

EKSTRAORDINÆRT AFDELINGSMØDE
SOLHUSENE
17.04.2018

DAGSORDEN

1. Ankomst og registrering

2. Velkomst ved bestyrelsen

3. Baggrund for helhedsplanen

4. Orientering om helhedsplanen

Spørgsmål

5. Kaffe og kagepause

6. Gennemgang af økonomi

7. Genhusning - for enkelte beboere

8. Tidsplan og det videre forløb

Spørgsmål

9. Afstemning - Godkendelse af helhedsplan

10. Tak for i aften



2. VELKOMST VED BESTYRELSEN

- **Velkomst af afd. formand Hans Bindslev**
- **Valg af dirigent**
- **Valg af referent**
- **Valg af stemmetællere**
- **Præsentation af bestyrelsen, BO-VEST og rådgivere**

Albertslund Boligselskab

Frank Aagaard - afdelingsrepræsentant

BO-VEST - administrationsselskab

Sofie Clemmensen - Projektleder

Jesper Rasmussen - Seniorkonsulent

Giv Andersen - Boliggruppen

Teknisk rådgiver

Jeanett Kølbæk Hansen - Dominia Rådgivende Inge-
niører

Göran Wilke - demonstrationsprojekt.

Steen Hartvig - demonstrationsprojekt.

3. BAGGRUND FOR HELHEDSPLANEN v. Sofie Clemmensen, BO-VEST

Hvad er en helhedsplan - hvorfor Solhusene?

En helhedsplan er en samlet plan for en afdeling, der sikrer at afdelingen forbliver attraktiv, også i fremtiden, herunder at der findes løsninger på bygningsmæssige udfordringer.

Gennem flere år er der arbejdet på forslag til en helhedsplan. Det er Afdelingsbestyrelsens og Administrationens indstilling at der er behov for en helhedsplan.

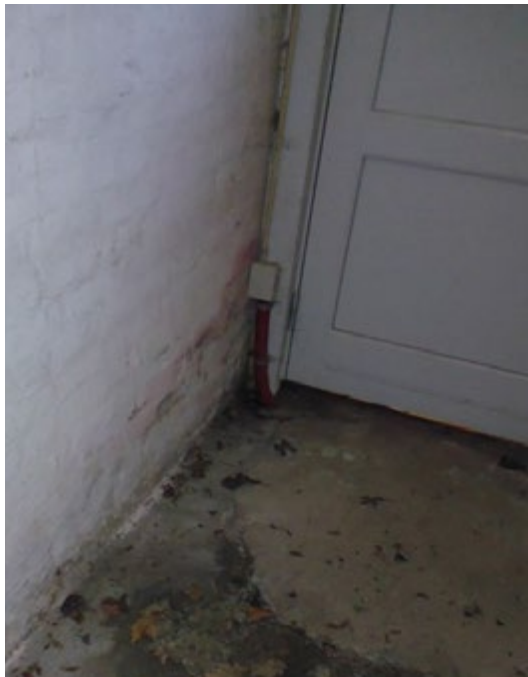
Hvad er der sket siden sidst?

- Demonstrationsprojekter - solceller og ventilation
- Lejlighedssammenlægninger
- Tilretning af omfang af private arbejder
- Tilgængelighed



Solhusenes Helhedsplan indeholder:

- **Løsninger på byggetekniske udfordringer**
- **Nutidssvarende boliger**
- **Tilgængelighed**
- **Gode attraktive ude- og fællesarealer**



4. ORIENTERING OM HELHEDSPLANEN

v. Jeanett Kølbæk Hansen, DOMINIA

- **Diagnose for bebyggelsen**
- **Helhedsplanens indhold**
- **Demonstrationsprojekterne**
- **Energibesparelse**
- **Indeklima**
- **Spørgsmål**



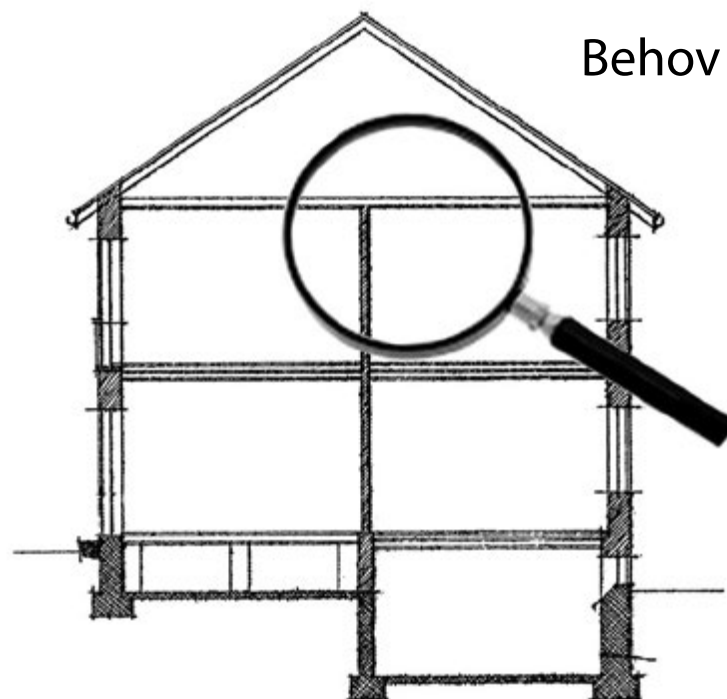
DIAGNOSE

Utidssvarende boliger

Nedslidte installationer

Behov for flere mellemstore boliger

Problemer med fugt



Manglende tilgængelighed

Byggetekniske skader

Slidte udearealer

Ingen ventilation
- dårligt indeklima

HELHEDSPLANENS INDHOLD - i korte træk

Kælder

- Udbedring af fugtproblemer i kældrene i de røde blokke
- Fugtsikring omkring de gule blokke ved etablering af bede
- Renovering af kældernedgange i både røde og gule blokke inkl. nye kælderdøre
- Varmecentraler renoveres og varmtvandsbeholdere udskiftes

Udvendige facedearbejder

- Facedearbejder, herunder efterisolering af gavlene og reparation af fuger på både røde og gule blokke.
- Udskiftning af alle vinduer og altandøre i de røde blokke, samt kældervinduer i de gule blokke

Trappeopgange

- Renovering af trappeopgange, inkl. malerbehandling og udskiftning af de røde blokkes kælderdøre

