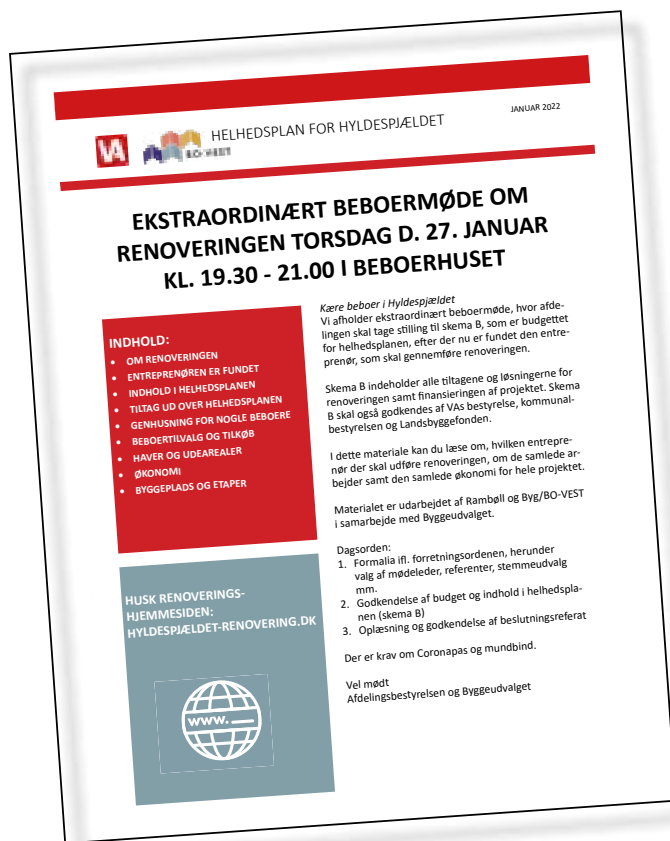


Ekstraordinært beboermøde skema B/budget for helhedsplanen

27. januar 2022



Dagsorden

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

Entreprenøren er fundet

Der bliver NCC der skal udføre renoveringen i Hyldebjerg.

NCC er en af Danmarks største anlægs- og entreprenørvirksomheder med omtrent 2.200 medarbejdere.



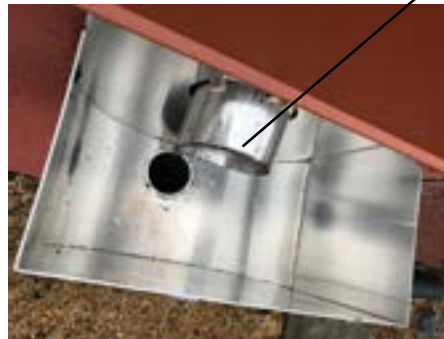
Overblik: helhedsplan

1. Tage og tagterrasser
2. Betonfacader
3. Vinduer og døre
4. Træfacader
5. Betontrapper
6. Terrænkonstruktion og regnvandsledninger
7. Installationer, ventilation
8. Materielgård
9. Ombygning af 3-etagers boliger og 1-rums boliger
10. Beboerhus

1. Tage og tagterrasser

Tage

- Våd isolering fjernes og der efterisoleres med ny isolering
- Ny tagpap
- Forbedring af afvandingsforhold med forbedret hældning
- Højere sternkant end den eksisterende for at få hældning/fald nok på taget
- Vandsamlingskasser skal kunne opsamle mere vand, derfor er de større end de eksisterende



Der er udført prøve på nyt tag i Tømmerstræde 17

Tagterrasser

- Alt på de eksisterende tagterrasser udskiftes med nyt sortmalet træ

2. Betonfacader

- **Betonreparationer** Facader repareres og malerbehandles
- **Overfladebehandling af blå skadede betonelementer** Løsning med reparation, injecering af epoxy og malerbehandling
- **Renovering af lodrette fuger**
- **Overfladebehandling af betonelementer** Løsning med reparation, injecering og malerbehandling



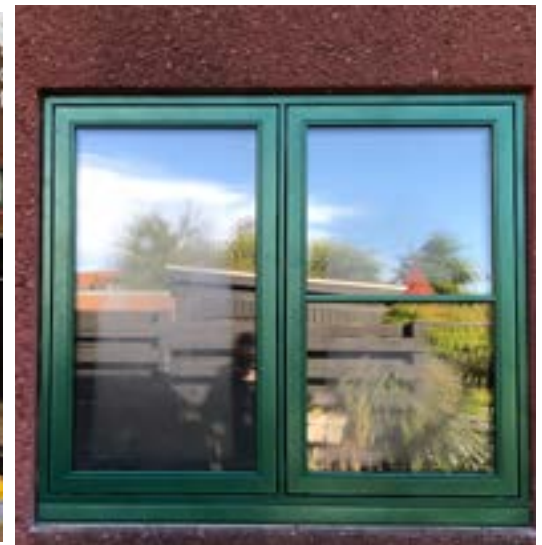
3. Vinduer og døre

Hoveddør Endelig udformning fastsættes ifm. udførelsen - og vil ske i løbet af foråret

