

NYT OM HELHEDSPLANEN



Renovering af Hyldespjældet

Nr. 5 oktober - 2017

Status på helhedsplanen for Hyldespjældet

Byggeudvalget, BO-VEST og COWI vil gerne invitere til informationsmøde i beboerhuset den 25.10.2017 kl. 19-21 om helhedsplanen for Hyldespjældet. På informationsmødet vil arbejderne i helhedsplanen blive gennemgået og der vil blive fremlagt forslag til omfanget af renoveringen og redegjort for økonomien i de enkelte forslag.

Helhedsplanen indtil nu

I arbejdet med at udvikle helhedsplanen for Hyldespjældet har BO-VEST været i løbende kontakt med Landsbyggefonden/LBF. Siden den midlertidige ansøgning om renoveringsstøtte i 2012 og Fondens besigtigelse af afdelingen senere i 2012, har der været dialog om at definere hvilke tekniske forundersøgelser, der skulle gennemføres. Dette resulterede i en endelig ansøgning til Landsbyggefonden om renoveringsstøtte i 2016. Den endelige ansøgning var omfattende og vi fik desværre ikke alt den økonomiske støtte vi havde håbet på. Blandt andet ville Landsbyggefonden ikke støtte en udvendig facadeisolering, som ellers var et stort ønske.

Helhedsplansoplægget er resultatet af en lang proces. Der er arbejdet dels med konkrete renoveringsløsninger til enkelte bygningsdele og dels med at afklare hvilke af disse renoveringsløsninger, der kan opnå støtte fra Landsbyggefonden.

Landsbyggefondens støttetilsagn

Landsbyggefonden har i sit støttetilsagn tilkendegivet, at de fuldt støttede arbejder vil have 0 kr. i huslejekonsekvens. Dette begrundes med afdelingens relativt høje huslejeniveau. Delvist støttede arbejder og eventuelt u-støttede, private arbejder vil derimod have en huslejekonsekvens.

Tre løsninger til en renovering

Af hensyn til beslutningen om omfanget af helhedsplanen og konsekvenserne for huslejeniveauet efter renoveringen vil Byggeudvalget gerne præsentere 3 forskellige løsninger, der alle indeholder forskellige arbejder fra den totale liste af arbejder, der er blevet søgt støtte om hos Landsbyggefonden.

NYT OM HELHEDSPLANEN



Renovering af Hyldeespjældet

Nr. 5 oktober - 2017

Løsning 1 indeholder renovering af boligerne og de mest nødvendige renoveringer af materialegården og beboerhuset. Alle arbejder støttes af LBF, på nær vinduer og døre, hvor LBF støtter 1/3 af udgiften. Byggeudvalget anbefaler at bruge en del af afdelingens henlæggelser til nye vinduer og døre i boligerne.

Løsning 1 medfører ikke en huslejestigning.

Løsning 2 indeholder arbejderne i løsning 1 samt renovering af tagbrønde, dræn, stikledninger og en yderligere renovering af materialegården og beboerhuset.

Løsning 2 medfører en huslejestigning på 6,1%.

Løsning 3 indeholder arbejderne i løsning 1 og 2 samt en delvis facadeisolering af boligerne.

Løsning 3 medfører en huslejestigning på 12,2%.

Nedenfor er der for hver bygningsdel uddybet, hvilken skade der er tale om, hvad der skal gøres for at udbedre skaden og hvad det vil koste.

Økonomien for de enkelte punkter er anført som den samlede anskaffelsessum: Håndværkerprisen og administrative omkostninger, byggepladsudgifter, rådgiverhonorar mv.

Beskrivelse af arbejder

1. Skader på tage og tagterrasser

Tagene er nedslidte og mangler fald mod nedløb, der er fundet lunger, dampbuler, manglende skiferbestrøning og dårlige svejsesamlinger. Vandet stående på tagene mange steder. Via fugtscanninger af tagene, er der nogle steder fundet fugt i tagisoleringen under tagpapen.

Udbedring: Tagpap og opfugtet isolering udskiftes. Der isoleres overalt iht. gældende krav i bygningsreglementet. Ny isolering udlægges med fald for bedre afvandingsforhold af tagfladerne.

Økonomi: Udbedringen af tagene koster ca. 52,2 mio. kr. Arbejdet er støttet af Landsbyggefonden.