HELHEDSPLANENS INDHOLD - i korte træk

Indvendigt i boligerne

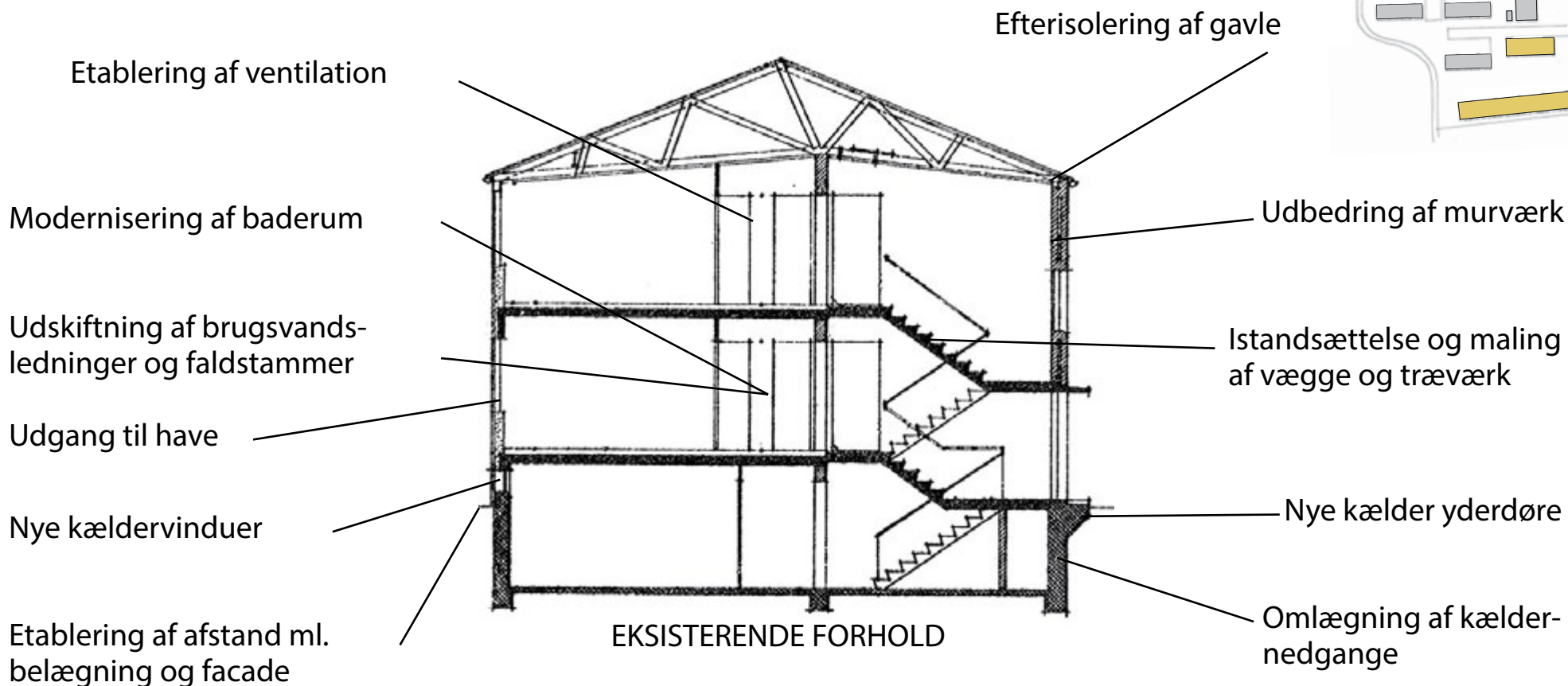
- Totalrenovering af alle baderum, herunder placering af installationer i væg, ny sanitet og nye overflader
- Udskiftning af faldstammer og brugsvandsinstallationer (varmt og koldt brugsvand), samt etablering af individuelle vandmålere i alle boliger
- Etablering af ventilation i alle boliger (halvdelen mekanisk ventilation og halvdelen jf. demonstrationsprojektet)
- Sammenlægning af lejligheder (1 værelses boliger lægges sammen med 2 værelses bolig i blok 1, 3 og 5)
- Etablering af tilgængelighedsboliger i blok 2, 4 og 6

HELHEDSPLANENS INDHOLD - i korte træk

Terræn/ udearealer

- Udskiftning og reparation af kloak under blokke samt i terræn
- Renovering af udearealer bl.a. med ny belysning, bedre interne forbindelser, nye baldakiner
- Etablering af små haver samt udgang og trapper til disse i stueetagen i blok 1, 3 og 5 i de gule blokke
- Etablering permanente faciliteter til bebyggelsens driftspersonale
- Etablering af solcelleanlæg

GULE BYGNINGER



RØDE BYGNINGER



Nye vinduer, nye kældervinduer,
altandøre og terrassedøre

Istandsættelse og maling
af vægge og træværk

Etablering af ventilation

Modernisering af baderum

Udskiftning af brugsvands-
ledninger og faldstammer

Nye baldakiner

Udbedring af murværk

Efterisolering af gavle

Omlægning af kælder-
nedgange

Nye kælder yerdøre

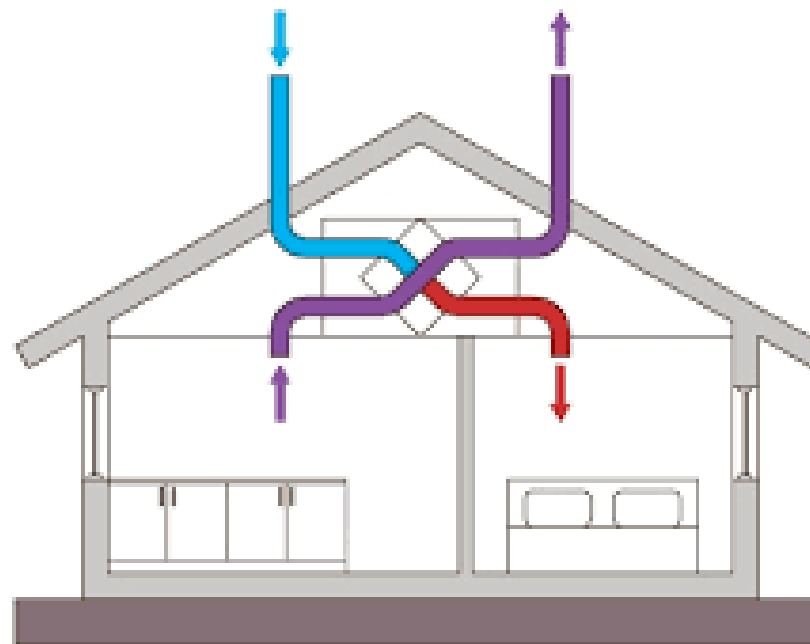
Nye kælderdøre

Kælder - fugtproblematik af-
hjælpes med dræn

EKSISTERENDE FORHOLD

VENTILATION

- **Den ene halvdel af boligerne får balanceret mekanisk ventilation med varmegenvinding, decentrale anlæg placeret på loft**
- **Udsugning i bad og køkken (emhætte)**
- **Indblæsning i opholdsrum**
- **Anden halvdel af boligerne får ventilation iht. demonstrationsprojektet**