Vinduer Alle vinduer udskiftes - bliver udadgående hvor der ikke er skodder - og samme farve som eksisterende. Alle vinduer ved skodder bliver indadgående. Vinduerne har pudsebeslag og tyverisikring

Skodder: I alle boliger/vinduer, hvor der er skodder i dag, vil der blive monteret nye i aluminum

Facader: Endelig facadefarve fastsættes ifm. udførelsen - og vil ske i løbet af foråret

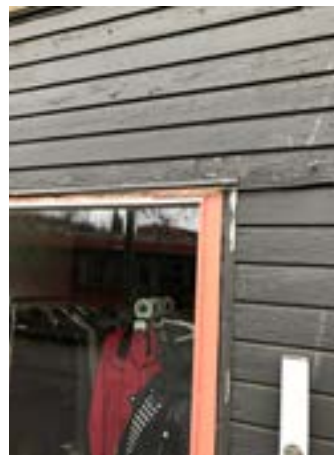
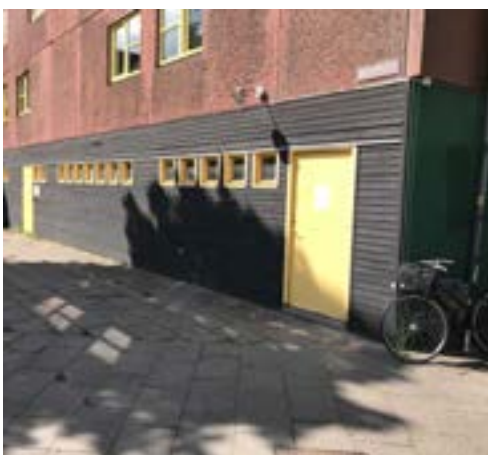


4. Træfacader

Store Torv Udskiftning af beklædning på Storetorv nr. 8-39 (blok 61, 62 og 63).

Autoværksted Udskiftning af beklædning udgår af projektet, da værkstedet 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.

