

Afdeling 5, Hjejlevej

Beboerinformationsmøde nr. 1

Landsbyggefondstøttet renovering

den 17. august 2020

Aftenens program

1. Velkomst og præsentation v. afdelingsbestyrelsen
2. Indledning v. Birgitte Hansen, D.A.I.
3. Introduktion til Landsbyggefonden v. Birgitte Hansen, D.A.I.
4. Gennemgang af bebyggelsens tilstand v. Birgitte Hansen, D.A.I.
5. Muligheder for ombygning af boliger v. Johanne Trelborg, D.A.I.
6. Pause
7. Muligheder for etablering af nye almene boliger i afdelingen v. Johanne Trelborg, D.A.I.
8. Tidsplan - hvordan er forløbet v. Birgitte Hansen, D.A.I.
9. Eventuelt

Velkomst og præsentation

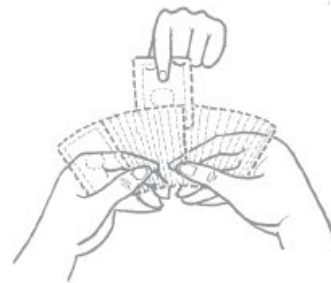
D.A.I.

Indledning

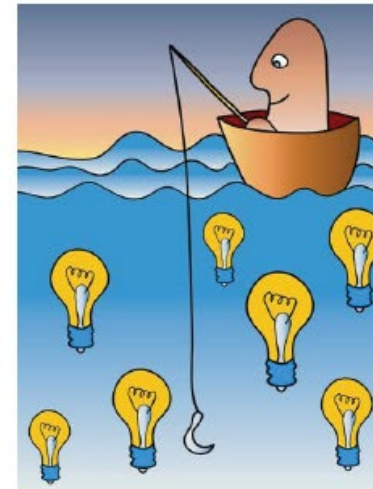
Dialog og samarbejde om udvikling af renoveringsprojektet på Hjejlevej



Beboernes ønsker og drømme



Spilleregler og
stedets kvaliteter



D.A.I.'s idébank
og rådgivningsekspertise

Landsbyggefonden (LBF)

Hvad er LBF?

- LBF er en selvejende institution, der er stiftet af de almene boligorganisationer.
- LBF's økonomiske indtægt stammer fra boligafdelinger i den almene sektor.
- LBF har til formål at støtte og udvikle boliglivet i den almene sektor.
- LBF's økonomiske rammer fastlægges hvert 5. år i en Boligaftale, aktuelt "*Grøn boligaftale 2020*" gældende for 2021-2026.

Hvordan er LBF inddraget i renoveringssagen?

- LBF yder økonomisk støtte til:
 - Udbedring af byggeskader - f.eks. Betonskader, indeklimaproblemer.
 - Etablering af tilgængelige boliger.
 - Miljøforbedringer i fællesområder.
- Sager med *energisparende og grønne tiltag har høj prioritet.*
- LBF yder *ikke støtte* til moderniserings- og vedligeholdelsesarbejder f.eks. Nye køkkener, bad, vinduer!

Gennemgang af bebyggelsens tilstand

- Tagkonstruktion
- Facader og gavle
- Vinduer og døre
- Altaner
- Kælder
- El- og vvs installationer
- Boligerne
- Udearealer

Tagkonstruktion

- Utætte tagplader
- Tagrender er nedbrudte og skal udskiftes
- Loftrum er efterisoleret med indblæst granulat.
- Isolering er nedtrådt pga. manglende gangbro



