



AUGUST 2019  
VRIDSLØSELILLE ANDELSBOLIGFORENING V/ BO-VEST

# HYLDESPJÆLDET HELHEDSPLAN

TOTALRÅDGIVERUDBUD

DOKUMENT: **HYLD-UDB-PRO-01 PROJEKTBEKRIVELSE**



AUGUST 2019  
VRIDSLØSELILLE ANDELSBOLIGFORENING V/ BO-VEST

# HYLDESPJÆLDET HELHEDSPLAN

PROJEKTBEKRIVELSE - TOTALRÅDGIVERUDBUD

PROJEKTNR.

A004108

DOKUMENTNR.

HYLD-UDB-PRO-01

VERSION

1.0

UDGIVELSESDATO

2019-08-08

BESKRIVELSE

UDARBEJDET

Nanna Dahl Henningsen - NDHE PSTH  
Merete Hjorth Rasmussen - MHR

KONTROLLERET

GODKENDT

MHR



# INDHOLD

1	Indledning	7
1.1	Baggrund	8
1.2	Formål	9
2	Opgavebeskrivelse	10
2.1	Bygherrens visioner	10
2.2	Helhedsplan	11
2.3	Indeklima og energidemonstrationsprojekt	12
2.4	Supplerende tiltag til helhedsplanen	13
3	Rammebetingelser	15
3.1	Bebyggelsen	15
3.2	Boligerne	16
3.3	Beboerne	17
3.4	Eksisterende forhold	17
3.5	Myndighedsforhold	18
3.6	Særlige hensyn til sikkerhed	18
3.7	Materialevalg	19
4	Opgavens organisation	20
4.1	Projektorganisationsdiagram	20
4.2	Beskrivelse af organisations roller	21
5	Økonomi	24
5.1	Helhedsplan	24
5.2	Energidemonstrationsprojekt og supplerende tiltag til helhedsplanen	24



# 1 Indledning

Denne projektbeskrivelse omhandler totalrådgiverudbud for Helhedsplanen for Hyldebjergområdet samt supplerende tiltag til helhedsplanen, der ønskes udført samtidigt.

Hyldebjergområdet er en boligafdeling under Vridsløselille Andelsboligforening (VA), som administreres af boligorganisationen BO-VEST.

Afdelingen er beliggende i det nordlige Albertslund tæt på Vestskoven afgrænset af Herstedvestervej mod vest, Galgebakken Sønder mod nord, Kærmosevej mod øst og Damgårdsvej mod syd.

Hyldebjergområdets Ejendoms kontor  
Storetorv 39  
2620 Albertslund



Foto 1 Luftfoto af Hyldebjergområdet (nord er opad). Afdelingen er placeret inden for den stiplede røde linje.

Opgaven udbydes på baggrund af prækvalifikation. Der forventes udvalgt fire tilbudsgivere blandt prækvalifikationsansøgerne.

Opgaven udbydes af BO-VEST på vegne af Vridsløselille Andelsboligforening afd. 60, Hyldeespjældet v. Vridsløselille Andelsboligforening.

COWI er rådgiver for BO-VEST i forbindelse med gennemførelsen af udbuddet.

Udbudsmaterialet består i ikke-prioriteret rækkefølge af følgende:

- > Tilbudstekniske betingelser, der omfatter krav, forudsætninger og formalia til totalrådgiverens afgivelse af tilbud
- > Overordnet projektbeskrivelse, der omfatter forudsætninger, krav og forventninger til byggeriet og til samarbejdet med totalrådgiver
- > Bilag, der omfatter opgavens forudsætninger.

Projektbeskrivelsen skal ses i sammenhæng med resterende udbudsmateriale, jf. udbudsbetingelserne.

## 1.1 Baggrund

Helhedsplanen for Hyldeespjældet er udarbejdet i samarbejde med beboerne og organisationsbestyrelsen.

COWI har assisteret Vridsløselille Andelsboligforening i forbindelse med Helhedsplanen og har i den forbindelse udarbejdet en række tekniske forundersøgelser af afdelingens bygningsmasse. Undersøgelserne har resulteret i helhedsplanen, som løbende er blevet justeret i samarbejde med afdelingen. I efteråret 2018 har afdelingen godkendt den endelige helhedsplan for Hyldeespjældet.

Helhedsplanen angiver retningslinjer og omfang for renoveringsprojekterne i Hyldeespjældet og danner dermed grundlag for afdelingens renovering, ombygning og dette udbud. Ansøgningmaterialet for den godkendte Helhedsplan er vedlagt som *Bilag A, Skema A ansøgning*.

Udover helhedsplanens arbejder omfatter dette tilbud også supplerende tiltag beskrevet i afsnit 2.3 i nærværende projektbeskrivelse.

### 1.1.1 Politisk beslutning

Helhedsplanen er vedtaget med beboerbeslutning i december 2017 og marts 2018.

Organisationsbestyrelsen har behandlet helhedsplanen og vedtaget denne med beslutning i juni 2018.



Kommunalbestyrelsen har behandlet helhedsplanen og har anbefalet denne overfor Landsbyggefonden i november 2018. Ved samme lejlighed er der givet tilladelse til sammenlægning af boliger. Se *Bilag A, Skema A ansøgning*.