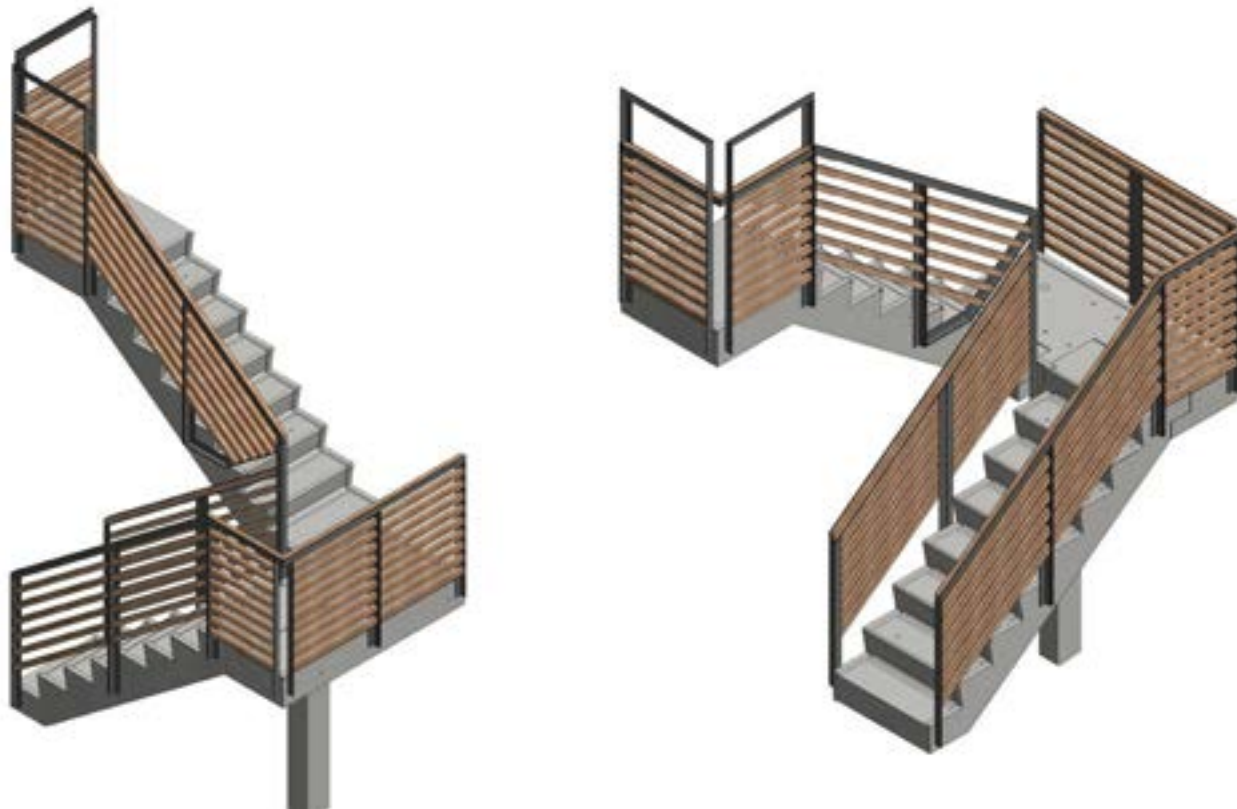


5. Betontrapper

Trapper udskiftes med nye i beton med værn i træ

Den nye trappe er udført med to løb og en repos, så den ikke kommer til at være så stejl som den er i dag.

Syv af trapperne bliver 1-løbs pga. pladsforhold - disse er godkendt.



Prøve på to- løbs trappe.

6. Terrænkonstruktion og regnvandsledninger

Der skal udføres både dræn og sokkelisolering Det betyder, at der graves dræn ned overalt og samtidig udføres sokkelisolering på alle sider af husene

Stikledninger Renovering af stikledninger

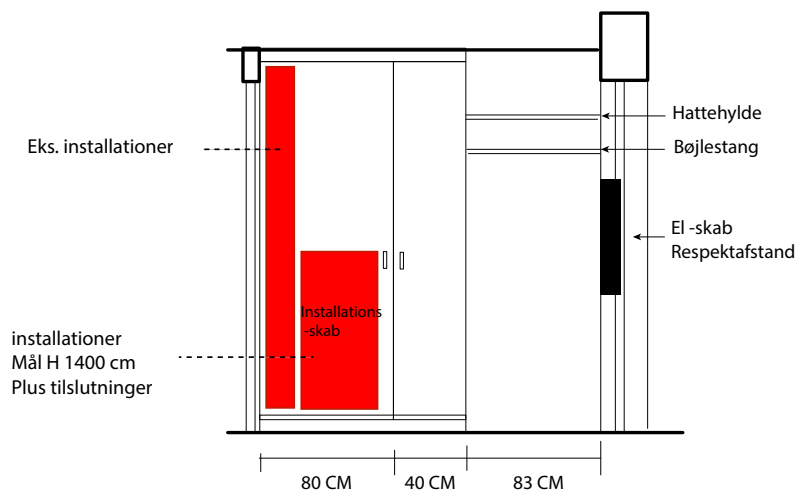
Nyt entregulv Skimmelsanering af entregulv inkl. nyt gulv

Nye Garderobeskabe I forbindelse med etablering af nyt gulv etableres der også nye garderobeskabe

Radonsug Bliver monteret udvendigt på facaderne



Tegning af nye entreskabe for type A og B boliger



7. Installationer - ventilation

Ventilation:

- **Ombygningsboliger** Ventilationsaggregater med balanceret ventilation; ind blæsning i opholdsrum og udsugning i toiletrum og køkken
- **Renoveringsboliger** Fugtstyret, støjsvag udsugningsventilator i toiletrum og friskluftventiler i opholds rum

