

VEDR: VRIDSLØSELILLE ANDELSBOLIGFORENING AFD. 10, HYLDESPJÆLDET – ANSØGNING OM RENOVERINGSSTØTTE. LBF ref. J-09-145

Hermed fremsendes den endelige ansøgning om renoveringsstøtte for Vridsløselille Andelsboligforening afdeling 10, Hyldeespjældet. Nærværende ansøgning udgør afslutning af ansøgningsforløbet om renoveringsstøtte til helhedsplanen for afd. 10, Hyldeespjældet.

Denne ansøgning beskriver kun de undersøgelser, der er foretaget efter Landsbyggefondens besigtigelse af Hyldeespjældet d. 20.11.2012. For en yderligere beskrivelse af ansøgningsgrundlag, afdelingens særlige projekter og undersøgelser og helhedsplanens beboerinddragelsesproces henvises til følgebrevet til den midlertidige ansøgning om renoveringsstøtte fra 23.04.2012.

ANSØGNINGSFORLØB

På baggrund af ansøgningen fra 2009 "Støtte til boligsociale aktiviteter i Hyldeespjældet, afdeling 10 Vridsløselille Andelsboligforening", hvori der indgik en beskrivelse af renoveringsbehovet i afdelingen, afsatte Landsbyggefonden pr. 15. februar 2011 et beløb på 16 mio. kr. til renoveringen.

Bo-Vest fremsendte d. 18.10.2011 tekniske forundersøgelser trin 1 & 2, afrapportering af beboerinddragelse og en foreløbig tidsplan for helhedsplanen. Der blev fremsendt en foreløbig ansøgning om renoveringsstøtte d. 23.4.2012 med tillæg d. 19.6.2012 vedrørende program, økonomi og tidsplan for skimmelundersøgelse og notat vedrørende radon undersøgelse. Dertil et tillæg d. 9.11.2012 vedrørende yderligere resultater af skimmel- og radonundersøgelserne.

Efter besigtigelsen med Landsbyggefonden i Hyldeespjældet d. 20.11.2012 er der foretaget følgende yderligere undersøgelser.

- Betontrapper: Trappeløb, reposer og konsoller.
- Betonfacader: Kuldebroer, skader på "tå", forplader og alkalisk skader.
- Terrændæk: Skimmelsvamp på underside gulvbrædder, terrændæk og sokkel.
- Radon: Kontrol af radon i inde luften, forsøg med radonsug.
- Indsamling af yderligere dokumentation for vinduer og træbeklædninger.

Derudover er der med udgangspunkt i Hyldeespjældets forventede fremtidige behov blevet udarbejdet forslag til etablering af 20 tilgængelighedsboliger og ombygning af 20 3 etages

lejligheder, udarbejdet skitser til om- og udbygning af beboerhus, opførelse af ny materialegård og regnet økonomi for miljøforbedringer af Storetorv.

Den foreløbige ansøgning fra 23.4.2012 havde 3 budgetark: AA, AB og BB. I den videre proces mod nærværende endelige ansøgning, er der af byggeudvalget i Hyldespjældet og af rådgivere blevet peget på, at budgetark BB er det renoveringsforslag, der bedst løser Hyldespjældets udfordringer. Budgetarket i nærværende endelige ansøgning er en viderebearbejdning af tidligere budgetark BB. Betegnelsen BB udgår, da der nu ansøges om et renoveringsforslag.

Budgetark er indekseret til 2015 K2 = 136,1 og opdateret med yderligere arbejder, der er prissat efter BR15 krav.

Landsbyggefonden har pr. januar 2015 foreløbigt afsat et beløb på i alt 55 mio. kr. Da nærværende ansøgning omhandler arbejder på i alt ca. 520 mio. kr. er der et markant misforhold mellem afdelingens renoverings behov og det foreløbige udmeldte beløb til støtte. Der er derfor behov for en afklaring med fonden vedrørende renoveringsomfang og økonomi.

Ansøgningsmaterialet består udover nærværende skrivelse af følgende bilag:

Økonomioverslag `Budgetark`:

Renoveringsforslag.

Grønne tage, udvendig facadeisolering, nye vinduer og døre.