Landsbyggefonden har givet skema A tilsagn i januar 2019. Se *Bilag B, Tilsagn LBF*.

### 1.1.2 Landsbyggefonden

Landsbyggefonden har tildelt helhedsplanen skema A tilsagn i januar 2019.

Tilsagnet er tildelt som etapeopdelt tilsagn, hvoraf der er bevilget midler til første etape. Der er forventning om at resterende 2 etaper vil modtage tilsagn og derved finansiering i år 2020. Såfremt dette ikke viser sig at være tilfældet, kan der blive behov for en etapeopdeling af helhedsplanen under dennes udførelse. Totalrådgiver vil skulle udforme denne etapeopdeling, såfremt dette bliver relevant.

Helhedsplanen består dels af støttede og ikke støttede arbejder. Fordelingen af arbejderne er forhåndsgodkendt af Landsbyggefonden.

Landsbyggefonden er en væsentlig interessant i forbindelse med helhedsplanen og de skal løbende inddrages i processen.

Landsbyggefondens tilsagnsbrev kan læses i *Bilag B, Tilsagn LBF*.

## 1.2 Formål

De tekniske undersøgelser af bebyggelsen har vist, at Hyldebjergområdet lider under en række bygningsfysiske udfordringer. Udfordringerne viser sig dels som nedbrudte bygningsdele og utidssvarende konstruktionsmæssige forhold samt ringe indeklimamæssige forhold i boligerne.

Formålet med helhedsplanen er at udbedre en lang række byggetekniske forhold, som betyder at helhedsplanen samlet set rummer en gennemgribende renowing af afdelingen med fokus på forbedringer og genopretningsarbejder på klimaskærmen. Arbejderne forventes udført i hovedentreprise.

Derudover rummer helhedsplanen en ombygning af en række utidssvarende lejligheder i 3 etager grundet dårlig rumudnyttelse samt et behov for boliger med øget tilgængelighed.

Specificering af samtlige renowingsarbejder under helhedsplanen fremgår af afsnit 2.2.

I tillæg til helhedsplanen udføres supplerende tiltag til helhedsplanen, som beskrives under afsnit 2.3.

## 2 Opgavebeskrivelse

### 2.1 Bygherrens visioner

Bygherre v/BO-VEST har i sit handlingsprogram for år 2019-2020 et stort fokus på være socialt ansvarlig med FN's verdensmål som hverdagsmål. Dette indbefatter blandt andet:

- > Miljømæssig bæredygtighed, hvor der anvendes miljøvenlige materialer ved renoveringsprojekter og i driften af boligområderne.
- > Klimamæssig bæredygtighed, hvor man er ansvarlig i brugen af ressourcer som el, vand og varme.

Det ønskes at ovenstående hovedmål, så vidt muligt skal integreres i opgavens løsning. Handlingsplan 2019-2020 er vedlagt i *Bilag C, Handlingsprogram 2019-2020*.

Hyldespjældet er en ikonisk tæt-lav bebyggelse fra 1970'erne, der med dens arkitektur og udformning viste et alternativ til det mere kantede og rationelle almene boligbyggeri fra 1960'erne. Når man befinder sig i bebyggelsen, får man indtryk af at være i en landsby fra en tid før byen blev planlagt for biler. Det åbenbares efterhånden som man bevæger sig gennem portåbninger og omkring gadehjørner, små pladser, stræder, legepladser og hønsegårde. Man hører en baggrundslyd af børn der leger, folk der taler og musik der strømmer ud fra lejligheder med åbne vinduer. Der opleves et socialt liv der kunne minde om historiske byer som Dragør eller bjerglandsbyer under sydlige himmelstrøg.

Hyldespjældet er i dag på mange måder en socialt bæredygtig bebyggelse og fortsat et forgangseksempel for mange nutidige bebyggelser. Der er imidlertid sket en del udvikling i de byggetekniske- og energimæssige anbefalinger siden Hyldespjældets opførelse. Samtidigt er områdets betonelementer, vinduer, døre og tage, efter mere end 40 års levetid, efterhånden af en beskaffenhed hvor de trænger til renovering eller udskiftning.

Det er bygherrens vision at Hyldespjældet fortsat skal være en attraktiv bebyggelse kendt for dens velfungerende sociale liv og dens arkitektoniske særpræg. Der ønskes en miljømæssig mere bæredygtig bebyggelse med en højere isole-ringsevne, færre kuldebroer og et forbedret indeklima. En bebyggelse, som man, også om 40 år, ikke blot vil se på som noget af det ypperste almene tæt-lave byggeri fra 1970'erne, men også som et generelt billede af hvordan man bør udforme gode boligområder. Beboerne skal i højere grad opleve, at deres bolig har et godt indeklima og at det skal være væsentligt lettere og med et mindre energiforbrug at varme boligen op.