NYT OM HELHEDSPLANEN



Renovering af Hyldebjergvej

Nr. 5 oktober - 2017

2. Skader på betonfacader

Der er mange skader på "tæerne" på betonelementerne og de blå betonelementer har revner pga. alkalikiselreaktioner. Der er kuldebroer i de lodrette elementfuger og kuldebroer i de vandrette elementsamlinger ved etage- og tag dækkene. Kuldebroerne giver, sammen med kulde og trækgener, betingelser for skimmelvækst på kolde overflader.

Udbedring: Facaderne renoveres ved at opskære de lodrette fuger og isolerer dem. "Tæen" på betonelementerne afskæres og der på støbes nye på elementerne. Betonelementerne overfladebehandles med f.eks. svumning med indfarvet mørtel. Det vurderes at de mest skadede blå betonelementer skal udskiftes og de resterende skal overfladebehandles for at bremse fugtindtrængningen.

Økonomi: Renoveringen af betonfacaderne koster ca. 107,3 mio. kr. Arbejdet er støttet af Landsbyggefonden.

Alternativ i tillæg til udbedring: Facadeisolering af C-huse, trapperumsfacader og høje sokler ved Store Torv.

Økonomi: Delvis facadeisolering af C-huse, trapperumsfacader og høje sokler koster ca. 25,7 mio. kr. Arbejdet er ikke støttet af Landsbyggefonden.

3. Skader på vinduer og døre

Skodder og døre er slidte og der er konstateret råd i træværket. De oprindelige trævinduer er udført med en vandret bundfals, hvilket er en forkert konstruktion. Der er kuldebroer ved vinduer og døre både ved træet og ved fugerne. Der er begyndende råd i træet.

Udbedring: Vinduer, skodder og yderdøre i boliger, Store Torv 8-39 og i autoværkstedet udskiftes med et tilsvarende elementer, der overholder gældende standarder.

Økonomi: Udskiftningen af vinduer, skodder og døre koster ca. 34,5 mio. kr. Ca. 11,4 mio. kr. eller en 1/3 af dette beløb er støttet af Landsbyggefonden.

NYT OM HELHEDSPLANEN



Renovering af Hyldebjergvej

Nr. 5 oktober - 2017

4. Skader på træfacader

På fællesbygninger på Storetorv 8-39 og på autoværkstedet er den udvendige træbeklædning udført forkert uden ventilation og opsat for tæt på terræn, med opfugtning af beklædningen og rådskader til følge.

Udbedring: Træbeklædningen og underlag udskiftes på fællesbygningen på Store Torv 8-39 og på autoværkstedet. Der isoleres iht. gældende krav og der monteres ny facadebeklædning.

Økonomi: Udbedringen af træfacaderne koster ca. 1,3 mio. kr. Arbejdet er støttet af Landsbyggefonden.

5. Skader på betontrapper

Betontrapperne og konsoller er mange steder i dårlig stand. Armeringsjernene i betonen på trapper og konsoller er kloridangrebne fra tørt salt og rust pga. for lille dæk lag. Trapperne er for smalle og stejle ifølge gældende krav.

Udbedring: Trapper udskiftes til nye 2 løbs trapper, der ikke er så stejle. De værste angrebne konsoller fjernes og nye opsættes.

Økonomi: Udskiftning af trapper og konsoller koster ca. 9,4 mio. kr. Arbejdet er støttet af Landsbyggefonden.

6. Terrænkonstruktion og dæk over port

Arbejderne omfatter: Skimmelsanering af entre gulv pga. utætte entredøre, radonsug, isolering af dæk over de blå portåbninger, isolering af sokler under facadeelementer med træbeklædning på Store Torv 8-39, isolering af betonfundamenter på Store Torv, renovering af tagbrønde og dræn og renovering af stikledninger.

Udbedring: Skimmel og radon. Der udskiftes hoveddøre og gulvkonstruktionen skimmelsaneres og der ligger nyt gulv. Der etableres et radonsug i alle boliger for effektivt at nedbringe niveauet af radon.

Økonomi: Skimmelsanering af entre gulv og radon koster ca. 21,3 mio. kr. Arbejderne er støttet af Landsbyggefonden.

