

Afdeling 5, Hjejlevej

Beboerinformationsmøde nr. 1

Landsbyggefondstøttet renovering

den 17. august 2020 kl. 19

Scandic Hotel, Silkeborg

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. Pause
6. Mulighederne for ombygning af boliger med LBF støtte v. Johanne Trelborg, D.A.I.
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

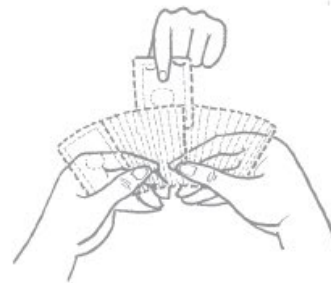
D.A.I.

Indledning

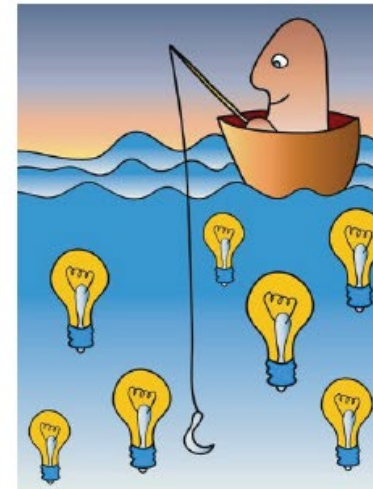
Dialog og samarbejde om udvikling af renoveringsprojektet på Hjejlevej



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 4./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
- Loftrum er efterisoleret med indblæst granulat.
- Isolering er nedtrådt pga. manglende gangbro



- Udluftning til affaldsskakte er trækker kold luft ned i boligerne

Konklusion:

Nyt tag, undertag, tagrender mv. Efterisolering af loftrum. Etablering af gangbro.

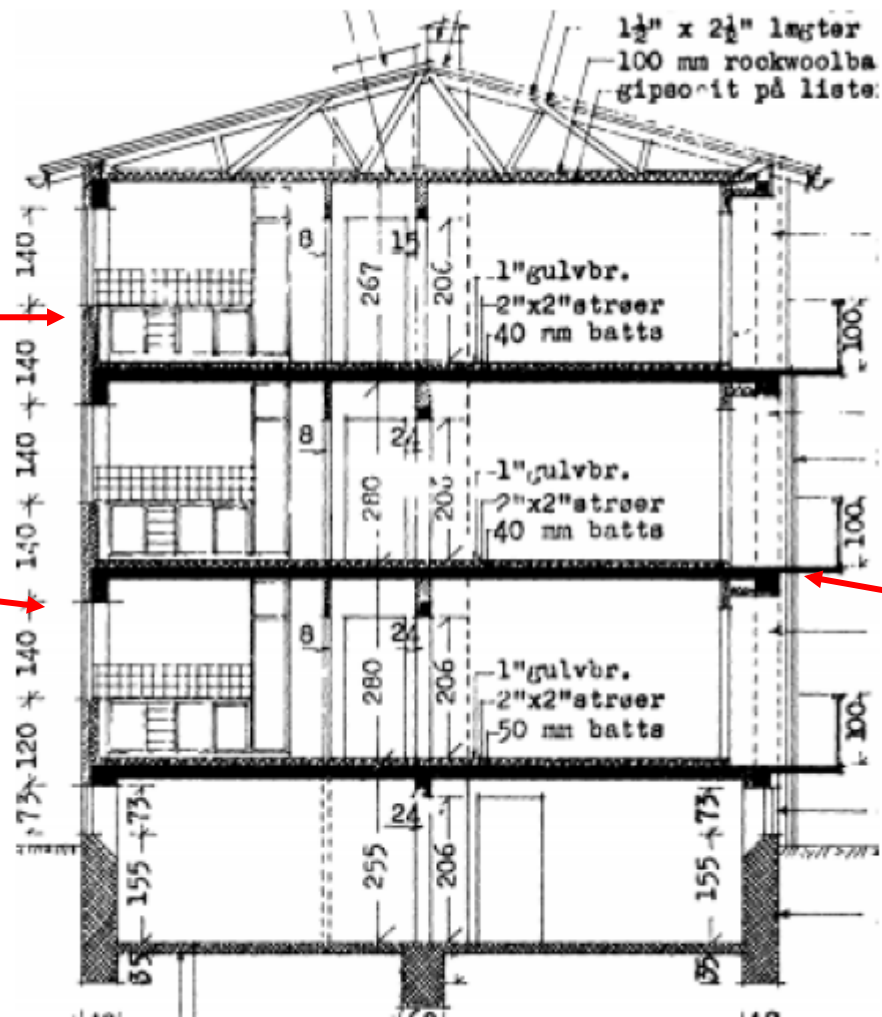
D.A.I.

Facader og gavle

Massive
kuldebroer!

Ca. 50 mm hulmur
på 2. sal - netop
efterisoleret

Massiv uisoleret
ydervæg i kælder,
stue og 1. sal



Altaner er
sammenstøbt med
etagedæk



D.A.I.