## 2.2 Helhedsplan

Helhedsplanen indeholder arbejder på følgende bygningsdele:

- > Tage og tagterrasser
- > Betonfacader
- > Vinduer og døre
- > Træfacader
- > Betontrapper
- > Terrænkonstruktion og regnvandsledninger
- > Installationer, ventilation
- > Materielgård
- > Ombygning af 3-etagers boliger og 1-rums boliger
- > Beboerhus

Arbejderne beskrives overordnet i følgende afsnit. For yderligere oplysning om arbejder i den godkendte Helhedsplan henvises til *Bilag A, Skema A ansøgning*, hvor der for hver bygningsdel er beskrevet beliggenhed og omfang, problem og renoveringsløsning.

### 2.2.1 Tage og tagterrasser

Tagrenovering af tagpaptage med udskiftning af våd isolering og efterisolering samt forbedring af afvandringsforhold.

### 2.2.2 Betonfacader

Betonrenovering af facader herunder udskiftning af mest skadede blå elementer samt renovering af lodrette fuger og afsluttende overfladehandlinger.

Der skal udføres skadesregistrering og pilotprojekt.

### 2.2.3 Vinduer og døre

Vinduer, skodder og yderdøre udskiftes.

### 2.2.4 Træfacader

Udskiftning af træbeklædning og ødelagt underlag samt efterisolering i muligt omfang.

### 2.2.5 Betontrapper

Udvendige betontrapper til supplementsrum udskiftes og betonbjælker renoveres eller udskiftes i nødvendigt omfang.

### 2.2.6 Terrænkonstruktion og regnvandsledninger

Udskiftning af entrégulve og isolering samt skimmelsanering. Renovering af regnvandsledninger indtil hovedledning samt etablering af radonsug samt tætning af utætheder i soklen mod terræn.

### 2.2.7 Installationer, ventilation

Etablering af mekanisk udsug fra badeværelser og friskluftsventiler i opholdsrum.

### 2.2.8 Materielgård

Udskiftning af træbeklædning på facader og isolering, tagrenovering samt udskiftning af vinduer, yderdøre og porte.

Renovering af materialegård gennemføres kun hvis der ikke ønskes opført ny materialegård som beskrevet under afsnit 2.3.3.

### 2.2.9 Ombygning af 3 etagers boliger og 1 rums boliger

Identificering og sammenlægning af 20 ud af 26 3-etagers boliger til 2-etagers boliger samt boliger med øget tilgængelighed i stueetage.

For nye boliger etableres nyt køkken, renovering af badeværelse, nye installationer, nye yder- og inderdøre, nye gulve, etablering af nye vinduer samt regulering af terræn.

### 2.2.10 Beboerhus

Renovering af hele klimaskærmen herunder træbeklædning, udskiftning af rådanrebet trækonstruktion, tag samt vinduer og yderdøre.

## 2.3 Indeklima og energidemonstrationsprojekt

Som led i projekteringen af Helhedsplanen skal der forud for arbejder på ovenstående bygningsdele udføres en gennemgang af helhedsplanens energi og indeklimaforslag. Dette er beskrevet under afsnit 2.3.1.

Som option indgår yderligere et arbejde med gennemførelsen af et energidemonstrationsprojekt jf. pkt. 2.3.2.

### 2.3.1 Gennemgang af helhedsplanens energi og indeklimaforslag

Der skal som en del af processen omkring udarbejdelse af dispositionsforslag for helhedsplanen udarbejdes en rapport om indeklima i boliger efter gennemførelse af helhedsplanens tiltag. Rapporten skal indeholde energiberegninger for de eksisterende boligtyper efter gennemførelse af bl.a. udskiftning af vinduer og døre,

opsætning af nye friskluftsventiler, ny tagopbygning med øget isolering, reparation af facadeelementer og lodrette fuger mv. Formålet med rapporten er at give et billede af helhedsplanens effekt på nødvendigt energiforbrug for opvarmning af boliger, nødvendig dimensionering af radiatorer mv. Hertil effekt på indeklimaet i alle boligtyper som f.eks. forudsætninger for skimmelvækst (kortlægning af tilbageværende kuldebroer i konstruktion mv.).

Energiberegninger skal tage afsæt i Albertslund Forsynings overgang til lavtemperaturfjernvarme i år 2026.

Endvidere skal rapporten komme med minimum 5 prissatte forslag til tiltag, der indenfor en begrænset merinvestering kan nedbringe energiforbrug yderligere via supplerende arbejder til de der allerede indgår i helhedsplanen.

Materialet skal bruges til dialog med byggeudvalget omkring potentielle supplerende arbejder til helhedsplanen og til et evt. energidemonstrationsprojekt.

Der er allerede gennemført en undersøgelse af indeklima i boliger forud for helhedsplanens tiltag af COWI jf. Bilag D, Indeklima ydervægge og Bilag E, Trin 3 supplement 2.

### 2.3.2 Energidemonstrationsprojekt (option)

Landsbyggefonden har opfordret til at der for HyldeSpjældets helhedsplan ansøges om at gennemføre et energidemonstrationsprojekt.

Projektet er endnu ikke yderligere belyst. Der skal i samarbejde med byggeudvalg og Landsbyggefonden udarbejdes et forslag til et energidemonstrationsprojekt og en ansøgning herfor. Dialog sker på baggrund af den gennemførte Gennemgang af helhedsplanens energi og indeklimaforslag jf. afsnit 2.3.1.

Der skal i denne proces også afklares forventninger til afrapportering og evaluering af energidemonstrationsprojektet.