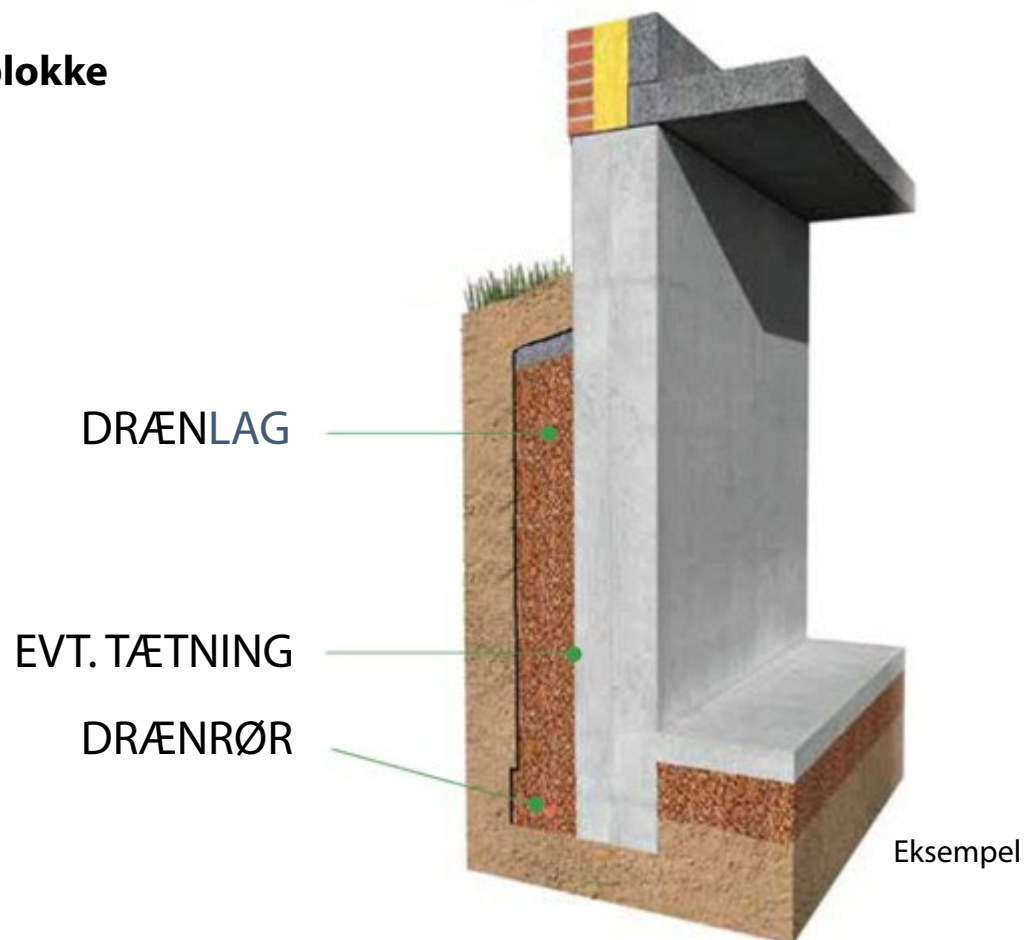


DRÆN VED FACADER - røde blokke

- Etablering af dræn med fugtisolering v. røde blokke
- Etablering af bede til vandafledning v. gule blokke

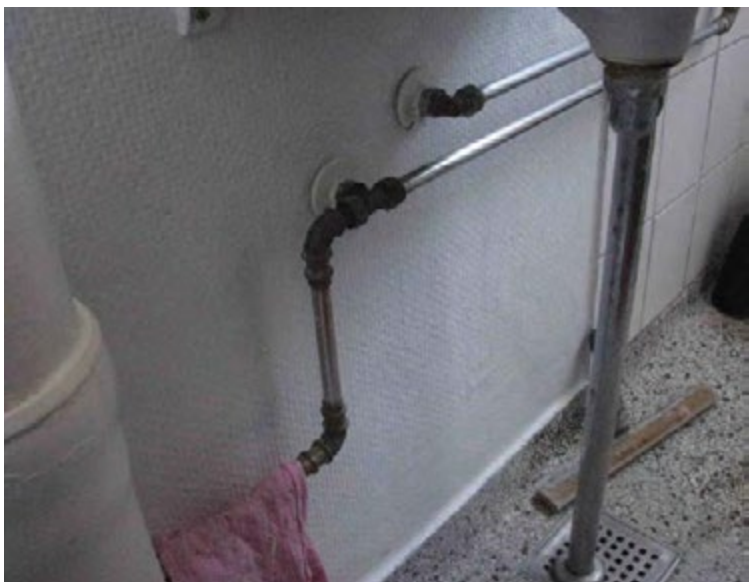


Eksempel

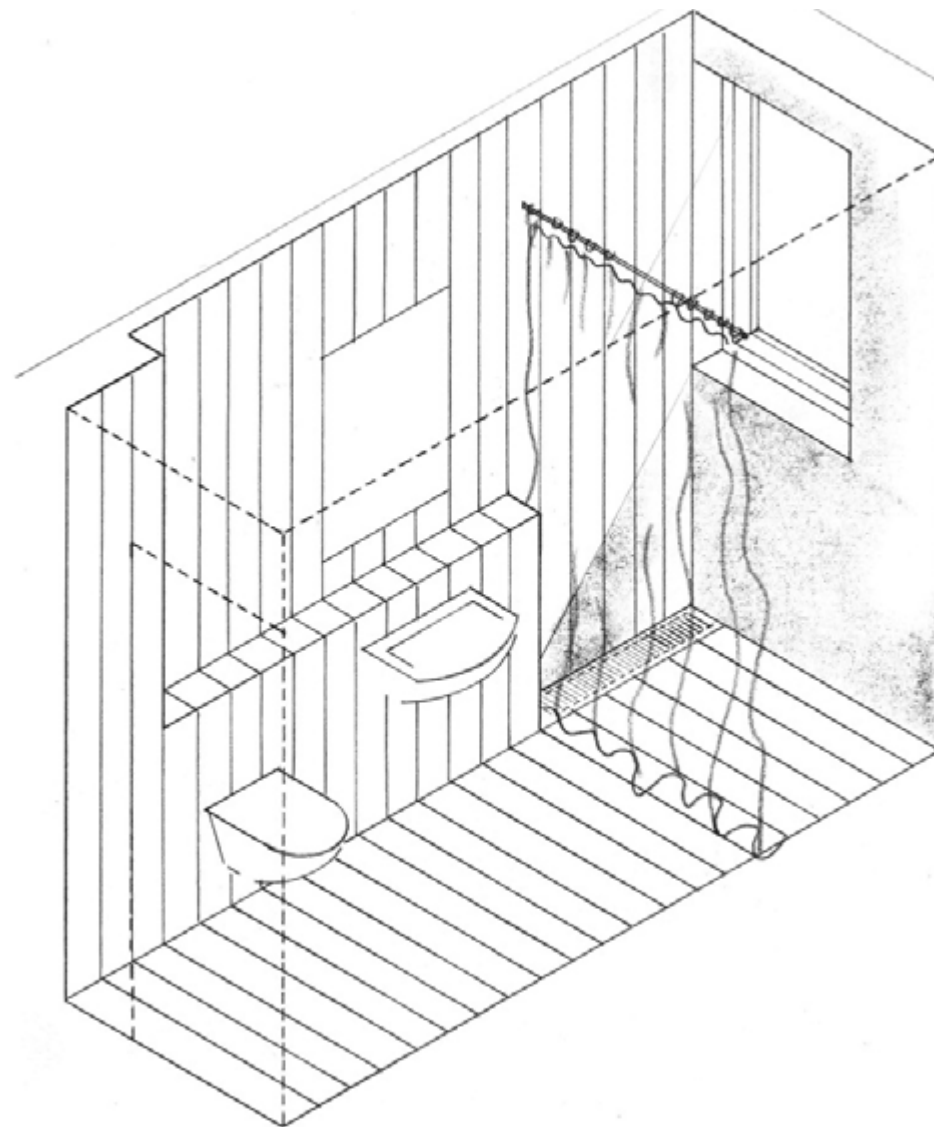
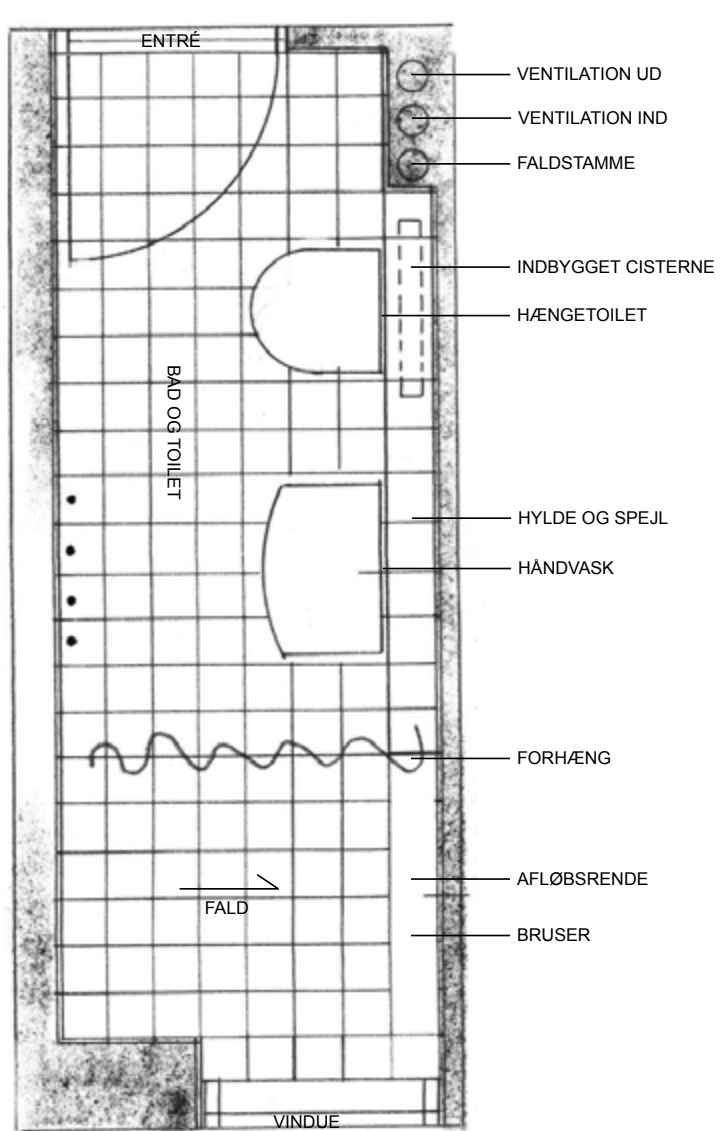