Udbedring: Dækket over portåbningerne og soklerne under facadeelementer med træbeklædning og betonfundamenterne på Store Torv isoleres, tagbrønde, dræn og stikledninger renoveres.

NYT OM HELHEDSPLANEN



Renovering af Hyldeespjældet

Nr. 5 oktober - 2017

Økonomi: Isolering af dæk ved port, sokler og betonfundamenter, renovering af tagbrønde, dræn og stikledninger koster ca. 20,1 mio. kr. Arbejderne er ikke støttet af Landsbyggefonden.

7. Installationer -ventilation og el

I boligerne er der dårlig eller ingen udsugning fra badeværelserne. Ventilationshulet i loftet giver trækgener.

Udbedring: Der etableres mekanisk udsugning i bad og friskluftventiler i stue og værelser.

Økonomi: Etablering af mekanisk ventilation i bad og friskluftventiler koster ca. 9,9 mio. kr. Arbejderne er støttet af Landsbyggefonden.

Der er et ønske om at etablere selvstændige elmålere for A2 boligerne, der i dag er samlet i grupper af 4-5 boliger. Der er konstateret tæringsskader i fællesbygningerne på Store Torv.

Udbedring: Der etableres selvstændige elmålere i A2 boliger og tæringsskader udbedres.

Økonomi: Etablering af elmålere og udbedring af tæringsskaderne koster ca. 2,1 mio. kr. Arbejderne er ikke støttet af Landsbyggefonden.

8. Skader på materielgård

Materielegården er meget nedslidt og med mange rådskader pga. uhensigtsmæssige konstruktioner.

Minimums udbedring: Træbeklædning og underlag udskiftes. Der isoleres iht. gældende krav og der monteres ny facadebeklædning. Den rådangrebne trækonstruktion udskiftes.

Økonomi: Udskiftning af træbeklædning og trækonstruktion koster ca. 1,4 mio. kr. Arbejderne er støttet af Landsbyggefonden.

Yderligere udbedring: Taget renoveres, vinduer, døre og porte udskiftes, sokler under træbeklædning isoleres, genhusning af materielegård.

NYT OM HELHEDSPLANEN



Renovering af Hyldespjældet

Nr. 5 oktober - 2017

Økonomi: Renovering af tag, vinduer, døre og porte, isolering af sokler og genhusning koster ca. 2 mio. kr. Arbejderne er ikke støttet af Landsbyggefonden.

9. Ombygning af 3 etagers boliger til nye boligtyper

Der er et behov for flere 1 plans boliger med bedre adgangsforhold. Samtidig er der en del 3 plans boliger, der ikke er så eftertragtede på grund af en uhensigtsmæssig indretning og et stort trappeareal.

Ombygning: Et antal 3 etagers boliger ombygges. Boligen deles op i en ny boligtype i stueetagen og en 2 etages bolig ovenpå. Der inddrages samtidig en A2 bolig i hver af de nye boliger.

Økonomi: Ombygningen og opdelingen af 3 etagers boligerne koster ca. 34,7 mio. kr. Arbejderne er støttet af Landsbyggefonden.

10. Beboerhus

Beboerhuset fremstår med nedslidte facader. Der er rådskader i facadebeklædningerne, der ikke er udført hensigtsmæssigt.

Minimums udbedring: Træbeklædningen udskiftes. Der isoleres iht. gældende krav og der monteres ny facadebeklædning.

Økonomi: Udbedringen af træfacaderne koster ca. 780 tusind kr. Arbejdet er støttet af Landsbyggefonden.

I forhold til brug, arbejdsmiljø og nutidige energikrav er beboerhuset utidssvarende. En yderligere renovering og udvidelse kan forbedre beboerhuset.

Yderligere udbedring: Taget renoveres, der skiftes vinduer og yderdøre.

Økonomi: Tagrenovering, nye vinduer og døre, nye installationer og udvidelse koster ca. 6,7 mio. kr. 1/3 af udgiften til tagrenovering og nye vinduer og døre er støttet. Resten af arbejderne er ikke støttet af Landsbyggefonden.

NYT OM HELHEDSPLANEN



Renovering af Hyldeespjældet

Nr. 5 oktober - 2017

Oversigt og huslejekonsekvens

Skemaet giver et overblik over de tre forskellige løsninger, hvilke arbejder der er med (grå markering) og hvad de vil betyde for huslejen. En huslejestigning på 0 kr. markerer, at hele arbejdet er støttet af Landsbyggefonden/LBF.