## 2.4 Supplerende tiltag til helhedsplanen

Der ønskes udarbejdet ideoplæg til tre supplerende tiltag til helhedsplanen. Tiltagene beskrives i *Bilag F, Supplerende tiltag* og nævnes kort nedenfor. Hvis Afdelingen ønsker tiltagene udført, skal de projekteres og udføres samtidig med helhedsplanen.

### 2.4.1 Nye skure

Der ønskes mulighed for gennemførelse af en gennemgribende reovering eller udskiftning af ca. 243 skure. Der ønskes derfor gennemført en kortlægning af eksisterende forhold samt gennemført en proces, hvor beboernes ønsker til skurene afklares. På baggrund heraf udarbejdes idéoplæg for nye skure.

### 2.4.2 Ombygning af lægepraksis

Der ønskes mulighed for at ombygge Hyldebjergdets nedlagte lægepraksis til boliger eller andet formål. Der ønskes derfor gennemført en proces hvor totalrådgiver i samarbejde med byggeudvalget afdækker muligheder for ombygning af lægepraksis og udarbejder idéoplæg herfor.

### 2.4.3 Opførelse af ny materielgård, genbrugs- og kompostgård

Frem for at renovere eksisterende materialegård, indeholdt i helhedsplanen, ønskes der gennemført en proces for afklaring af muligheder for nyopførelse af materielgård i samspil med ny genbrugsgård, kompostgård, autoværksted og parkeringspladser. I afklaringen skal gennemføres en proces med indsamling af byggeprogramkrav fra byggeudvalg, beboerrepræsentanter og afdelingens driftsafdeling. På baggrund heraf udarbejdes idéoplæg for ny materialegård, genbrugs- og kompostgård.

## 3 Rammebetingelser

Nærværende afsnit beskriver de rammebetingelser hvorunder totalrådgiveren skal udføre projektet.

For beskrivelse af totalrådgiverens ydelser henvises til ydelsesbeskrivelsen under *HYLD-UDB-AFT-01*.

### 3.1 Bebyggelsen

Hyldeespjældet er opført fra 1974 til 1976. Arkitekt er Ole Asbjørn Birch og landskabsarkitekt er Andreas Bruun. Afdelingen er udpeget som del af de almene boligers kulturarv af Slots- og kulturstyrelsen og Landsbyggefonden.

Af Landsbyggefondens udgivelse "Rammer for udvikling" fra 2017 (uddrag vedlagt i *Bilag G, Rammer for udvikling*) beskrives bebyggelsens kvaliteter, som jf. Landsbyggefonden er kategoriseret som kategori 2 og benævnes: Bebyggelser, der har væsentlige miljømæssige, arkitektoniske og kulturhistoriske værdier, der skal bevares, men ikke fredes.

Bebyggelsen er grupperet i adresserne Stræderne, Længerne, Slipperne og Storetorv. Oversigtskort over bebyggelsen med tilhørende adresser fremgår af *Bilag H, Oversigtskort*. Bebyggelsen inkl. fællesarealer breder sig over et samlet areal på 96.350 m<sup>2</sup>.

Bebyggelsen er opført i betonelementer i røde, brune og blå farver. Et særpræg for bebyggelsen er samspillet mellem den indfarvede beton og farverne på vinduer og døre.

Bebyggelsen består i dag af 383 lejeboliger med et samlet boligareal på 26.979 m<sup>2</sup>. Udover lejeboliger består bebyggelsen af øvrige administrative- og fællesfunktioner herunder et ejendomskontor, en materielgård, et fælleshus, et autoværksted og en række øvrige fællesfunktioner.

Følgende dele af bebyggelsen indgår i helhedsplanen:

- > Samtlige boliger, 383 stk.
- > Autoværksted (beliggende på hjørnet mellem Tingstræderne og Tømmerstræde)
- > Fællesbygninger på Storetorv
- > Materielgård (øst for Tingstræderne)
- > Beboerhus (Storetorv 7)

Afdelingens hjemmeside kan tilgås på [www.hyldenet.dk](http://www.hyldenet.dk).

Af *Bilag M, Tekniske forundersøgelser Trin 3* fremgår (af underbilag B) approberede arkitekttegninger i 1:100 fra byggetilladelsen af 7. maj 1975. Tegningerne er hentet fra Albertslund Kommunes bygningsarkiv via [www.weblager.dk](http://www.weblager.dk).

## 3.2 Boligerne

Der findes i Hyldeespjældet i dag 13 forskellige boligtyper varierende fra 1 til 6 værelser fordelt på 1-3 etager. Heraf er de 3 mest udbredte boligtyper 1-værelseslejligheder på 26 m<sup>2</sup>, 2-værelseslejligheder på 65 m<sup>2</sup> og 4-værelseslejligheder på 95 m<sup>2</sup>.

