boligforeningen 3B

Beslutningsgrundlag for helhedsplanen for Hedelyngen

16.11.2020

Til Hedelyngens beboere

Denne folder giver et overblik over den endelige helhedsplan for Hedelyngen.

Du er inviteret til ekstraordinært afdelingsmøde

tirsdag d. 24. november 2020 kl. 19.00
i Medborgerhuset Herlevgårdsvej 18,

hvor der skal stemmes om den endelige helhedsplan for Hedelyngen.

På mødet præsenterer rådgiverne fra Friis Andersen og Cowi indholdet i den endelige helhedsplan.

Projektleder Bo Dalgaard fra KAB Center for Byggeri og Byomdannelse gennemgår den tilhørende økonomi og huslejekonsekvens.

SPØRGSMÅL

Hvis du allerede nu har spørgsmål til Helhedsplanen, vil vi gerne bede om, at du sender dem til projektleder Bo Dalgaard på leida@kab-bolig.dk, så svarene måske kan indgå i fremlæggelsen på mødet. Alternativt vil du få direkte svar.

Der bliver også mulighed for at stille spørgsmål på mødet.

Vi glæder os til at se så mange som muligt til dette vigtige møde.

Med venlig hilsen

Byggeudvalget, afdelingsbestyrelsen og projektledelsen.

Helhedsplan for Hedelyngen indeholder:

Tag

- Eksisterende tag udskiftes til sort tagpaptag og der efterisoleres med 115 mm mineraluld.
- Tagrender og nedløbsrør udskiftes til nye af zink.

Lette facader

- Lette facader udskiftes og der efterisoleres med 70 mm mineraluld.
- Sokler ved lette facader udskiftes og efterisoleres med 50 mm vandfast isolering

Nye vinduer og døre

- Døre og vinduer udskiftes til nye i træ/alu inkl. ovenlys.
- Mulighed for tilvalg af ovenlys i 'A-boliger'.

Udhuse og skure

- Tage udskiftes til paptag, nye inddækninger samt delvis udskiftning af beskadigede spær.
- Udskiftning af beklædning og lister inklusiv malerarbejde.
- El-arbejde inklusiv nye lyskilder.

Ventilation

- Der afprøves tre slags ventilation i pilotprojekt: Traditionel ventilation, Microventilation og mekanisk udsugning.
- Efter evaluering af pilotprojekt vil den valgte ventilationsløsning blive installeret i alle boliger, også dem der har deltaget i pilotprojektet.

Nye rørføringer

- De nuværende fjernvarmerør i terræn, som leder varme fra den fælles varmecentral og frem til hver bolig udskiftes med nye højisolerede twin-rør.
- Muligheden for at producere varmt brugsvand med bidrag fra egenproduceret solcellestrøm undersøges.
- Det undersøges, om det er rentabelt at installere "autotuning", som yderligere sparer energi.
- Udskiftning af energimåler og etablering af vandmåler.

Solceller og hybridanlæg

- I pilotprojektet etableres et solcelleanlæg med batterilagring på Fælleshusets tag og på de relevante boliger. Der forberedes til ladestandere til el-biler.
- Pilotanlægget skal give værdifulde erfaringer til at udbrede hybridanlægget til hele boligafdelingen.
- Med fuldskalaanlægget etableres i alt 3.500 m² (665 kWp) solceller med ca. 250 kWh batteri samt forberedelse for op til 20 ladestandere til elbiler fordelt på p-pladserne.

Fælleshus renovering

- Fælleshuset renoveres med de samme ovenstående tiltag som boligerne.