Der arbejdes stadigvæk med den detaljerede finansiering for løsning 3. Der kan forekomme ændringer af forslaget.

Helhedsplan	Løsning 1 Huslejestigning kr./m ² /år	Løsning 2 Huslejestigning kr./m ² /år	Løsning 3 Huslejestigning kr./m ² /år
1 Tage og tag terrasser			
Tagrenovering boliger og autoværksted. Renovering tagterrasser.	0 kr.	0 kr.	0 kr.
2 Betonfacader			
Reparationer, renovering af fuger, overfladebehandling, udskiftning af blå elementer.	0 kr.	0 kr.	0 kr.
Alternativ i tillæg til udbedring: Delvis facadeisolering. C-huse, trapperum, høje sokler.			52 kr. U-støttet arbejde Henlæggelser betaler 5 mio.
3 Vinduer og døre			
Nye vinduer, døre og skodder i bolig, Store Torv og autoværksted.	0 kr. 1/3 støttet af LBF Henlæggelser betaler resten	0 kr. 1/3 støttet af LBF Henlæggelser betaler resten	0 kr. 1/3 støttet af LBF Henlæggelser betaler resten
4 Træfacader			
Udskiftning facade beklædning autoværksted og Store Torv.	0 kr.	0 kr.	0 kr.
5 Betontrapper			
Udskiftning af trapper og konsoller.	0 kr.	0 kr.	0 kr.
6 Terrænkonstruktion og dæk over port			
Skimmelsanering og radon.	0 kr.	0 kr.	0 kr.

NYT OM HELHEDSPLANEN



Renovering af Hyldeespjældet

Nr. 5 oktober - 2017

Renovering tagbrønd, dræn og stikledninger.		48 kr. U-støttet arbejder	48 kr. U-støttet arbejder
---	--	------------------------------	------------------------------

Isolering af dæk over porte, isolering af sokler og betonfundamenter Store Torv.			4 kr. U-støttet arbejder
--	--	--	-----------------------------

7 Installationer ventilation og el

Mekanisk udsugning i bad, friskluftventiler i stue og værelser.	0 kr.	0 kr.	0 kr.
---	-------	-------	-------

8 Materialegård

Minimums udbedring: Ny trækonstruktion og træfacade.	0 kr.	0 kr.	0 kr.
--	-------	-------	-------

Yderligere udbedring: Tagrenovering, vinduer, døre, porte udskiftes, sokler isoleres, genhusning af materialegård.		5 kr. U-støttet arbejder	5 kr. U-støttet arbejder
--	--	-----------------------------	-----------------------------

9 Ombygning af 3 etagers boliger til nye boliger

Opdeling i ny boligtype i stueetagen og en 2. etages bolig ovenpå.	0 kr.	0 kr.	0 kr.
--	-------	-------	-------

10 Beboerhus

Minimums udbedring: Udskiftning facade beklædning	0 kr.	0 kr.	0 kr.
---	-------	-------	-------

Yderligere udbedring: Tagrenovering og nye vinduer og yderdøre		3 kr. 1/3 støttet	3 kr. 1/3 støttet
--	--	----------------------	----------------------

Stillads

Stillads i 360 dage	0 kr.	0 kr.	0 kr.
---------------------	-------	-------	-------

NYT OM HELHEDSPLANEN



Renovering af Hyldebjergvej

Nr. 5 oktober - 2017

	Løsning 1	Løsning 2	Løsning 3
Huslejekonsekvens ved helhedsplan inkl. private arbejder kr./m ² /år	0 kr.	57 kr.	113 kr.
Omregnet til huslejestigning i % i forhold til budgetlejen 2017	0,0%	6,1%	12,2%
Gennemsnitlig husleje i dag iht. budget 2017	927 kr.	927 kr.	927 kr.
Gennemsnitlig husleje iht. budget 2017 efter gennemførelse af helhedsplanen	927 kr./m²/år	983 kr. /m²/år	1040 kr./m²/år

Vi glæder os til at se jer til informationsmødet den 25.10.2017 kl. 19-21 i beboerhuset .