Boligerne fordeler sig på forskellige boligtyper som angivet i *Tabel 1* og beskrives efterfølgende:

Type	Rum	m <sup>2</sup>	Antal
A2	1	26	79
C1	2	56	32
A3	2	65	106
A7	3	85	13
B2	3	90	11
C2	4	86	4
A9	4	95	101
A8	4	100	9
B3	4	104	11
C3	4	129	6
B5	5	142	3
C4	6	108	7
B4	4	116	1

*Tabel 1 Oversigt over lejlighedstyper (Bilag Ø, Boligtyper)*

A2-boligerne er Hyldeespjældets mindste boligform og omtales ofte som supplementsrum. Det er boliger der kan tillægges tilstødende lejemål, så disse kan udvides efter behov. Alternativt kan de udlejes som en lille 1-værelseslejlighed. Yderligere A-boliger er i 2-plan og varierer fra 2-4 værelser.

B-boligerne er 3-etagers lejligheder, der kan være mellem 3 til 5 værelser alt efter hvor mange supplementsrum, der er tillagt boligerne. Det er disse boliger, hvoraf en overvejende del foreslås ombygget i forbindelse med realiseringen af helhedsplanen, da relativt få kvadratmeter i især B2- og B3-boligerne fordeles på 3 etager.

C-boligerne er på nær C3-boliger (der rummer en parterreetage til erhverv) i 1-plan. Det gør boligtypen meget populær. C1-, C2- og C3-boligerne er mindre boliger i et plan, der egner sig godt til ældre beboere, der har besvær med at bestige de øvrige boligers mange trapper. Denne type lejligheder er der til gengæld kun 42 af. Dertil findes yderlige 7 boliger i 1 plan, men disse er store i størrelse, og kan være svære at betale for pensionister og enlige ældre.

De enkelte boligtyper og grundplaner herfor er nærmere beskrevet i *Bilag Ø, Boligtyper*.



### 3.3 Beboerne

Hylde-spjældet er et meget velfungerende boligområde med en bred beboersammensætning og et område, hvor folk er glade for at bo. Mange beboere beskriver området som en lille landsby, hvor man kommer hinanden ved. I Hylde-spjældet er der beboere, der har boet i boligerne helt tilbage fra områdets opførelse. Hver femte lejemål har været beboet af samme lejer i mere end 20 år.

Beboersammensætningen i området er tilsvarende beboersammensætningen i Albertslund Kommune generelt og der sker en løbende udvikling. Der bor ca. 670 beboere i området, heraf er ca. 23 pct. børn og unge under 18 år. Det skaber god aktivitet på områdets legepladser. Antallet af børn og unge under 18 er i imidlertid faldet i perioden fra 2013–2017 med 2 pct. Til gengæld er mængden af ældre over 65 år steget fra at udgøre 8,4 pct. i 2013 til at udgøre 13,5 pct. i 2017.

Det er visionen, at Hylde-spjældet fortsat skal være et attraktivt område at bosætte sig som børnefamilie, men også kunne rumme den aldrende befolkning. Ombygningen af 3-etagers boligerne og disses tilknyttede supplementsrum til familieboliger og boliger med øget tilgængelig spiller således en væsentlig rolle i opretholdelsen af eksisterende beboersammensætning.

Hylde-spjældets beboere er meget engagerede i beboerdemokratiet og indgår ud over i afdelingsbestyrelsen også i en række udvalg. Der findes således i afdelingen også udvalg for grønt miljø, udearealer, parkering, motion, legepladser, træværksted, husdyr, nyindflytter, skulpturer mv. Dertil kommer en række styregrupper. Der findes i området stor lyst til at yde indflydelse på igangværende projekter, og der opleves således også stort fremmøde på beboermøder.

### 3.4 Eksisterende forhold

Der er udført en række forundersøgelser og skitseforslag, som løbende er afleveret i forbindelse med udarbejdelse af helhedsplanen. Der er vedlagt relevante tekniske dokumenter og indretningsplaner til orientering. Disse fremgår af *Dokumentliste HYLD-UDB-DOK-01* i form af Bilag.

Der gøres opmærksom på, at der mange steder i de tidligere rapporter er undersøgt og omtalt forhold og løsningsforslag, der ikke er aktuelle, idet de ikke er medtaget i den godkendte Helhedsplan.

Der gøres desuden opmærksom på, at tilstanden af bygningsdele, lejligheder og bygninger kan have ændret sig i perioden efter udførelsen af forundersøgelserne.

Det er totalrådgivers opgave i forbindelse med udførelse af projektet at danne sig et overblik over tilstanden af de bygningsdele, lejligheder og bygninger, som er indeholdt i projektet.

## 3.5 Myndighedsforhold

Totalrådgiveren skal sikre, at alle myndighedsmæssige forhold integreres i projektet, og at de, under de efterfølgende faser, planlægges og behandles rettidigt.

Totalrådgiver skal tillige sikre tilstrækkeligt materiale og dokumentation til brug for fremsendelse til Landsbyggefonden og vil løbende blive bedt om at redegøre for elementer i projekter i forbindelse med dialog med fonden. Dertil vil totalrådgiver evt. også skulle deltage i møder med fonden.

### 3.5.1 Planmæssige forhold

Området er omfattet af lokalplan 15.1 Hyldebjergområdet. Bebyggelsen er ikke fredet eller erklæret bevaringsværdig i lokalplanen. Lokalplanen rummer dog en række krav til bebyggelsens ydre fremtoning, som totalrådgivers projektbearbejdning skal respektere. Lokalplanen rummer blandt andet bestemmelser omkring udformning af skure, hvorfor projekterne for de supplerende tiltag (afsnit 2.3) skal tage højde herfor. Dertil er der krav om, at facaderne skal fremstå med et ensartet helhedspræg, og det er angivet at malede flader udføres i sort farve eller med en specifik grøn farvekode.