BRUGSVAND OG FALDSTAMMER

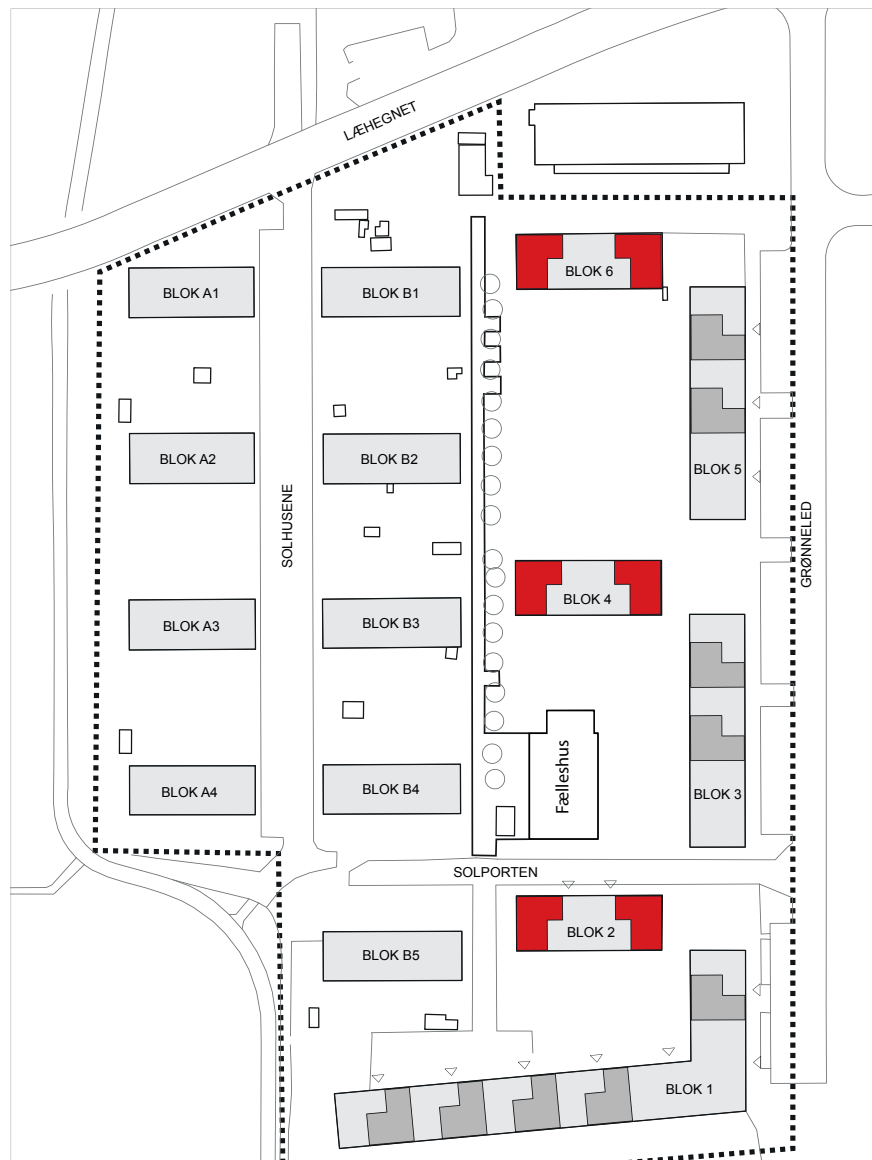
- Udskiftning af vandrør
- Udskiftning af faldstammer
- Placeres i lukkede rørkasser
- Individuelle vandmålere installeres



BADEVÆRELSER - principplan



FORDELING AF BOLIGER



SAMMENLÆGNINGSBOLIGER

Adresser: Grønneled 10 - 12 (st. tv/st.mf/1.tv/1.mf)
 Grønneled 20 - 22 (st. tv/st.mf/1.tv/1.mf)
 Grønneled 26 (st. tv/st.mf/1.tv/1.mf)
 Solporten 12 -18 (st. tv/st.mf/1.tv/1.mf)
 I alt 18 stk á 87 m² efter sammenlægning



TILGÆNGELIGHEDSBOLIGER

Adresser: Grønneled 6 st. th.
 Grønneled 8 st. tv.
 Grønneled 16 st. tv.
 Grønneled 18 st. th.
 Solporten 22 st. th.
 Solporten 24 st. tv.
 I alt 6 stk efter ombygning

