PRIS	FREM. PRIS
A	3	88	5.927 kr.	6.401 kr.
B	2	48	3.640 kr.	3.931 kr.
C	4 og 5	110	7.116 kr.	7.685 kr.
D	2	72	5.523 kr.	5.964 kr.
D ældrehallig	2	72	6.299 kr.	6.802 kr.
C*	2	72	--	5.964 kr.
H*	3	100	--	7.125 kr.
J*	4 og 5	110	--	7.685 kr.

*Nye omdannede boliger.

HEDEMARKSVÆNGET				
TYPE	RUM	AREAL	EKS. PRIS	FREM. PRIS
E stue	2	71	5.716 kr.	6.173 kr.
E	2	71	5.605 kr.	6.053 kr.
F stue	2	73	5.897 kr.	6.368 kr.
F	2	73	5.794 kr.	6.257 kr.



Louise Østvand fortæller om genhusning

36 boliger nedlægges – beboerne skal permanent genhuses i Hedemarken

96 boliger ombygges til tilgængelighedsboliger – beboerne kan vælge mellem midlertidig og permanent genhusning i Hedemarken. Genhusningen er ca. 6 mdr.

Alle stuelejligheder skal have renoveret gulve – beboerne genhuses midlertidigt i 6 uger

Permanent genhusning

Sker efter følgende principper:

- Passende størrelse = ligeså stor eller større (antal rum)
- Passende beliggenhed = i samme kommune
- Passende udstyr og kvalitet = der er bad og toilet i nuværende boliger, det skal der også være i de nye

- I dette tilfælde bliver beboerne der skal genhuses i alt 3 genhusningstilbud (ikke nødvendigvis på samme tid)
- Tildelingen foregår således, at anciennitet afgør hvem, der får en lejlighed, hvis to eller flere beboere ønsker den samme lejlighed.
- Indskud – ved permanent genhusning flyttes tilskuddet med over i den nye lejlighed – med forbehold for udligning af difference.

Midlertidig genhusning

- Passende størrelse og beliggenhed (ikke for lille og i Hedemarken)
- Tildeles ikke på baggrund af anciennitet, men genhusningsteamet fordeler lejlighederne ud fra de behov som beboerne har.
- Lejekontrakten og huslejen forbliver uændret i den periode, hvor man bor i en midlertidig bolig. Er den midlertidige bolig billigere, betales det mindre. Er den imidlertid dyrere, skal man IKKE betale mere end man plejer.
- Man må godt selv sørge for at finde et midlertidigt sted – evt. opbevaring af møbler er på egen regning.

Flytning:

Du har flere muligheder ved genhusning:

1. Betal selv og få en økonomisk kompensation (2 rum = 6.000, 3 rum 8000, 4 rum 10.000, 5 rum = 12.000)
2. KAB kan hjælpe med et flyttefirma. Flyttefirmaet kommer ud og besigtiger din bolig. Derefter har du et par måneder til at pakke ned, hvorefter flyttefirmaet står for flytningen på en forudbestemt dato. 3 handy mands-timer – kan bruges til installation af lamper og lignende.
3. Særlige behov ved flytning: mulighed for at få flyttefirma til at hjælpe med at pakke ned og ud ved flytning + 7 handy mand-timer.

Flyttesyn ved flytning – foregår som normalt.

Stemmer I ja til helhedsplanen, kommer genhusningsteamet ud til flere info-aftener, grundig vejledning, spørgeskemaer vedr. jeres interesser i forbindelse med ny lejlighed og meget mere info.

Spørgsmål fra beboerne

Spørgsmål:

Vedr. genhusning: ancienniteten, gælder det indflytningsår, eller opnoteringsnummer?

Svar:

Genhusningen går forud for opnoteringsnummeret. Dvs. at intern venteliste stilles på standby, ligesom den eksterne gør det, så alle frie lejligheder kan anvendes til genhusning.

Spørgsmål:

Vedr. genhusning: Hvem drejer det sig om?

Svar:

Alle der bor i stuelejlighed i etagehusene og alle der bor i gavlopgangen ud mod hhv. Hedemarksvej og Nyvej.

De berørte beboere bliver varslet i god tid, og får personlig besked, vejledning osv.