Lokalplanen kan tilgås her eller i *Bilag J, Lokalplan 15.1*:

[https://dokument.plandata.dk/20\\_1117421\\_APPROVED\\_1323352645662.pdf](https://dokument.plandata.dk/20_1117421_APPROVED_1323352645662.pdf)

### 3.5.2 Lovgivningsmæssige krav, standarder og regulativer

Projektet skal i alle henseender planlægges og udføres under overholdelse af alle gældende love, regler, anvisninger, m.v.

Alle lovgivningsmæssige krav, gældende love, standarder, normer, regulativer og bestemmelser skal iagttages, også selvom disse ikke er særskilt anført i projektbeskrivelsen.

Kravene i Bygningsreglementet BR18 skal som minimum følges.

## 3.6 Særlige hensyn til sikkerhed

Der skal ved planlægning og udførelse af renoverings- og ombygningsarbejderne tages særlig hensyn til, at byggearbejderne skal udføres, mens boligerne er beboet. Det er vigtigt, at arbejderne planlægges, så afdelingens normale aktiviteter kan gennemføres uden unødige gener for beboere herunder fællesområdernes brugere.

Kun i forbindelse med lejlighedsombygninger genhuses beboerne. BO-VEST håndterer selv genhusningen af beboerne.

## 3.7 Materialevalg

BO-VEST har en stærk miljøprofil, som betyder, at totalrådgiver ved reovering af afdelingerne, skal sørge for at være innovative omkring udvikling af løsninger, ved brug af gennemprøvet teknologi og anerkendte metoder, så der opnås så energieffektive boliger som muligt. Samtidig skal man prioritere miljø- og klimamæssige byggematerialer. Disse overordnede mål skal der tages hensyn til i forbindelse med projektering af de endelige løsninger i Hyldeespjældet.

For yderligere beskrivelse af BO-VESTs miljøpolitik henvises til *Bilag K, Miljøpolitik*, som skal tilstræbes overholdt.

Materialer og konstruktioner skal projekteres således at Landsbyggefondens særlige vilkår angivet i tilsagnet jf. *Bilag B, Tilsagn LBF* opfyldes.

### 3.7.1 Materialer og installationer

Materialer og installationer skal være lovlige, velafprøvede, have lang levetid og med lave driftsomkostninger.

Der skal vælges materialer, der modsvarer bygningernes brug. Materialer skal være holdbare og skal i videst muligt omfang kunne fremstå pæne og have en god patineringssevne selv efter længere tids brug. Der skal alle steder, hvor det er muligt, vælges løsninger, der tilgodeser en let og billig drifts- og vedligeholdelsessituation. Materialer der kan vedligeholdes skal vælges frem for materialer der skal udskiftes.

Materialer skal vælges, således at den miljømæssige påvirkning af miljøet er taget i betragtning, dog således at det ikke forringer bygningsdelens levetid og funktion m.v.