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

Konklusion, kuldebroer bør fjernes, dvs.

- Ny altanløsning, der ikke skaber kuldebro til bolig
- Ny udvendig efterisolering 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.

Vinduerne er slidte og utætte og giver store trækgener i boligerne.



Udfaldne fuger og løs murværk under vinduer



Oprindelige egetræsdøre

Konklusion:

Vinduerne skal udskiftes til nye lavenergivinduer

Altaner



Altanerne er velholdte og med kun enkelte synlige skader.



Altanerne er små.

I forbindelse med en reovering 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 reovering

Festlokale med synlige rør og dårlig akustik



Ifm. en reovering kan det overvejes at frigrave dele af kælderen således det bliver muligt at åbne selskabslokalerne mod haven.

D.A.I.

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



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.

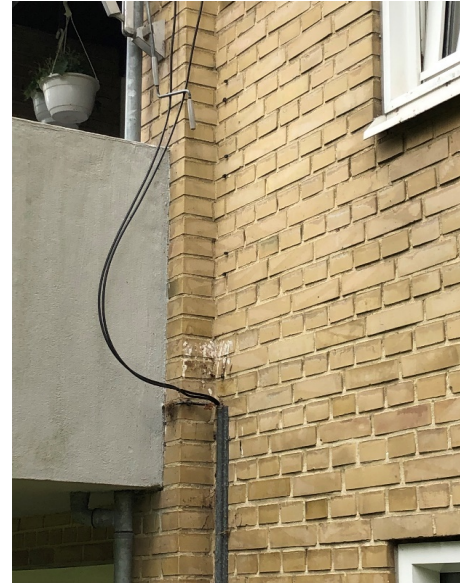
Indvendige afløb
Baderum: Faldstammer er udskiftet ifm. renovering i 2007.

Køkkener: Indvendige afløb er primært de oprindelige støbejernsrør, disse skal udskiftes.

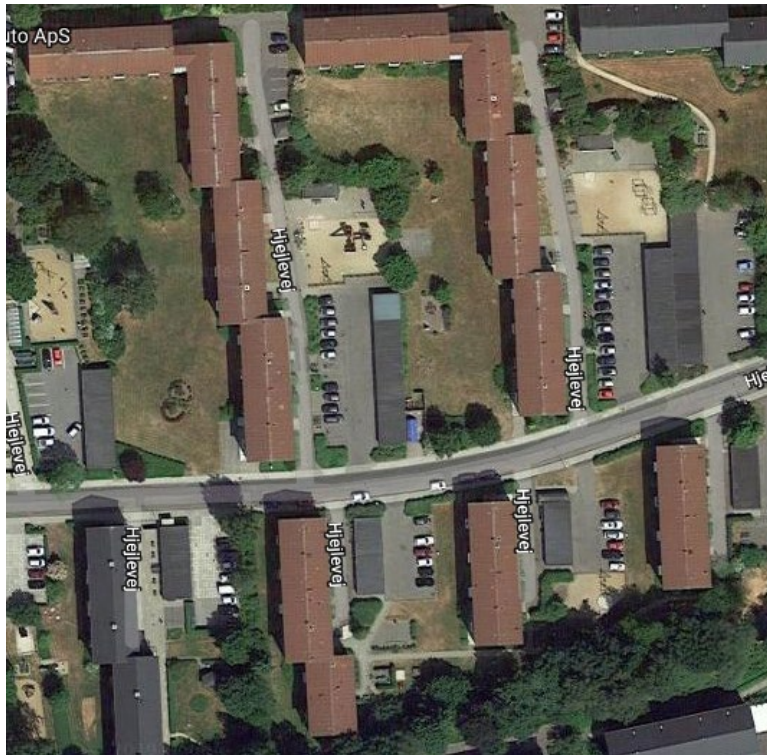
Kloak
Udført som separatkloakering. Tv-Inspektion har vist at kloakken er beskadiget og der bør udføres strømpeføring af størstedelen af anlægget. Mange brønddæksler er placeret under terræn og i kælder dybt under kældergulv. Disse skal føres op i terræn.

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



Eksisterende affaldsskure
udskiftet netop nu til nye
nedgravede molokløsninger

Stejl kældernedgang

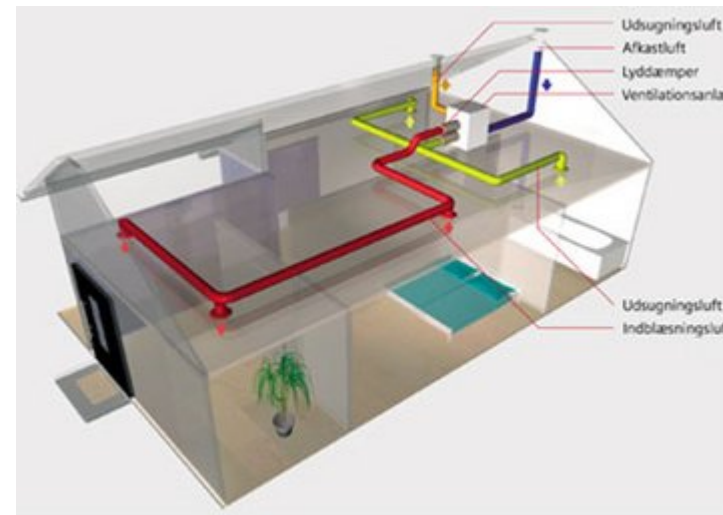
D.A.I.