Ventilation i facaden,
i sort



Monteret som denne



Ventilationstudser inde i renoveringsboligerne



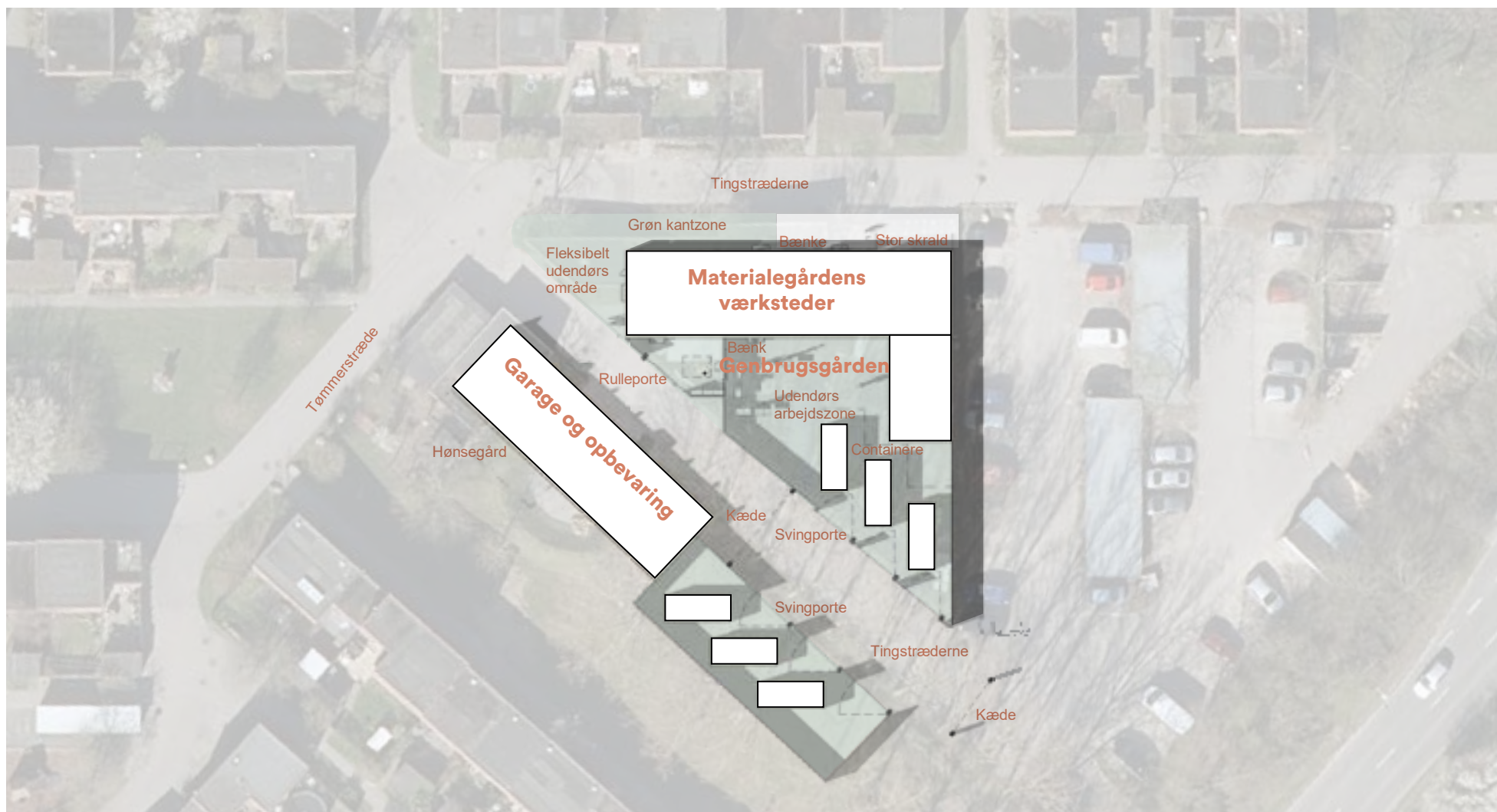
Ventilationstudser inde i ombygningsboligerne



Aggregat, ombygningsboliger

8. Ny materiale- og genbrugsgård

Opførelse af ny materiale- og genbrugsgård



9. Ombygning af 3-etagers boliger og 1-rums boliger

Der etableres 20 sammenlægnings- og 20 tilgængelighedsboliger. I disse boliger etableres der bl.a. nye køkkener og bad. Beboere der bor i boligerne er orienteret om genhusning.

Ekstra skur: Der etableres skur til ombygningsboligerne med indgang fra stien

Tilgængelighed: Ankomst til tilgængelighedsboligerne og adgang til skur i haven med tilgængelig rampe

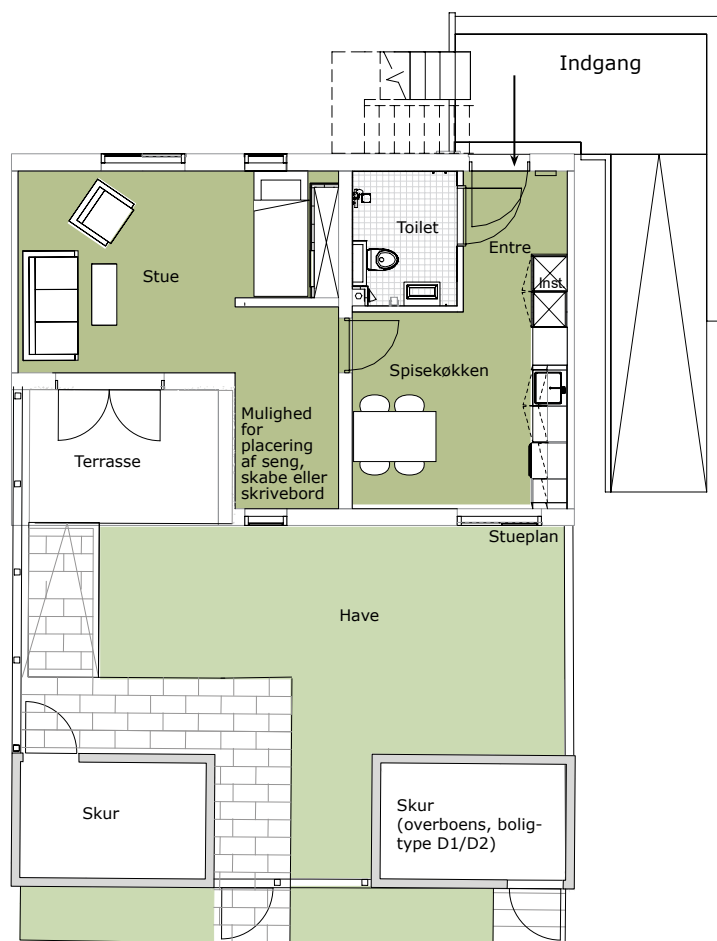
Ventilation: Der etableres mekanisk ventilation i boligerne

