

Hyldespjældet - Helhedsplan Renovering

Ekstraordinært beboermøde
Tirsdag den 28. november 2017

Christian Lind – BO-VEST

Merete Hjorth Rasmussen – COWI A/S

INFORMATIONSMØDE vedrørende:

- > Forløbet i forhold til Landsbyggefonden (LBF) indtil nu
- > RENOVERING
 - Hvad skal renoveres
 - Hvorfor skal det renoveres
 - Hvordan kan det renoveres
- > ØKONOMI - Støttede og ustøttede og delvist støttede arbejder
- > Hvad er planen videre frem
- > Afstemningsvejledning

Hyldespjældet - Helhedsplan Landsbyggefonden

- > Forløbet i forhold til Landsbyggefonden (LBF) indtil nu – Christian

Disse bygningsdele indgår i helhedsplanen

1. Tage og tagterrasser
2. Betonfacader
3. Vinduer og døre
4. Træfacader
5. Betontrapper
6. Terrænkonstruktion og dæk over port
7. Installationer, el og ventilation
8. Materielgård
10. Ombygning af 3 etages boliger
11. Beboerhus
12. Hegn og skure



Løsning for renovering af Hyldespjældet

- > Nye tage og tagterrasser
- > Reparation af betonskader og reparation af fuger for at afhjælpe kuldebroer og overfladebehandling af alle betonfacader
- > Nye vinduer, døre og skodder
- > Nye udvendige betontrapper til boliger på 1. sal
- > Skimmelsanering og udskiftning af gulve i entreen
- > Radonsug i alle boliger
- > Mekanisk udsugning i alle badeværelser og friskluftventiler i stuer og værelser
- > Renovering af materialegård, autoværksted og beboerhus med ny træbeklædning, nye vinduer og døre
- > Renovering af tagbrønde, dræn og stikledninger
- > Nye hegn og skure med grønne tage

1. Skader på tage og tagterrasser

- › Tagfladerne er meget nedslidte
- › Vandet bliver stående på tagene
- › Utætte tage
- › Fugt i isoleringen under tagpappen
- › Vand i boligerne



Renovering af tage og tagterrasser

- › Tagpap udskiftes
- › Våd isolering udskiftes
- › Overalt isoleres svarende til krav i gældende bygningsreglement
- › Forbedret afløb for regnvand

2. Skader på Betonfacader

- Betonfacadeelementerne har skader nederst på "tåen"
- Det blå betonelementer har netrevner
- Der er kuldebroer i alle de lodrette elementfuger
- Der er kuldebroer i de vandrette elementsamlinger ud for etagedækkene og tagdækkene
- Kulde og trækgener
- Skimmelsvamp på kolde overflader



Renovering af betonfacader

- › Betonreparationer
- › Udskiftning af mest skadede blå betonelementer
- › Fugtbremsende overfladebehandling af resterende blå skadede betonelementer
- › Renovering af lodrette fuger ved opskæring og isolering
- › Overfladebehandling f.eks. svumning med indfarvet mørtel på alle betonoverflader

3. Skader på vinduer og døre

- › Vinduer og yderdøre er slidte og utætte
- › Træk og kulde fra vinduer og yderdøre
- › Skodder og ophæng er slidte
- › Vinduer er udført med vandret bundfals så regnvandet bliver liggende
- › Råd i vinduer, skodder og yderdøre



Renovering af vinduer og døre

- > Udskiftning af vinduer og yderdøre og skodder i boliger og Store Torv 8-39 samt autoværksted

4. Skader på træfacader

Fællesbygninger på Storetorv 8-39
og autoværksted

- › Opfugtning og nedbrydning af træbeklædning pga. fejl i konstruktionen



Renovering af træfacader

- > Udskiftning af træbeklædning inkl. merisolering, Storetorv 8-39
- > Udskiftning af træbeklædning på autoværksted