Boliger - indeklima

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

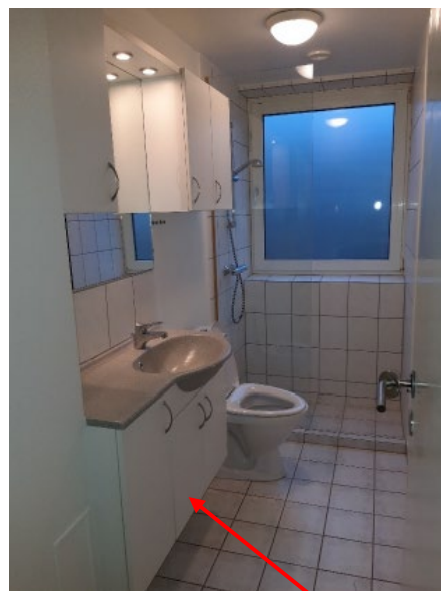
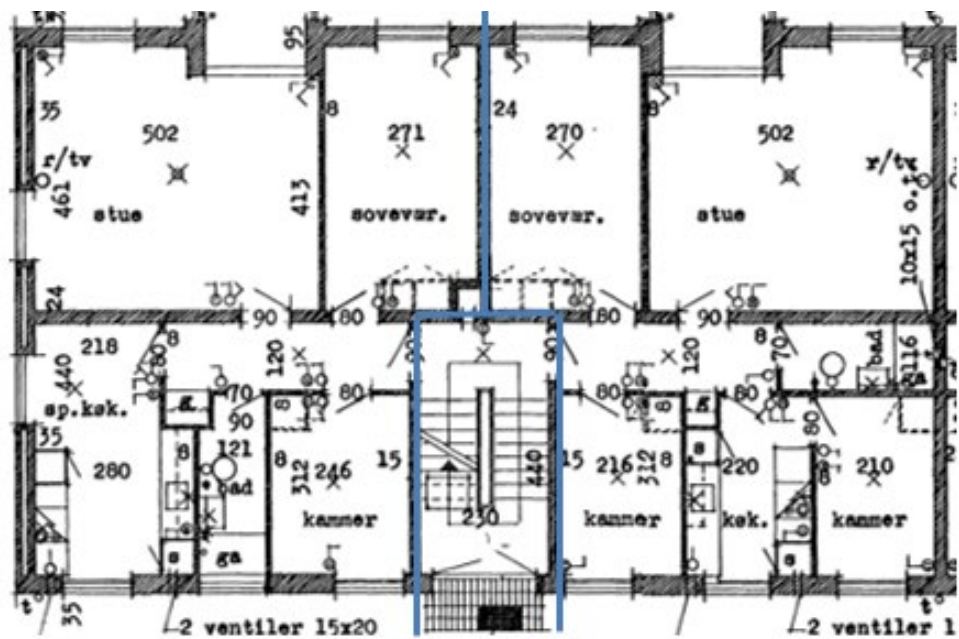


Ventilation:
Sikring af luftskifte i boligerne ved etablering af ventilationsanlæg med varmegenvinding.



Boliger - indretning og oprindelig fordeling

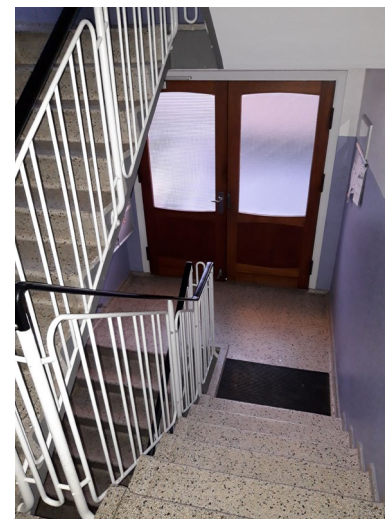
- 15 stk. 1-rums boliger
- 15 stk. 2-rums boliger
- 54 stk. 3 rums boliger
- 66 stk. 4-rums boliger



Baderum renoveret i 2007



Køkkener renoveret for ca. 30 år siden.



Konklusion

Arbejder <i>uden</i> for boliger	Arbejder <i>i</i> boliger
Nyt tag og undertag	Etablering af ventilationsanlæg med varmegenvinding
Efterisolering af tagrum og etablering af gangbro	Udskiftning af oprindelige brugsvandsrør
Udvendig efterisolering af ydervægge m. ny teglfacade	Udskiftning af oprindelige afløb fra køkkener
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	Nyt gulv + loft i rum med altan
Renovering af gæsteværelser incl. baderum	
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	TILGÆNGELIGHED: Mulighed for etablering af tilgængelige boliger i op til 1/3 af afdelingens boliger.
Udearealer: omlægning af p-arealer, nye garager, nye pavilloner, omlægning af opholdsarealer.	