Tilvalg: Der er to tilvalgsmuligheder ift. køkkener i de 40 ombygningsboliger

9. Ombygning af 3-etagers boliger og 1-rums bolig

Tilgængelighedsboliger Boligtype T1

Er en 1 værelses bolig på ca. 50 m2.



Ombygningsboliger Boligtype D1

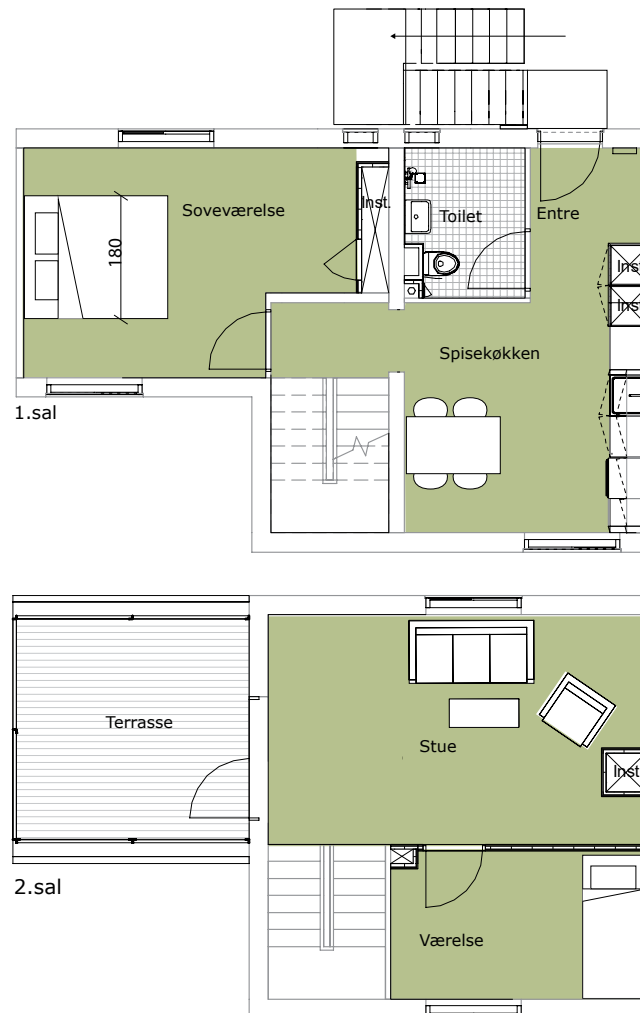
Er en 4 værelses bolig på ca. 101 m2.



9. Ombygning af 3-etagers boliger og 1-rums boliger

Ombygningsboliger Boligtype D2

Er en 3 værelses bolig på ca. 90 m².



Hvad er mere i projektet?

1. Isolering af lofter i portgennemgange

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.



Hvad er mere i projektet?

2. Nye skure

- Nye skure alle steder – undtagen der, hvor der i forvejen er nye skure (med sedumtag)
- Nye skure etableres samme sted hvor de eksisterende skure er - og med sedumtag
- For type C1 boliger flyttes skuret mod gavlen for at give mere plads i haven
- Der kan vælges mellem fire typer af skure: et helt lukket skur eller et lukket/deltvist åbent
- *Gulv i skur' bliver med 30x30 fliser