- Udluftning til affaldsskakte er trækker kold luft ned i boligerne

Facader og gavle

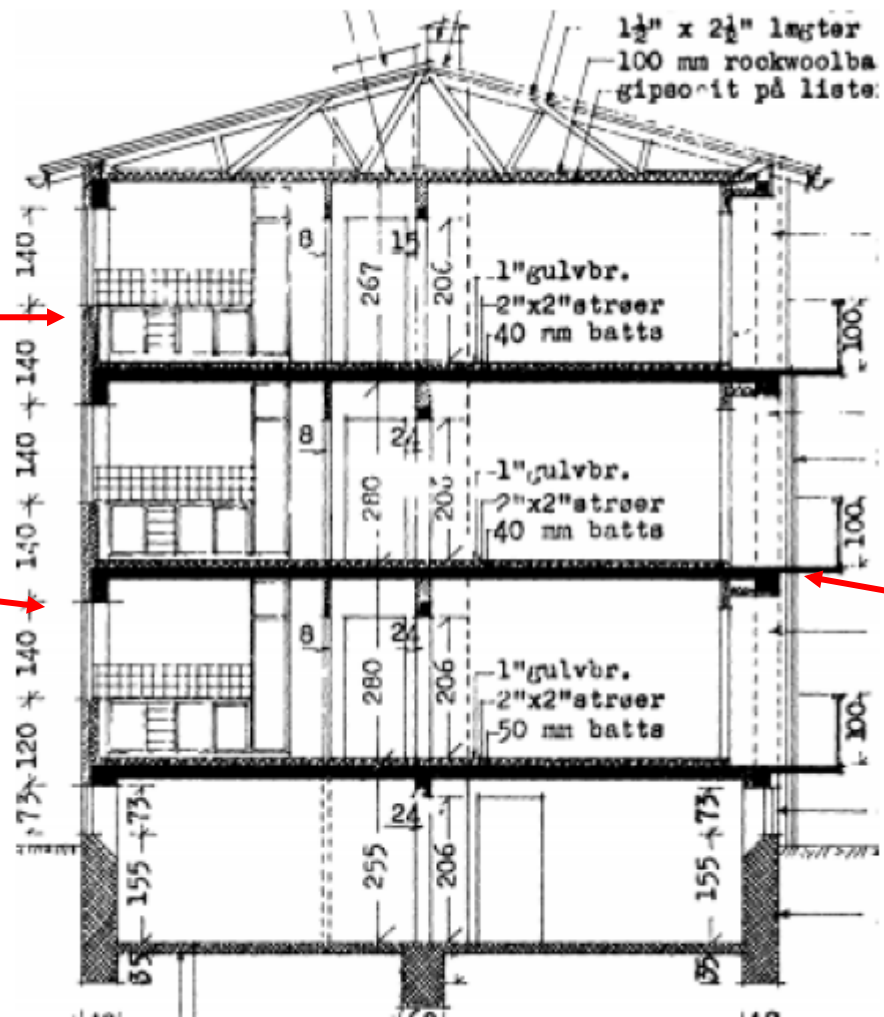
Massive
kuldebroer!

Ca. 50 mm
uisoleret hulmur
på 2. sal

Massiv uisoleret
ydervæg i kælder,
stue og 1. sal



D.A.I.



Altaner er
sammenstøbt med
etagedæk

Facader og gavle

Murværk er præget af udfaldne fuger og fuger med huller

Revnet murværk ved især hjørner



Vinduesoverliggere er udført med armering der kan ruste
Revner

Facader og gavle

Kuldebroer bør fjernes, dvs.

- Ny altanløsning, der ikke skaber kuldebro til bolig
- Ny udvendig eftersiolering af alle facader og gavle



Udvendig efterisolering bør afsluttes med en gul teglsten således afdelingen efterfølgende fremstår med samme udtryk som i dag.



Vinduer og døre

Vinduer og terrassedøre er i 1991/92 udskiftet til pvc

De elastiske fuger er utæt og skal skiftes.



Udfaldne fuger og løs murværk



Generelt:
Vinduerne er slidte og utætte og giver store trækgener i boligerne
Vinduerne skal udskiftes til nye lavenergivinduer.

Altaner



Altanerne er velholdte og med kun enkelte synlige skader.

Altanerne er små.



I forbindelse med en renovering kan det være en mulighed at etablere nye og større altaner, som samtidig afbryder kuldebroen til boligerne.

D.A.I.

Kælder

Mange revner og reparationer i kældergulv



Revner i ydervæg

Depotrum er uventileret og vægge går helt til gulv



Festlokaler og gæsterum



Oprindeligt køkken og toiletter bør moderniseres ifm. en kommende renovering

Gæsterum fremstår nedslidt og bør moderniseres ifm. en kommende renovering.

Ifm. en renovering kan det overvejes at frigra ve de le af kæ lder en så le des det bli ver mul igt at åb ne se lskabslo ka lerne mod ha ven.



Vvs-installationer og kloak



Varmeanlæg er det oprindelige fra 1960'erne.
Skal udskiftes



Brugsvandsanlæg
Forsyningsrør og stigrør skiftet ifm. renovering af baderum i 2007 - dog ikke for de køkkener, der er placeret væk fra baderum.
Disse skal udskiftes.

Indvendige afløb
Oprindelige faldstammer hovedsageligt køkkener Disse skal udskiftes.

Kloak
Tv-Inspektion har vist at kloakken er beskadiget og der bør udføres strømpeforing af størstedelen af anlægget.
Mange brønddæksler er placeret under terræn og i kælder dybt under kældergulv. Disse skal føres op i terræn.

El-installationer

El- installationer skal generelt opdateres iht. gældende anvisninger og regler bl.a. større hovedledninger, udskiftning af oprindelige tavler, supplerende antenne- og netstik i boligerne mv.



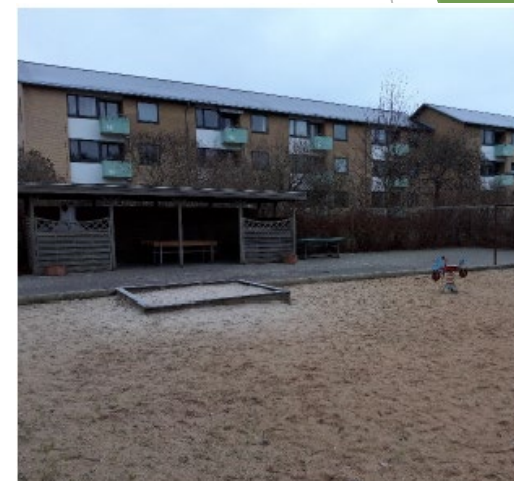
Udearealer



p-område med både p-pladser og garager.