Pause

Mulighed for ombygning af boliger med LBF støtte

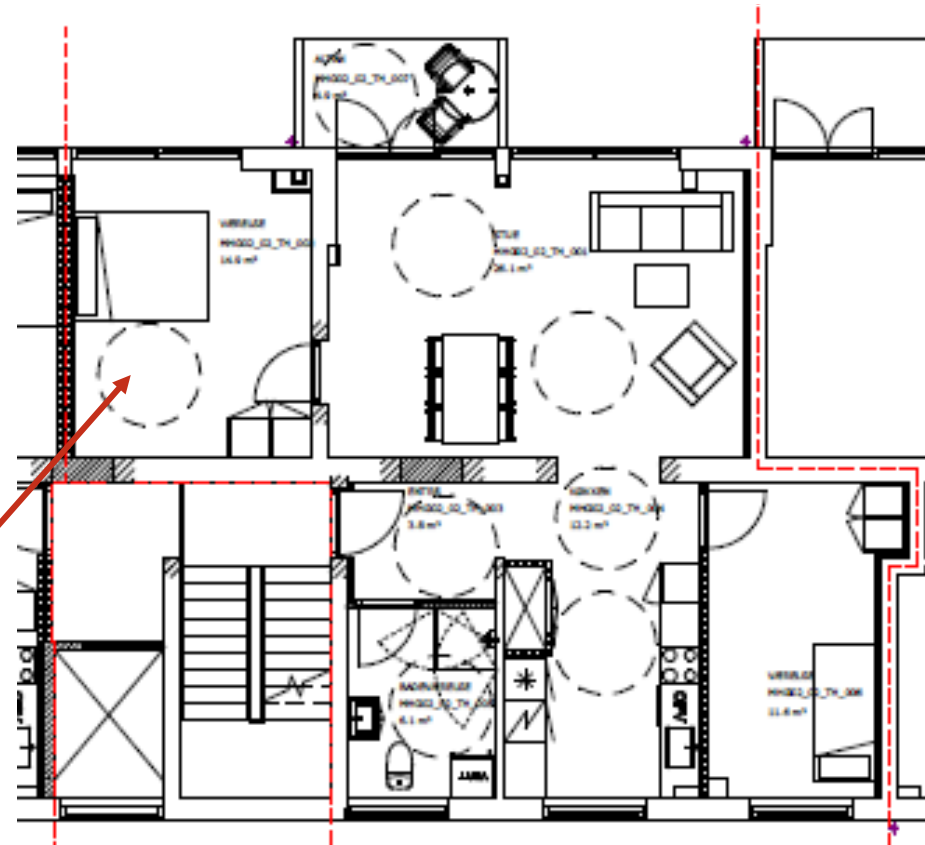
LBF støtter etablering af tilgængelige boliger - hvorfor?

- 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!

Mulighed for ombygning af boliger med LBF støtte

Hvad er en tilgængelig bolig?



- Principielt en nye lejlighed med:
 - Etablering af elevator i opgang
 - Ny opdateret boligindretning
 - Nye større køkkener
 - Nye større baderum
 - Nye gulve



- Krav til indretning bla.
- * Tilgængelighedscirkel med Ø1,5 m.
 - * Gangbredde på 1,3 m
 - * Niveauspring max 2,5 cm