Spørgsmål:

Bliver der lavet en intern liste til de nye lejligheder der bliver lavet?

Svar:

Det er der ikke besluttet endnu – ejendomslederen lover at informere omkring hvad der sker. De beboere der er midlertidigt genhuset, har selvfølgelig ret til at vende tilbage til deres lejligheder, så de har førsteret.

Spørgsmål:

Altanerne i vænget, hvor meget bliver de renoveret?

Svar:

Kun skillevæggene og gelænder.

Spørgsmål:

Vedr. dørtelofoner i trappeopgangene, hvad så med de toværelses lejligheder, der ligger på den anden side af indgangspartiet?

Svar:

Indgangspartierne isoleres, nye døre, nye glaspartier og problemerne med træk i de pågældende lejligheder vil blive undersøgt indgående og selvfølgelig søgt forbedret.

Spørgsmål:

Vedr. facaderne og asbestsanering. Hvilke materialer bliver der brugt, også til altanerne?

Svar:

Det bliver hverken skiffer eller plastik. Bæredygtighed er en del af projektet, og det bliver en stor del af overvejelserne omkring beslutningen – som ikke er taget endnu. Der bliver bygget en "test model", så i alle sammen kan få lov at se og "mærke" den nye altan.

Spørgsmål:

Kommer der også solceller på tagene i Hedemarksvænge?

Svar:

Ja. I alt, i Hedemarken bliver der omkring 14.000 kvm2 solceller

Spørgsmål:

Vedr. altanerne i etageboligerne. Lejlighederne er meget mørke i forvejen. Hvor dybe bliver altanerne, hvor meget lys kommer de til at tage – og får man tilskud til elregningen?

Svar:

Nej, det gør man ikke. Altanerne bliver ikke ret dybe, og tager ikke meget lys.

Spørgsmål:

Vedr. elevatorerne. Har i tænkt over, hvordan og hvor den placeres, for den larmer meget, og kan være til gene.

Svar:

Ja, det er arkitekterne opmærksomme på, og de har erfaring med at undgå støjgener fra elevatorer.

Spørgsmål:

Vedr. parkering. Bliver det meget værre med parkeringspladser, for det er ret trængt allerede nu?

Svar:

Både det nye affaldssystem og ladestandere til el-biler er krav fra myndighederne, så det er svært at komme udenom. Der er 696 parkeringspladser lige nu. Måske kan det løses ved bedre udnyttelse af parkeringspladsen. Det er noget man kan arbejde med – i en arbejdsgruppe af frivillige beboere fx

At beboerne er utrygge ved at parkere langt væk fra, hvor de bor, kan blive afhjulpet med bedre belysning osv.

Spørgsmål:

Ang. glaspartierne og dørene der går lige op i lejlighedernes hoveddøre. Bliver det anderledes?

Svar:

Ja, det gør det, glaspartiet bliver rykket længere ud.

Spørgsmål:

Hvor meget larmer og generer solcelleanlægget?

Svar:

Slet ikke, det er lydløst.

Spørgsmål:

Bliver gavlvæggene i Hedemarksvænge også isoleret?

Svar:

Ja, med hulrumsisolering, så de flotte gavle bibeholdes.

Spørgsmål:

Hvorfor bliver der ikke lavet noget med udluftning på badeværelserne i etagehusene?

Svar:

De gamle ventilationsanlæg renses og efterses, men de udskiftes ikke.

Spørgsmål:

Vedr. altanerne i etagebygningerne – bliver de i samme størrelse, uanset hvor stor lejlighed man har?

Svar:

Altanerne kommer til at svare med lejlighedernes størrelse i bredden, men dybden bliver den samme. De bliver store nok til, at man kan komme ud på dem med kørestol og rollator. Konkrete detaljer kommer om et år. Detaljerne udarbejdes som sagt i arbejdsgrupper, bestående af beboere der frivilligt melder sig til at arbejde med planlægning (assisteret af ejendomskontoret, arkitekterne og teamet fra KAB)

Spørgsmål:

Vedr. solcelleanlæg – de skal jo renses. Er der budgetteret til det, og hvor tit skal de renses?

Svar:

Det er et godt spørgsmål. Med den hældning solcellerne kommer til at have her, er det tilstrækkeligt at de bliver renses når det regner. Hvis der er ekstra meget skidt (fx dueklatter) bliver der selvfølgelig renses efter behov.

