

HEDELYNGEN – STATUS PÅ HELHEDSPLANEN



Dagsorden

1. Hvem arbejder med sagen
2. HP planlægning
3. Hvorfor er HP ikke igangsat
4. Helhedsplanen før og nu
5. Hvor står vi nu
6. Forventet proces

2. HVEM ARBEJDER MED SAGEN?



Sagens følgegruppe:

- Beboerrepræsentanter
- OB repræsentant
- KAB projektleder
- Driftschef
- Totalrådgiver Friis Andersen
- Cowi
- Chefkonsulent 3B

2. HP PLANLÆGNING

1. Beboernes ønsker til renovering og udvikling

- følgegruppens arbejde
- afdelingsmøder

2. anbefalinger fra Landsbyggefonden

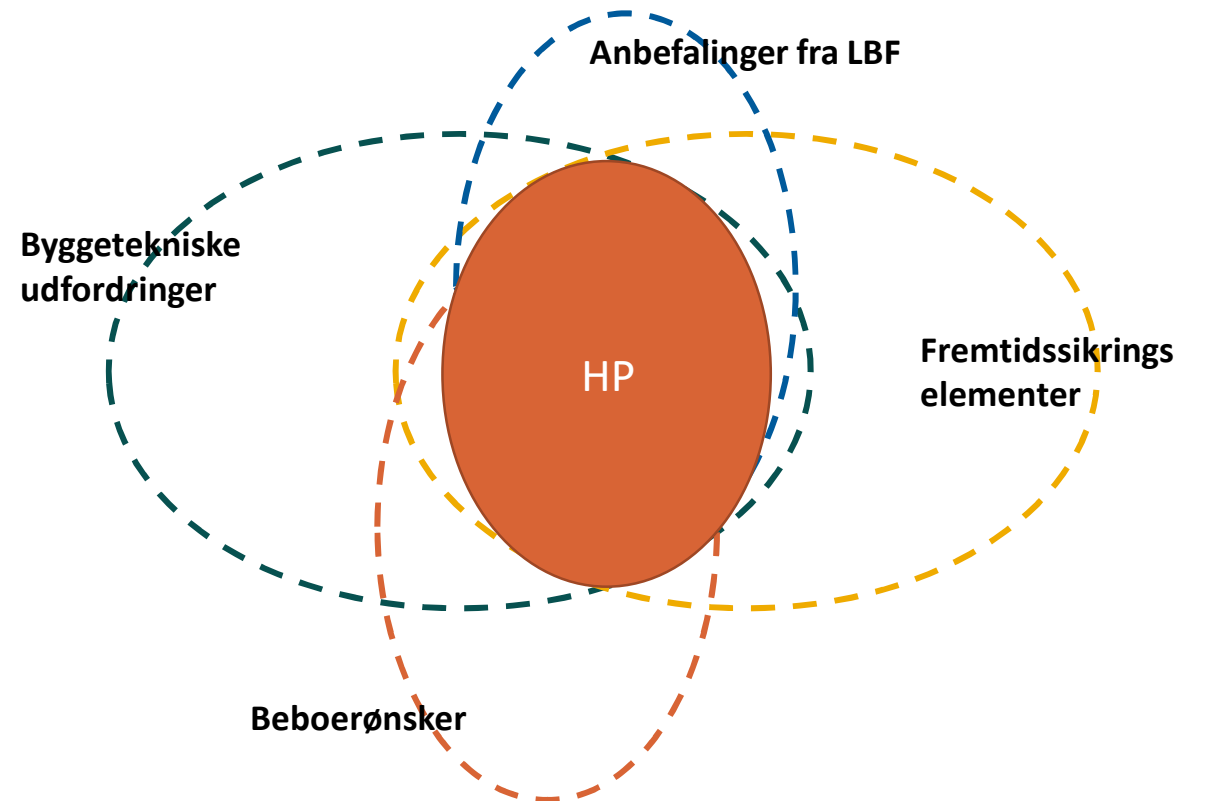
- Landsbyggefonden har besøgt afdelingen
- vurdering af renoveringsstøtte
- husleje niveau vurderes

3. Byggetekniske udfordringer

- byggeskader
- tekniske undersøgelser
- tilstandsrapporter

4. Fremtidssikring af afdelingen

- udlejning og huslejeniveau
- moderne boliger, beboerlokale/fælleslokaler og arealer



3. HVORFOR ER HP IKKE IGANGSAT



Udfordringer i HP:

- Tekniske udfordringer i pilotprojekt
 - dampspærre
 - ventilations løsninger
 - sokkelisolering
- Solceller i HP
- Fjernvarmeprojekt
- Økonomi

4. HELHEDSPLANEN FØR OG NU

Helhedsplanen 2020 – (Skema A)