Situationsplan afd. 5, Hjejlevej

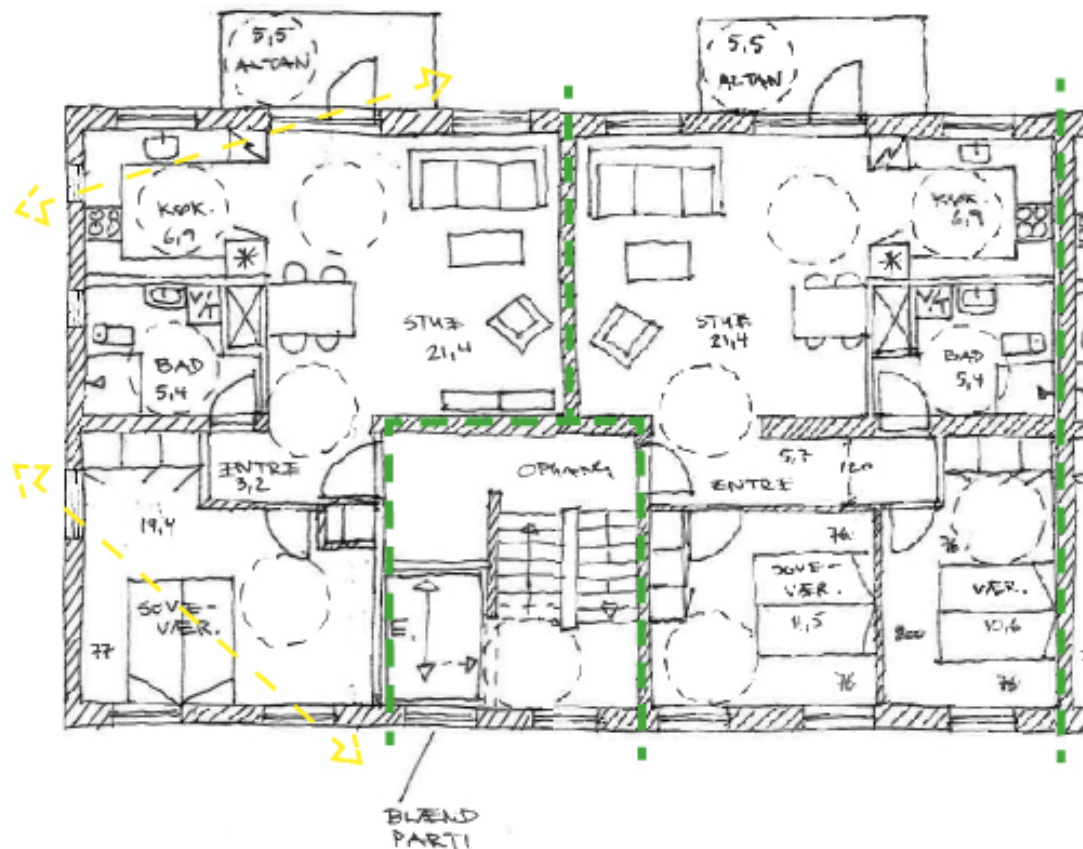
- T//1 3 vær. // 80~78 m² // 45 stk.
- T//2 4 vær. // 80~78 m² // 60 stk.
- T//3 4 vær. // 94 m² // 3 stk.
- T//4 3 vær. // 80~78 m² // 12 stk.
- T//5 1 vær. // 37 m² // 12 stk.
- T//6 2 vær. // 47 m² // 12 stk.
- T//7 1 vær. // 36 m² // 3 stk.
- T//8 2 vær. // 49 m² // 3 stk.

