

Hyldespjældet - Helhedsplan Renovering

Beboerinformationsmøde Onsdag den 25. oktober 2017

Christian Lind – BO-Vest

Merete Hjorth Rasmussen – COWI A/S

INFORMATIONSMØDE vedrørende:

- > Forløbet i forhold til Landsbygefonden (LBF) indtil nu
- > RENOVERING
 - Hvad skal renoveres
 - Hvorfor skal det renoveres
 - Hvordan kan det renoveres
- > ØKONOMI - Støttede og ustøttede og delvist støttede arbejder
 - Løsning 1 ingen huslejstigning
- > Hvad er planen er videre frem

Hyldespjældet - Helhedsplan Landsbyggefonden

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

Disse bygningsdele indgår i helhedsplanen

1. Tåge 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



3 Løsninger for renovering af Hyldeespjældet

1. Primært boliger – samt allermest nødvendige renoveringer af materielgården og beboerhuset - kun med støttede arbejder og arbejder betalt af afdelingens henlæggelser => Ingen huslejestigning
2. Udbedring af skader – tilføjelse af renovering af beboerhuset og materielgården samt renovering af tagbrønde, dræn og stikledninger
3. Isolering – tilføjelse af delvis isolering af facader

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

Renovering ens for alle tre løsninger.
52,2 mio. kr. - Støttede arbejder

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



Skimmelsvamp og kolde overflader

- > Skimmelundersøgelse udført af Driften i samarbejde med COWI i starten af 2017
- > Beregninger af risiko for kondens og skimmelvækst ud fra termografi af facader



Renovering af betonfacader

Løsning 1 og 2. 107,3 mio. kr. - Støttede arbejder

- > 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

Løsning 3. Merudgift 25,7 mio. kr. - Ustøttede arbejder

Delvis isolering af facader og sokler f.eks.:

- > Isolering af havefløj på C-huse
- > Isolering af trapperum med to facader

Ved løsning 3 udgår nogle af arbejderne i løsning 1 og 2

Delvis isolering af betonfacader

- › Isolering af havefløj på C-huse



Delvis isolering af betonfacader

- › Isolering af trapperum med to facader



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

Renovering ens for alle tre løsninger.

34,5 mio. kr. - Delvist støttet med 1/3 af udgiften svarende til 11,4 mio. kr.

4. Skader på træfacader

Fællesbygninger på Storetorv 8-39
og autoværksted

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

Renovering ens for alle tre løsninger.
1,3 mio. kr. - Støttede arbejder



Renovering af træfacader

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

Renovering ens for alle tre løsninger.
1,3 mio. kr. - Støttede arbejder

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

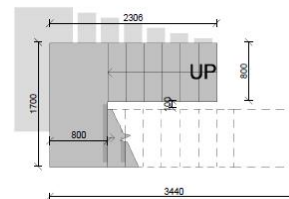
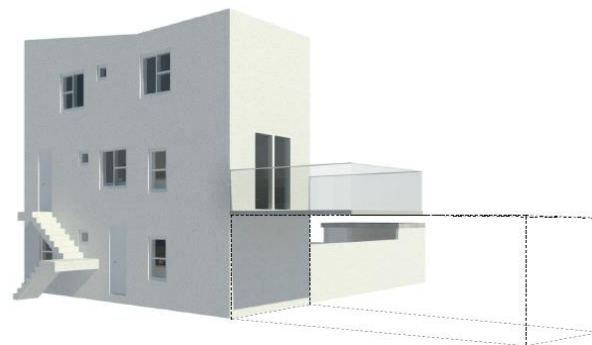
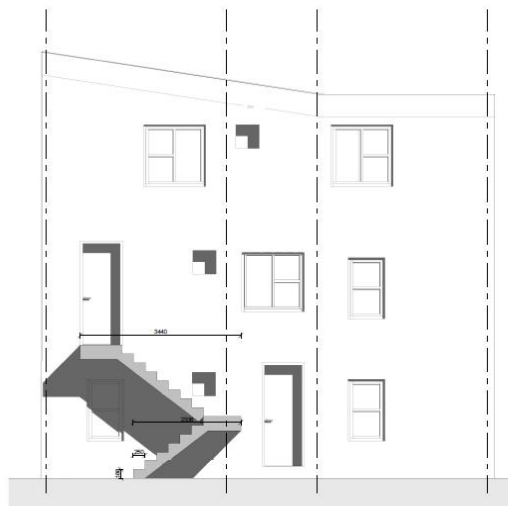