Affaldsskure placeret i forbindelse med garageanlæg. Affaldsskurene fremstår generelt slidte og under begyndende nedbrydning.



Stejl kældernedgang

D.A.I.

Boliger - indretning og fordeling

- 15 stk. 1-rums boliger
- 15 stk. 2-rums boliger
- 54 stk. 3 rums boliger
- 66 stk. 4-rums boliger



Baderum renoveret i 2007



Køkkener renoveret for ca. 25 år siden.

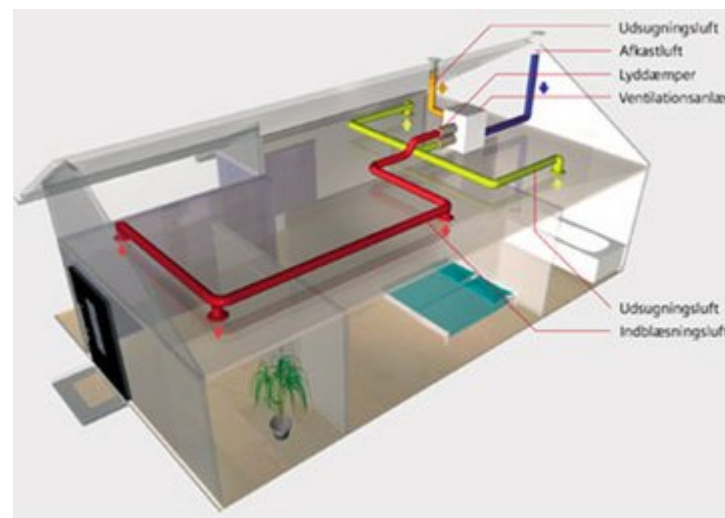
Mulighed for at etablere **tilgængelige boliger** med Landsbyggefondstøtte i op til 1/3 del af afdelingens boliger!

Boliger - indeklima

De kolde ydervægge medfører kolde vægge og forøget risiko for skimmeldannelse i boligerne.



Ventilation:
Sikring af luftskifte i boligerne ved etablering af balanceret ventilationsanlæg med varmeganvinding.



Konklusion

Arbejder <i>uden</i> for boliger	Arbejder <i>i</i> boliger
Nyt tag og undertag	Etablering af balanceret ventilationsanlæg
Efterisolering af tagrum og etablering af gangbro	Udskiftning af oprindelige brugsvandsrør
Udvendig efterisolering af ydervægge	Udskiftning af oprindelige faldstammer
Nye vinduer og døre	EL: Ny el-tavle og supplering af antenne- og netstik.
Nye større altaner	Nye køkkener
Udbedring af skader i kældergulve og -vægge	Etablering af gavlvinduer hvor muligt
Forbedret luftskifte i depotrum	Rengøring og maleristandsættelse
Renovering af festlokaler incl. toiletter og oprindeligt køkken	
Renovering af gæsteværelser incl. baderum	TILGÆNGELIGHED: Mulighed for etablering af tilgængelige boliger i op til 1/3 af afdelingens boliger.
Vvs: Nyt varmeanlæg, Udskiftning af installationer i teknikrum	
Kloak: Strømpeføring og hævning af brønddæksler	
El: Nye tavler i fællesinstallationer, opgradering af hovedledning, gennemgang og oprydning af ikke-aktive installationer	
Udearealer: omlægning af p-arealer, nye garager, ny affaldshåndtering, nye pavilloner, omlægning af opholdsarealer.	

Mulighed for ombygning af boliger - tilgængelighed

Hvad er en tilgængelig bolig?

- Principielt en nye lejlighed med:
 - Ny opdateret indretning - større
 - Nye køkkener
 - Nye baderum
 - Nye gulve
 - Nye vinduer, døre
 - Nye installationer og ventilationsanlæg
 - Ny malet

Mulighed for ombygning af boliger - tilgængelighed

Tilgængelige boliger - hvorfor?

- Bedre boliger for nuværende beboere.
- Fremtidssikring af boligerne og sikring af fortsat udlejning.
- LBF har fokus på etablering af tilgængelige boliger og yder stor økonomisk støtte hertil.
- Dvs. mulighed for at få udført moderniseringsarbejder med LBF-støtte!