Beregning af udgifter til renoveringsforslag. 26.1.2016

Tegninger:

01-Sammenlægningsoversigt.

02-Tilgængelighedsboliger.

03–Ombygning af 3 etages boliger.

04-Vurdering af terrænhøjder.

05-Trappe forslag.

06-Analyse.

07-Beboerhus.

08-Materialegård.

Rapporter:

A004108-007-01 Skimmelundersøgelse af terrændæk og gulve. 28.04.2014.

A004108-007-01 Skimmelundersøgelse af terrændæk og gulve. Særtryk af kap. 7: konklusion med sammenfatning. 28.4.2014.

P-76959-A-16.37 Særundersøgelse af terrændæk og gulve. Suderlænget 11 undersøgelse af borekerner–makroanalyse. 13.11.2012.

P-76959-A-16.55 Særundersøgelse af terrændæk og gulve. Torveslipperne 23 undersøgelse af borekerner-makroanalyse. 15.3.2013.

A039417-P16.07 Særundersøgelse af terrændæk og gulve. Sadelstræde 1 undersøgelse af borekerner-makroanalyse. 11.10.2013.

Ekstern. Tv-inspektion af stikledninger. 10.3.2014.

A-4108-Radon-02 Radon målinger. 19.6.2013.

A004108-beton-1 Betonundersøgelse af facader og trapper. 31.01.2014.

A039417-P16.17 Betonundersøgelser klorid-, makro- og mikroanalyser af borekerner og pulverprøver. 22.11.2013.

A004108-sokkel-1 Ekstraisolering på sokkel. 7.11.2014.

A004108-Trin3-6 Tekniske forundersøgelser Trin 3-6. Renoveringsforslag, supplement 1. 15.12.2015.

A004108-Radon-03 Radon. Forsøg med radonsug. 10.2.2015.

A004108-VVS-01 Hyldebjergdet. Notat mekaniske installationer. 10.12.2015.

For en komplet liste over alle renoveringssagens bilag henvises til dokument og fordelingsliste A004108-dok-01. 4.2.2016.

BESKRIVELSE AF AFDELINGEN

Hyldebjergdet er beliggende i Albertslund Kommune, bebyggelsen er opført i 1976 og omfatter 304 boliger og 79 enrumss boliger. Bebyggelsen er opført som tæt-lavt byggeri bestående af sammenbyggede boliger i en, to eller tre etager. Bebyggelsen er struktureret med smalle gader og stræder omkring torve og pladser, og har en bymæssig karakter kombineret med kvalitetene fra det tæt-lave byggeri. Husene er opført af betonelementer i røde, blå og brune farver.

Hyldebjergdet omfatter ud over boliger et aktivitetshus, beboercaf , motionsrum, værksteder, vaskeri, kiosk/købmand og lægepraksis, og endvidere er der en kommunal daginstitution. Parkeringspladser ligger i yderkanten af bebyggelsen.

Afdelingen har en gruppe meget aktive beboere, der blandt andet har fået igangsat hønsegårde, et lammelav, værksteder og t jbyttebod, affaldssorterings- og genbrugsanlæg og nyttehaver. Hyldebjergdet er en i mange henseender velfungerende afdeling med mange forskelligartede beboerinitiativer. Bygningsmæssigt oplever afdelingen dog stigende udfordringer med ut t te tage og indeklimaproblemer med fugt og opvarmning. Se Bilag 1, Landsbyggefondens spørgeskema, bilag 10, referat fra beboertemadag vedr. trivsel 7.11.2009, bilag 15 log–oversigt over boliger med fugtproblemer, 2010. Alle fremsendt i foreløbig ansøgning 23.4.2012.

BAGGRUND FOR ANSØGNINGEN.

Som led i afdækningen af afdelingens renoveringsbehov har der været igangsat en beboerproces i 2011, indhentet data om udlejningen i Hyldespjældet og foretaget en række tekniske undersøgelser af afdelingens bygningsdele.

Beboerprocessen og den efterfølgende afrapportering har vist et særligt beboerfokus på.