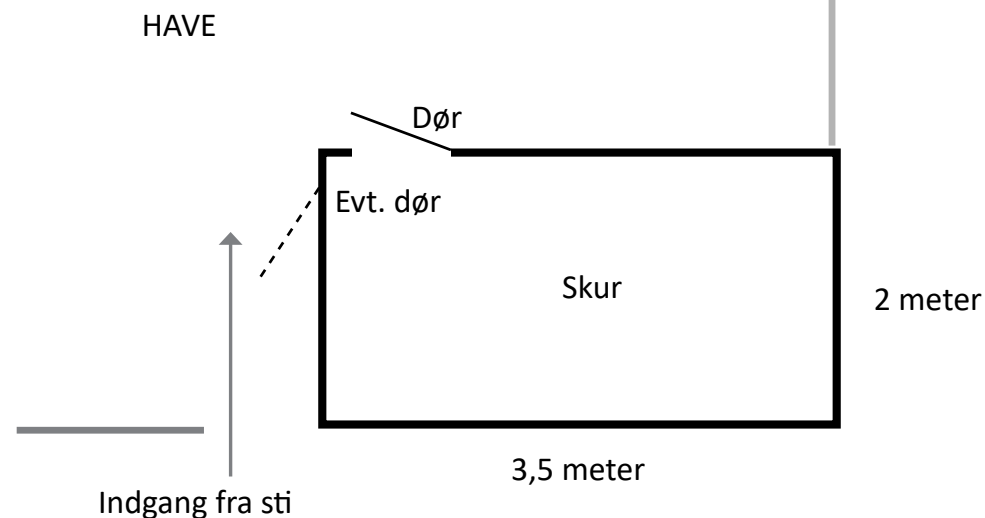


Prøve på skur - uden sedumtag.

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

Type 1: STANDARD SKUR

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



Hvad er mere i projektet?

3. Skodder af aluminium

- De steder der er skodder i dag kommer der ny sorte skodder i aluminium
- Alle vinduer, hvor der ikke er skodder, vil blive udadgående, og vinduer ved skodder bliver indadgående



Hvad er mere i projektet?

4. Vinduesplade

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



Hvad er mere i projektet?

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

- Ny varmeveksler i skabet i entreen, nyt skab og skimmelsanering af entrégulv, der udskiftes
- Nyt 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'



Hvad er mere i projektet?

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 (er ikke en del af helhedsplanens økonomi)

- Der er blevet arbejdet med forslag til at etablere boligersom venskabsboliger, som er boliger der kan deles af to personer, fx studerende og seniorer
- 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 A3 - 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 compensation 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

SAMMENLÆGNINGS- OG TILGÆNGELIGHEDSBOLIGER

- Tilkøb af skydedør mellem køkken og entré i sammenlægnings- og tilgængelighedsboligerne
- Tilkøb sokkelskuffer til køkkenet
- To forskellige 'typer' af køkken i sammenlægnings- og tilgængelighedsboligerne. 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 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.