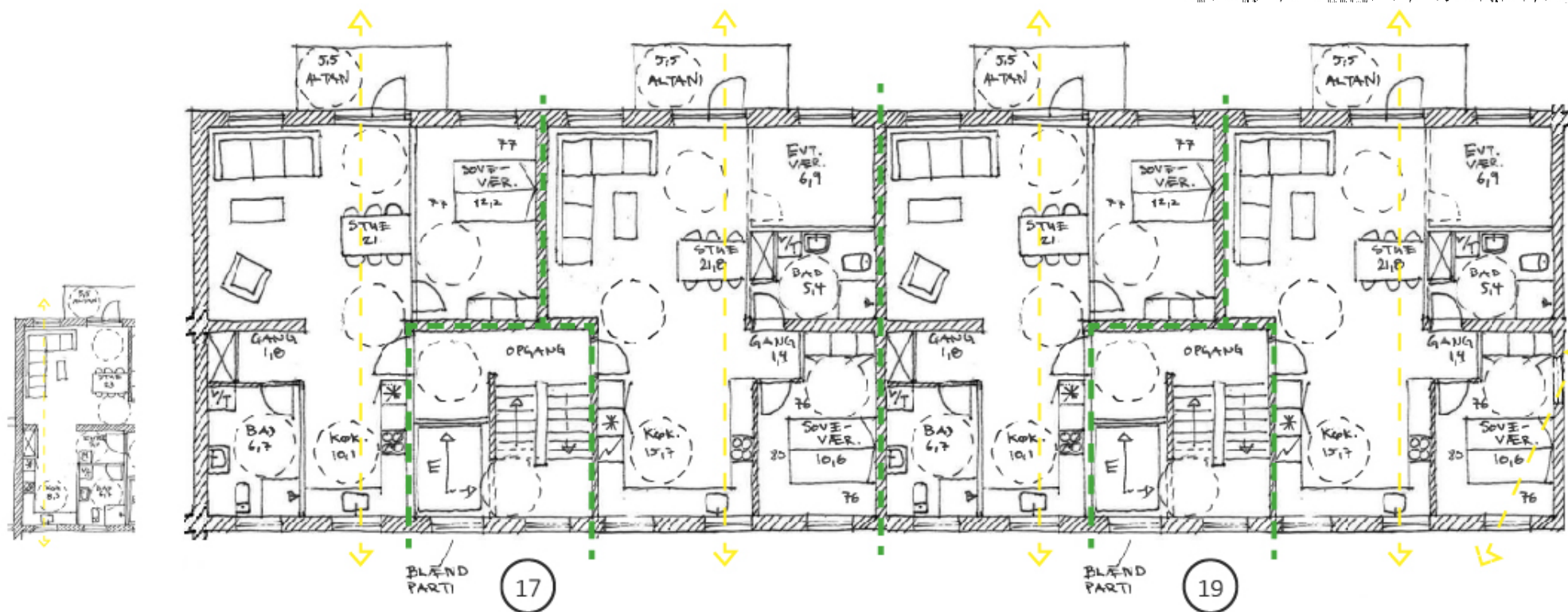
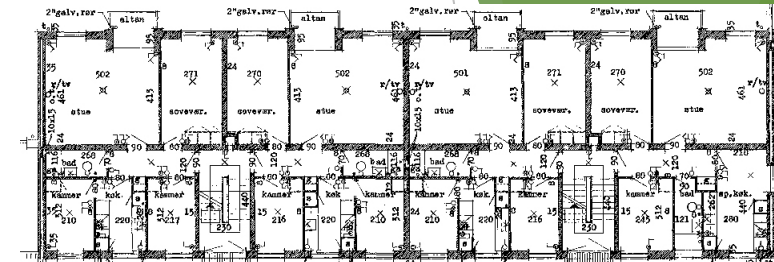
Situationsplan med angivelse af tilgængelige boliger

- T//1 3 vær. // 80~78 m² // 45 stk.
- T//2 4 vær. // 80~78 m² // 60 stk.
- T//3 4 vær. // 94 m² // 3 stk.
- T//4 3 vær. // 80~78 m² // 12 stk.
- T//5 1 vær. // 37 m² // 12 stk.
- T//6 2 vær. // 47 m² // 12 stk.
- T//7 1 vær. // 36 m² // 3 stk.
- T//8 2 vær. // 49 m² // 3 stk.
- E Elevatorplacering

- Teknik i kælder // Varmtvandsbeholder og/eller målere
- Ekstra altaner
- Mulighed for privat udeareal, ca. 40 lejl. i st. etage
- Ny forbindelse under blok
- Mulig terrænregulering ved kælderlokaler



