



INFORMATIONSMØDE I AAB AFDELING 107

Den 11. maj 2021 kl. 19:00

VELKOMMEN / PRÆSENTATION AF OS



Benedikte Palvig
Projektleder og
bygherrerådgiver
Gaihede a/s



Mette Larsen
Projektleder
Boligforeningen AAB



PRAKTISK INFORMATION



- Vi kan ikke høre hvad du siger, når vi holder oplæg.
- Der er 15-20 sekunders forsinkelse fra vi siger noget til du kan høre det.
- Alle kan stille spørgsmål undervejs. Det kan du gøre via chatten. Vi forsøger at svare på spørgsmål efter hvert oplæg.
- Hvis du stiller spørgsmål vi ikke kan besvare på mødet, lægger vi svarene ud på afdelingens hjemmeside efter mødet.

Mangler du lyd?

- Sku op for din højttaler.
- Undersøg om lyden på din computer fungerer korrekt.

DAGSORDEN



1. Hvorfor er vi her i dag? v. Mette Larsen
2. Forundersøgelser til minihelhedsplanen v. Benedikte Palvig
 - Svar på spørgsmål i chatten
3. Renoveringsplaner i afdelingen v. Benedikte Palvig
 - Svar på spørgsmål i chatten
4. Støttemuligheder i renoveringssager v. Mette Larsen
 - Svar på spørgsmål i chatten
5. Lidt om helhedsplaner v. Mette Larsen
 - Svar på spørgsmål i chatten
6. Hvad sker der nu? v. Mette Larsen
 - Svar på spørgsmål i chatten
7. Jeg vil gerne vide mere v. Mette Larsen



HVORFOR ER VI HER I DAG?



Baggrund:

- I 2019 var der afsat penge i jeres DV-plan til at få udført forundersøgelser til en minihelhedsplan.
- Forundersøgelserne skulle klarlægge muligheden for at eliminere det dårligt indeklima, utætte og nedslidte bygningsdele samt opdatering af udendørsarealer, som beboerne oplever.
- Gaihede blev valgt til at gennemføre forundersøgelser og udarbejde oplæg til en minihelhedsplan. Rapporten kan I se på afdelingens hjemmeside.
- AAB har ud fra rapporten og økonomien vurderet at der bør arbejdes videre med projektet som en helhedsplan.
- Organisationsbestyrelsen godkendte her i foråret afholdelse af jeres urafstemning og vedtog samtidig at dække jeres udgifter til forundersøgelser, hvis I stemmer ja til at ansøge Landsbyggefonden om støtte til en helhedsplan.

I dag fremlægger vi resultatet:

- Status på bygningernes tilstand - det er af Gaihede a/s fundet, at bygningerne og udendørsarealer trænger til grundig renovering, for at afhjælpe problemerne i afdelingen.

Meningen med mødet i dag:

- Hvorfor er der behov for at søge Landsbyggefonden om støtte til en helhedsplan.
- Hvem er Landsbyggefonden?
- Kun en omfattende renovering giver adgang til støtte fra Landsbyggefonden.
- Fra i dag og indtil den 18. maj, er der skriftlig afstemning.



FORUNDERSØGELSER

v. Benedikte Palvig

FORUNDERSØGELSER TIL MINIHEDSPLANEN



AAB afdeling 107, Skovlunde:

- Opført år 1962 og indeholder i alt 402 lejemål
 - 9 lejlighed med 1 rum
 - 100 lejligheder med 2 rum
 - 175 lejligheder med 3 rum
 - 109 lejligheder med 4 rum
 - 9 lejligheder med 5 rum

Bygningenshistorie:

- Få omfattende renoveringer
- Øget vedligeholdelse og stigende driftsudgifter
- Utæt og nedslidt tag ved nyere kviste
- Klager over indeklima – træk og svært at holde varmen
- Stigende udgifter på varmen



FORUNDERSØGELSER TIL MINIHEDSPLANEN



Gaihede kunne ved forundersøgelser konkludere udvendigt:

Tag:

- Nedslidt og utætheder, specielt ved kvistene.
- Taget bør skiftes inden for en kort årrække

Facader:

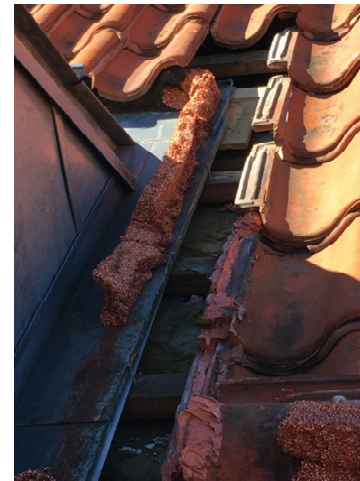
- Fuger er udvaskede og porøse, ingen isolering som giver mange kuldebroer og træk, samt komfortproblemer og skimmelsvamp.
- Facaderne bør efterisoleres udvendigt for at afhjælpe problemerne.

Vinduer:

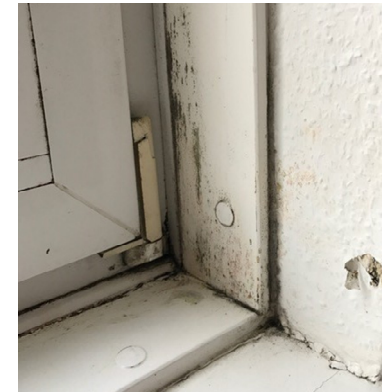
- Fra 1982 og lavet af plastisk. De har mange steder skæve vinduesramme, utætte og punkterede termoruder, hvilket giver træk og komfortproblemer.
- Vinduer bør udskiftes inden for en kort årrække.

Altandøre:

- Fra 1982 og dårligt isoleret og flere steder utætte, hvilket giver træk og komfortproblemer.
- Altandørene bør udskiftes inden for en kort årrække.



Lappeløsninger på tag ved kviste



Punkteret og utæt vindue



Kuldebro ved altanvægge og gulv



Altandør med utætheder

FORUNDERSØGELSER TIL MINIHEDSPLANEN



Gaihede kunne ved forundersøgelser konkludere indvendigt:

WC / Bad

- Fliser er flere steder løse. Vandrør og faldstammer rustpletter og utætheder, hvilket betyder omkostninger til reparationer vil stige og risiko for vandskader bliver højere.
- Badeværelser anbefales renoveret komplet, hvorved de også gøres større og fremtidssikres.

Varmeanlæg

- 1-strengssystem der ikke kan opvarme alle lejligheder tilstrækkeligt om vinteren.
- Anlægget anbefales omlagt til 2 strengs-system for at afhjælpe problemet med varmen.

Ventilation

- Eksisterende naturlige ventilation fungerer ikke optimalt, hvilket giver dårligt indeklima og mulighed for skimmelsvamp.
- Der anbefales der etableres mekanisk udsugning



