



EKSTRAORDINÆRT BEBOERMØDE OM RENOVERINGEN TORSDAG D. 27. JANUAR KL. 19.30 - 21.00 I BEBOERHUSET

INDHOLD:

- OM RENOVERINGEN
- ENTREPRENØREN ER FUNDET
- INDHOLD I HELHEDSPLANEN
- TILTAG UD OVER HELHEDSPLANEN
- GENHUSNING FOR NOGLE BEBOERE
- BEBOERTILVALG OG TILKØB
- HAVER OG UDEAREALER
- ØKONOMI
- BYGGEPLADS OG ETAPER

Kære beboer i Hyldebjerg

Vi afholder ekstraordinært beboermøde, hvor afdelingen skal tage stilling til skema B, som er budgettet for helhedsplanen, efter der nu er fundet den entreprenør, som skal gennemføre renoveringen.

Skema B indeholder alle tiltagene og løsningerne for renoveringen samt finansieringen af projektet. Skema B skal også godkendes af VAs bestyrelse, kommunalbestyrelsen og Landsbyggefonden.

I dette materiale kan du læse om, hvilken entreprenør der skal udføre renoveringen, om de samlede arbejder samt den samlede økonomi for hele projektet.

Materialet er udarbejdet af Rambøll og Byg/BO-VEST i samarbejde med Byggeudvalget.

Dagsorden:

1. Formalia ifl. forretningsordenen, herunder valg af mødeleder, referenter, stemmeudvalg mm.
2. Godkendelse af budget og indhold i helhedsplanen (skema B)
3. Oplæsning og godkendelse af beslutningsreferat

Der er krav om Coronapas og mundbind.

Vel mødt
Afdelingsbestyrelsen og Byggeudvalget

HUSK RENOVERINGS-
HJEMMESIDEN:
HYLDESPJÆLDET-RENOVERING.DK



OM RENOVERINGEN

Renoveringen af Hyldeespjældet er omfattende og indeholder en lang række tekniske forbedringer, der bl.a. vil kunne mærkes på tættere boliger og en billigere varmeregning - og til en minimal huslejestigning. Den gennemgribende renovering indeholder mange tiltag fra nye tage, etablering af dræn og sokkelisolering, udskiftning af vinduer og døre, renovering af betonfacaderne, til etablering af et bredere boligudbud med boliger i høj kvalitet i forhold til størrelse og tilgængelighed. Der er desuden også kommet ekstra tiltag til som bl.a. nye skure og ny materiale – og genbrugsgård, og der er endvidere mulighed for beboerne for at foretage en række tilkøb og tilvalg.

Samlet set kommer Hyldeespjældet til, efter renoveringen, at fremstå mere klart og næsten ligesom da afdelingen blev opført i midten af 1970'erne ift. samspillet mellem den indfarvede beton, farver på vinduer og døre og det sorte træ.

På de følgende sider, kan du læse om alle de mange tiltag, hvilken entreprenør der skal forestå renoveringen, samt en beskrivelse af helhedsplanens omfang og økonomi, der hedder Skema B, og som skal til afstemning blandt beboerne.

ENTREPRENØREN ER FUNDET

Vi er ved en milepæl i projektet, da der er modtaget tilbud fra entreprenørerne, der er afholdt licitation og den endelige entreprenør er fundet. Det bliver NCC der skal udføre renoveringen af Hyldeespjældet.

Med entreprenørens tilbud er der blevet givet en pris på, hvad de forskellige dele i helhedsplanen koster at udføre, samt hvad prisen er for de ekstra tiltag, som det har været ønsket at få med i projektet.



Tømmerstræde 17, har været prøvebolig for bl.a. nye vinduer, tag, sternkant mv. samt med prøve på facadefarve. Den endelige facadefarve bestemmes når renoveringen begynder.



HELHEDSPLAN: HVAD SKAL DER SKE?