5. Skader på betontrapper

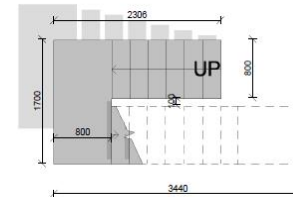
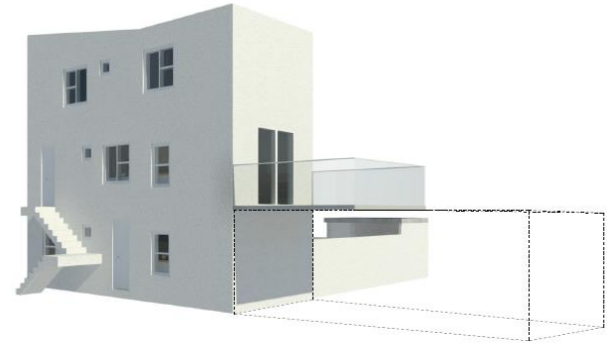
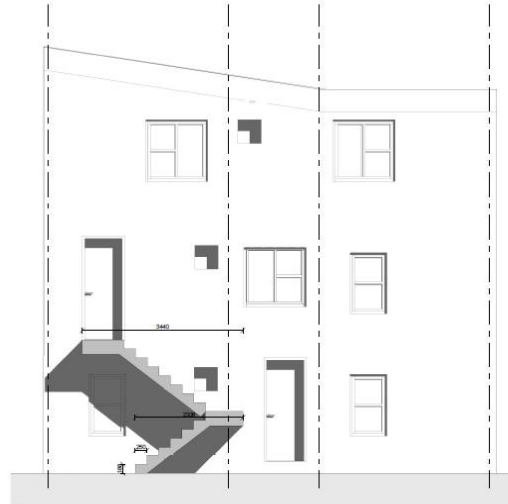
- Alle betontrapper er i dårlig stand
- Mange af betonbjælkerne der bærer trapperne er i dårlig stand
- Armeringsjernene i betonen rustet pga. tøsalthning og for lille dæklag
- Trapperne er for stejle



Udskiftning af betontrapper

TRAPPE FORSLAG

- > Alle betontrapper udskiftes.
- > De nye trapper gøres mindre stejle
- > Værst angrebne betonbjælker udskiftes



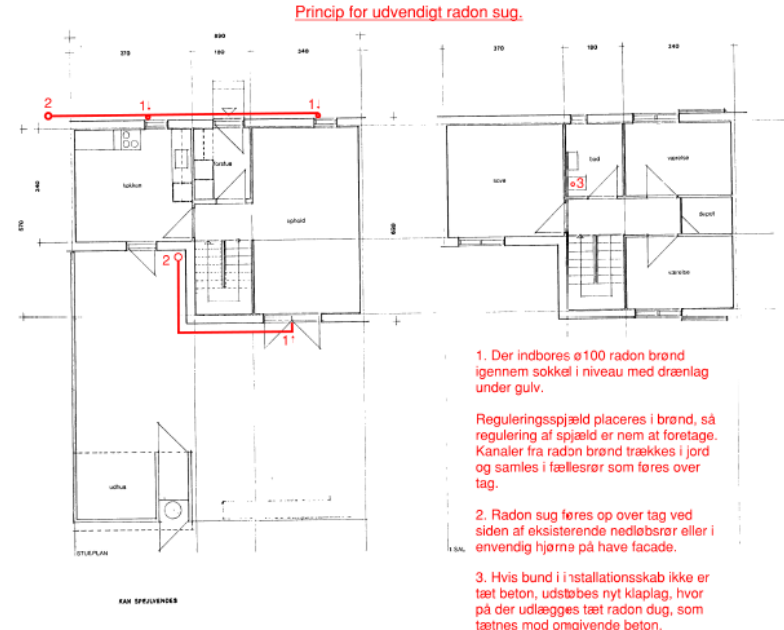
6. Skader på Terrænkonstruktion og dæk over port

- > Skimmel under gulv i entré
- > Målt forhøjet radonniveau i nogle boliger
- > Skader på rensebrønde fra tagnedløb dræn og stikledninger
- > Ringe isolering af dæk over portåbninger
- > Kuldebro gennem sokkel giver fodkulde
- > Rådgreb i gulv og rust på beslag på høje betonfundamenter på Storetorv