Toilet i afdeling 107



1-strengs radiatorsystem



Rustpletter på faldstammer



Rustpletter på faldstammer

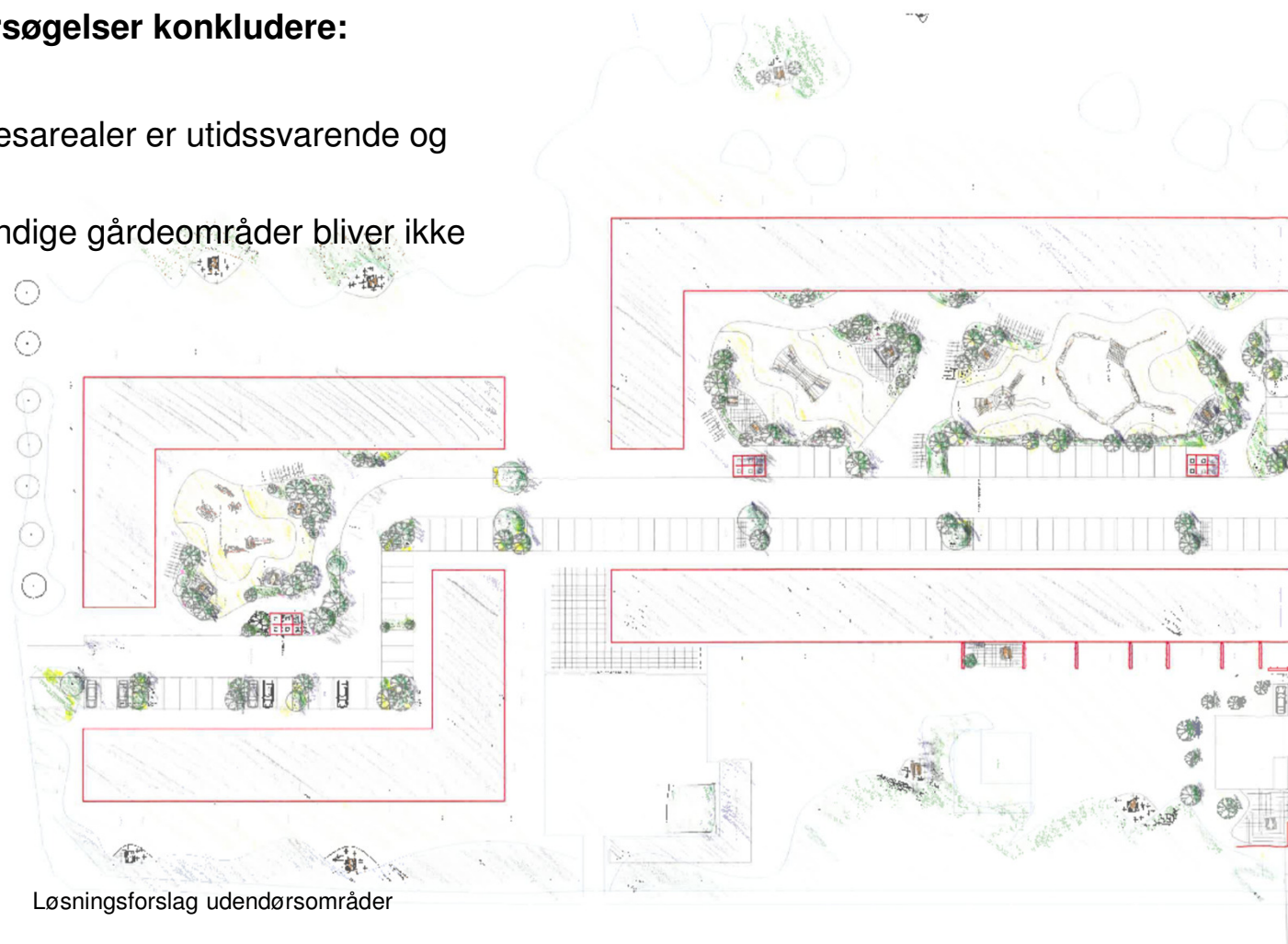
FORUNDERSØGELSER TIL MINIHJELHEDSPLANEN



Gaihede kunne ved forundersøgelser konkludere:

Udendørsområder

- Afdelingens udendørs fællesarealer er utidssvarende og nedslidte.
- Gårdene og de store udvendige gårdeområder bliver ikke brugt optimalt.



Løsningsforslag udendørsområder

FORUNDERSØGELSER TIL MINIHEDSPLANEN



Overordnet konklusion på forundersøgelserne :

- Afdeling 107 trænger til gennemgribende renovering.

Renoveringen vil give:

- Bedre indeklima
- Eliminering af skimmelsvamp
- Bedre komfort
- Fremtidssikring af lejligheder og fællesområder
- Større boligareal, altaner og badeværelser
- Bedre dagslys i lejligheder og opgange
- Færre omkostninger til varme
- Færre driftsomkostninger for afdelingen.

På næste slides gennemgås renoveringsplaner og de 3 renoveringsmodeller A, B, C.





RENOVERINGSPLANER

v. Benedikte Palvig

RENOVERINGSPLANER



Model A:

Komplet renovering - forslag.

Mulig støtte fra Landsbyggefonden.