1. Tage og terrasser

Hvad skal der ske?

- Den eksisterende fugtige isolering på tagene fjernes og der efterisoleres med nyt
- Der etableres forbedret afvandringsforhold på tagene
- Der kommer ny tagpap på alle tage
- Der etableres en højere sternkant end den eksisterende for at få hældning/fald nok på taget
- Nye vandsamlingskasser, som skal kunne opsamle mere vand og derfor er større end de eksisterende
- Udskiftning af alt træ på tagterrasserne med nyt sort træ

2. Betonfacader

Hvad skal der ske?

- Betonreparationer og malerbehandling af alle facader
- Overfladebehandling af de blå betonelementer der har skader. De repareres, indsprøjtes med epoxy og får malerbehandling bagefter
- Renovering af de lodrette fuger
- Overfladebehandling af betonelementerne med reparation, indsprøjtning og malerbehandling

3. Vinduer og døre

Hvad skal der ske?

- Alle vinduer udskiftes. Alle vinduer, hvor der ikke er skodder, bliver udadgående, og vinduer ved skodder bliver indadgående. Vinduerne har pudsebeslag og tyverisikring
- Ny hoveddør: Det endelige design af døren besluttet ved udførelsen dvs. i løbet af foråret
- Skodder: I alle boliger/vinduer, hvor der er skodder i dag, vil der blive monteret nye.
- Facader: Endelig facadefarve besluttet ved udførelsen dvs. i løbet af foråret

4. Træfacader

Hvad skal der ske?

- På Store Torv udskiftes træbeklædningen på nr. 8 - 39 (blok 61, 62 og 63). Det er ikke teknisk muligt at etablere et tykkere lag isolering, men der kommer en bedre isolering end der er i dag
- Udskiftning af beklædning på autoværkstedet udgår af projektet, da værkstedet skal rives ned
- Beboerhuset får ny træbeklædning med en smule bedre isolering end i dag. Facadefarven på huset bliver som den samme som den eksisterende røde, og vinduer bliver ligeledes i samme originale farve. Med input fra beboerhusgruppen bliver køkkendøren i glas og som stalddør, for at få mere lys ind og så der let kan luftes ud

5. Betontrapper

Hvad skal der ske?

- De gamle trapper udskiftes med nye i beton med værn i træ
- De nye trapper er udført med to-løb dvs. med 'et knæk' og en repos, så de ikke kommer til at være så stejle som de eksisterende
- Syv af trapperne bliver et-løbs trapper, dvs. der ikke kommer 'et knæk' på trappeforløbet på grund af pladsforhold



6. Terrænkonstruktion og regnvandsledninger

Hvad skal der ske?

- Det er muligt inden for den økonomien at etablere både dræn og sokkelisolering omkring alle boliger. Dræn og sokkelisolering giver et mere tørt og tæt hus. Det betyder, at der graves dræn ned overalt og samtidig udføres sokkelisolering på alle sider af husene. Det er en opfattende løsning, der tidligere er blevet kaldt 'den store pakke'
- Renovering af stikledninger
- Entregulvet i alle boliger skal skimmelsaneres, og der etableres derfor nyt gulv
- I forbindelse med etablering af nyt gulv etableres der også nye garderober
- Der etableres radonsug ved alle boliger, der monteret udvendigt på facaderne

7. Ventilation

Der bliver etableret ventilation i boligerne:

- For ombygningsboliger etableres der et ventilationsaggregat med balanceret ventilation dvs indblæsning i opholdsrum og udsugning i toiletrum og køkken
- I renoveringsboliger etableres der fugtstyret, støjsvag udsugningsventilator i toiletrum og friskluftventiler i opholds rummene

8. Ny materiale- og genbrugsgård

Der skal opføres en ny materiale- og genbrugsgård i afdelingen. I juni var der urafstemning om opførelse af en ny materiale- og genbrugsgård som der blev stemt ja til med 91 stemmer for, 22 stemmer imod og 2 blanke stemmer.