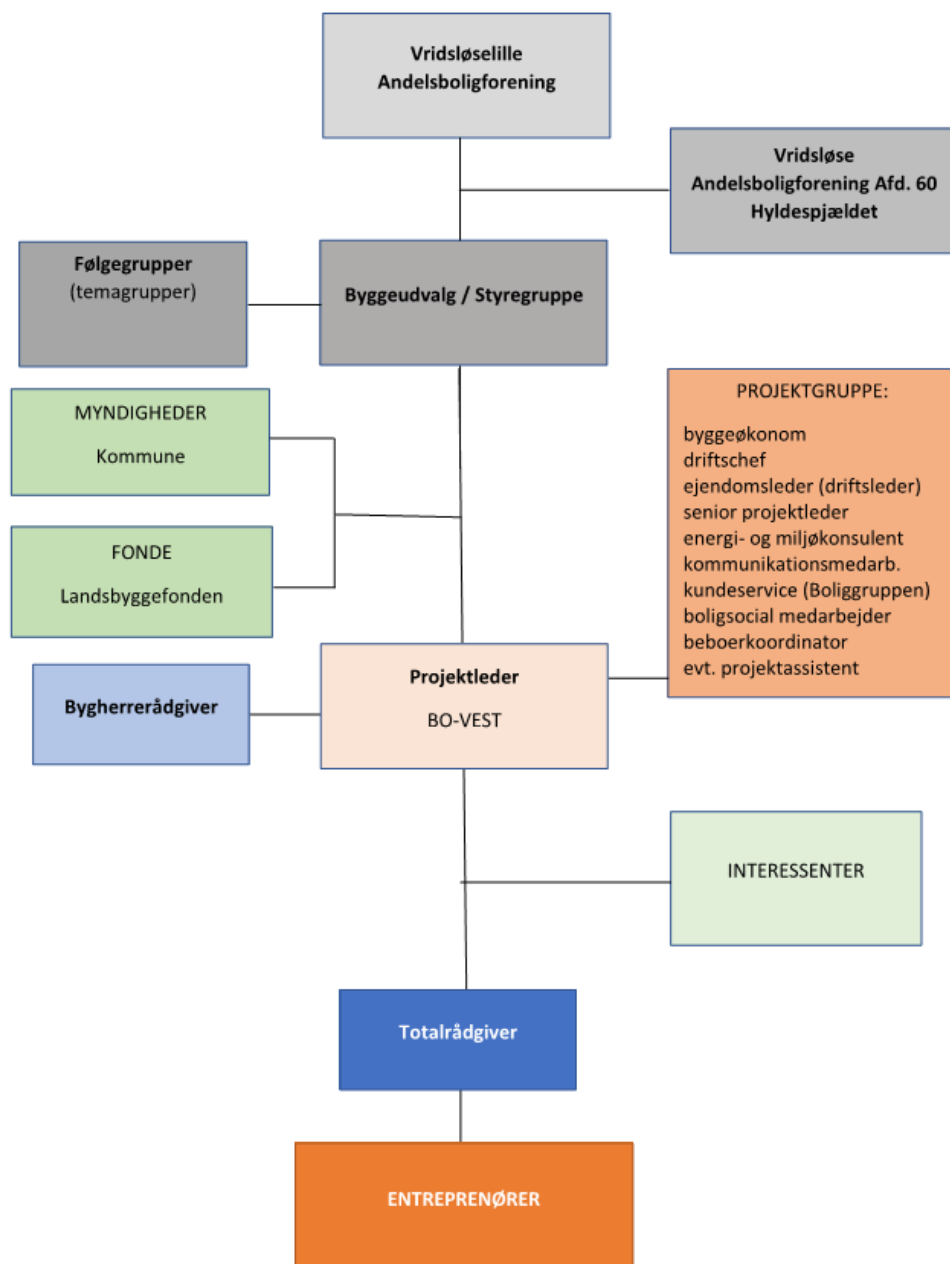
Materialer skal understøtte visionen om at sikre et godt indeklima. Det er vigtigt, at der vælges materialer, som er lette at vedligeholde, rengøre og for det tilfælde at materialer skal udskiftes, så skal de indbygges på en sådan måde, at de uden omfattende nedbrydning og nedtagning af tilstødende bygningsdele eller materialer, kan udskiftes.

## 4 Opgavens organisation

Opgaven skal løses i tæt samarbejde med BO-VEST.

Det er totalrådgiverens opgave at sikre, at opgaven løses i en udbytterig dialog med alle involverede parter i alle projektets faser. BO-VEST ønsker, at opgaven udarbejdes i et dialogbaseret samarbejde med BO-VEST, afdelingen Hyldeespjældet og entreprenør.

### 4.1 Projektorganisationsdiagram



Figur 1 Projektorganisationsprogram for Helhedsplan Hyldeespjældet.

## 4.2 Beskrivelse af organisations roller

Nærværende afsnit beskriver projektorganisationen for Hyldebjergdet herunder ansvar, samarbejdskrav og rollefordeling for de enkelte aktører.

### 4.2.1 Bygherre

Vridsløselille Andelsboligforening afd. 60, Hyldebjergdet er bygherre for helhedsplanen. Bygherre repræsenteres ved BO-VEST.

Bygherren skal godkende påbegyndelsen af projektet og eventuelle, større ændringer undervejs i sagen.

Organisationsbestyrelsen skal godkende Skema B (budget efter licitation) og skema C (byggeregnskab).

### 4.2.2 Beboerinddragelse

#### Byggeudvalg

Byggeudvalget (BU) rummer repræsentanter fra afdelingsbestyrelsen, fra BO-VEST og en række medlemmer, der er udpeget af Hyldebjergdets beboere. BU har fulgt udarbejdelsen/forarbejderne til helhedsplanen og skal fortsat følge projektet tæt i det kommende forløb – herunder både projektfase og udførelsesfase. Endelige beslutninger for projektet (kvalitet og arkitektur) træffes i projektfasen.

BU er beboernes repræsentanter og forholder sig aktivt til de oplæg, BU præsenteres for. BU kan for eksempel være med til at beslutte materialer eller vinduestyper. Efterfølgende vil BU følge projektet løbende i alle faser.

Byggeudvalgets kommissorium kan ses i *Bilag L, Kommissorium for BU*.

#### Fokusgrupper

Fokusgrupper er grupper af ca. 3-5 beboere, som har fokus på udvalgte arbejder.

Fokusgrupperne nedsættes ved opstart af projektforslagsfasen og i forslagsfasen kommer fokusgrupperne med input, forslag og kommentarer til løsningen (materialevalg, kvalitet, drift, indretning mv.) af projektet. De endelige løsninger fremlægges til gruppen ved afslutning af projektforslaget. Der skal forventes, at der nedsættes 6 fokusgrupper, som vil have følgende fokus:

- > Facade-, vindues- og dørgruppe.  
Har fokus på renoveringen af facader og indarbejdelsen af friskluftsventiler, nye vinduer og døre, trappeudskiftning mv. der har indflydelse på bebyggelsens ydre fremtræden.