-  Ny forbindelse under blok
-  Mulig terrænregulering ved kælderlokaler



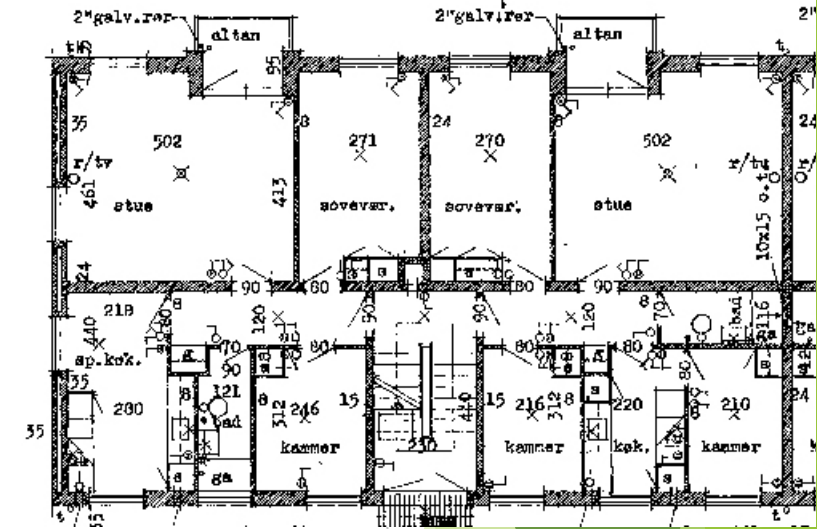
Tilgængelighedsopgang type B

Eksempel ud fra eksisterende type T//1 eller T//2



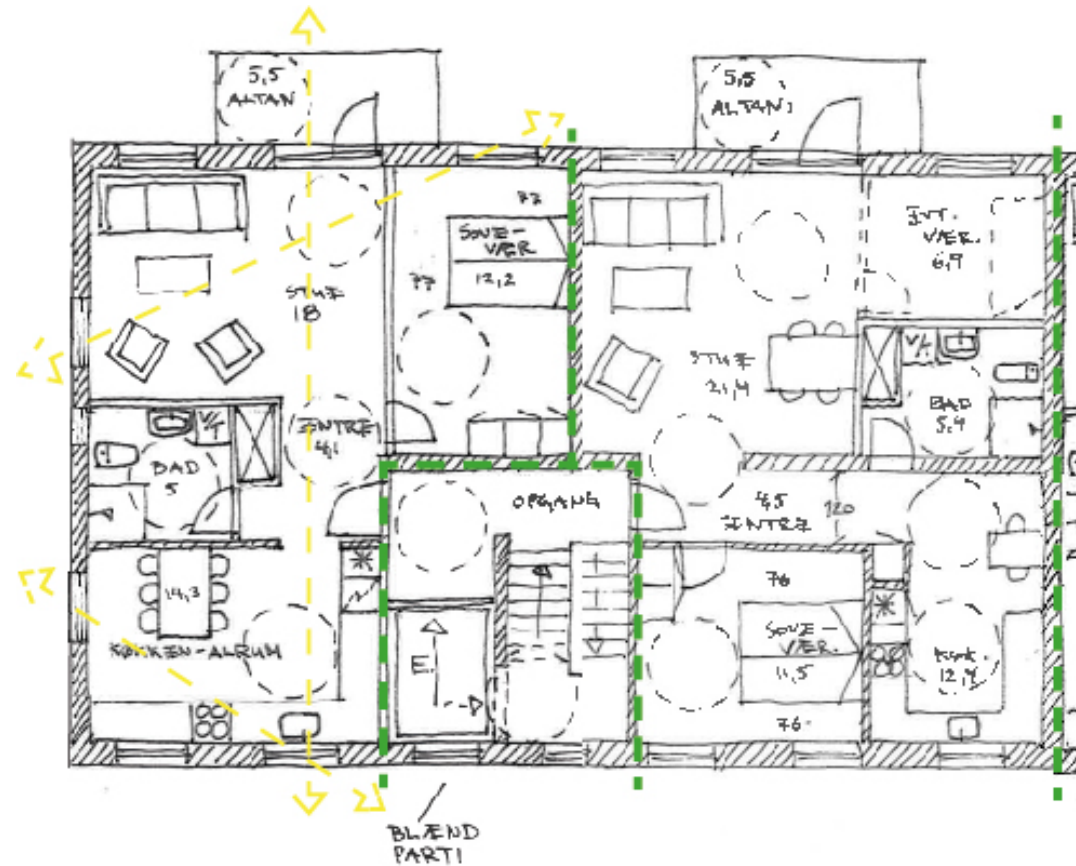
2 vær. // ca. 76 m² // Tilgængelighed
Fremtidige forhold 1: 100