Ideoplægget blev ikke godkendt af Albertslund Kommune og er derfor ved at blive tilrettet i dialog med klunsergruppen og driften. Autoværkstedet vil blive nedrevet ved start af renoveringen for give plads til byggeplads og materialer. Senere nedrives den eksisterende materiale- og genbrugsgård og den nye opføres.

9. Ombygning af 3-etagers boliger

I forbindelse med helhedsplanen skal der etableres 20 sammenlægnings- og 20 tilgængelighedsboliger. I disse boliger etableres der bl.a. nye køkkener og bad.

Ankomsten til tilgængelighedsboligerne og adgangen til skuret i haven er via tilgængelige ramper.

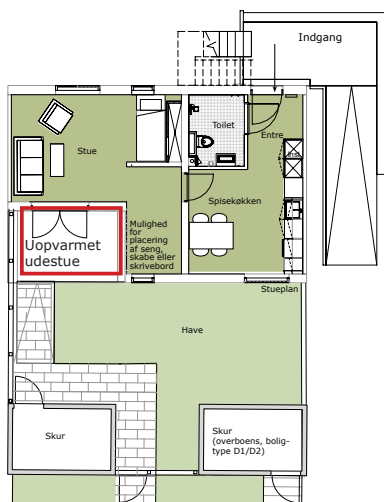
Til ombygningsboligerne etableres der et skur med indgang fra stien.

Boligerne bliver med:

- Mekanisk ventilation for at der kommer et godt indeklima
- Mulighed for tilvalg i forhold til køkkener. Der er to tilvalgsmuligheder for køkkener i de 40 ombyggede boliger

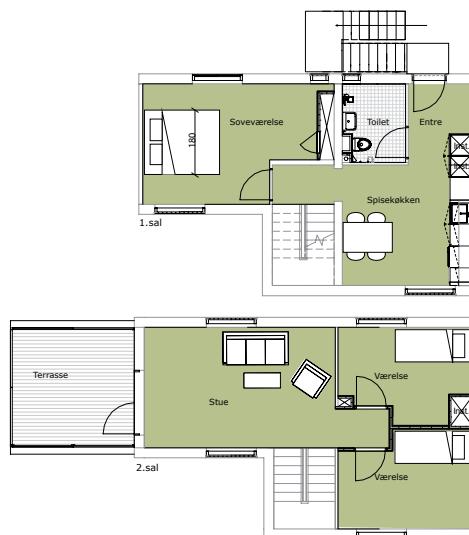
Tilgængelighedsboliger Boligtype T1

Er en 1 værelses bolig på ca. 50 m².



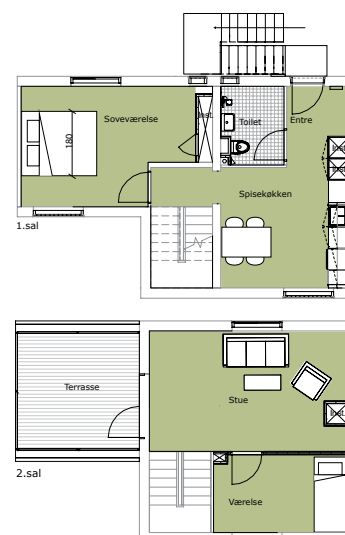
Ombygningsboliger Boligtype D1

Er en 4 værelses bolig på ca. 101 m².



Ombygningsboliger Boligtype D2

Er en 3 værelses bolig på ca. 90 m².



De nye sammenlægnings- og tilgængelighedsboliger.

HVAD ER DER MERE MED I PROJEKTET?

Med entreprenørens tilbud er der blevet givet en pris på, hvad de forskellige dele i helhedsplanen koster at udføre, samt hvad prisen er for de ekstra arbejder som der har været ønsket af få indført i projektet. Som nævnt er det muligt at få udført fuld dræn og sokkelisolering, derudover er følgende tiltag med i renoveringen af afdelingen.

