

NYT OM HELHEDSPLANEN



Renovering af Hyldeespjældet

Nr. 8 marts - 2018

Vi inviterer til

Ekstraordinært beboermøde og afstemning om helhedsplanen for Hyldeespjældet

onsdag den 14. marts 2018 kl. 19:00-21:00 i Hyldeespjældets beboerhus.

Der er digital afstemning om helhedsplanen fra den 15.3 kl. 12.00-20.3 kl. 12.00.

Da det første forslag til en helhedsplan blev nedstemt i december 2017 sender vi nu et revideret forslag til afstemning. Her i folderen kan du læse om forslaget.

Hvad er nyt i det reviderede forslag til en helhedsplan (Skema A)?

Det reviderede forslag til en helhedsplan indeholder kun arbejder, der er støttet af Landsbyggefonden og arbejder, der er finansieret af afdelingens henlæggelser. Det reviderede forslag påvirker derfor ikke huslejen i Hyldeespjældet, når helhedsplanen er færdig og giver en huslejestigning på 0%.

Dette betyder også at de nye skure og hegn, der var med i det tidligere oplæg, udgår.

Hvilke arbejder er med i helhedsplanen?

Renovering af tage og tagterrasser, renovering af betonfacader og lodrette fuger, udskiftning af vinduer og døre, renovering af træfacader, udskiftning af betontrapper, skimmelsanerung af entregulve, renovering af tagbrønde, dræn og stikledninger, etablering af radonsug, ny udsugning i bad og friskluftsventiler i stue og værelser og renovering af materialegård og beboerhus.

Hvilken effekt vil helhedsplanen have for indeklimaet i boligen?

Renoveringen vil give en forbedring af indeklimaet. Træk og kuldeproblemer fra vinduer og yderdøre vil blive mindre. Tagisoleringen vil fjerne kulden fra lofterne. Ventilationen vil blive forbedret med bedre udsugning i badeværelserne og nye friskluftventiler. Udskiftning af tagene og nye vinduer og døre vil også give en besparelse på varmeregningen.

Hvad sker der efter beboermødet?

Efter beboermødet sendes forslaget til helhedsplanen, det såkaldte skema A, til digital afstemning. Hvis det bliver vedtaget af beboerne sendes det til VA's bestyrelse, kommunen og Landsbyggefonden til godkendelse. Dernæst skal der findes nye rådgivere til den videre bearbejdning af projektet før renoveringen kan påbegyndes.

På de næste sider kan du læse mere om helhedsplansoplægget. Du kan også se meget mere om helhedsplanen på www.hylidenet.dk

NYT OM HELHEDSPLANEN



Renovering af Hyldeespjældet

Nr. 8 marts - 2018

Anbefaling fra byggeudvalget

Efter at forslaget til en helhedsplan med en huslejestigning på 6%, blev forkastet ved den digitale afstemning i december 2017, har byggeudvalget sammen med BO-VEST udarbejdet et nyt forslag med en 0% huslejestigning.

For at nå dertil har det været nødvendigt at fjerne udskiftning af hegn og skure. Resten af indholdet er det samme som i det tidligere forslag.

To af modstanderne mod den tidligere løsning med en 6% huslejestigning blev valgt ind i byggeudvalget på beboermødet i februar, og har deltaget i en konstruktiv debat om den løsning, der kan støttes af Landsbyggefonden.

Hele byggeudvalget er enige om, at en facaderenovering med isolering ville være den absolut bedste løsning.

Det har Landsbyggefonden imidlertid sagt nej til at støtte.

Derfor er spørgsmålet: Skal vi så sige "Nej" til den næstbedste løsning, der rummer alt det andet, men altså ikke facadeisoleringen, eller skal vi sige "Ja" til den næstbedste løsning, og igangsætte alle de øvrige tiltag, som er nødvendige renoveringer, og som vi har mulighed for uden huslejestigning?

Et flertal på 8 af Byggeudvalgetes 9 medlemmer, anbefaler et "Ja".

Christian Birk Hansen fastholder, at han desværre ikke kan stemme for forslaget i sin nuværende form. Det skyldes det rent principielle i, at det ikke er den rigtige løsning, som der lægges op til; herunder at han ikke er overbevist om, at processen med ansøgningen til Landsbyggefonden har været varetaget på den rigtige måde.