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



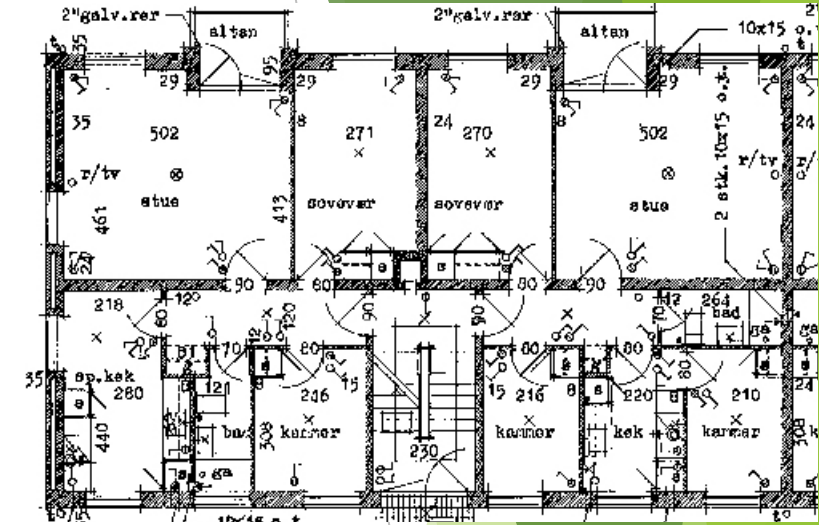
Tilgængelighedsopgang type C

Eksempel ud fra eksisterende type T//1 eller T//2



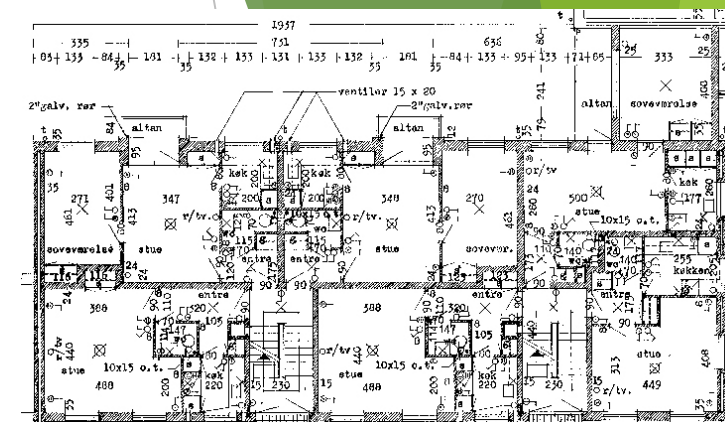
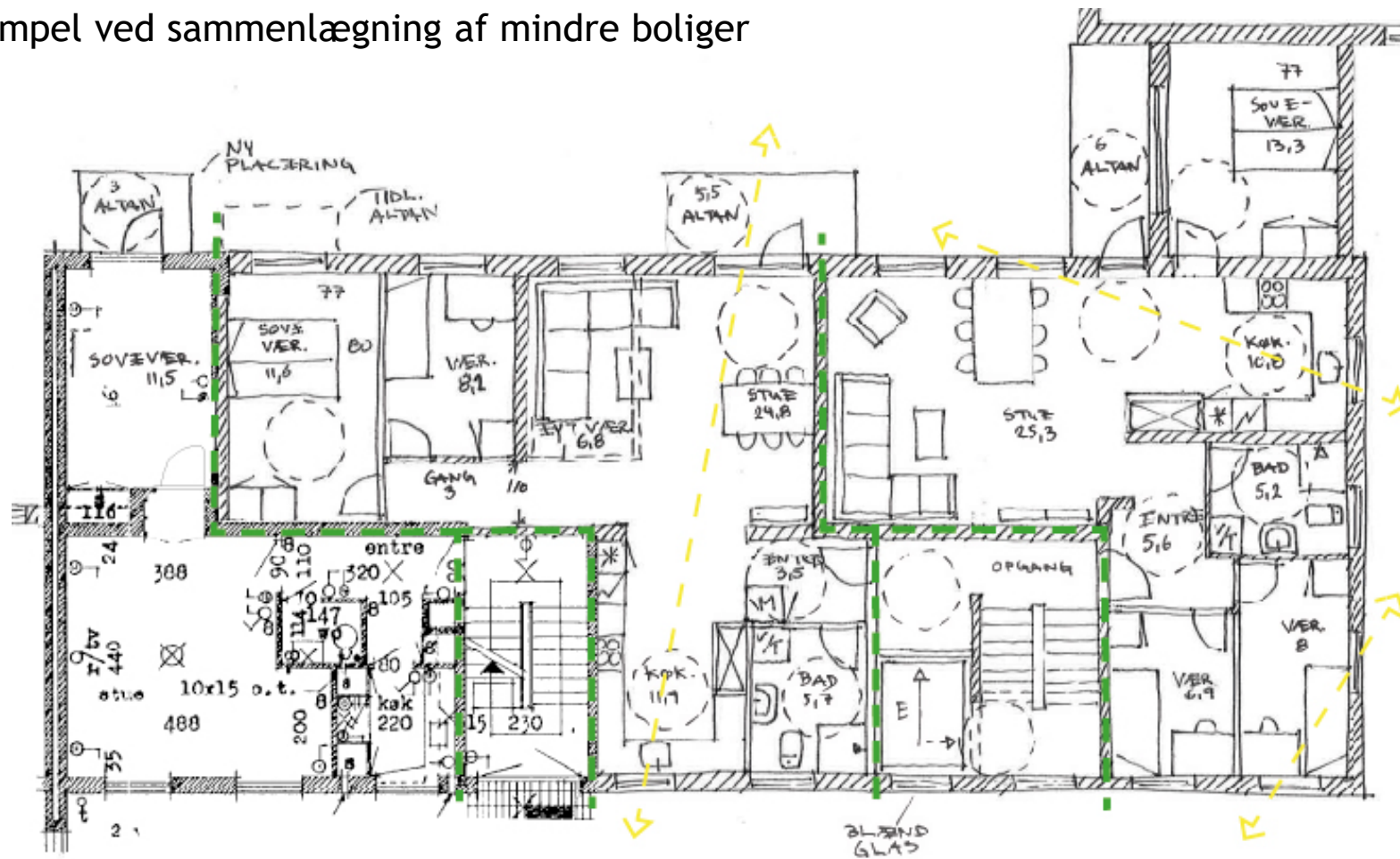
2 vær. // ca. 76 m² // Tilgængelighed
Fremtidige forhold 1: 100