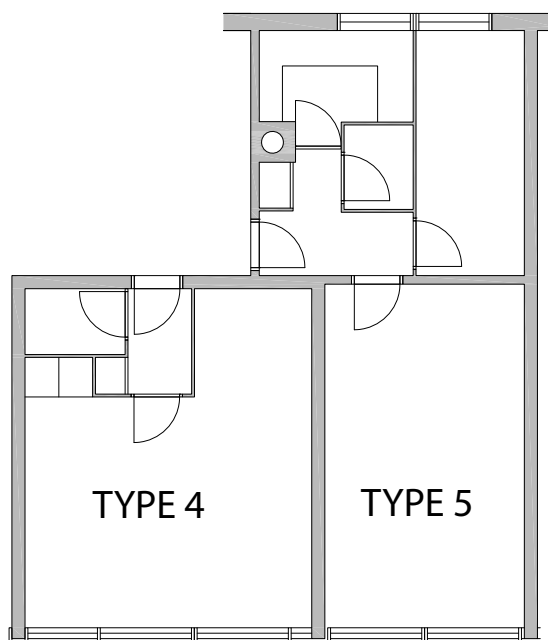


MODERNISERING

Alle øvrige boliger end ovennævnte

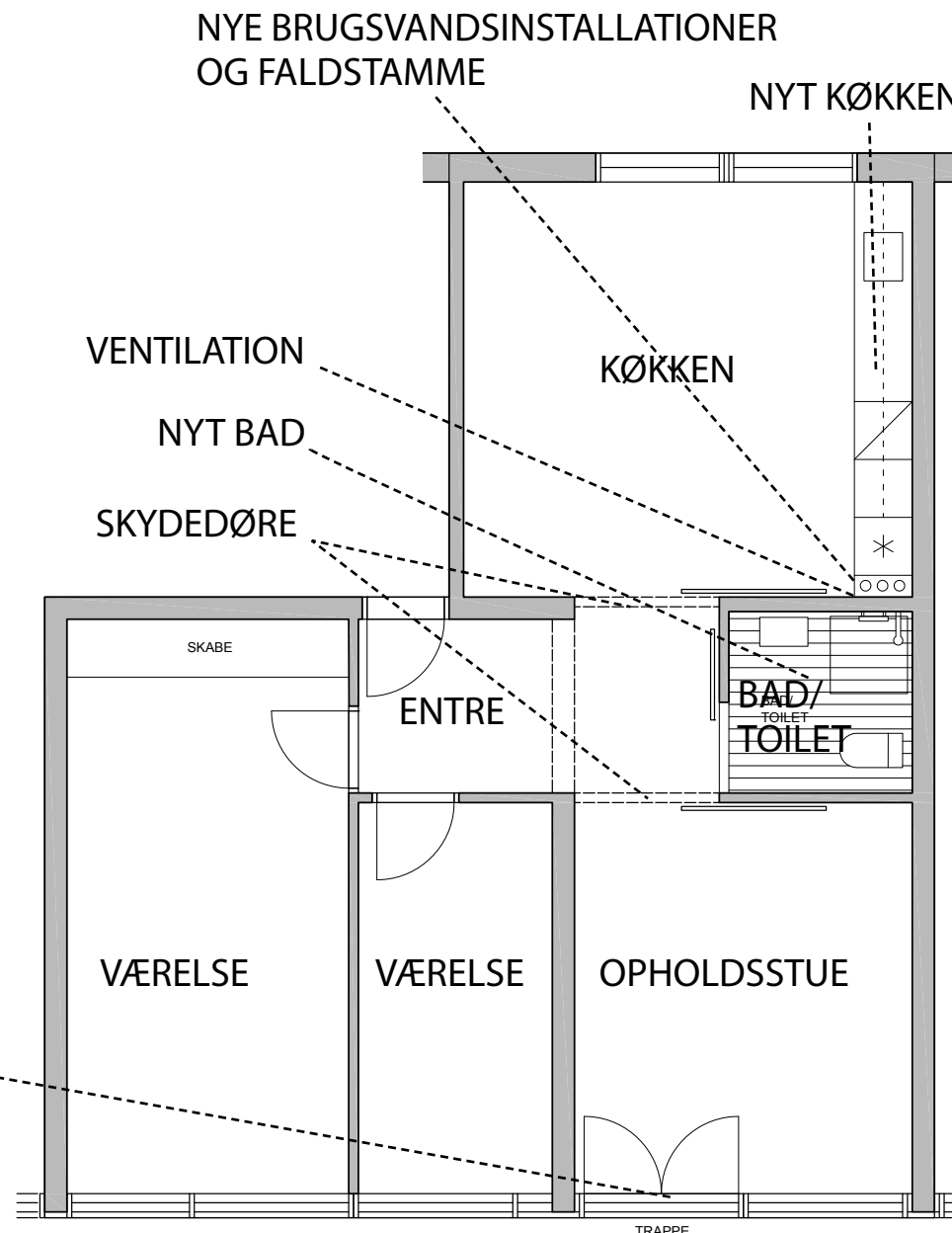
SAMMENLÆGNINGSBOLIGER

BOLIGTYPE 4 og BOLIGTYPE 5 sammenlægges til én bolig



EKSISTERENDE FORHOLD

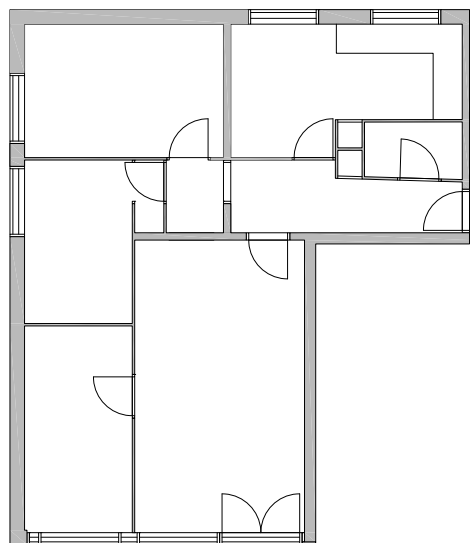
ADGANG TIL HAVE FOR
BOLIGER I STUEN



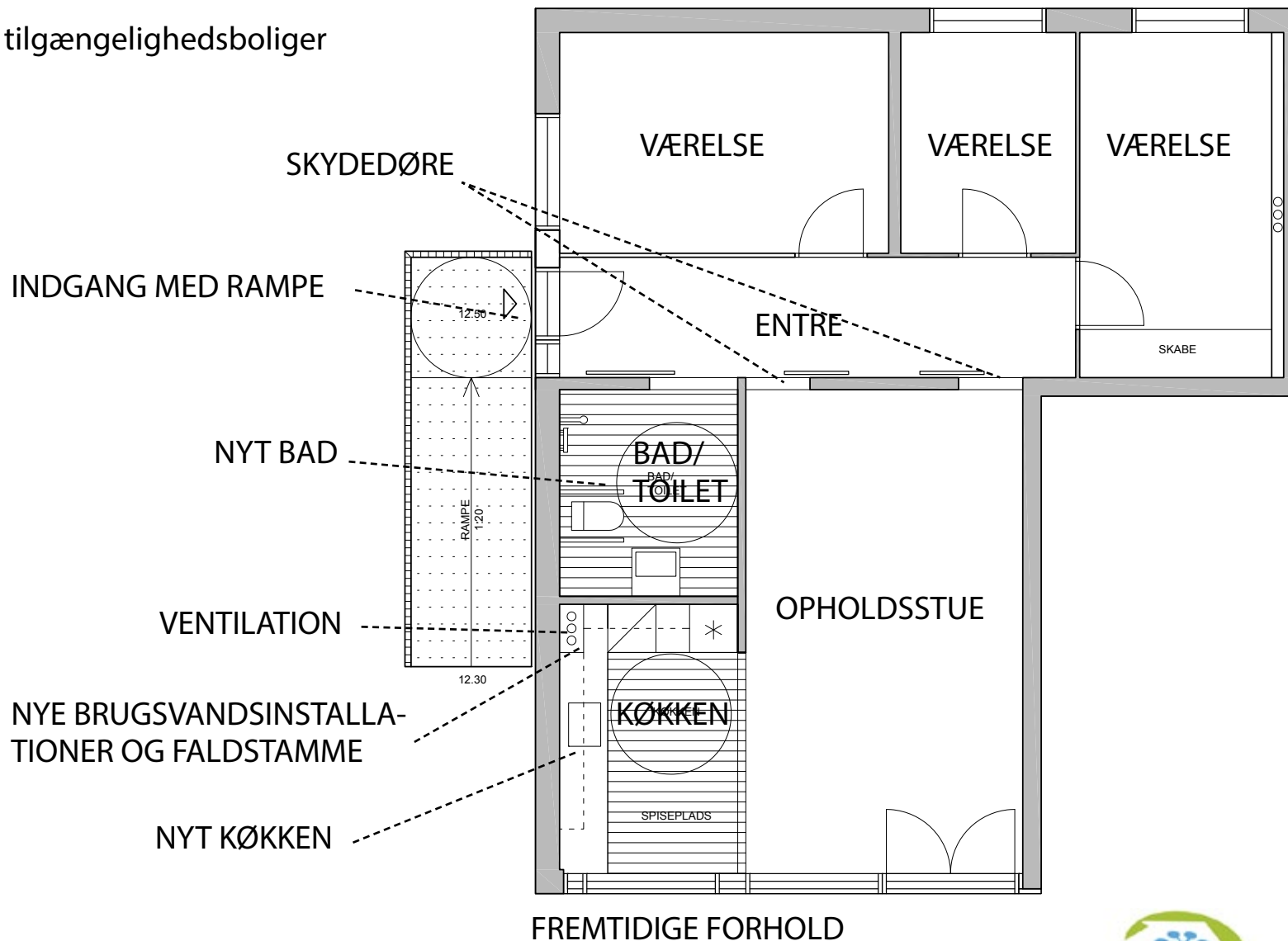
FREMTIDIGE FORHOLD

TILGÆNGELIGHEDSBOLIGER

Ombygning af gavlboliger til tilgængelighedsboliger



EKSISTERENDE FORHOLD