1. **Tage udskiftes** – tagpap, tagrender og nedløb, øget isolering med 115 mm.
2. **Lette facader udskiftes** - Øget isolering med 70 mm.
3. **Sokler på lette facader udskiftes** - Øget isolering 50 mm.
4. **Nye vinduer og døre** – træ/Alu. Ovenlys. Mulighed for ovenlys i A-boliger.
5. **Udhuse og skure** – Tage udskiftes til tagpap. Udskiftning af beklædning. Maling. De- og genmontering af eksist. belysning.
6. **Ventilation** – Ventilationsløsninger afprøves, løsning afklares efter pilotprojekt.
7. **Nye rørføringer** – Nye fjernvarmerør, udskiftning af målere energi/vandmålere
8. **Hybrid solcelleanlæg** - 3.500 m² (665 kWp) solceller med ca. 250 kWh batteri. Forberedelse for el-ladestander.
9. **Fælleshus renovering** – renoveres med ovenstående tiltag

Forventet Helhedsplan 2024

1. **Tage udskiftes** – tagpap, tagrender og nedløb, øget isolering med 145 mm. Ny dampspærre. Øget arbejde ifb. ovenlys. Forstærkning af spær.
2. **Lette facader udskiftes** - Øget isolering med 70 mm. Nye glasvindfang. Ny dampspærre. Kloak følgearbejde. Fritlægning af sokler. Oprettning af sokler.
3. **Sokler på lette facader udskiftes** - Øget isolering 50 mm.
4. **Nye vinduer og døre** – træ/Alu. Ovenlys. Mulighed for ovenlys i A-boliger udgået. Vendbare vinduer mv. fristluftsventiler.
5. **Udhuse og skure** – Tage udskiftes til tagpap. Udskiftning af beklædning. Maling. El-arbjeder (de- og genmontering af eksist. belysning).
6. **Ventilation** – Mekanisk udsug fra køkken og bad suppleret med friskluftindtag i facade og etablering af indeklimamonitorering.
7. **Nye rørføringer** – Nye fjernvarmerør, udskiftning af energimålere
8. **Hybrid solcelleanlæg** – Solcelle hybridanlæg udført på GTV og fælleshus. Solceller udgår i HP. Resterende tage forberedes til solceller.
9. **Fælleshus renovering** – Udført, med solceller og balanceret ventilations anlæg.

5. HVOR STÅR VI NU

Projektet er blevet dyrere end forventet

- Priserne er steget kraftigt i byggebranchen siden 2020 (stigning på 20-30 %)
- Finansiering og renter på byggelån og realkreditlån er steget
- Ekstra entreprisarbejder
- Ekstra tekniske undersøgelser

Hvor står vi nu?

- Dialog med Landsbyggefonden om de økonomiske forudsætninger i projektet pågår – ønske om øget renoveringsstøtte
- 3B boligforening og følgegruppen drøfter evt. besparelser i projektet

5. HVOR STÅR VI NU

2020

Økonomi – Budget Skema A	
Entrepriseudgifter i alt	122,4 mio. kr.
Administrative omkostninger	24,6 mio. kr.
Samlet anskaffelsessum	147,1 mio. kr.
Ny gennemsnitlig huslejestign.	6%
Ny husleje kr. pr. m ²	1188 kr.

2024

Økonomi – Budgetudkast skema B	
Entrepriseudgifter i alt	163,3 mio. kr.
Administrative omkostninger	53,0 mio. kr.
Samlet anskaffelsessum	216,3 mio. kr.
Ny gennemsnitlig huslejestign.	31%
Ny husleje kr. pr. m ²	1499 kr.

OBS!

Skema B budgetudkast:

- før dialog med Landsbyggefonden om sagens økonomi og finansiering heraf.
- før inddragelse af Herlev kommune.

5. HVOR STÅR VI NU



Følgegruppen skal afklare hvilket renoveringsomfang som afdelingen skal stemme om.

Vigtige faktorer:

- Sikre vedligeholdelse af afd.
- Sikre acceptabel huslejekonsekvens
- Sikre gode boliger mange år frem.

5. HVOR STÅR VI NU

Hvor kommer støtten fra?

- Landsbyggefonden: - billigere lån, driftsstøtte
- Kapitaltilførsel: - tilskud fra LBF, Kommune og 3B
- Trækningsretsmidler – Fællespuljetilskud
- Fritagelse udamortiserede lån
- Afdelingen: Besparelser på egne henlæggelser og opsparing til vedligeholdelse.

5. HVOR STÅR VI NU



- FASE 1: PROGRAMFASEN
- FASE 2: FORSLAGSFASEN
- FASE 3: PROJEKTERINGSFASEN
- FASE 4: UDFØRELSEN
- FASE 5: OVERGANG TIL DRIFT

HER ER VI

6. FORVENTET PROCES



- Afklaring af projektomfang og strategi (3 md)
- Færdiggørelse af udbud (2 md)
- Granskning og godkendelse af udbudsprojekt (2 md)
- Udbud af projekt til entreprenører (3 md)
- LBF godkendelse af økonomi (skema B) (3 md)
- Udførelse af byggeri (2-2 ½ år)
- Aflevering
- Byggeregnskab (skema C) (3-6 md)
- Overgang til drift
- I alt tager byggeriet ca. 3 ½ - 4 år