- Beboerne ønsker først og fremmest bedre isolerede boliger, gerne på lavenergihus niveau med nye vinduer og yerdøre og mere dagslys i boligen.
- Renovering af skure og hegn
- Mere parkering og bedre parkeringsforhold.
- Flere aktiviteter i fælleshuset.

Der er således overensstemmelse mellem beboernes ønske om bedre boliger og de tekniske undersøgelser, der især peger på et stort behov for bedre isolering af vægge og tage, nye vinduer og døre og forbedret ventilation, som alt sammen vil medvirke til sundere boliger i afdelingen.

Ønsket om at renovere Storetorv dækker over flere ting. Muligheden for øget samvær på dette udeareal, som ligger i forbindelse med beboerhuset, minimere risikoen for evt. hashandel og ophold og drikkeri udenfor købmanden ud mod Storetorv.

HELHEDSPLANENS TEKNISKE UNDERSØGELSER OG RENOVERINGSFORSLAG

De foreslåede renoveringsarbejder indeholder følgende 12 indsatsområder og renoverings tiltag:

1. Tage og tagterrasser.

Tagenes levetid er opbrugt. Tagfladerne er meget nedslidte og mangler fald mod udspyer, der er fundet lunger, dampbuler, manglende skiferbestrøning og dårlige svejsesamlinger. Ved fugtscanning af tagene blev i mindre omfang fundet fugt i tagisoleringen.

Se: A004108-Trin 3-6 Tekniske forundersøgelser. Renoveringsforslag, supplement 1. Der ud over henvises til tidligere fremsendte bilag i forb. med foreløbig ansøgning.

Renovering af tage og tagterrasser omfatter i hovedtræk:

- Eksisterende tagpap fjernes og isolering fjernes i nærmere vurderet omfang.
- Ny isolering/merisolering kileskæres med fald.
- Stern og lignende forhøjes hvis nødvendigt
- Afvandringsforhold sikres.
- Ny tagdækning.
- Grønt tag.

2. Betonfacader.

Betonfacadeelementerne har skader nederst på "tåen" og nederst på siden af hjørneelementer. De blå betonelementer har net revner pga. alkalikiselreaktioner. Der er kuldebroer i de lodrette og vandrette elementfuger og mellem ydervægselement og fundament grundet forkert udførelse af betonstøbninger, hvilket giver problemer med skimmel på indersiden af elementerne på kolde overflader med ringe luftcirkulation. Kulde og trækgener skyldes mange kvadratmeter facade i forhold til boligareal. Det er igennem yderligere undersøgelser konstateret, at skaderne på facadeelementerne er mere omfattende end antaget i den midlertidige ansøgning fra 23.04.2012. Det er af rådgiver blevet påpeget, at det ikke er muligt at udbedre kuldebroerne i de vandrette elementfuger alene med betonreparationer.

Se: A004108-007-01 Skimmelundersøgelse af terrændæk og gulve, A004108-007-01 Skimmelundersøgelse af terrændæk og gulve. Særtryk af kap. 7: Konklusion med sammenfatning, A004108-beton-1 Betonundersøgelse af facader og trapper, A039417-P16.17 Betonundersøgelser klorid-, makro- og mikroanalyser af borekerner og pulverprøver, A004108-sokkel-1 Ekstraisolering på sokkel, A004108-Trin 3-6 Tekniske forundersøgelser. Renoveringsforslag, supplement 1. Der ud over henvises til tidligere fremsendte bilag i forb. med foreløbig ansøgning.

Renovering af betonfacader omfatter i hovedtræk:

- Gennemgang af beton, fjernelse af løs beton samt mindre reparationer.
- Udvendig efterisolering af alle facader til U-værdi krav 0,18 W/m²K jf. BR15.
- Oppudsning af ny facade med gennemfarvet puds.

3. Vinduer og døre.

Vinduer, skodder og døre er slidte og der er konstateret råd i træværket. De oprindelige trævinduer er udført med en vandret bundfals, hvilket også på opførelsestidspunktet var forkert. Termofotografering viste kuldebroer ved vinduer og døre både ved træet og fugerne. Skodder og ophæng er slidt, og der er begyndende råd i træet.