Hertil kommer en bekymring om de langvarige problematikker gennem årene med skimmelsvamp og indeklime. Disse vil efter hans holdning ikke på nogen måde bliver tilstrækkeligt løst med dette forslag til skema A.

NYT OM HELHEDSPLANEN



Renovering af Hyldebjergvej

Nr. 8 marts - 2018

Hvorfor en helhedsplan?

På baggrund af et stort behov for renovering i Hyldebjergvej har Landsbyggefonden givet tilsagn om støtte til en helhedsplan i afdelingen.

Landsbyggefonden har fra starten af anerkendt, at der er et behov for renovering og vi er nu så langt i dialogen at vi kan opstille et forslag til en helhedsplan.

Helhedsplan eller langtidsplan?

Støtten fra Landsbyggefonden er hele forudsætningen for, at afdelingen kan gennemføre de mange renoveringsarbejder, uden at huslejen stiger. Alternativt skal mange renoveringsarbejderne alligevel gennemføres løbende som vedligeholdelse uden Landsbyggefondens støtte, hvilket vil blive meget dyrt for Hyldebjergvejens beboere.

Da Hyldebjergvej også har en del henlagte midler, giver det oven i købet mulighed for at få flere arbejder med i projektet end dem, der er støttet uden at få huslejestigninger.

Nye boligtyper

Ved afstemningen efter beboermødet den 28.11 2017 blev der stemt ja til at ombygge en række 3 etagers boliger til nye boligtyper. De af Hyldebjergvejens beboere, der bliver berørt af de nye boligsammenlægninger og -opdelinger, vil blive tilbudt genhusning i en bolig af samme størrelse enten i Hyldebjergvej eller i en af VA's andre afdelinger.

De berørte beboere kan også få fortrinsret til de nye boliger, når helhedsplanen er færdig, eller de kan vælge at blive boende i genhusningsboligen.



NYT OM HELHEDSPLANEN



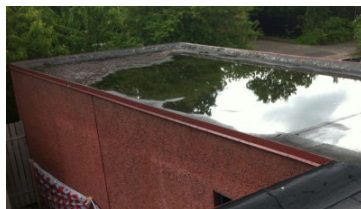
Renovering af Hyldeespjældet

Nr. 8 marts - 2018

Hvilke arbejder gennemføres i helhedsplanen?

Tage og tagterrasser:

Tagpap og opfugtet isolering udskiftes på boligerne. Der isoleres overalt iht. gældende krav i bygningsreglementet. Ny isolering udlægges med fald for bedre afvandsforhold for tagfladerne.



Betonfacader:

Facaderne renoveres ved at opskære og isolere de lodrette fuger. "Tåen" på elementerne afskæres og der på støbes nye. De røde elementer overfladebehandles med indfarvet mørtel. De mest skadede blå elementer udskiftes. De resterende blå elementer overfladebehandles for at bremse fugtindtrængningen.



Vinduer og døre:

Vinduer, skodder og yderdøre i boligerne udskiftes med tilsvarende elementer, der overholder gældende standarder.

Kuldebroer ved vinduer og døre udbedres.



Betontrapper:

Trapper udskiftes til nye 2 løbs trapper, der ikke er så stejle og overholder gældende normer og krav. De værst angrebne og tærede konsoller under trapperne fjernes og nye opsættes.



NYT OM HELHEDSPLANEN



Renovering af Hyldeespjældet

Nr. 8 marts - 2018

Terrænkonstruktion og radon:

Gulvkonstruktionen i entreen skimmelsaneres og der lægges nyt gulv. Der etableres et radonsug i alle boliger for effektivt at nedbringe niveauet af radon. Tagbrønde, dræn samt stikledninger renoveres.



Installationer og udsugning:

Eksisterende udsugning udskiftes i baderum og ventilationshul i loft udstøbes. Der etableres ny, mekanisk udsugning i bad og separate friskluftventiler i stue og værelser.