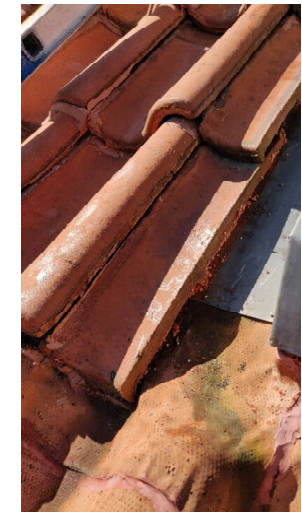
- Renovering af badeværelser med udvidelse i ca. 80% (faldstammer trænger hårdt)
- Omlægning af varmesystem fra 1 til 2-strengs anlæg
- Mekanisk udsugning

Ens med model B

- Udskiftning af tag (forbedret til solceller)
- Udvidelse af kvistaltaner til kvistterrasser
- Facadeisolering og glaspartier i opgange
- Altaner rykkes udenpå bygningen med stort vinduesparti. I stueetagen dog kun spanske altaner. Hjørne-lejligheder får altaner mod havesiden
- Udgang til have fra stuen i stueetagen. Hjørnelejligheder får også udgang
- Nyt fælleshus

Ens for alle tre modeller

- Udskiftning af vinduer og altandøre.
- Renovering af varmecentraler
- Renovering af friarealer med nye belægninger, nedgravede affaldsløsninger, legepladser, overdækning mv.
- Etablering af p-pladser på Dråben.
- Tilpasning af afvanding



Model B:

Renovering af facader og tag - forslag.

Mulig støtte fra Landsbyggefonden.

- Udskiftning af tag (forbedret til solceller)
- Udvidelse af kvistaltaner til kvistterrasser
- Facadeisolering og glaspartier i opgange
- Altaner rykkes udenpå bygningen med stort vinduesparti. I stueetagen dog kun spanske altaner. Hjørne-lejligheder får altaner mod havesiden
- Udgang til have fra stuen i stueetagen. Hjørnelejligheder får også udgang
- Nyt fælleshus

Ens for alle tre modeller

- Udskiftning af vinduer og altandøre.
- Renovering af varmecentraler
- Renovering af friarealer med nye belægninger, nedgravede affaldsløsninger, legepladser, overdækning mv.
- Etablering af p-pladser på Dråben.
- Tilpasning af afvanding

Model C:

Renovering i mindst mulige omfang.

Ikke støtte fra Landsbyggefonden.

- Udskiftning af tag

Ens for alle tre modeller

- Udskiftning af vinduer og altandøre.
- Renovering af varmecentraler
- Renovering af friarealer med nye belægninger, nedgravede affaldsløsninger, legepladser, overdækning mv.
- Etablering af p-pladser på Dråben.
- Tilpasning af afvanding

RENOVERINGSPLANER – MODEL A OG B



Teoretisk overslag på energibesparelser ift. renoveringsmodeller:

Arbejde der skal udføres	kWh pr. måned for 60 m2 lejlighed	Besparelse i Kr. ved kWh 0,8 øre
Model A og B Renovering og efterisolering af tag samt udskiftning af vinduer og altandøre. Der isoleres i tag med 300 mm isolering i stedet for de eksisterende 200mm isolering. Vinduer og altandøre udskiftes til nye med 3-lag lavenergi ruder + udvendig efterisolering af facader med 300mm	558 kWh	446 Kr.
Model C Renovering og efterisolering af tag samt udskiftning af vinduer og altandøre. Der isoleres i tag med 300 mm isolering i stedet for de eksisterende 200mm isolering. Vinduer og altandøre udskiftes til nye med 3-lag lavenergi ruder.	86 kWh	69 kr.

Tal er teoretiske og regnet ud fra tabeltal.

- SPØRGSMÅL TIL FORUNDERSØGELSER OG RENOVERINGSPLANER





STØTTEMULIGHEDER

v. Mette Larsen

STØTTEMULIGHEDER I RENOVERINGSSAGER



Hvor kommer pengene til renovering fra?

VEDLIGEHOELDESESARBEJDER

- Henlæggelser i DV-planen
- Huslejestigninger



MINIHELHEDSPANER

- Henlæggelser i DV-planen
- Huslejestigninger
- Støtte fra AAB til fremtidssikring



HELHEDSPANER

- Henlæggelser i DV-planen
- Huslejestigninger
- Støtte fra AAB til fremtidssikring
- Støtte fra Landsbyggefonden



Hvad betyder det for min husleje?

Jo mere vi renoverer – des dyrere bliver det vel?

Hvorfor stiger min husleje mindre med en helhedsplan?

STØTTEMULIGHEDER I RENOVERINGSSAGER



Hvad er Landsbyggefonden (LBF)?