Illustration af Hedelyngen efter renovering

Grønt Torv Vest er udvalgt som pilotprojekt sammen med Fælleshuset

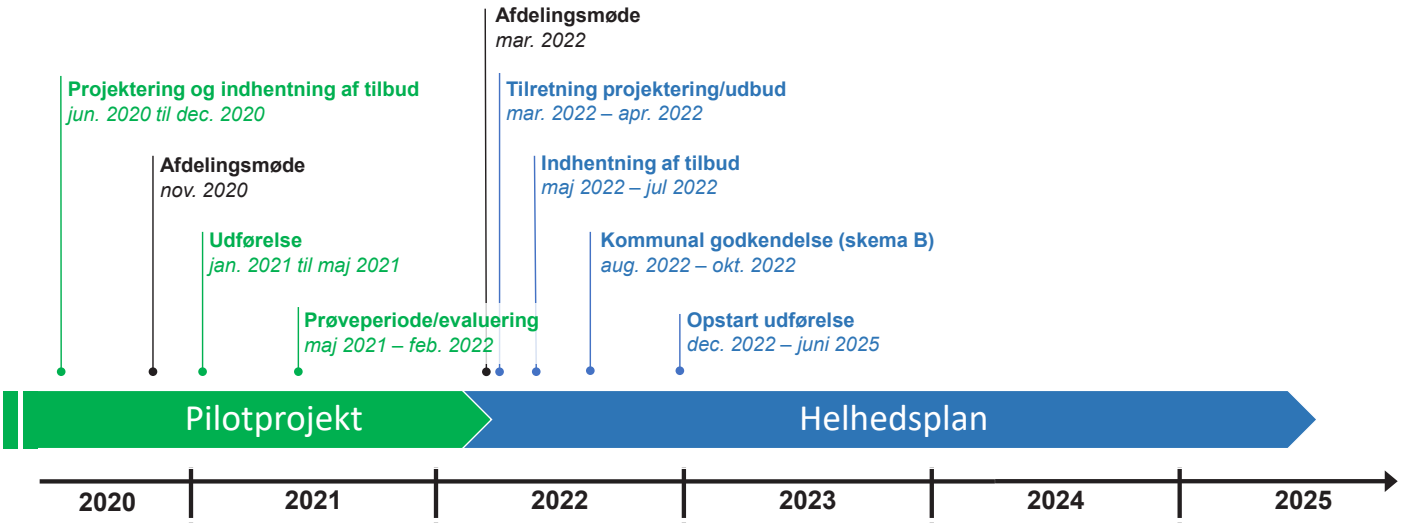
For at sikre den bedst mulige renovering af Hedelyngen er det blevet besluttet, at der skal udføres et pilotprojekt på Grønt Torv Vest samt Fælleshuset, hvor de tekniske løsninger i helhedsplanen afprøves. For at finde den bedste ventilationsløsning for Hedelyngen afprøves der tre forskellige ventilationstyper. Der monteres også et solcelle- og batterianlæg, et såkaldt hybridanlæg, på tage på boliger og på Fælleshuset.

Når pilotprojektet er udført, vil ventilationsanlæg samt hybridanlæg blive testet og vurderet i en prøveperiode på ca. 6 måneder. Efter endt evaluering af pilotprojektet vil det endelige valg af ventilationsanlæg blive installeret i alle boliger, også dem der har deltaget i pilotprojektet. Solcelleanlægget vil blive udbredt til hele afdelingen, hvis evalueringen viser, at det kan betale sig for beboerne at få sat solceller med tilhørende batterier på alle tagflader.

Tidsplan

Udførelsen af pilotprojektet forventes opstartet i januar 2021 og afsluttet i maj 2021. Herefter skal pilotprojektet evalueres.

Evalueringen forelægges afdelingen på et afdelingsmøde i starten af 2022 og selve renoveringen af Hedelyngen forventes opstartet sidst i 2022. Udførelsen af renoveringen forventes at tage sammenlagt 2½ år.



Økonomi

Helhedsplanen støttes af Landsbyggefonden og har et samlet budget på 145,9 mio. kr.

Finansieringen består af mange forskellige dele, som det ses i oversigten nedenfor. Det samlede projekt vil medføre en gennemsnitlig huslejestigning på 66 kr./m²/år.

Helhedsplanen vil dog samtidig betyde en estimeret gennemsnitlig energibesparelse svarende til 35 kr./m²/år. Huslejestigningen vil først træde i kraft når udførelsen af de samlede arbejder er afsluttet.

Samlede projektomkostninger	145,9 mio. kr.
Finansiering:	
Støttede lån	99,3 mio. kr.
Ustøttede lån	31,8 mio. kr.
Henlagte midler	4 mio. kr.
Trækningsret (LBF)	1,1 mio. kr.
Realdania	5 mio. kr.
Andet (LBF m. fl)	4,7 mio. kr.
Huslejekonsekvens	
Huslejestigning	66 kr./m²/år.
Huslejestigning i procent	6 %
Ny gennemsnitlig husleje	1.188 kr./m²/år.
Estimeret gennemsnitlig energibesparelse	
Estimeret varmebesparelse	25 kr./m²/år.
Estimeret 'Solrabat'	10 kr./m²/år.
Estimeret energibesparelse i alt	35 kr./m²/år.
Estimeret energibesparelse i procent**	3 %

** besparelse i % af den gennemsnitlige husleje

Eksempler på huslejekonsekvens kr./mdr.