Se: Vedrørende bundfals: Træ 13. Træ holder længe. 1963 s. 8, A004108-007-01 Skimmelundersøgelse af terrændæk og gulve, A004108-007-01 Skimmelundersøgelse af terrændæk og gulve. Særtryk af kap. 7: Konklusion med sammenfatning. A004108-Trin 3-6 Tekniske forundersøgelser. Renoveringsforslag, supplement 1. Der ud over henvises til tidligere fremsendte bilag i forb. med foreløbig ansøgning.

Renovering af vinduer og døre omfatter i hovedtræk:

- Vinduer og yderdøre udskiftes i boliger, i træfacader i Storetorv 8-39 og i autoværksted.
- Skodder og ophæng udskiftes.
- I stedet for brevsprækker opsættes postkasser.

4. Træfacader.

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

Se: Vedrørende forkert udført konstruktion: Træ 13. Træ holder længe. 1963. s. 7, A004108-Trin 3-6 Tekniske forundersøgelser. Renoveringsforslag, supplement 1. Der ud over henvises til tidligere fremsendte bilag i forb. med foreløbig ansøgning.

Renovering af træfacader omfatter i hovedtræk:

- Eksisterende træbeklædning og underlag fjernes.
- Ekstra isolering opsættes i det omfang det er muligt.
- Ny facadebeklædning monteres.

5. Betontrapper.

Armeringsjernene i betonen på trapper og konsoller rustner på grund af kloridangreb fra tøsalte og for lille dæklag. Der er foretaget undersøgelser af et større antal trapper end

ved den midlertidige ansøgning fra d. 23.4.2012 og det anbefales nu at udskifte alle trapper i Hyldebjerg.

Se: 05-Trappe forslag, 06-Analyse, A004108-beton-1 Betonundersøgelse af facader og trapper, A004108-Trin 3-6 Tekniske forundersøgelser. Renoveringsforslag, supplement 1. Der ud over henvises til tidligere fremsendte bilag i forb. med foreløbig ansøgning.

Renovering af betontrapper omfatter i hovedtræk:

- Trappeelementerne fjernes.
- Nye trapper i beton eller andet materiale, udformet med forbedret gangkvalitet og i overensstemmelse med nutidige krav.
- Et antal af de eksisterende konsoller fjernes og nye opsættes.

6. Terrænkonstruktion og dæk over port.

Skimmel: Der er fundet skimmelvækst på overside betondæk og under gulvkonstruktioner i boligerne i Hyldebjerg. De største forekomster er konstateret i entréerne og skyldes vandindtrængen fra utætte hoveddøre –se i øvrigt pkt. 3. Skimmelvæksten på betondæk og gulvkonstruktioner i de øvrige rum er resultat af kuldebroer ved sokkel og facade. Disse bliver afhjulpet igennem den udvendige facadeisolering, der giver højere overfladetemperaturer på indvendige overflader. Den omfattende skimmelvækst i entreerne afhjælpes med nyt gulv og nye hoveddøre.

Se: A004108-007-01 Skimmelundersøgelse af terrændæk og gulve, A004108-007-01 Skimmelundersøgelse af terrændæk og gulve. Særtryk af kap. 7:Konklusion med sammenfatning, P-76959-A-16.37 Særundersøgelse af terrændæk og gulve. Suderlænget 11 undersøgelse af borekerner-makroanalyse, P-76959-A-16.55 Særundersøgelse af terrændæk og gulve. Torveslipperne 23 undersøgelse af borekerner-makroanalyse, A039417-P16.07 Særundersøgelse af terrændæk og gulve. Sadelstræde 1 undersøgelse af borekerner-makroanalyse, Ekstern. Tv-inspektion af stikledninger, A004108-Trin 3-6 Tekniske forundersøgelser. Renoveringsforslag, supplement 1. Der ud over henvises til tidligere fremsendte bilag i forb. med foreløbig ansøgning.

Renovering af terrænkonstruktion og dæk over port omfatter i hovedtræk:

- Udvendig isolering af sokkel i forbindelse med facadeisolering.
- Nye hoveddøre.
- Isolering af dæk over portåbninger.
- Skimmelsanering af gulvkonstruktion i entreerne.