Spørgsmål:

Vedr. de større køkkenvinduer i vængerne. Hvor meget større bliver de?

Svar:

Vinduet kommer til at gå ned til den radiator der sidder under vinduet, så der kan være en vindueskarm, der også dækker over radiatoren.

Spørgsmål:

Vedr. altanen. Kommer det til at berøre de indre kvadratmeter?

Svar:

Nej, og de nuværende altandøre bliver bibeholdt.

Spørgsmål:

Er det rigtigt forstået, at alle der skal genhuses bliver genhuset i Hedemarken? Og hvordan gør man det?

Svar:

Ja, det er rigtigt forstået. Man laver udlejningsstop. Derfor, når en lejlighed bliver fraflyttet fra nu af (ca.), bliver de "gemt" til genhusning.

Spørgsmål:

Vedr. solcellerne. Hvor lang levetid har batterierne til solcellerne?

Svar:

De holder som udgangspunkt i 8 år, og derefter er der flere muligheder for nye løsninger.

Spørgsmål:

Er det samtlige stuelejligheder der skal genhuses?

Svar:

Ja.

Spørgsmål:

Hvor meget af det her materiale(slideshow) bliver lagt ud på hjemmesiden?

Svar:

Det hele bliver lagt ud på www.hedemarken.dk – inkl referat, slides osv.

Spørgsmål:

Vedr. større vinduer i Hedemarksvænge. Kan man vælge IKKE at få dem?

Svar:

Nej

Spørgsmål:

Vedr. mf lejlighederne i etagehusene - hvad sker der med dem?

Svar:

I får efterisoleret facaden, i får altan og glæde af sol-strøm, lys på trapperne og bedre udearealer.

Spørgsmål:

Når man har fået sin lejlighed via kommunen, er man så anderledes stillet?

Svar:

Nej, det er det samme i den her kontekst, uanset om du kommer fra venteliste eller anvisning fra kommunen.

Spørgsmål:

Er altanerne åbne eller lukkede?

Svar:

De er åbne. De øverste bliver mere udsat for regn, og de andre er mere i læ.

Spørgsmål:

Vedr. asbestsanering. Bliver det udført på en sikker og forsvarlig måde?

Svar:

Ja, selvfølgelig gør det det. Arkitektfirmaet har rig erfaring med det, og både før, under og efter arbejdet bliver der testet og sikkerheden er i orden. Det er vigtigt for os og det er der stort fokus på.

Spørgsmål:

Vedr. ventilationen i etagehusene skal renses og sættes i stand. Man laver det ikke mekanisk, vel?

Svar:

Det er svært at svare på. Som udgangspunkt er det naturlig ventilation.

Spørgsmål:

Er der en plan for, hvor renoveringen starter?

Svar:

Nej, ikke endnu.

Spørgsmål:

Vedr. de lejligheder der ikke bliver genudlejet med genhusning for øje, er kommunen inde over det, for de har jo ret til at anvise lejligheder?

Svar:

De lejligheder som kommunen lige nu får, bliver de ved med at få, det er kun de lejligheder Hedemarken selv kan udleje, at vi kan inddrage til genhusning.

Spørgsmål:

D. 25. februar, hvordan skal vi stemme der?

Svar:

Ved fremmøde på Musikteatret. Alle beboere får en invitation senest 14. dage inden d. 25. februar. Hvert lejemål har to stemmer – der skal være to fra lejemålet til stede, for at udnytte begge stemmer.

Spørgsmål:

Hvad koster det, hvis man siger nej?

Svar:

En huslejestigning på 28% i stedet for den på 8% som helhedsplanen kommer med.

Spørgsmål:

Lejlighederne på 2 og 3 v. hvor skal de ligge?

Svar:

Stuelejlighederne ved gavlene.

Spørgsmål:

Så, hvis vi stemmer nej, får vi en huslejestigning på 28%, og hvis vi stemmer ja er det kun 8%. Hvorfor skal vi overhovedet stemme?

Svar:

Det siger loven.

Spørgsmål:

Kommer der elevatorer i alle opgange?

Svar:

Nej, kun i gavlopgangene ud mod Nyvej og Hedemarksvej.