1. Isolering af lofter i portgennemgange

Hvad skal der ske?

Lofterne i portgennemgangene bliver isoleret i henhold til bygningsreglementet (BR18) for at mindske den træk og kulde, som beboere i boligen over portgennemgangen oplever fra gulvet.

2. Skure

I samarbejde med fokusgruppen for skure er der blevet udarbejdet en løsning for de fremtidige nye skure, der etableres alle steder – undtagen der, hvor der i forvejen er nye skure (dem der i dag har sedumtag). De eksisterende gamle skure nedrives og der etableres nyt skur på samme sted hvor de eksisterende skure er. For type C1 boliger flyttes skuret mod gavlen for at give mere plads i haven.

Der er fire typer af skure. Der kan vælges mellem et helt lukket skur eller et lukket/deltvist åbent med halvtag. Man kan også vælge om døren skal være i gavlen eller på langsiden. Det bliver også muligt ved tilvalg at få et helt lukket skur, hvis man i dag har et åbent skur.

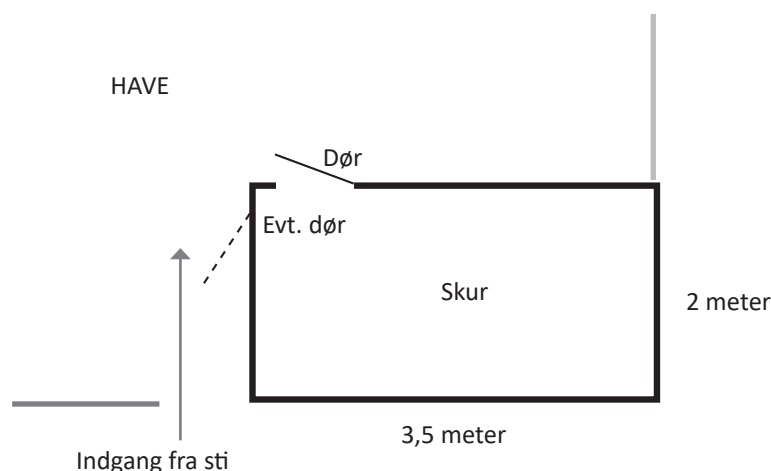
Alle skure får 'gulv' med fliser, der måler 30x30 cm. De nye skure bliver med sedumtag, således at alle skure i afdelingen får sedumtag.

Type 1: STANDARDSKUR

Hvis der ikke vælges noget bliver dette, type 1 skur, opført som standardskur.

Der vil i god tid inden arbejdet med de nye skure begynder, blive uddelt en tilvalgseddél for de forskellige løsninger.

Hold øje med postkassen!



3. Skodder af aluminium

De steder der er skodder i dag kommer der ny sorte skodder i aluminium. Skodder i aluminium er funktionsmæssigt og driftsmæssig bedre end træskodder, fordi de er lettere at håndtere og kører bedre i skinnerne. Det har været byggeudvalgets ønske, at få en miljøvurdering af træ versus aluminiums skodder, men det lykkedes ikke og det har vist sig, at træ er en del dyrere end skodder i aluminium.

Alle vinduer, hvor der ikke er skodder, vil blive udadgående, og vinduer ved skodder bliver indadgående.

4. Vinduesplade (lille vindueskarm) ved udadgående vinduer

Der etableres vinduesplade (lille vindueskarm) i alle boliger ved alle vinduer, der bliver udadgående. Pladen bliver i hvid højtryksslaminat 13 mm.

5. Ny varmeveksler og nyt gulv samt nyt skab i entre

Der skal etableres ny varmeveksler i skabet i entreen. Endvidere skal der udføres skimmelsanering af entrégulv. Det betyder at der etableres nyt gulv i entréen og der kommer et nyt garderobeskab.