Autoværksted, fællesbygning, Store Torv, materialegård og beboerhus:

Tagpap og opfugtet isolering udskiftes på autoværkstedet. Vinduer, skodder og yderdøre skiftes på Store Torv 8-39 og autoværkstedet. Træbeklædning og underlag udskiftes. Der isoleres iht. gældende krav og der monteres ny facadebeklædning. Den rådgrebne trækonstruktion udskiftes. Taget på beboerhuset renoveres og der skiftes vinduer og døre.



NYT OM HELHEDSPLANEN



Renovering af Hyldeespjældet

Nr. 8 marts - 2018

Økonomi for helhedsplanen

På baggrund af tilsagn fra Landsbyggefonden om finansiering og støtte er den samlede økonomiske ramme for helhedsplanen beregnet til:

Støttede lån: 297,1 mio. kr.

Henlagte midler:

Delvist støttede arbejder: 23,1 mio. kr.

U støttede ekstraarbejder: 21,6 mio. kr.

Samlet helhedsplan: 341,8 mio. kr.

Gennemførelsen af helhedsplanen vil medføre en huslejestigning på 0% for afdelingens beboere, da der kun gennemføres arbejder, der er støttet af Landsbyggefonden eller finansieret af afdelingens henlæggelser.

Delvist støttede arbejder

I helhedsplanen er nye vinduer og døre støttet med ca. 1/3 af Landsbyggefonden. Da det har en effekt for boligkvaliteten og energiforbruget anbefaler byggeudvalget at afdelingen bruger henlagte midler til de sidste 2/3 for at få gennemført arbejdet.

Henlagte midler til vinduer og døre: 23,1 mio. kr.

U støttede ekstraarbejder

Parallelt med helhedsplanen er det muligt at gennemføre u støttede ekstraarbejder. Det anbefales at anvende en del af afdelingens henlagte midler til renovering af tagbrønde og dræn, renovering af stikledninger og yderligere renovering af materialegård og beboerhus.

Henlagt midler: 21,6 mio. kr.

NYT OM HELHEDSPLANEN



Renovering af Hyldeespjældet

Nr. 8 marts - 2018

Hvad er Skema A?

Skema A er en ansøgning om renoveringsstøtte til Landsbyggefonden. Skema A ansøgningen indeholder budget, tekniske forundersøgelser, beskrivelse af og finansieringsforslag til de forskellige renoveringsopgaver og beregninger af projektets huslejekonsekvens for afdelingens beboere. Skema A præsenteres for beboerne og sættes til afstemning på et beboermøde. VA's bestyrelse godkender også skema A ansøgningen. Efter godkendelsen sendes skema A ansøgningen til godkendelse hos kommunalbestyrelsen og Landsbyggefonden.

Hvad er støttede og ustøttede arbejder?

Finansieringen af en helhedsplan er fordelt på støttede, delvist støttede og ustøttede arbejder. Et arbejde i en helhedsplan kunne eksempelvis være nye vinduer og døre. De arbejder, Landsbyggefonden yder støtte til, har en meget lav eller slet ingen indvirkning på huslejen for beboerne.

I Hyldeespjældets tilfælde er huslejekonsekvensen for de støttede arbejder 0 kr. pr. m² pr. år.

Landsbyggefonden fastsætter, hvad de støttede arbejder kommer til at koste beboerne ud fra en vurdering af huslejeniveauet i afdelingen. Ustøttede arbejder er arbejder, afdelingen må gennemføre uden

støtte fra Landsbyggefonden. Disse kaldes også "private arbejder". Gennemførelsen af ustøttede arbejder medfører en huslejestigning for beboerne med mindre man vælger at bruge eksempelvis henlagte midler i stedet for at låne pengene.

I Hyldeespjældets tilfælde foreslås det at bruge de henlagte midler på ustøttede arbejder så man undgår en huslejestigning.

Vil du vide mere

Har du lyst til at læse mere om renoveringsarbejderne i helhedsplanen for Hyldeespjældet kan du finde mere materiale i folderene fra informationsmøderne den 25.10.2017 og den 6.2.2018. Dette og andet materiale kan læses eller downloades på:

www.hyldenet.dk



NYT OM HELHEDSPLANEN



Renovering af Hyldeespjældet

Nr. 8 marts - 2018

Tidsplan for helhedsplanen

Er der tilslutning til skema A og realisering af helhedsplanen blandt beboerne, vil der blive arbejdet videre med konkretiseringen af byggeprogrammet.