Boligstørrelse	Huslejestigning* (pr md.)	Estimeret gennemsnitlig energibesparelse (pr md.)
(Suppl.) 19 m²	105 kr./md.**	55 kr./md.
(A2) 65 m²	358 kr./md.**	190 kr./md.
(A3) 79,5 m²	437 kr./md.**	232 kr./md.
(A4) 95,5 m²	525 kr./md.**	279 kr./md.
(B3) 87 m²	479 kr./md.**	254 kr./md.
(C3) 84,5 m²	465 kr./md.**	246 kr./md.
(C4) 94 m²	517 kr./md.**	274 kr./md.
(D4) 106,5 m²	586 kr./md.**	311 kr./md.

* stigningen gælder i 30 år indtil lånene udløber.
** hertil kommer udgiften til aftrapning af driftsstøttelån efter år 4.

Hvad er alternativet til helhedsplanen?

Ud over de arbejder som Landsbyggefonden yder støttede lån til – fx nyt tag, isolering, ventilation og solceller – yder Landsbyggefonden ved en helhedsplan også et stort tilskud til at udføre almindelige vedligeholdelsesarbejder.

Disse vedligeholdelsesarbejder skal Hedelyngen have lavet uanset om helhedsplanen vedtages eller ej. Blot vil de være 100% afholdt af driftsbudgettet og kræve øgede henlæggelser med huslejestigning til følge i en årrække.

Driftsstøttelån

Som en del af støtten til Hedelyngens helhedsplan har Landsbyggefonden fastlagt, at Hedelyngen får støtte fra 3B's dispositionfond til at afdrage på de støttede og ustøttede lån. Støtten gives årligt i 30 år og er på 3,3 mio. kr. i år 1.

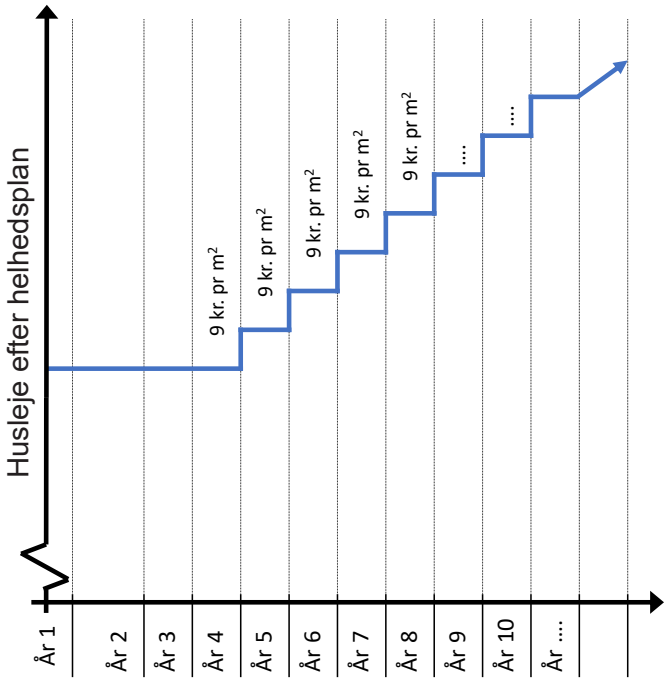
Støtten aftrappes efter fire år med 9 kr./m²/årligt, svarende til en årlig huslejestigning på 0,8%. Støtten er fuldt udtrappet efter år 30.

Du kan nedenfor se et eksempel på, hvad aftrapningen betyder for din husleje. Ordningen vil blive uddybet nærmere på afdelingsmødet.

Eksempel på aftrapning kr./mdr.

For en bolig på 79,5 m² betyder det i år 5 en stigning på 60 kr. pr. måned.

I år 10 er stigningen i alt 358 kr. pr. måned.



Figuren viser, hvordan driftsstøtten aftrappes med 9 kr./m2 årligt efter år 4.