Radon. Der er konstateret niveauer af radon i bebyggelsen, som ligger over Sundhedsstyrelsens anbefalinger. Forsøg med radonsug og tætning af rørgennemføringer og indføringer af fjernvarmerør har vist, at denne løsning reducerer radonniveauet. Det vurderes at tætning alene har en begrænset effekt, hvorimod effekten af radonsug har vist sig at bringe niveauet ned under Sundhedsstyrelsens grænseværdi på 100Bq/m³ i 2 af 3 boliger. Det anbefales derfor at etablere radonsug som led i renoveringen af Hyldebjerg.

Se: A-4108-Radon-02 Radon målinger, A004108-Radon-03 Radon. Forsøg med radonsug, A004108-Trin 3-6 Tekniske forundersøgelser. Renoveringsforslag, supplement 1. Der ud over henvises til tidligere fremsendte bilag i forb. med foreløbig ansøgning.

Nedbringelse af radon niveauet omfatter i hovedtræk:

- Radonsug.

7. Installationer.

Nye installationer for beboerhus, tilgængelighedsboliger og ombyggede boliger beskrives i særskilte afsnit for disse.

For øvrige boliger i Hyldespjældet vurderes det, at der ikke er krav i BR15 til mekanisk ventilation med varmegenvinding. Der er dårlig eller ingen aftræk/udsugning fra badeværelser. I boliger hvor ventilationen i badeværelserne ikke sker gennem ventilationshul i loftet, er de små ventilatorer nedslidte og fungerer dårligt, og ventilationshullet i loft giver trækgener.

A2 boliger (supplementsrum) får selvstændige elmålere i stedet for at være samlet i grupper af 4-5 stk. pr. måler.

Se: A004108-VVS-01 Hyldespjældet. Notat mekaniske installationer, A004108-Trin 3-6 Tekniske forundersøgelser. Renoveringsforslag, supplement 1. Der ud over henvises til tidligere fremsendte bilag i forb. med foreløbig ansøgning.

Renovering af installationer omfatter i hovedtræk:

- Etablering af mekanisk udsugning i bad.
- Etablering af friskluftventiler i stuer og værelser.
- Etablering af selvstændige elmålere i A2 boliger.
- Udbedring af tæringsskader i fællesbygninger på Storetorv

8. Materielgård.

Materielgården er meget nedslidt og konstruktionerne er ikke udført hensigtsmæssigt med hensyn til fugtpåvirkninger. Der er derfor mange rådkader, og det vurderes, at det ikke kan betale sig at renovere bygningerne.

Hyldespjældets mandskabsfaciliteter er i dag spredt i bebyggelsen. Der er store driftsmæssige fordele ved at samle dem centralt i den nye materialegård og samtidigt bringe dem i overensstemmelse med gældende krav til arbejdsmiljø.

Se: 08-Materialegård, A004108-Trin 3-6 Tekniske forundersøgelser. Renoveringsforslag, supplement 1. Der ud over henvises til tidligere fremsendte bilag i forb. med foreløbig ansøgning.

Bygningsarbejder i forbindelse med Materielgård omfatter i hovedtræk:

- Nedrivning af eksisterende bygninger.

- Opførelse af en ny materielgård.
- Opførelse af ny genbrugsstation.

Vedlagte tegningsbilag angiver rammerne for ombygningen af materialegården. Forslaget skal detaljeres yderligere i den videre proces.

9. Tilgængelighedsboliger T1.

Der er i Hyldespjældet et stigende behov for ét plans boliger med niveaufri adgang til en kommende andel af ældre beboere med nedsat førlighed, som derved får mulighed for en boligtype, der i højere grad tilgodeser deres behov end hvad Hyldespjældet kan tilbyde i dag. I forbindelse med etableringen af tilgængelighedsboliger og ombygningen af de eksisterende 3 etagers boliger, pkt. 10, er der krav om mekanisk ventilation. Tegningsmaterialet vedrørende indretningen tilgængelighedsboligerne er vejledende og skal danne grundlag for en videre detaljering med beboerne. Der er blevet lang vægt på fleksibilitet og individuelle indretningsmuligheder.