Tilgængelighedsopgang nr. 17 og 19



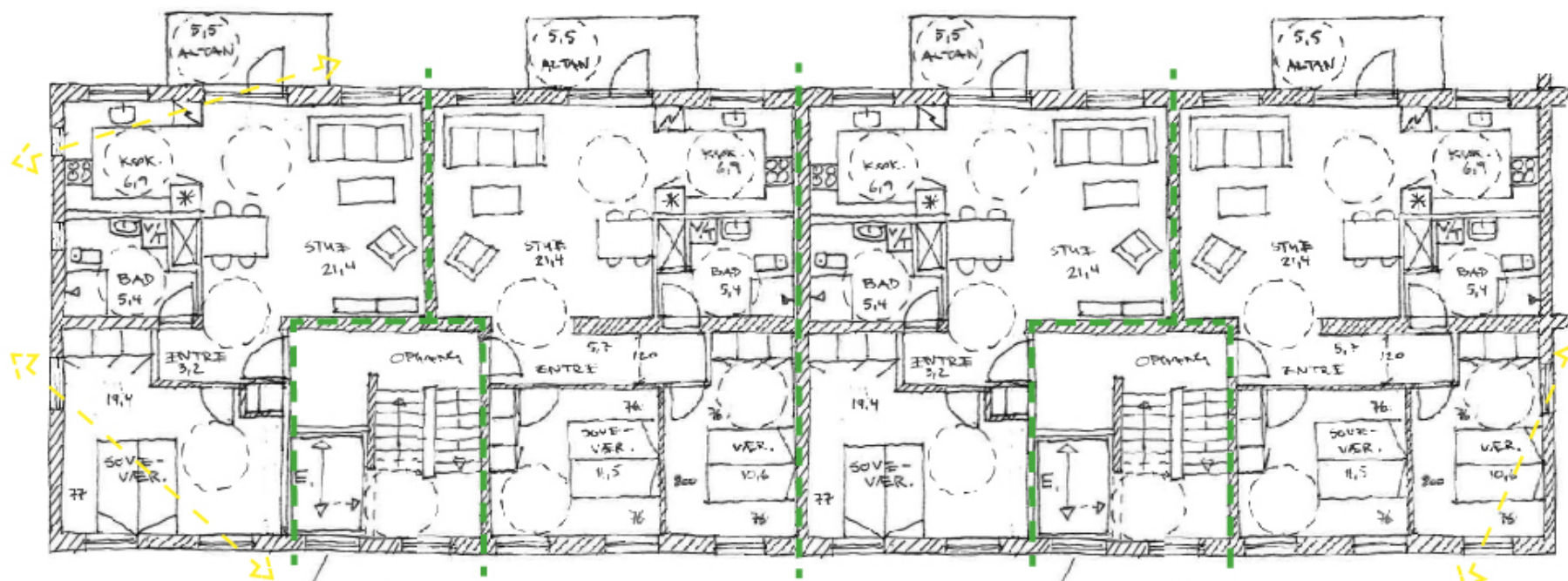
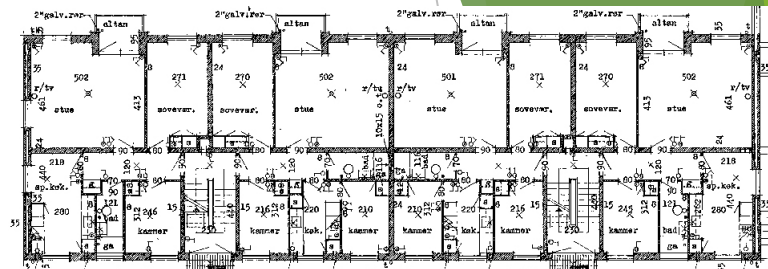
2 vær. // ca. 76 m²// Tilgængelighed
Fremtidige forhold 1: 100