Renovering af terrænkonstruktion og dæk over port

- › Skimmelsanering af gulv i entre inkl. nyt trægulv
- › Etablering af radonsug i boliger
- › Renovering af tagbrønde og dræn og stikledninger
- › Isolering af dæk over portåbninger
- › Isolering af sokler under træbeklædning
- › Isolering af betonfundamenter på Storetorv



7. Skader og mangler ved installationer

- Dårlig eller ingen aftræk/udsugning fra badeværelser
- Ventilationshullet i loftet giver trækgener
- Tæringsskader på rør og ventiler i fællesbygninger
- A2 boligernes Elmålere er samlet i grupper af 4-5 boliger



Renovering af installationer

Forbedring af ventilation

- › Etablering af mekanisk udsugning i bad
- › Etablering af friskluftventiler i stuer og værelser

8. Skader på Materielgård

- Råd i træbeklædning og trækonstruktioner i facaderne pga. fejl i konstruktioner.
- Ringe isolering af facader, sokler og tag.
- Nedslidte tage
- Nedslidte vinduer, døre og porte



Renovering af Materielgård

- › Udskiftning af træbeklædning inkl. merisolering
- › Udskiftning af rådangrebet trækonstruktion
- › Tagrenovering
- › Udskiftning af vinduer og yderdøre og porte
- › Isolering af sokler under træbeklædning
- › Genhusning af materielgård under renovering

11. Skader på Beboerhus

- › Samme skader som ses i boliger:
- › Tagflader nedslidte
- › Træfacader rådskader pga. af fejl i konstruktion
- › Vinduer og yderdøre nedslidte



Renovering af beboerhus

- › Udskiftning af træbeklædning inkl. merisolering
- › Tagrenovering
- › Udskiftning af vinduer og yderdøre
- › Isolering af sokler under træbeklædning

10. 3-etagers boliger og tilgængelighed

- Behov for 1 plans boliger med bedre adgangsforhold
- 3 plans boliger er ikke så eftertragtede
- I beboerundersøgelse i 2011 ønskede mere end hver fjerde beboer bedre adgangsforhold for gamle og handicappede og knapt halvdelen ønskede boliger på én etage i stedet for flere etager (men samme størrelse)



Ombygning af 3-etagers boliger og 1-rumsboliger

- > 20 3-etagers boliger og
- > 20 1-rums boliger

ombygges til

- > 20 2-etagers boliger og
- > 20 boliger med øget tilgængelighed og
- > Terræn reguleres



Sammenlægning af boliger

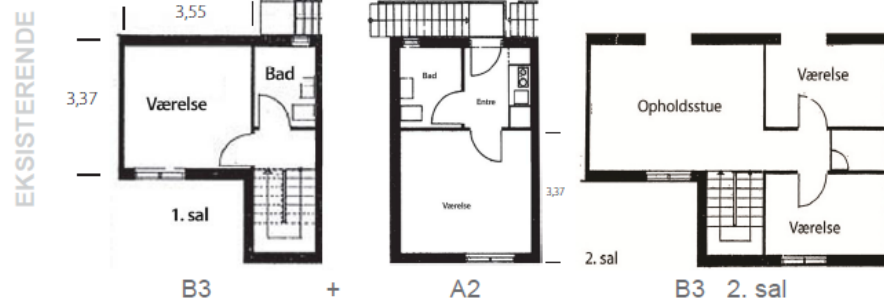
I alt 20 3-etagers boliger ombygges til 2-etagers boliger

- > Etablering af tagterrasser hvor de ikke allerede eksisterer
- > Lukning af dæk mellem stueetage og 1. sal.
- > Nyt køkken
- > Renovering af badeværelse
- > Ny elinstallation
- > Ny ventilation
- > Ændring af vand og varme
- > Nye ekstra vinduer og døre
- > Partielt nye gulve og generelt renovering af eksisterende gulve.
- > Istandsættelse af indvendige overflader
- > Nye indvendige døre
- > Regulering af terræn og belægninger i stræde og haver.