Se: 01-Sammenlægningsoversigt. 02-Tilgængelighedsboliger. 04-Vurdering af terrænhøjder, 06-Analyse, A004108-VVS-01 Hyldespjældet. Notat mekaniske installationer, A004108-Trin 3-6 Tekniske forundersøgelser. Renoveringsforslag, supplement 1. Der ud over henvises til tidligere fremsendte bilag i forb. med foreløbig ansøgning.

Bygningsarbejder i forbindelse med tilgængelighedsboliger omfatter i hovedtræk:

- Ny ventilation, genvex.
- Nye brugsvandsinstallationer.
- Nyt varmeanlæg.
- Nye elinstallationer.
- Nedbrydning i henhold til projekt.
- Ombygning i henhold til projekt.
- Terrænregulering.

Etableringen af 20 nye tilgængelighedsboliger vil medføre et behov for genhusning i byggeperioden. Disse er prissat i budgetarket.

10. Ombygning af 3-etagers boliger til D1 og D2.

Hyldespjældets 3 plans boliger er de mindst eftertragtede på grund af upraktisk indretning, med meget færdsel mellem etagerne og meget af boligens areal bruges til trapper. Ved etablering af tilgængelighedsboliger i stueetagen opstår der mulighed for at ombygge de upopulære 3 etagers boliger til bedre boliger i 2 plan med tagterrasse. Tegningsmaterialet vedrørende indretningen af de ombyggede boliger er vejledende og skal danne grundlag for en videre detaljering med beboerne. Der er blevet lang vægt på fleksibilitet og individuelle indretningsmuligheder, evt. gennem tilvalg.

Se: 03–Ombygning af 3 etagers boliger, 05-Trappe forslag, 06-Analyse, A004108-VVS-01 Hyldespjældet. Notat mekaniske installationer, A004108-Trin 3-6 Tekniske

forundersøgelser. Renoveringsforslag, supplement 1. Der ud over henvises til tidligere fremsendte bilag i forb. med foreløbig ansøgning.

Bygningsarbejder i forbindelse med ombygning af 3 etagers boliger:

- Ny ventilation, genvex.
- Nye brugsvandsinstallationer.
- Nyt varmeanlæg.
- Nye elinstallationer.
- Nedbrydning i henhold til projekt
- Ombygning i henhold til projekt.

Etableringen af 20 nye tilgængelighedsboliger vil medføre et behov for genhusning i byggeperioden. Disse er prissat i budgetarket.

11. Renovering og udvidelse af beboerhus.

Hyldebjergdets beboerhus er nedslidt og utidssvarende i forhold til Hyldebjergdets aktuelle og fremtidige behov, arbejdsmiljø og nutidige energikrav. Træfacaderne er ikke udført hensigtsmæssigt men rådskader til følge.

Møder med beboerne i Hyldebjergdets har endvidere afdækket en række behov, der ikke kan opfyldes i det eksisterende hus, hvorfor der er behov for at renovere og udbygge beboerhuset.

Se: 07-Beboerhus, A004108-Trin 3-6 Tekniske forundersøgelser. Renoveringsforslag, supplement 1. Der ud over henvises til tidligere fremsendte bilag i forb. med foreløbig ansøgning.

Bygningsarbejder i forbindelse med renovering og udvidelse af beboerhus:

- Der udbygges med omklædning, wc/bad og kontor til kantinebestyrer samt depot, garderobe, affaldsrum og entré.

Klimaskærmen renoveres og optimeres i forhold til gældende energikrav. Det inkluderer:

- Ny, forøget isolering i tag og vægge.
- Udskiftning af facadebeklædning.
- Nye vinduer, energiklasse.
- Nyt industrikøkken ifølge gældende krav og funktionsbehov.
- Optimering af nære udearealer.

Vedlagte tegningsbilag angiver rammerne for ombygningen af beboerhuset. Ombygningsforslaget skal detaljeres yderligere i den videre proces.

12. Miljøforbedring Storetorv.

Miljøforbedringerne af Storetorv i Hyldebjergdets er prissat af COWI med udgangspunkt

i et tidligere projekt fra en landskabsarkitekt. Det er således ikke indeholdt i COWI's renoveringsforslag men er medtaget i helhedsplanen på baggrund af beboerønsker.