- > Grønt- og udearealgruppe.  
Har fokus på bevarelse af træer (plantehoteller mv.) og grønne kvaliteter samt evt. reetablering af grønne områder efter terrænregulering og helhedsplanens entreprisarbejder generelt.
- > Ombygningsudvalg.  
Har fokus på ombygning af 3-etagers boliger og supplementsrum
- > Skurudvalg.  
Har fokus på udformning af renoverede og genopførte skure
- > Materielgårdsudvalg.  
Har fokus på nyopførelsen af materialegård
- > Energidemonstrationsprojektgruppe.  
Har fokus på hvorledes et energidemonstrationsprojekt kan udføres i afdelingen.

### 4.2.3 Projektledelse

#### BO-VEST

BO-VEST er administrationselskab for Vridsløselille Andelsboligforening. BO-VEST varetager byggesagsadministration og har udpeget en ansvarlig projektleder herfor. BO-VEST har således den daglige kontakt med totalrådgiveren på vegne af bygherren.

BO-VESTs projektleder er desuden repræsenteret i byggeudvalget og deltager ved alle byggeudvalgsmøder.

COWI har fungeret som teknisk rådgiver for helhedsplanen. COWI vil evt. bidrage som bygherrerådgiver til BO-VEST i det videre forløb herunder til besvarelse af tekniske spørgsmål.

#### Projektgruppe

Helhedsplanens projektgruppe er en sammenslutning af forskellige fagligheder fra BO-VEST og har til formål at understøtte projektlederen. Projektgruppens bemanning tilpasses efter nødvendige fagligheder i forhold til projektets stade.

Projektgruppen vil bestå af: driftschef, ejendomsleder, byggeøkonom, energi- og miljøkonsulent, kommunikationsmedarbejder, kundeservice, beboerkoordinator og projektassistent.

### 4.2.4 Myndigheder

Albertslund Kommune og Landsbyggefonden skal løbende inddrages i udarbejdelsen af løsningsforslag.

Landsbyggefonden er en væsentlig interessent i alle projektets faser.

#### 4.2.5 Totalrådgiver

Totalrådgivers rolle fremgår af ydelsesbeskrivelsen under *HYLD-UDB-AFT-01*.

#### 4.2.6 Entreprenør

Projektet udbydes i hovedentreprise.

## 5 Økonomi

Projektet økonomiske ramme består af et budget for helhedsplanen, der er forhåndsgodkendt af Landsbyggefonden samt et budget for supplerende tiltag til helhedsplanen.

Den samlede byggeudgift, der er defineret som håndværkerudgifter inkl. byggeplads, forventes for dette totalrådgiverudbud at være DKK 254.796.565 ekskl. moms.

Beløbet fremkommer således:

Helhedsplan	230.996.562 ekskl. moms
Energidemonstrationsprojekt	8.000.000 ekskl. moms
Supplerende tiltag	15.800.000 ekskl. moms
<b>Samlet byggeudgift</b>	<b>254.796.565 ekskl. moms</b>

### 5.1 Helhedsplan

Hovedtal fra det godkendte skema A budget (vedlagt i *Bilag A, Skema A ansøgning*):

- > Samlede udgifter, støttede og ustøttede arbejder:  
DKK 354.861.809 inkl. moms
- > Heraf håndværkerudgifter inkl. byggeplads:  
DKK 288.745.703 inkl. moms
- > Håndværkerudgifter inkl. byggeplads, ekskl. moms =  
**Byggeudgift = DKK 230.996.562 ekskl. moms**

Fordelingen på de 10 bygningsdele samt byggeplads fremgår af skema A (vedlagt i *Bilag A, Skema A ansøgning*), hvor forventede mængder også fremgår. Det skal bemærkes, at kun arbejder, der er prissat i Skema A, indgår i helhedsplanen.

Omkostningerne til gennemførelsen af helhedsplanen beror på priser fra 2. kvartal 2015.

### 5.2 Energidemonstrationsprojekt og supplerende tiltag til helhedsplanen

#### 5.2.1 Energidemonstrationsprojekt

Udførelse af energidemonstrationsprojektet indgår som option og ønskes gennemført såfremt der kan opnås tilslutning og støtte hertil.



Landsbyggefonden har oplyst følgende forventede budget:

- > Samlede udgifter  
DKK 15.000.000 inkl. moms
- > Heraf håndværkerudgifter inkl. byggeplads:  
DKK 10.000.000 inkl. moms
- > Håndværkerudgifter inkl. byggeplads, ekskl. moms =  
**Byggeudgift = DKK 8.000.000 ekskl. moms**

Omkostninger til ansøgning, afrapportering og evaluering vil ligge derudover.

### 5.2.2 Supplerende tiltag

Udførelse af de supplerende tiltag indgår som optioner og ønskes gennemført såfremt der kan opnås tilslutning og finansiering hertil.

Økonomi i tilknytning til supplerende tiltag er beskrevet i Bilag F, Supplerende tiltag til helhedsplanen. Ordregiver har en forventning om at de supplerende tiltag vil have et budget som følger:

- > Håndværkerudgifter inkl. byggeplads, ekskl. moms =  
**Byggeudgift = DKK 15.800.000 ekskl. moms**

Udarbejdelse af idéoplæg for de enkelte tiltag vil ligge derudover.