3-etagers boliger ombygges til 2-etagers boliger

- 1. og 2. etage
- Adgang via udvendig trappe
- Ingen have men tagterrasse
- ca. 90 og 101 m² boliger
- Stue og 2-3 værelser
- depotrum i nogle af lejlighederne

FORSLAG D1 type 2 - SAMMENLÆGNING AF B3 + A2



EKSISTERENDE FORHOLD:

B3 (4 rum) 104 m²

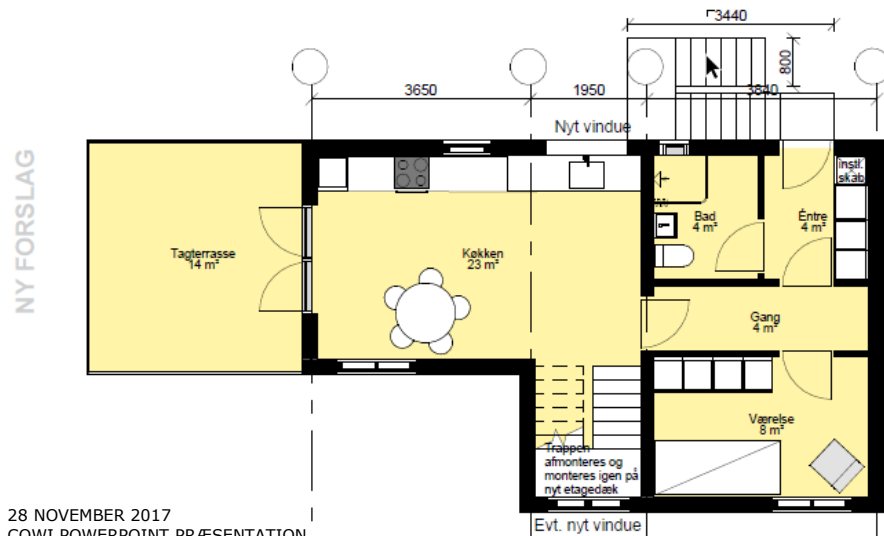
11 boliger

A2 (1 rum) 25 m²

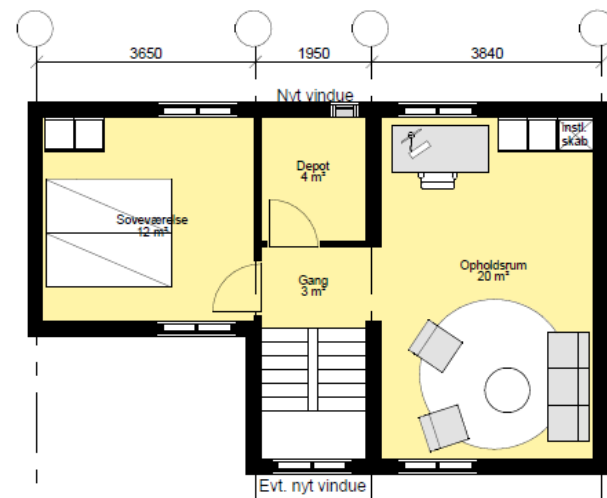
79 boliger

NY FORHOLD:

1-2 Sal: 3-4 vær. bolig på ca. 101 m² med tagterrasse



1. salsplan type 2
Sammenlægning af B3+A2
M 1:100



2. salsplan type 2
Sammenlægning af B3+A2
M 1:100

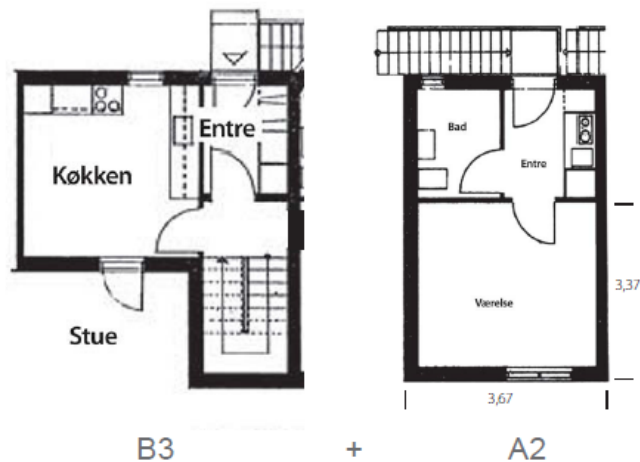
Sammenlægning af boliger

I alt 20 1-rums boliger sammenlægges med 3-etages boligers stueetage og ombygges til nye boliger i stueplan med øget tilgængelighed