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



Tilgængelighedsopgang type X

Eksempel ved sammenlægning af mindre boliger



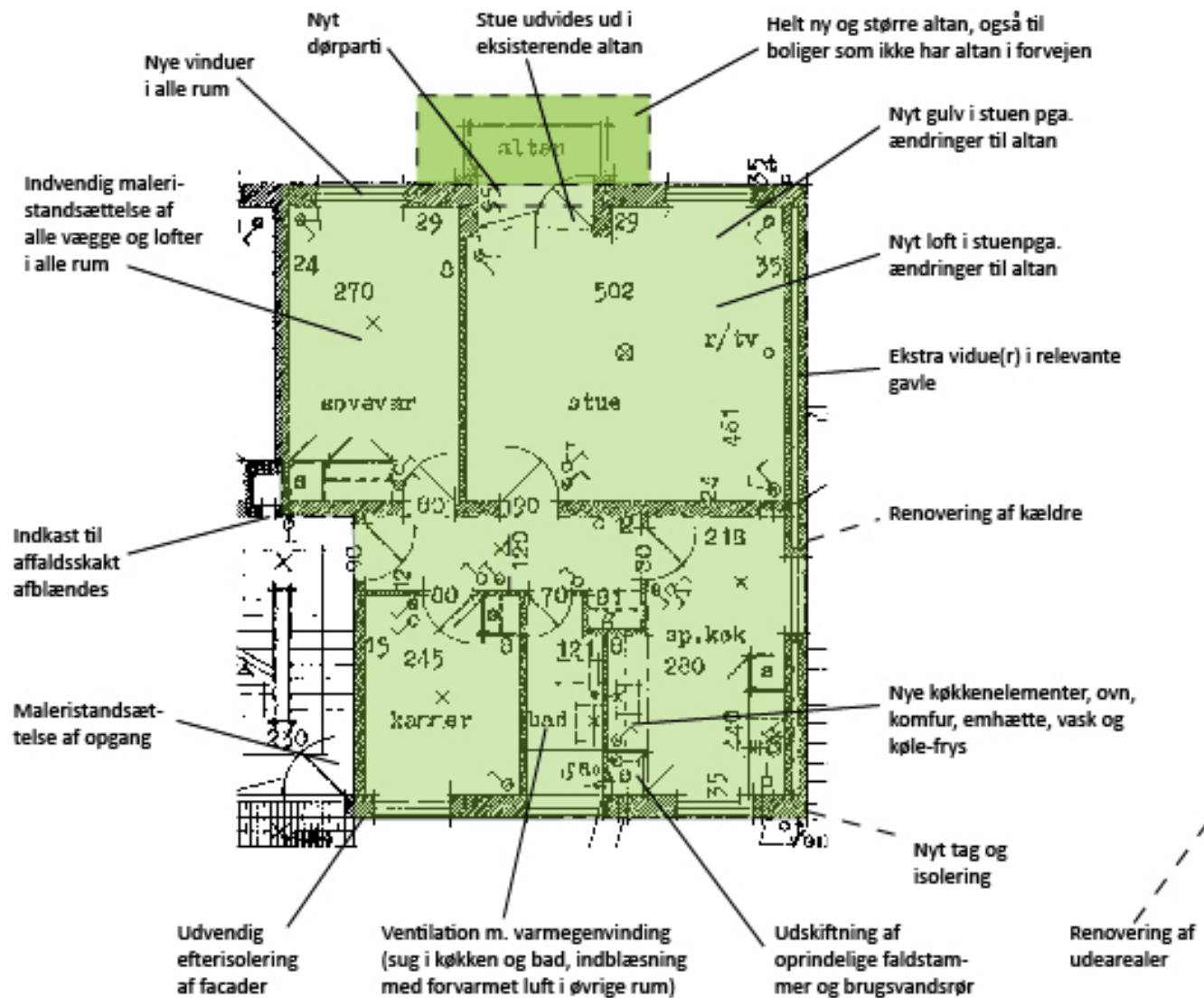
D.A.I.

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



Muligheder for nye almene boliger i afdelingen

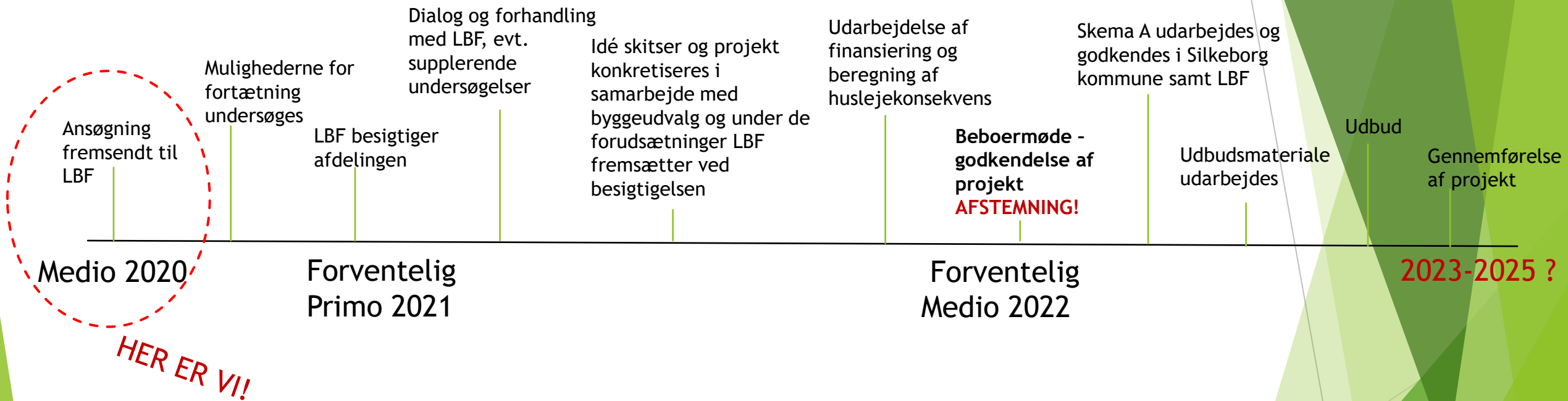
I henhold til den gældende boligaftale "*Grøn boligaftale 2020*" skal det undersøges om afdelingen kan suppleres med nye almene boliger ved fortætning dvs.

- 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.
Evt. supplerende ny-byg i afdelingen udføres i praksis samtidig med renoveringen.

Tidsplan - hvordan er forløbet?



Eventuelt