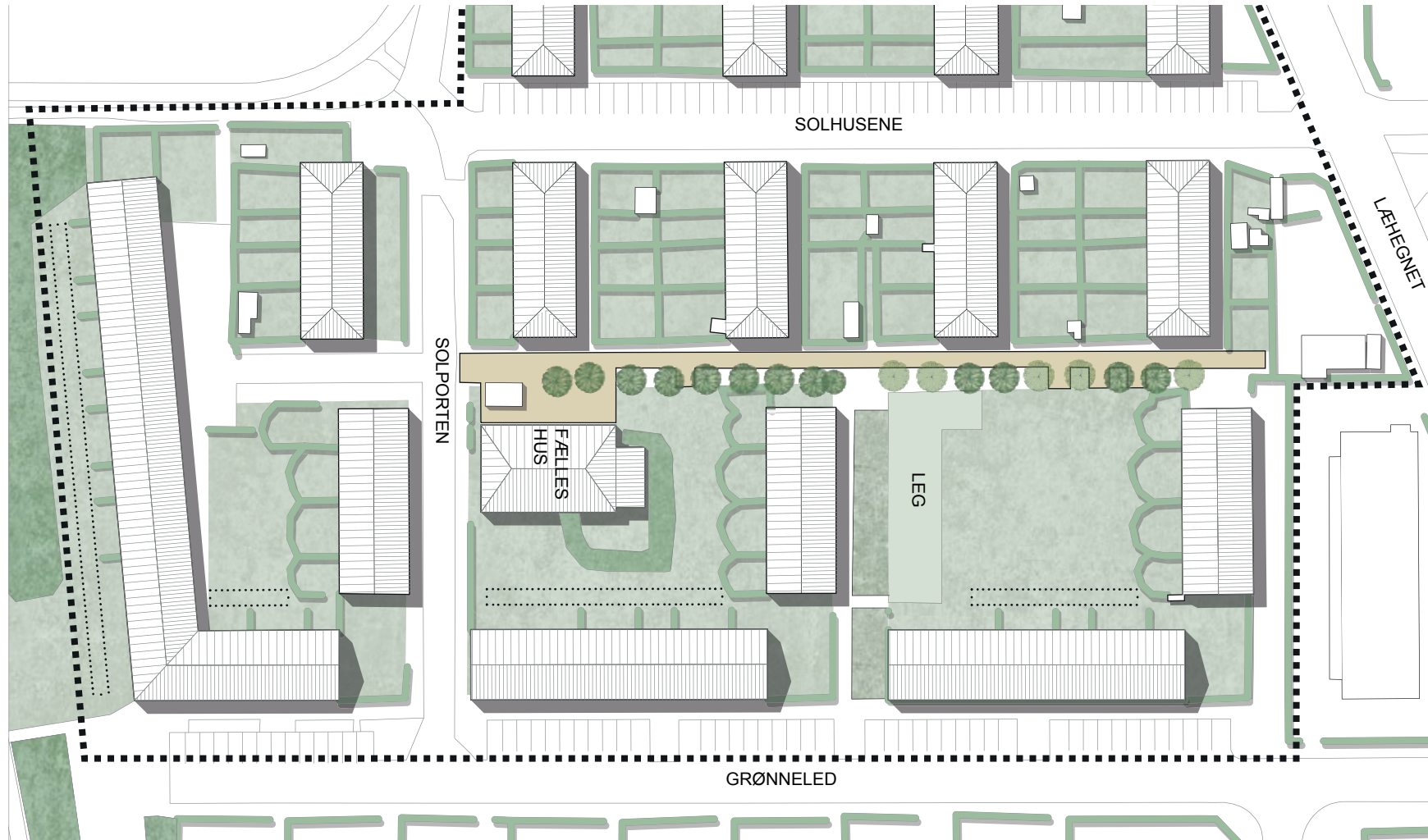
FREMTIDIGE FORHOLD

MILJØARBEJDER



- Renovering af hovedsti og pladsen foran fælleshuset
- Ny belysning langs hovedsti
- Nye baldakiner ved de røde blokke
- Nyt inventar (borde/bænke)
- Etablering af bedre interne stiforbindelser
- Etablering af private haver ved blok 1,3 og 5

MILJØARBEJDER - Haver til gule blokke



DEMONSTRATIONSPROJEKTER



Der er bevilliget tilskud til gennemførelse af 2 demonstrationsprojekter i Solhusene.