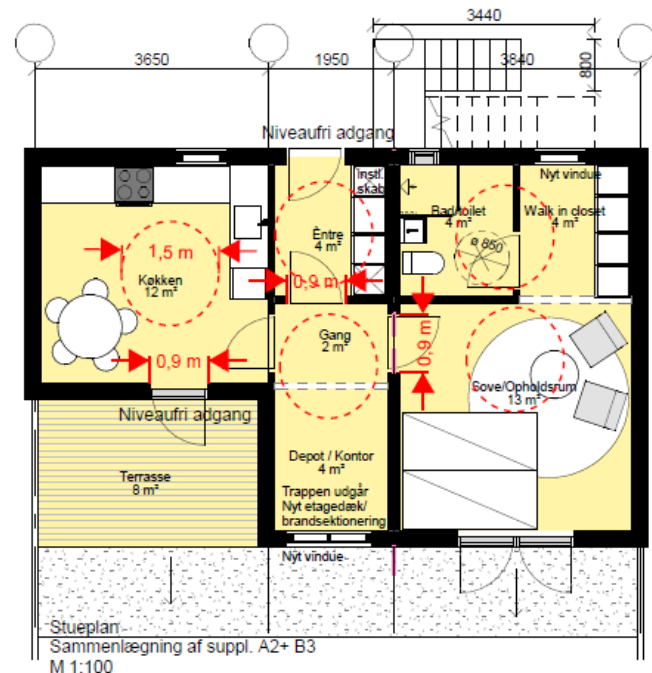
- > Nyt køkken
- > Renovering af badeværelse
- > Ny elinstallation
- > Ny ventilation
- > Ændring af vand og varme
- > Der monteres nye ekstra vinduer i trappeopgang og i køkken
- > Nye gulve
- > Istandsættelse af indvendige overflader
- > Nye indvendige døre
- > Regulering af terræn og belægninger i stræde og haver.

FORSLAG T1 - SAMMENLÆGNING AF B3 + A2

EKSISTERENDE



NY FORSLAG



EKSISTERENDE FORHOLD:

B3 (4 rum) 104 m² 11 boliger
A2 (1 rum) 25 m² 79 boliger

30

NY FORHOLD:

Tilgængelighedsbolig i stue etagen: 2 vær. bolig på ca. 50 m²

Terrænregulering



Kravet om niveaufri adgang til tilgængelighedsboliger løses ved at hæve niveauet ved de aktuelle boliger.

12. Hegn og skure

Skader

- Hegn og skure, der ikke er udskiftet, er i dårlig stand

Renovering

- Alle hegn, der ikke er udskiftet, udskiftes med nye
- Alle skure, der ikke er udskiftet, udskiftes med nye lukkede skure med grønne tage



Økonomi og huslejestigning i helhedsplanen

Med afklaringen med Landsbyggefonden om finansiering og støtte er den samlede økonomiske ramme for helhedsplanen beregnet til:

- > Støttede lån: 297,1 mio. kr. medfører **ikke** huslejestigning
- > Ustøttede lån: 21,6 mio. kr. medfører en huslejestigning
- > Samlet helhedsplan: 318,7 mio. kr.

- > Derudover anbefaler Byggeudvalget at bruge i alt 44 mio. kr. af afdelingens henlagte midler. Medfører ikke huslejestigning

Huslejestigning

Gennemførslen af helhedsplanen vil medføre:

- > Huslejestigning på 6,1% i forhold til budgetlejen for 2017
- > svarende til 57 kr./m²/år
 - eller fra 927 kr. /m²/år til 983 kr./m²/år.

Eksempler på gennemsnitlig, månedlig huslejestigning for:

- > A3 på 65 m²: 305 kr./måned
- > A9 på 95 m²: 445 kr./måned
- > C4 på 108 m²: 506 kr./måned

Delvist støttede arbejder

- I helhedsplanen kan nye vinduer og døre støttes med ca. 1/3 af Landsbyggefonden.
- Da det har en effekt for boligkvaliteten anbefaler byggeudvalget at afdelingen bruger henlagte midler til de sidste 2/3 for at få gennemført arbejdet inden for den 6,1% huslejestigning.
- Henlagte midler til vinduer og døre: 23,1 mio. kr.