Det nye skab bliver med de samme mål som det eksisterende garderobeskab, med bøjlestang/hattehylde på ca. 83 cm og med ca. 40 cm skab som giver plads til en støvsuger

I type C boliger etableres den nye varmeveksler i køkkenet under bordpladen, ligesom det er i dag. I type C3 boligerne etableres varmeveksler i 'kælderen'.

6. Nye køkkener i A2 boliger

Køkkenerne i A2 boligerne har vist sig i en dårligere stand end først antaget og derfor udskiftes de 1:1 i forbindelse med udskiftningen af gulvene.

7. Lægeklinik

Der er blevet arbejdet med forslag til at etablere boliger i den tidligere lægeklinik på Store Torv, det der kaldes venskabsboliger, som er boliger der kan deles af to personer, fx studerende og seniorer. Hver bolig har eget soveværelse og toilet, men deler stue og spisekøkken. Venskabsboligen er en boligform der ikke er i Hyldebjerg i dag, men som kan blive en attraktiv boligform.

Der er en række krav fx lysforhold, hvorved der har været løbende dialog med kommunen og Landsbygefonden. Det er ikke endeligt besluttet hvad der skal ske af tiltag i Lægeklinikken.



GENHUSNING: TYPE A2 OG 3 - ETAGESBOLIGER

Alle beboere i A2 boliger skal genhuses i to uger, da deres køkken skal renoveres og trappen skal udskiftes til boligerne på 1. sal. Disse beboere vil blive tilbudt mulighed for at overnatte på hotel eller at modtage økonomisk kompensation ved egen genhusning.

De beboere, der bor i de boliger der skal ombygges, er orienteret om at de skal genhuses. Ombygningboligerne vil i første omgang vil blive tildelt de beboere, der står på den interne liste i afdelingen og følgende bliver de udbudt på venteliste.

BEBOERTILVALG OG BEBOERTILKØB

Du har med helhedsplanen mulighed for at gøre en række valg for din bolig, som beboertilvalg og beboertilkøb. Beboertilkøb har konsekvens for huslejen for din bolig.

SAMMENLÆGNINGS- OG TILGÆNGELIGHEDSBOLIGER

- Det er muligt at tilkøbe en skydedør mellem køkken og entré i sammenlægnings- og tilgængelighedsboligerne
- Det er muligt at tilkøbe sokkelskuffer til køkkenet

Valg af køkkener (*kun* for sammenlægnings- og tilgængelighedsboliger):

Der er muligt at vælge mellem to forskellige 'typer' af køkken der indrettes i sammenlægnings- og tilgængelighedsboligerne. Man kan vælge mellem en lys/neutral, og en mere 'farverig' type af indretning ift. fliser, bordplade og greb. Hvis der ikke vælges noget eller der ikke bor nogen beboere i disse boliger opføres der et standard køkken i lys/neutral farve.

FOR ALLE BOLIGTYPER

Skure:

Det bliver muligt at vælge mellem et skur der er helt lukket eller som 2/3 lukket og med 1/3 del åbent (halvtag), samt placering for dør til skur.

Seddel om valg af skur'indretning' vil blive uddelt når renoveringen nærmer sig din bolig. Der vil også blive orienteret om dette på etapemøderne, der afholdes inden opstarten på renoveringen.

Skodder:

Det bliver muligt *inden renoveringen* at tilkøbe skodder. Det er ikke muligt efterfølgende, da alle vinduer bliver udadgående (undtagen de steder hvor der er skodder).