Udearealer

- 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



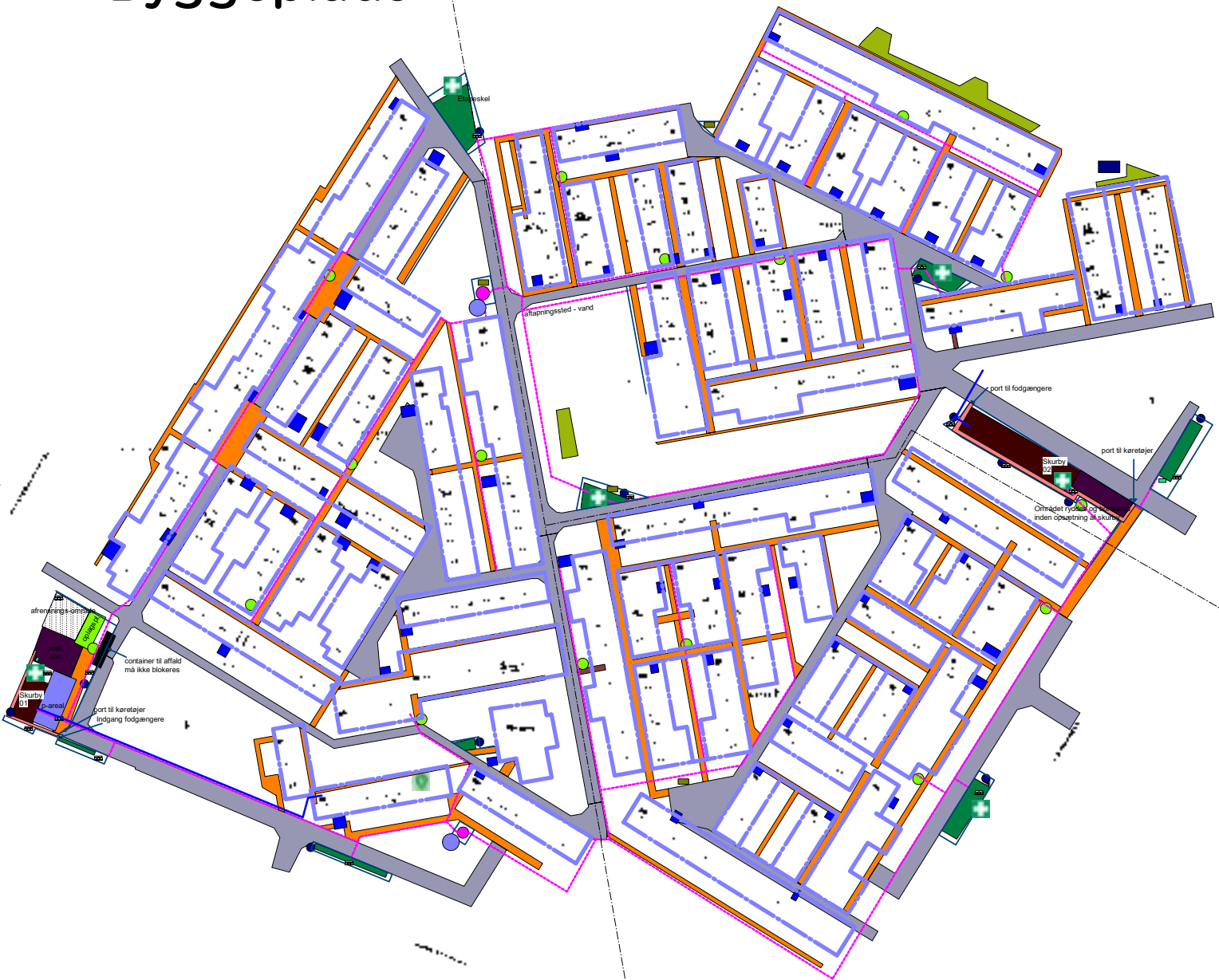
Byggeplads og adgangsveje

Der er ikke meget plads i Hyldebjerg - så entreprenørens arbejde får indflydelse på udearealer, ankomstveje mv. Varslinger og information vil bl.a. orientere om ankomstforhold, parkering, byggeplads osv.



Byggeplads

Tildelt nyteghaver? Christian?



Signatur:

-  Kørevej
-  Gangvej
-  Køreplader
-  Transformere - EL
-  Stillads inkl. overdækning
-  Elførselsveje fra transformerstation - skurby til stillads
-  Hejs / Elevator
-  Tildelt materialeområde
-  Tildelt Parkerings område
-  Person/materiale hejs
-  Vand til skurby
-  1 hjælpsstation
-  Hjertestarter
-  Tv-overvågning
-  Beboere Dome
-  MT 250A måltavle
-  MT 500A måltavle
-  Skurby
-  Rygeområde
-  Plantehotel
-  Byggepladshegn - trædehegn
-  Toilet på byggeplads
-  Materialecontainer
-  Afrensnings område
-  Lys master
-  Oplagsplads reposer
-  afspærret område til afrensning af beton og lign

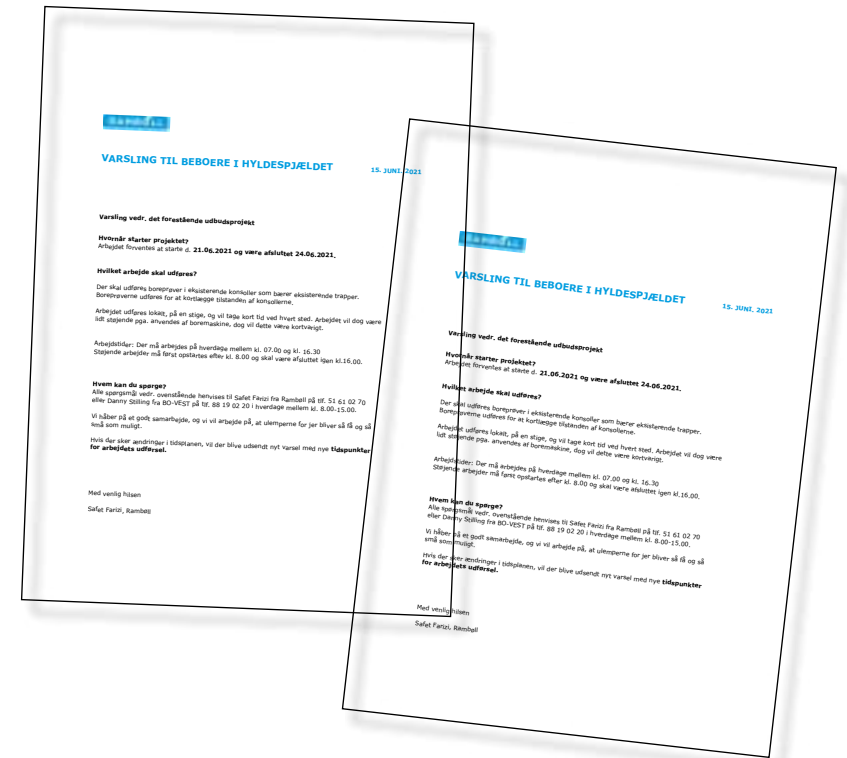
Beboerhensyn under renovering

Etapemøder

Inden renoveringen begynder vil entreprenøren afholde blok/etapemøder, hvor der orienteres om tidsplan, forløb for renoveringen og hvad man som beboer selv skal være opmærksom på.