2-3 vær. // ca. 86 m²// Tilgængelighed
Fremtidige forhold 1: 100

2 vær. // ca. 76 m²// Tilgængelighed
Fremtidige forhold 1: 100

2-3 vær. // ca. 86 m²// Tilgængelighed
Fremtidige forhold 1: 100

Tilgængelighedsopgang nr. 29 og 31



BLÆND PARTI **29**

2 vær. // ca. 76 m² // Tilgængelighed
Fremtidige forhold 1: 100

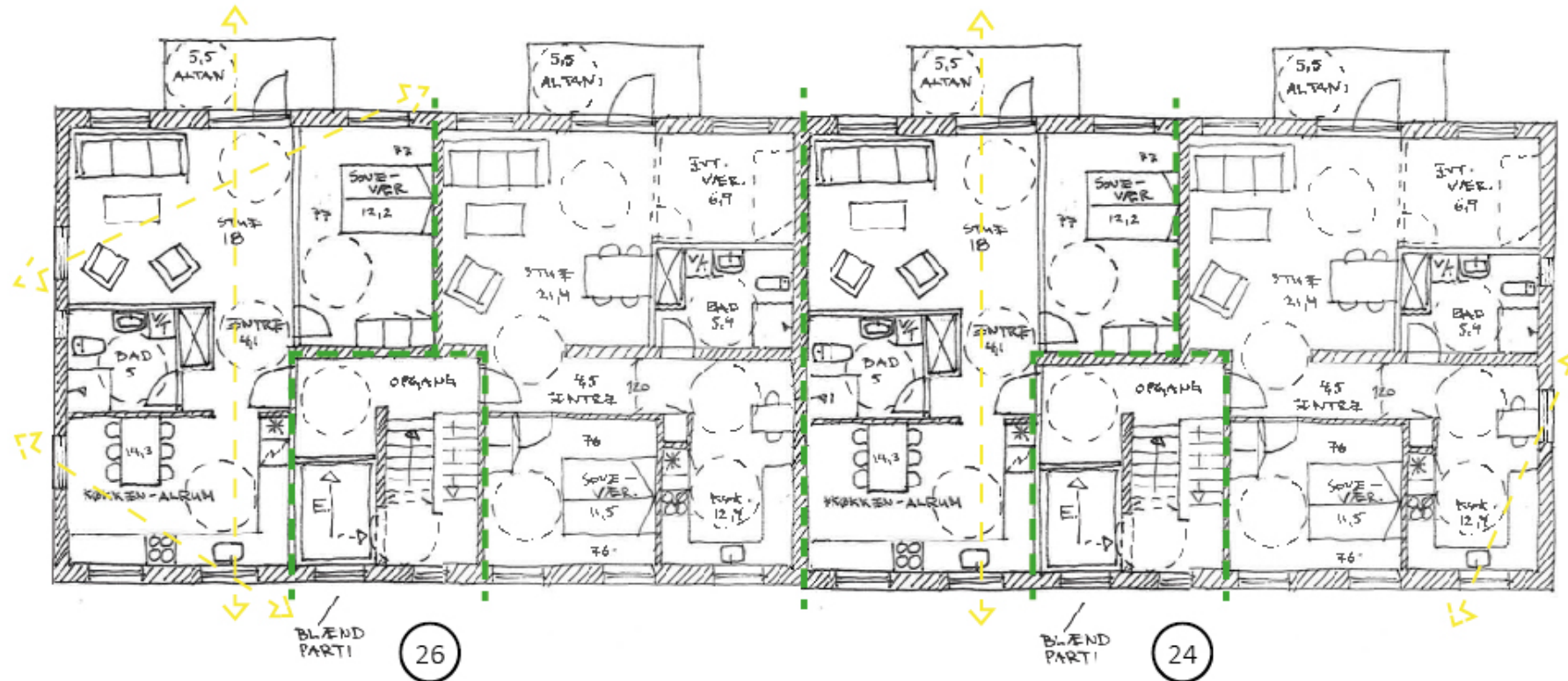
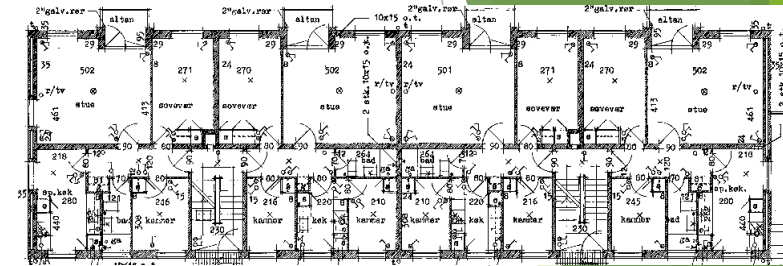
BLÆND PARTI **31**