Ustøttede arbejder

Parallelt med helhedsplanen er det muligt at gennemføre ustøttede ekstraarbejder.

- Byggeudvalget anbefaler at anvende en del af afdelingens henlagte midler til nye hegn og skure for at også få gennemført dette arbejde inden for den 6,1% huslejestigning.
- Henlagt midler til hegn og skure: 21 mio. kr.

Øversigt økonomi

Arbejder. Støttede og uøttede:

> Renovering af tage tagterrasser	øttet	0 kr./m ² /år
> Reparation af betonfacader	øttet	0 kr./m ² /år
> Nye vinduer og døre	1/3 øttet, 2/3 henlæggelser	0 kr./m ² /år
> Træfacader, Store Torv og autoværksted	øttet	0 kr./m ² /år
> Betontrapper	øttet	0 kr./m ² /år
> Skimmelsanering i entré og radon	øttet	0 kr./m ² /år
> Renovering af tagbrønd, dræn og stikledninger	øttet	18,44 mio.kr./48 kr./m ² /år
> Udsugning i bad, friskluøtsventiler i stue/værelser	øttet	0 kr./m ² /år
> Materialeøård facade, tag, vinduer og døre, porte, søkler isoleres	øttet	2,1 mio.kr./6 kr./m ² /år
> Opdeling og sammenlægning af boliger	øttet	0 kr.
> Beboerhus facade, tag, vinduer og døre	øttet	1,06 mio.kr./3 kr./m ² /år
> I alt huslejestigning		57 kr./m²/år
> Nye hegn og skure	henlæggelser	0 kr.

Tidsplan

Godkendelse af skema A og ny rådgiver

SKEMA A

- | | |
|---------------------------|--|
| > 28. oktober 2017 | Ekstraordinært beboermøde om helhedsplanen |
| > 29. okt. – 4. dec. 2017 | Beboerafstemning om skema A oplæg |
| > December 2017 | VA godkendelse af skema A |
| > januar-marts 2018 | Godkendelse af skema A i Albertslund Kommune |
| > marts-juli 2018 | Godkendelse af skema A i Landsbyggefonden |

RÅDGIVERUDBUD

- | | |
|----------------------|--|
| > februar-marts 2018 | Skrive projektbeskrivelse på baggrund af skema A |
| > april-juli 2018 | Udbud |
| > august 2018 | Rådgiver fundet. Dannelsen af udvalg. Prøver mv. |

Afstemning

- > Du kan stemme **fra den 29/11 kl. 12.00 til den 4/12 kl. 12.00**
- > Resultatet af afstemningen offentliggøres på **hyldenet.dk og på opslagstavler og Facebook**
- > Alle myndige beboere med en registreret adresse i afdelingen har mulighed for at stemme. Der kan afgives op til 2 stemmer pr. lejemål i afdelingen.

Hyldeespjældet

Stem digitalt

Har du allerede en brugerprofil?

- > Gå ind på **hyldenet.dk** og klik på
- > "Gå til digital afstemning her"
- > Log ind med brugerprofil og afgiv stemme

Første gang du logger ind?

- > Gå ind på **Hyldenet.dk** og klik på
- > "Gå til digital afstemning her "
- > Klik på "Opret ny bruger"
- > Indtast din email og det password du ønsker at logge ind med
- > Der sendes en mail til din email
- > Klik på linket i din mail og opret dig med NemID
- > Klik på "Stem her"

Brevstemme

Har du ikke mulighed for at stemme digitalt, kan du rekvirere en brevstemme.

- > Mød op på ejendomskontoret ml. kl. 10.00 og 12.00 i afstemningsperioden
- > Medbring sygesikringskort
- > Ved godkendt stemmeret får du udleveret
- > stemmemateriale
- > Udfyld stemmeseddel og aflever i den udleverede kuvert på ejendomskontoret