Se: A004108-Trin 3-6 Tekniske forundersøgelser. Renoveringsforslag, supplement 1. Der ud over henvises til tidligere fremsendte bilag i forb. med foreløbig ansøgning.

Miljøforbedring af Storetorv omfatter i hovedtræk:

- Rydning af eksisterende belægninger og beplantninger.
- Reetablering af hovedsti i farvet asfalt, belægninger i beton og brosten, trapper, græsarealer, træer, buske.
- Legeplads
- Borde og bænke.
- Ny LED-belysning.

HUSLEJEFORHOLD NUVÆRENDE SITUATION

Huslejeniveauet i Hyldebjerg ligger i den høje ende sammenlignet med øvrige bebyggelser i BO-VEST. Den vurderes ikke at kunne bære en yderligere forøgelse, uden at ville påvirke afdelingens konkurrenceevne, eller forrykke afdelingens brede beboersammensætning blandt andet ved at bebyggelsens velstillede beboere vælger at flytte i egen bolig. Den gennemførte beboerundersøgelse viser, at fastholdelse af huslejeniveau er meget vigtigt for beboerne, og en del beboere havde i besvarelserne udtrykt bekymring om, hvorvidt de valg som skulle træffes kunne influere på det fremtidige huslejeniveau. Det skal bemærkes, at der i bebyggelsen forefindes relativ mange børnefamilier med blot en forsørger, og beboere udenfor arbejdsmarkedet, jf. tidligere fremsendt kås statistik 1.3.2012.

I forhold til huslejeniveau i øvrige VA. bebyggelser i 2015, ligger Hyldebjerg højest på 923kr. pr. m², hvor den laveste husleje udgør 624 kr. pr. m².

BUDGET, FINANSIERING OG HUSLEJE

På grundlag af teknikernes vurdering af håndværkerudgifter ved gennemførelse af helhedsorienteret renovering og boligforbedring kan der opstilles et samlet anlægsbudget.

Budgetforslaget omfatter følgende renoveringsarbejder:

Udvendig efterisolering af betonfacader -kombineret med tagrenovering med grønne tage.
Alle udgifter er reguleret til indeks 2015 K2 = 136.

Derudover er udarbejdet en beregning af de samlede udgifter til en helhedsplan for den ansøgte renoveringsløsning, inklusiv omkostninger. Af dette budget fremgår også huslejekonsekvensen for forslaget. Der henvises til bilag: Beregning af udgifter til Helhedsplan 26.1.2016.

Renoveringsløsningen vil medføre en huslejestigning på 68 %, hvilket vil være et urealistisk højt huslejeniveau, for en afdeling som i forvejen ligger højest sammenlignet med afdelingens øvrige afdelinger.

Ovenstående initiativer kan kun gennemføres hvis der ydes kapitaltilførsel eller anden form for driftsstøtte til at reducere huslejestigningen.

Der vil til en vis grad være mulighed for finansiering via egen trækingsret.

ORGANISATION

Tildeles VA afd. 10 Hyldespjældet midler fra renoveringsstøtteordningen, etableres en projektorganisation med BO-VEST som byggeforretningsfører. Det vil være nødvendigt at udbyde den tekniske rådgivning på ny i henhold til EU's tjenesteydelsesdirektiv.

FORELØBIG TIDSPLAN

Skema A ansøgning	2016
Rådgiverudbud	2016/17
Skema B	2017
Byggestart	2018
Byggeslut	Slut 2019

KONKLUSION

Det er BO-VEST's vurdering, at der bør igangsættes de ovenfor beskrevne initiativer, for at fremtidssikre bebyggelsen.

Hvis ovenstående initiativer gennemføres, med de usikkerheder som projektbeskrivelsen indeholder på dette stade, kombineret med fastsættelse af et rimeligt huslejeniveau, er det BO-Vests overbevisning, at der kan skabes et grundlag, der sikrer afdelingens konkurrenceevne, økonomi og bygningsfysiske tilstand.

Henvendelse i sagen kan rettes til undertegnede projektleder på telefon 60352618 eller pr. mail: chl@bo-vest.dk.

Med venlig hilsen

BO-VEST

Christian Lind