Etablering af hybrid solcelleanlæg

For demonstrationsprojektet vedr. solceller indgår alle blokke idet solcellerne skal opsættes så effekten kan optimeres bedst muligt.

Ventilation med intelligent trykstyret centralsug

Blok 2, 4 og 6 samt B1-B5 indgår i demonstrationsprojektet vedr. ventilation (markeret med grøn). ■

Øvrige boliger er kontrolgruppe

DEMO-PROJEKT - Ventilation

v. Göran Wilke **EXERGI**

- **Sammenligning af to forskellige måder at ventilere etageejendomme på**
- **Den traditionelle løsning: Balanceret ventilation med indblæsning af forvarmet luft i alle værelser samt udsugning i køkken og bad**
- **Den nye løsning: Behovsstyret udsugning ud fra lejlighedens aktuelle behov for frisk luft, baseret på fortløbende målinger**

Nyt ventilationskoncept

- **Fortløbende måling af det faktiske indeklima i hver lejlighed**
- **Temperatur, fugt og CO2**
- **Dokumentation af det faktiske indeklima (fortrolige data)**
- **Luftskifte styres automatisk i hver lejlighed (spjæld i køkken og bad)**
- **Test af forskellige ventiler for frisk luftindtag**
- **Produktion af varmt brugsvand via varmegenvinding ud fra afkastluft (køkken og bad)**

Nyt ventilationskoncept

- **Undgå nedsænkede loft og ventilationsrør til alle værelser**
- **Væsentlig billigere at etablere**
- **Ventilation styres efter det aktuelle behov for frisk luft i hver lejlighed**
 - **Bedre og dokumenteret luftkvalitet og indeklima**
 - **Mindre ventilation – ventilation dér hvor ‘forurening’ opstår**
 - **Energibesparelser**

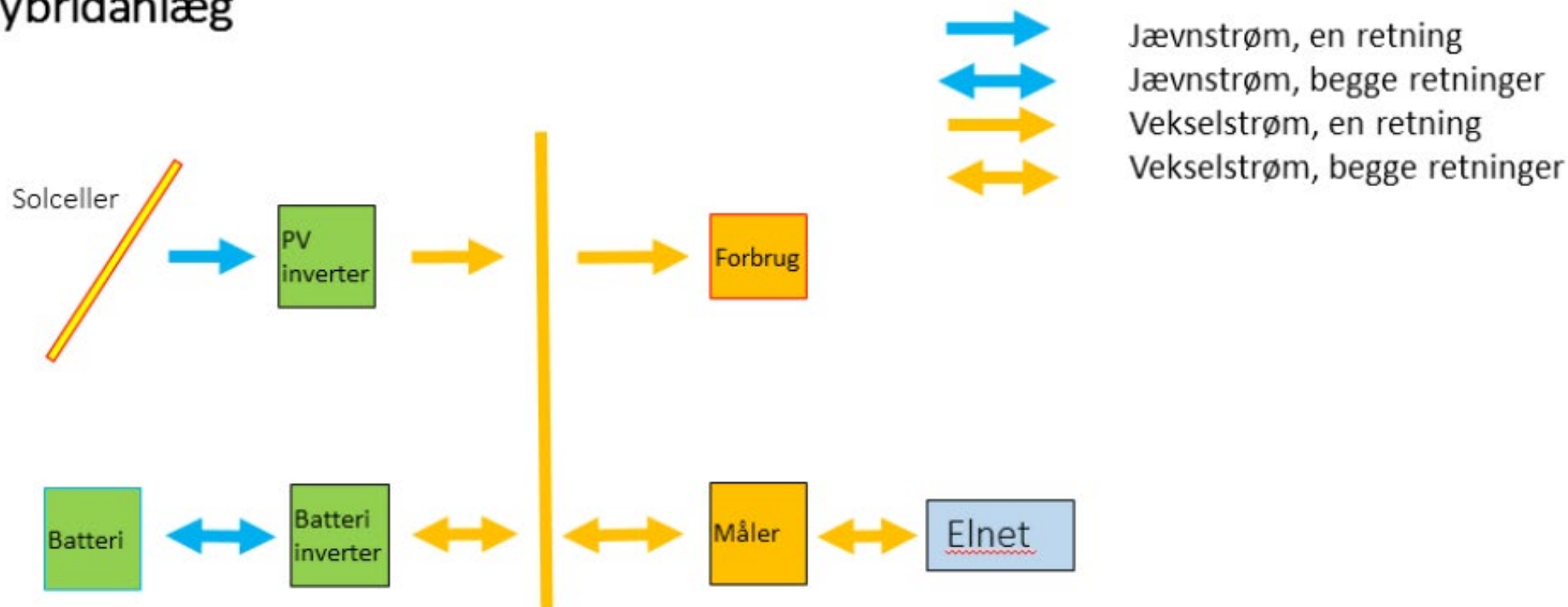
DEMO-PROJEKT - Solcelle hybridanlæg - Hvad er det?

v. Steen Hartvig

- **Solcellemoduler placeres på eksisterende tag og indpasses arkitektonisk til Solhusene**
- **Solceller tilkobles til et batterilager, som gemmer på el-produktionen, så den kan bruges når der er behov for den.**
- **Et solcelle hybridanlæg betyder derfor, at I selv kan bruge en større del af jeres egen solcelle-el**
- **Et solcelle hybridanlæg koster penge at etablere, men beboerne sparer penge på el-forbruget**
- **I et digitalt værktøj (PV-BAT) har vi ud fra størrelsen af jeres tagflader og et skøn over det samlede elforbrug beregnet størrelsen af det hybridanlæg, der giver den bedste økonomi for jer.**