HAVER OG UDEAREALER BLIVER PÅVIRKET AF RENOVERINGEN

Der skal ske en del gravearbejder i afdelingen i forbindelse med etablering af dræn og udførelse af sokkelisolering. Det betyder, at der skal ryddes for planter, buske o.lign. langs facaderne ved huse. Der skal også gøres plads til byggepladsveje så NCC kan komme til med maskiner og materialer. Det har alt sammen stor indflydelse på og konsekvens for udearealerne og betyder at :

- I en zone på 1-1,5 m fra facaden vil belægninger, beplantning og alt fast inventar blive ryddet i forbindelse med gravearbejderne langs sokkel
- I en zone på op til 2,5 m fra facaden, vil alt fast inventar, buske og træer mv blive fjernet (belægninger vil formodentligt kunne blive liggende); af hensyn til manøvreplads og placering af stillads
- I en zone udover de 2,5 m, vil beplantning, der er mindre end større buske og træer, også risikere at blive fjernet eller lide skade, hvis det står i vejen for den nødvendig arbejdsfærdsel

Der tages selvfølgelig hensyn til, at bevare så mange træer, buske og beplantning som overhoved muligt i afdelingen, og der er ingen træer der må fældes inden der har været holdt møde med byggeledelsen, der skal godkende hvis der eventuelt skal fældes for at gøre plads til NCC's arbejde.

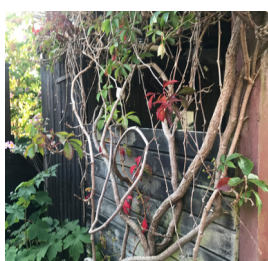
I haverne

Der skal stilles stillads op langs facaderne i alle haver og rundt om alle bygninger. Det betyder at mindre planter, buske bliver fjernet eller klippet ned. Hvis beboerne har plantekrukker, mindre planter o. lign. de gerne vil have bevaret, kan de ske på de plantehoteller der oprettes i afdelingen. Dette vil der komme mere information om inden renoveringen begynder.

Ændrede adgangsveje

Pladsen er trang på stier og veje i afdelingen. Når entreprenøren begynder sit arbejde vil der være midlertidigt omdirigering i forhold til vante gangveje i bebyggelsen. Der vil blive uddelt varslinger der orienterer nærmere om dette, men det er generelt en god ide at:

- Holde øje med skiltning
- Passe på den tunge trafik
- Respektere afspærringer



Etablering af dræn og sokkelisolering kommer desværre til at have indflydelse på udearealerne - og betyder at der skal ryddes en del beplantning. For eksempel vil beplantning vist på billederne blive fjernet, det drejer sig om buske, mindre træer, planter der gror på facaderne mv.



ØKONOMIEN I SKEMA B

Hvad betyder projektet for huslejen?

Landsbyggefonden har fastsat den samlede gennemsnitlige husleje til 20,- kr. pr. m2 årligt, hvilket giver en lejestigning på 2,06 %.

Herved ændres huslejen på 969,- kr. pr. m2 årligt i gennemsnit, til en fremtidig husleje på 989,- kr. pr. m2 årligt i gennemsnit.

Finansieringen for helhedsplanen ser således ud: Samlede anskaffelsessum er på 365.900.000 kr.

Landsbyggefond støttet realkreditlån, 30-årigt, gruppe 1 arbejder	248.917.000
Grøn Screening, realkreditlån, 30-årigt, gruppe 1 arbejder	15.000.000
Ustøttede realkreditlån, 30-årigt, gruppe 2 og 3 arbejder	27.113.000
Fællespulje tilskud	7.660.000
Kapitaltilførsel	2.000.000
Trækningsret	2.560.000
Henlæggelser	62.650.000
Samlet finansiering	365.900.000

Ordforklaring

Gruppe 1 og 2: Er de arbejder, som der kan opnås støtte til fra Landsbyggefonden.

Gruppe 3: Er de arbejder, der er private arbejder som der ikke er støtteberettigede.

Kapitaltilførsel: Er en løsning med tilskud fra Albertslund Kommune, Landsbyggefonden og realkreditinstitution

OVERSIGT OVER HUSLEJE FØR OG EFTER RENOVERINGEN

Her kan du se, hvad du betaler i husleje i dag, og hvad du skal betale i husleje, hvis der stemmes ja til renoveringen.