Udskiftning af betontrapper

TRAPPE FORSLAG

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

Ens for alle tre løsninger
9,4 mio. kr.
Støttede arbejder



6. Skader på Terrænkonstruktion og dæk over port

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



Renovering af terrænkonstruktion og dæk over port

Løsning 1. 21,3 mio. kr. - Støttet

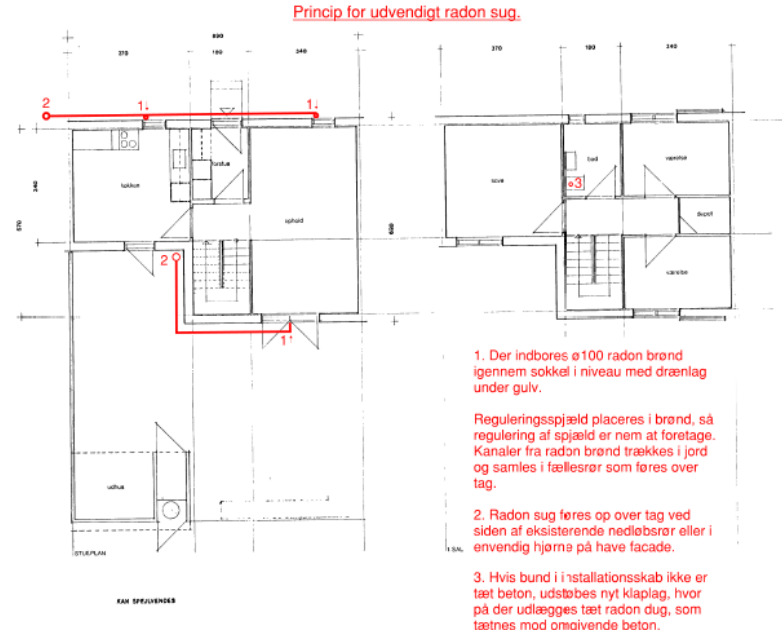
- Skimmelsanering af gulv i entre inkl. nyt trægulv
- Etablering af radonsug i boliger

Løsning 2. Ustøttet

- Renovering af tagbrønde og dræn og stikledninger

Løsning 3. Ustøttet

- 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

Renovering ens for alle tre løsninger.
9,9 mio. kr. - Støttede arbejder

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

Løsning 1. 1,4 mio. kr. - Støttet

- > Udskiftning af træbeklædning inkl. merisolering
- > Udskiftning af rådangrebet trækonstruktion

Løsning 2 og 3. 2.0 mio. kr. - Ustøttet

- > 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

Løsning 1. 0,8 mio. kr. - Støttet arbejde

- > Udskiftning af træbeklædning inkl. merisolering – Støttet

Løsning 2 og 3.

- > Tagrenovering. 1,0 mio. kr. - Delvist støttet
- > Udskiftning af vinduer og yderdøre. 0,4 mio. kr. - Delvist støttet
- > Isolering af sokler under træbeklædning. 0,15 mio. kr. - Ustøttet

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



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

Ens for alle tre løsninger.
34,7 mio. kr. - Støttede arbejder



Sammenlægning af boliger

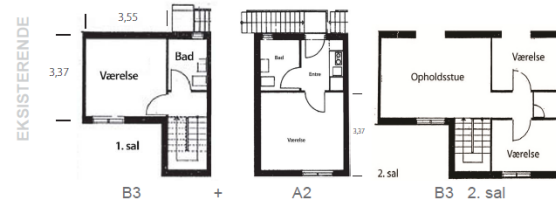
I alt 20 3-etagers boliger ombygges til 2-etagers boliger

- > 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 belægnings 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

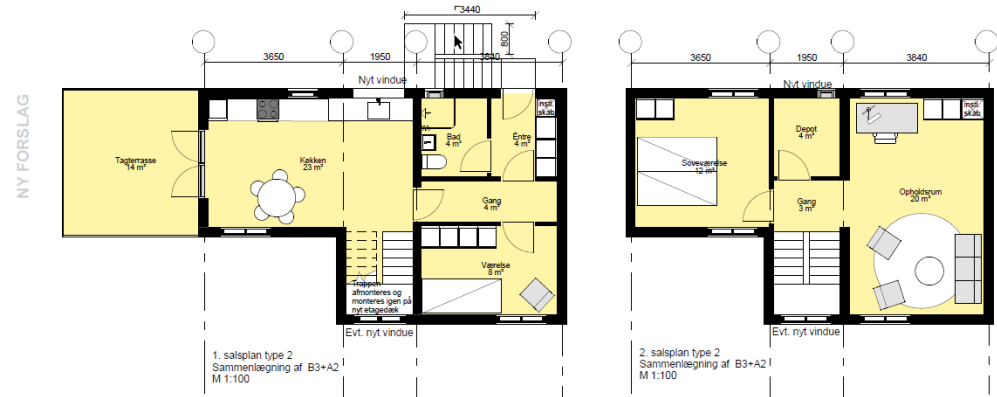


EKSISTERENDE FORHOLD:

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

NY FORHOLD:

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

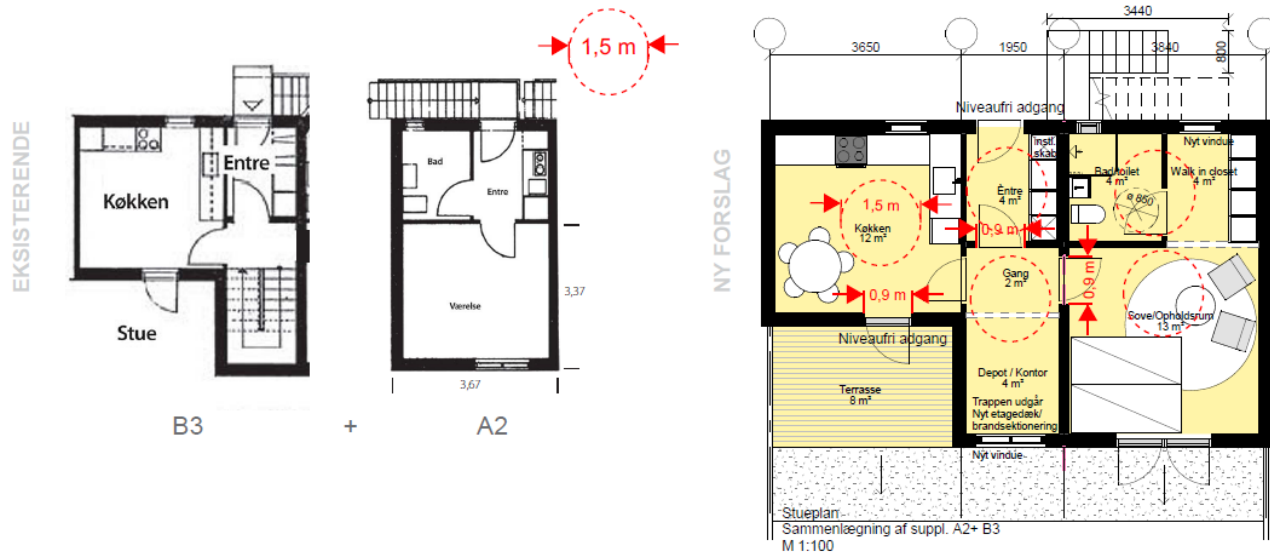


Sammenlægning af boliger

I alt 20 1-rums boliger sammenlægges med 3-etages boligens 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 FORHOLD:

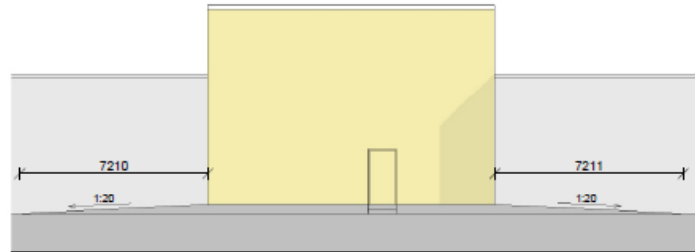
B3 (4 rums) 104 m² 11 boliger
A2 (1 rums) 25 m² 79 boliger

NY FORHOLD:

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

Løsning 1, 2 og 3

Terrænregulering



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

Oversigt over de 3 løsninger med huslejekonsekvens

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.

Oversigt over de 3 løsninger med huslejekonsekvens

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.
---------------------------	-------	-------	-------

Oversigt over de 3 løsninger med huslejekonsekvens

6 Terrænkonstruktion og dæk over port

Skimmelsanering og radon.	0 kr.	0 kr.	0 kr.
---------------------------	-------	-------	-------

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.
---	-------	-------	-------

Oversigt over de 3 løsninger med huslejekonsekvens

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
--	--	-----------------------------	-----------------------------

10 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.
--	-------	-------	-------

Oversigt over de 3 løsninger med huslejekonsekvens

1.1 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.
---------------------	-------	-------	-------

Samlet huslejekonsekvens for hver af de 3 løsninger

Huslejekonsekvens ved helhedsplan inkl. private arbejder kr./m ² /år	Løsning 1	Løsning 2	Løsning 3
	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 gennemførsel af helhedsplanen	927 kr./m²/år	983 kr. /m²/år	1040 kr./m²/år

Tidsplan

Godkendelse af skema A og ny rådgiver

SKEMA A

- > 25. oktober 2017 Informationsmøde om helhedsplanen
- > 28. november 2017 Beboerafstemning om skema A oplæg
- > november-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. Dannelse af udvalg. Prøver mv.