- Film - Forstå Landsbyggefonden på 1 minut:
<https://www.youtube.com/watch?v=XFqpVg7Rzx4>

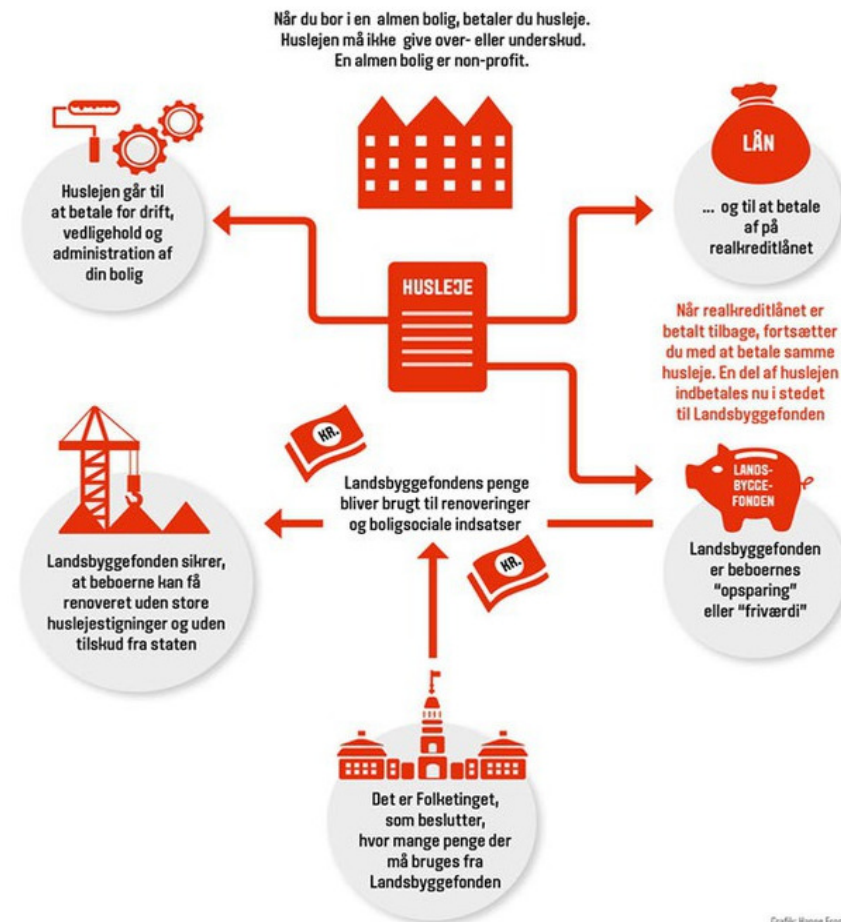
Hvilke arbejder støtter Landsbyggefonden?

- Ekstraordinære forhold
- Oprettning, udbedring og nedrivning
- Ombygning, tilgængelighed, sammenlægning
- Miljøforbedringer (udearealer, fælleshus mv.)
- Infrastruktur

Hvilke fremtidssikringsprojekter støtter AAB?

- Helhedsplaner - støttet af Landsbyggefonden
- Minihelhedsplaner - ikke støttet af Landsbyggefonden
- Men ikke Minihelhedsplaner der er berettiget til støtte gennem en Helhedsplan.

SPØRGSMÅL TIL STØTTEMULIGHEDER





LIDT OM HELHEDSPLANER

v. Mette Larsen

LIDT OM HELHEDSPLANER



Hvad er en helhedsplan?

- Samarbejde med Landsbyggefonden
- Der skal kigges på alle afdelingens udfordringer
- Der skal laves en samlet plan for at rette op på dem

Hvilke fordele er der ved en helhedsplan?

- AAB betaler forundersøgelserne
- Økonomisk støtte fra Landsbyggefonden
- Fremtidssikrer afdelingen mere bredt
- Sikrer grønne/energibesparende løsninger
- Holder sikrer at huslejen får et rimeligt niveau

Hvilke ulemper er der ved en helhedsplan?

- Længere proces

Hvis Landsbyggefonden afviser ansøgningen?