Hyldeespjældet huslejberegning

Boligttype	Størrelse/m2	Nuværende husleje kr/måned	Leje efter renovering kr/måned
1-rums	26	2.106	2.149
2-rums	56	4.881	4.982
2-rums	65	5.508	5.622
3-rums	85	6.854	6.995
3-rums	90	7.191	7.339
4-rums	86	6.912	7.054
4-rums	95	7.530	7.685
4-rums	100	7.860	8.022
4-rums	104	8.052	8.218
4-rums	116	8.959	9.144
4-rums	129	8.209	8.378
5-rums	142	10.616	10.835
6-rums	108	8.406	8.579



HVIS DER STEMMES JA

Hvis beboerne stemmer ja, er næste skridt at VA og Albertslund Kommune skal godkende helhedsplanen. Hvis dette lykkes, vil renoveringen begynde i løbet af april måned og helhedsplanen blive gennemført.

HVIS DER STEMMES NEJ

Hvis der stemmes nej til helhedsplanen, skal planen laves om. Den samme plan kan ikke sendes til afstemning to gange, så der skal findes besparelser eller laves ændringer, før planen kan sendes til en ny afstemning.

Det vil medføre forsinkelser

Hvis der stemmes nej, vil det betyde forsinkelser på projektet, og det vil ikke være muligt at opstarte helhedsplanen i foråret, som det ellers er planlagt.

DER KOMMER INFORMATION, MØDER OG VARSLINGER

Et omfattende byggeprojekt som renoveringen af Hyldeespjældet udvikler sig også via de erfaringer som entreprenøren får under udførelsen, så den viste etapeplan kan ændre sig. Derfor er det vigtigt at holde øje med varslingerne, det er dem der orienterer præcist om hvad der skal ske!

Det er en god ide at holde godt øje med postkassen.



HVIS DER KOMMER YDERLIGERE RESTRIKTIONER I FORHOLD TIL CORONA, VIL DER KOMME EN NY UDMELDING OM HVORDAN BEBOERMØDET KAN GENNEMFØRES.



DU KAN FINDE ALLE REFERATER OG OPLÆG VEDRØRENDE HELHEDSPLANEN PÅ RENOVERINGS-HJEMMESIDEN:

HYLDESPJÆLDET-RENOVERING.DK

ETAPEPLAN

Renoveringen af afdelingen er opdelt i etaper, og det forventes at den første etape begynder medio april 2022 og vil begynde i Åleslippen, blok 45.

Forinden vil NCC holde informationsmøder (etapemøder) om, hvordan arbejdet vil forløbe, og hvad man som beboer skal gøre forinden. Det forventes at første møde afholdes i slutningen af februar/ start marts - og vil selvfølgelig kun være i forhold til gældende anbefalinger i forhold til Coronasituationen.

På mødet vil der bl.a. blive informeret om, hvad du som beboer skal gøre inden renoveringen begynder, fx hvordan der skal ryddes i boligen og hvordan du generelt forbereder dig på at håndværkerne kommer. Der kommer også varslinger - 3 måneder før, 6 uger før, 2 uger før og 3 dage - før arbejdet begynder i din bolig. I løbet af renoveringen, kan der også komme andre varslinger om fx ankomstforhold og adgangsveje.

ETAPEPLAN

- Etape 01 Blok 45**
- Etape 02 Blok 51-55**
- Etape 03 Blok 46-50**
- Etape 04 Blok 56-57-58**
- Etape 05 Blok 59-63**

- Etape 06 Blok 01-06**
- Etape 07 Blok 07-12**
- Etape 08 Blok 14-17 og 19**
- Etape 09 Blok 13, 18 og 20-23**

- Etape 10 Blok 25, 25 og 32**
- Etape 11 Blok 26-31**
- Etape 12 Blok 33-39**
- Etape 13 Blok 40-44**