3 vær. // ca. 86 m² // Tilgængelighed
Fremtidige forhold 1: 100

2 vær. // ca. 76 m² // Tilgængelighed
Fremtidige forhold 1: 100

3 vær. // ca. 86 m² // Tilgængelighed
Fremtidige forhold 1: 100

Tilgængelighedsopgang nr. 24 og 26



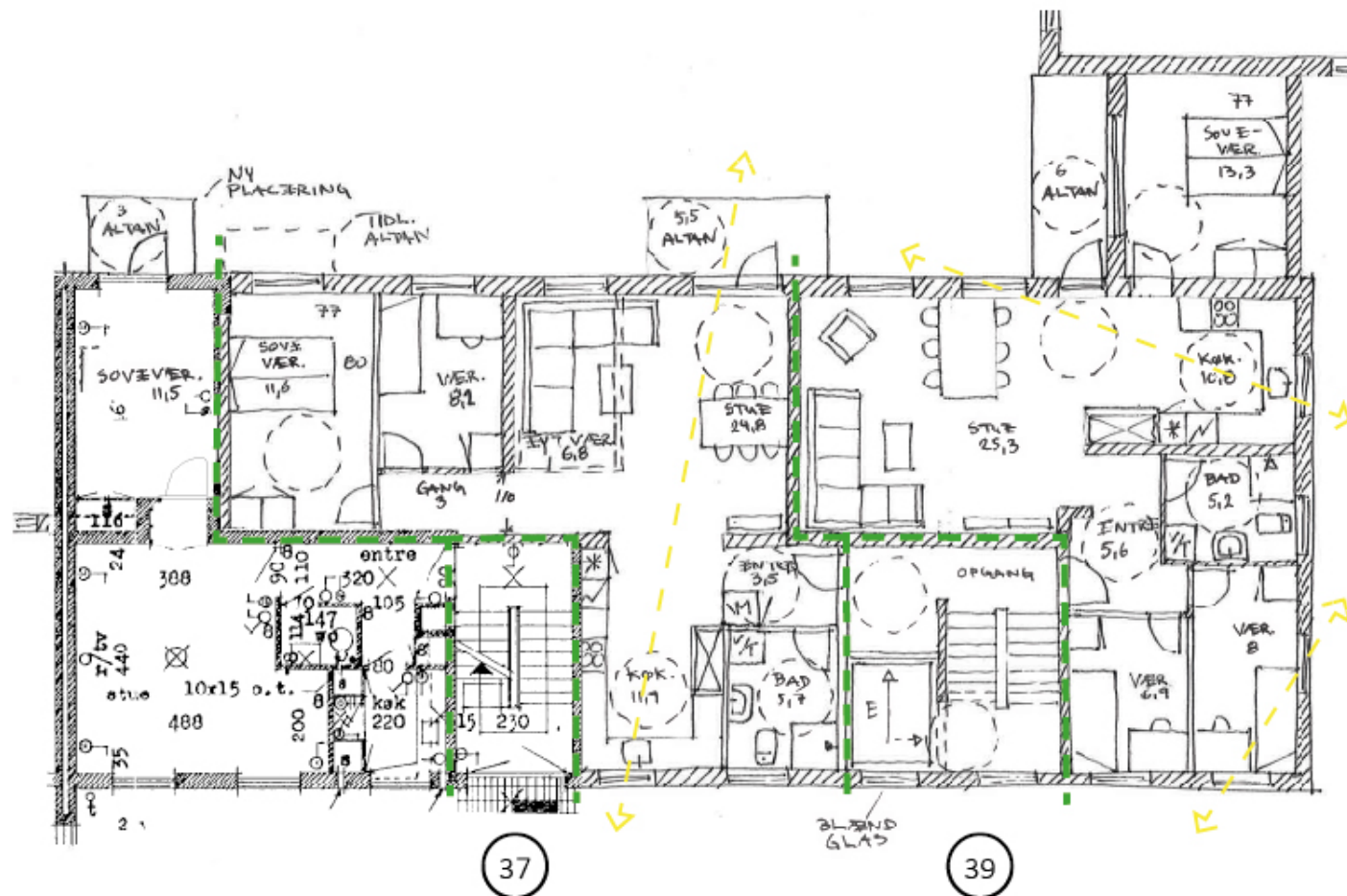
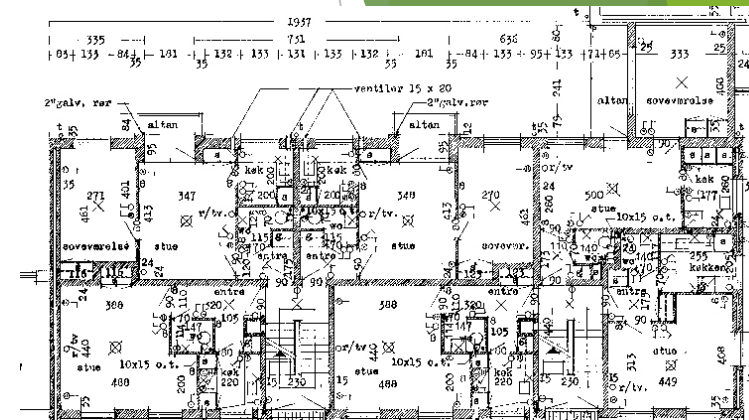
2 vær. // ca. 76 m² // Tilgængelighed
Fremtidige forhold 1: 100