Information og varslinger

Der vil løbende blive omdelt information og varslinger, der orienterer om byggesagen. Det er en god ide at holde øje med postkassen - alle varslinger bliver husstandsomdelt.



Varslinger:

- 3 måneder før arbejdet starter i din blok udsendes en varsling og information om byggeriet
- 6 uger før der er brug for adgang til din bolig, får du også en varsling. Her står, hvilket arbejde der udføres og hvornår. Der står også, hvad du skal forberede og hvor du evt. skal rydde i din bolig.
- 14 dage før arbejdet begynder får du igen en varsling
- 3 dage før arbejdet begynder får du igen en varsling

Økonomi

Hvad betyder projektet for huslejen?

Landsbyggefonden har fastsat den samlede gennemsnitlige husleje til 20,- kr. pr. m2 årligt, hvilket giver en **huslejestigning 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.

Oveblik økonomi

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
Trækingsret	2.560.000
Henlæggelser	62.650.000
Samlet finansiering	365.900.000

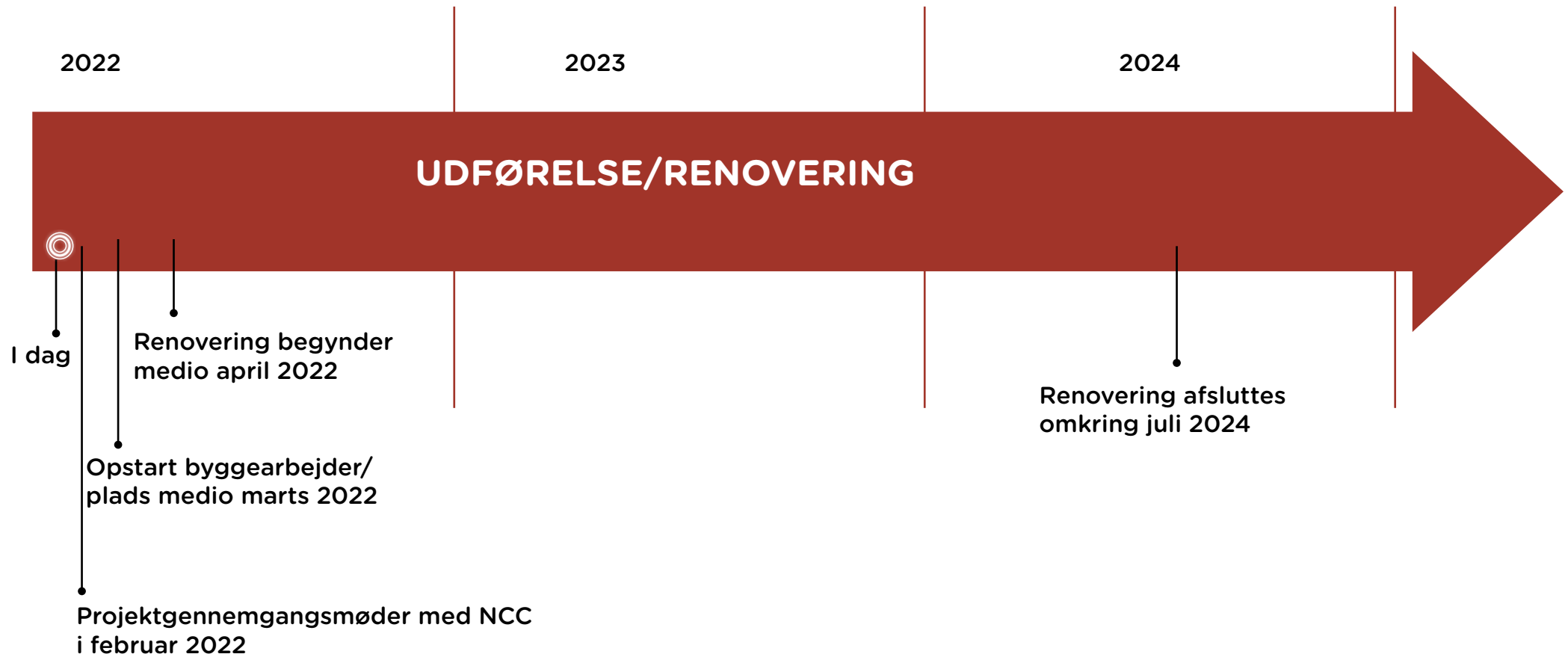
Husleje før og efter renoveringen

Overblik over husleje i dag, og hvad du skal betale i **husleje, hvis der stemmes ja til renoveringen.**

Hyldebpjældet huslejeberegning

Boligtype	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

Tidsplan



SPØRGSMÅL?

Afstemning om skema B: Budget for renoveringen med 2,06% i huslejestigning