- Minihelhedsplan eller løbende renoveringer
- Huslejestigningen har ingen loft



Hvordan ser fremtiden ud med en helhedsplan?

Planlægning af helhedsplanen 2-3 år:

Fra opstart til godkendt helhedsplan

Projektering og udbud 2-3 år:

Projektering, byggetilladelse, udbud, valg af entreprenør

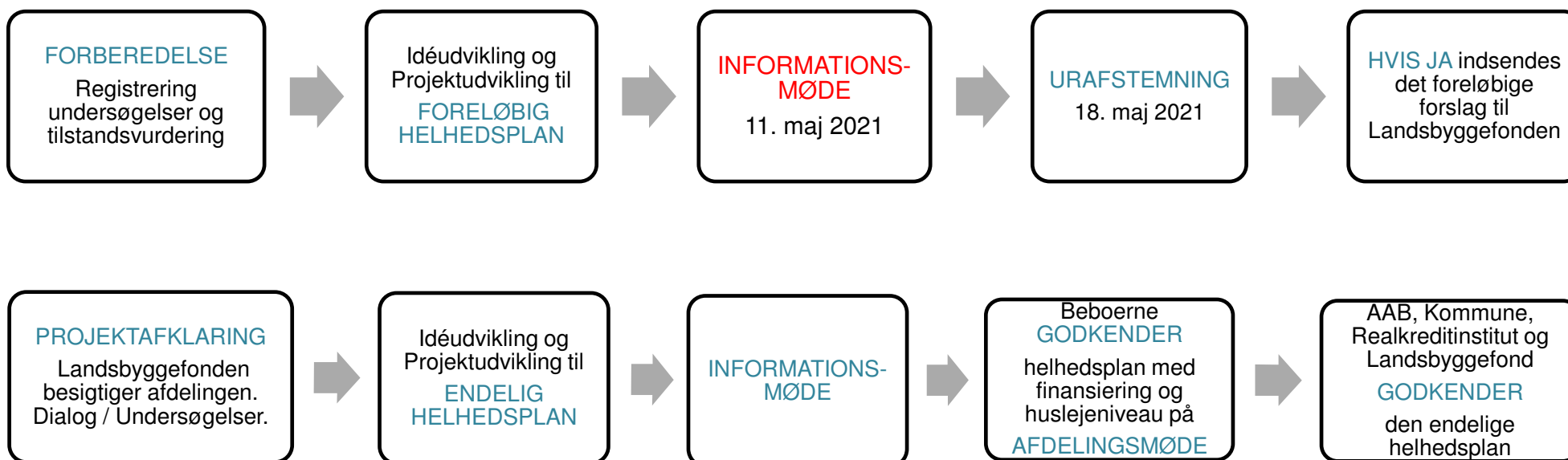
Håndværkere og aflevering 2-3 år:

Entreprenøren arbejder med at renovere

LIDT OM HELHEDSPLANER



Vejen til en godkendt helhedsplan



Når den endelige helhedsplan er godkendt, arbejdes der videre med projektering, udbud og udførelse af arbejdet

SPØRGSMÅL TIL HELHEDSPLANER



HVAD SKER DER NU?

v. Mette Larsen

HVAD SKER DER NU?



Urafstemning indtil tirsdag d. 18. maj kl. 7:00

HVIS JEG STEMME JA

- Ingen huslejekonsekvens nu
- Vi indsender ansøgning til LBF
- Hvis I får tilsagn kan der arbejdes videre
- I skal stemme om helhedsplanen senere.

HVIS JEG STEMME NEJ

- Ingen støtte fra Landsbyggefonden
- Andre løsninger til reovering
- Huslejen stiger ift. nødvendig reovering

Bestyrelsen og AAB anbefaler at du stemmer JA

Resultatet af afstemningen offentliggøres senest onsdag d. 26. maj 2021 på afdelingens hjemmeside.

SPØRGSMÅL

JEG VIL GERNE VIDE MERE



På afdelingens hjemmeside www.aab107.dk kan du finde:

- Præsentationsmaterialet fra mødet i aften
- Spørgsmål og svar fra mødet

Du er også velkommen til at kontakte:

AAB's projektleder

Mette Larsen

Mail: mla@aab.dk

TAK FOR I AFTEN





TAK FOR I AFTEN