2-3 vær. // ca. 86 m² // Tilgængelighed
Fremtidige forhold 1: 100

2 vær. // ca. 76 m² // Tilgængelighed
Fremtidige forhold 1: 100

2-3 vær. // ca. 86 m² // Tilgængelighed
Fremtidige forhold 1: 100

Tilgængelighedsopgang nr. 37 og 39

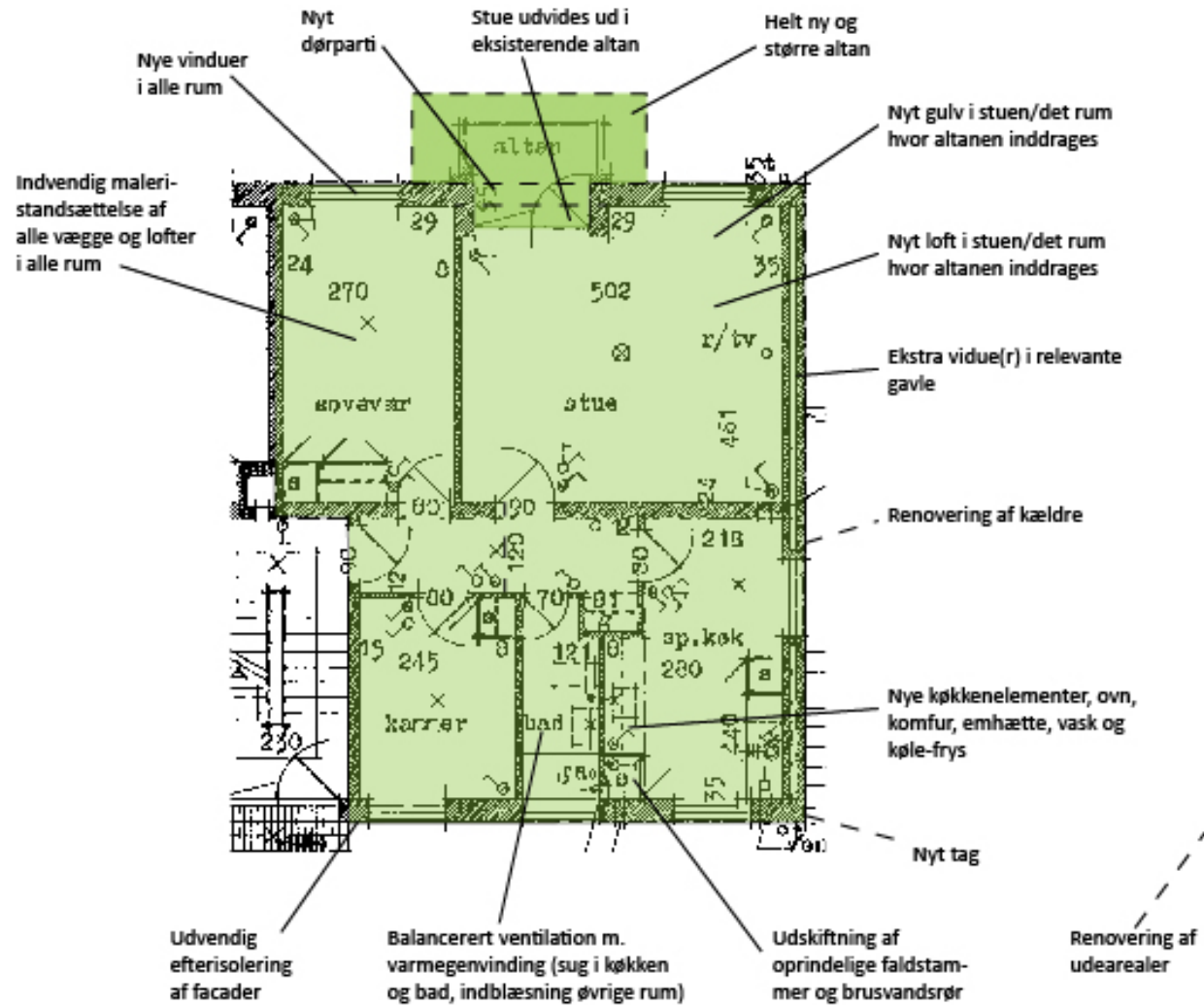


2 vær. // ca. 63 m² // Eksisterende
Fremtidige forhold: 1: 100

3-4 vær. // ca. 98 m² // Tilgængelig
Fremtidige forhold: 1: 100

4 vær. // ca. 103 m² // Tilgængelig
Fremtidige forhold: 1: 100

Forbedringer i renoveringsboliger



Eksempler på private haveudgange fra stueboliger



D.A.I.

Eksempler på forbindelser under blokke



D.A.I.

Pause

D.A.I.

Muligheder for nye almene boliger i afdelingen

I henhold til den gældende boligaftale ”*Grøn boligaftale 2020*” skal det undersøges om afdelingen kan suppleres med nye almene boliger ved fortætning dvs.

- Kan der f.eks. bygge nye boliger på de grønne områder i afdelingen?
- Kan der f.eks. bygges en ekstra etage med nye boliger?

For afdelingen kan ”salg af byggeretten” til nye boliger indgå til at finansiere dele af de ustøttede arbejder i renoveringssagen.

Der arbejdes på at undersøge hvilke muligheder der konkret er på Hjejlevej.

Tidsplan - hvordan er forløbet?

Her er vi!

- Ansøgningsmaterialet til Landsbyggefonden - fremsendt juni 2020
- Vi arbejder videre med mulighederne for fortætning i afdelingen
- Landsbyggefonden besigtiger afdelingen - forventeligt primo 2021
- Dialog og forhandling med Landsbyggefonden
- Eventuelt supplerende undersøgelser
- Idéskitser konkretiseres i samarbejde med beboerrepræsentanter og under de forudsætninger Landsbyggefonden opstiller efter besigtigelsen
- Udarbejdelse af finansiering og beregning af huslejekonsekvens
- **Beboermøde godkendelse af projekt Afstemning!**
- Udarbejdelse af skema A
- Skema A godkendes i Silkeborg kommune og Landsbyggefonden
- Udarbejdelse af udbudsprojekt
- Udbud
- Gennemførelse af projekt

2023-2025 ?

Eventuelt