Herunder kan du se, hvordan den overordnede, foreløbige plan for processen ser ud:

Aktivitet	År	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Beboermøder og beboergrupper		■	■	■	■		
VA's bestyrelses godkendelse			■				
Ansøgning og behandling i kommunen			■				
Skema A - færdiggørelse, indsendelse og godkendelse i LBF			■				
Udbud af teknisk rådgiver			■				
Projektering			■	■			
Pilotprojekt facadereparation mm			■	■			
Udbud					■		
Skema B - Godkendelse af licitationsresultat					■		
Udførelse						■	■
Skema C - Godkendelse af byggeregnskab							■

Det videre arbejde med helhedsplanen

Byggeudvalget, BO-VEST og rådgiver, arbejder videre med, at I som beboere bliver inddraget i de forskellige elementer i helhedsplanen, eksempelvis valg af vinduer og døre, efter skema A. Det kan ske i form af forløb med arbejdsgrupper og udvalg, som arbejder sammen med byggeudvalget og rådgiverne om forskellige områder i helhedsplanen, parallelt med projekteringen.

Prøver

I forbindelse med det videre arbejde med helhedsplanen for Hyldeespjældet forventes det, at der opføres prøver, såkaldte mock-ups, inden renoveringen igangsættes for at sikre kvalitet og at der udføres de rette løsninger.

I prøverne kan beboerne se nærmere på de løsninger, materialer, farver og overflader, der ønskes anvendt.

Vi glæder os til at se jer til beboermødet den 14.3.2018 kl. 19.300-21.00 i beboerhuset .
-Afdelingsbestyrelsen og byggeudvalget

NYT OM HELHEDSPLANEN



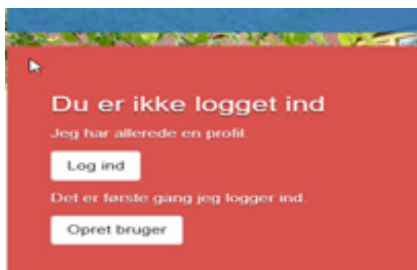
Renovering af Hyldeespjældet

Nr. 8 marts - 2018

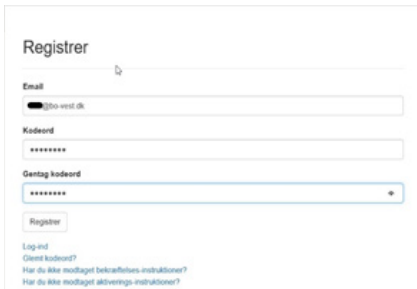
Sådan stemmer du digitalt

Det er muligt at stemme digitalt om skema A oplæget i Hyldeespjældet. Det er alternativt også muligt at brevstemme på ejendomskontoret.

1: Du skal gå ind på www.hyldenet.dk og klik på linket til digitalt beboerdemokrati på forsiden. Når du kommer videre ind på siden, vil du få to valgmuligheder. Du skal klikke på "log ind", hvis du allerede har oprettet en bruger. Hvis du ikke har oprettet en bruger, skal du klikke på "Opret bruger".



2: Nu skal du registrere din email konto samt vælge en adgangskode. Når dette er gjort, kommer du videre ved at klikke "Registrer".



3: Systemet sender dig nu en mail på den registrerede email konto. Du skal åbne mailen og bekræfte tilmeldingen ved at klikke på linket "Bekræft min konto"



NYT OM HELHEDSPLANEN



Renovering af Hyldeespjældet

Nr. 8 marts - 2018

4: Nu er din konto aktiv, og du skal nu logge dig ind med den email adresse, og det kodeord du valgte på trin 2.

5: Når du logger dig ind første gang, skal du bekræfte din registrering. Dette skal du gøre med din NemID.

6: Endeligt skal du bekræfte din registrering med dit CPR-nr.

7: Når dette er gjort, er du klar til at deltage i digitalt beboerdemokrati.