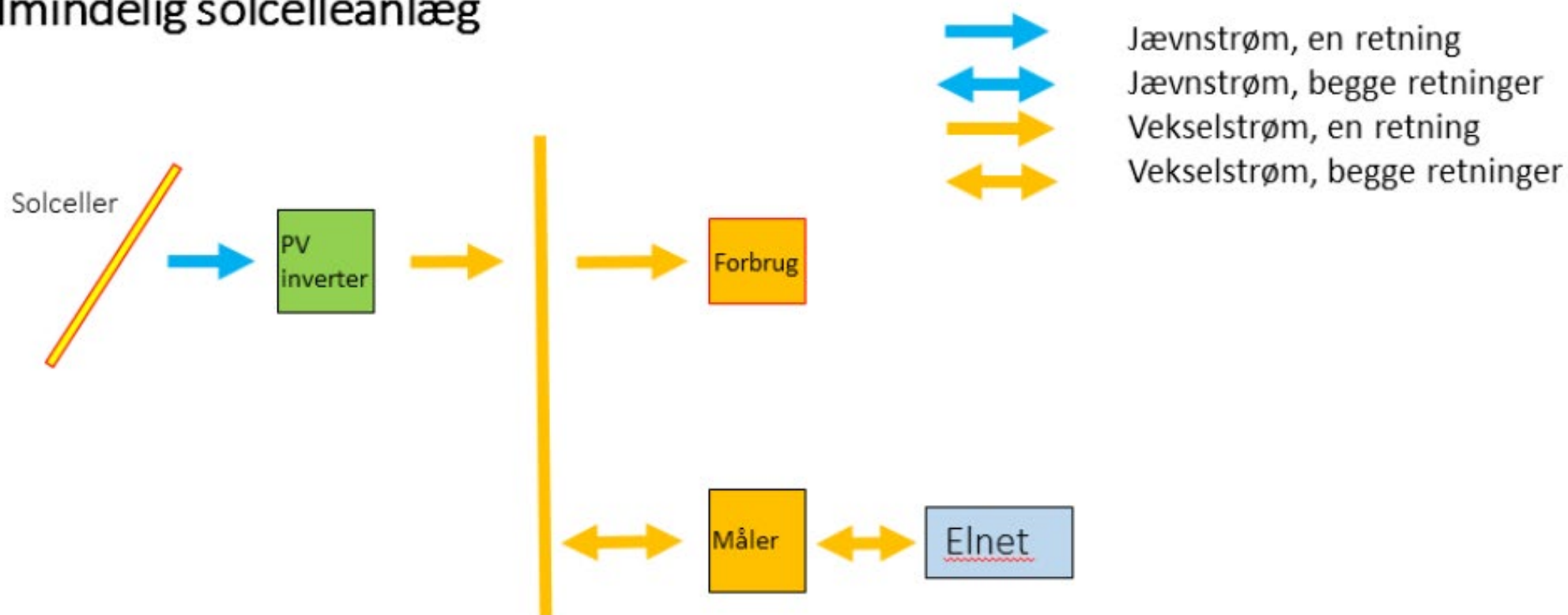
Solcelle hybridanlæg: Bedre udnyttelse af solcelle-el

Hybridanlæg



Solcelleanlæg uden batteri - lav egenproduktion af el

Almindelig solcelleanlæg



Demo-projekt: Hybridanlæg - fordele

- **Gevinsten af Solcelle-el produktion fordeles ligeligt på alle boliger i afdelingen**
- **Besparelse på fælles el-forbrug**
- **Besparelse på den privat el-forbrug**
- **Samlet kan I forvente en besparelse, svarende til ca. 650 kr. om året pr. bolig**

INDEKLIMA - bedre komfort i boligen

- **Udskiftning af vinduer (røde blokke)**
- **Ventilation**
- **Efterisolering af gavle**
- **Udbedring af fugt i kælder (røde blokke)**

ENERGIBESPARELSE

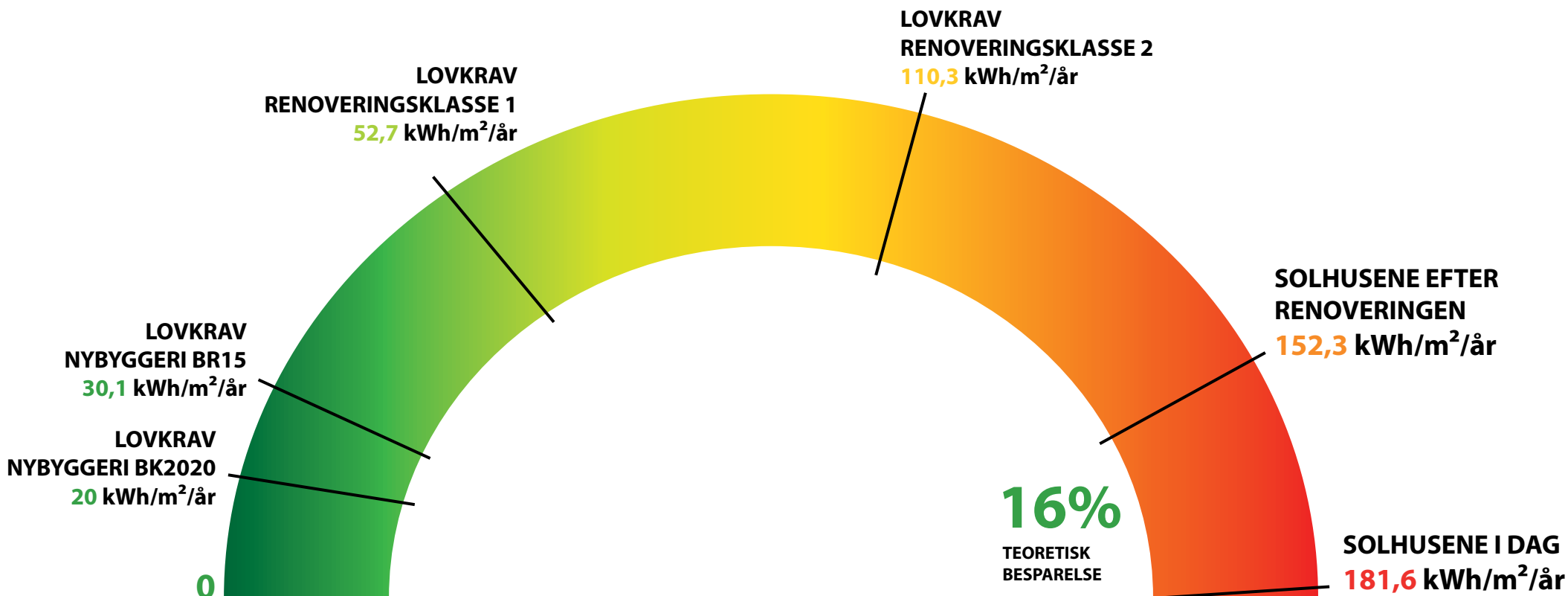


DIAGRAM OVER SOLHUSENES (GULE&RØDE BLOKKE) SAMLET TEORETISK ENERGIBEHOV FØR OG EFTER GENNEMFØRELSE AF HELHEDSPLANEN

SPØRGSMÅL

PAUSE

10 min

6. GENNEMGANG AF ØKONOMI v. Jesper Rasmussen, BO-VEST

- **Hvad er Landsbyggefonden?**
- **Hvad har Landsbyggefonden meldt ud?**
- **Arbejder støttet/ikke støttet af landsbyggefonden**
- **Huslejekonsekvenser: Hvad ved vi og hvad kan vi forvente?**

GENNEMGANG AF ØKONOMI

-Hvad er Landsbyggefonden?

Selvejende institution,
stiftet af almene boligorganisationer og oprettet ved lov

Forvalter grundkapital samt administration af:

- pligtmæssige bidrag
- driftsstøtteordningen
- renoveringsstøtteordningen
- beboerrådgiverordningen
- hjemfaldsordning



ØKONOMI - Hvad har Landsbyggefonden meldt ud?

Landsbyggefonden har i oktober 2017 udmeldt følgende om de foreløbige økonomiske rammer:

Der forventes godkendt støttede lån på 74 mio. kr.

Der forventes godkendt støtte til andre opretningsarbejder på 20 mio. kr.

Landsbyggefondens samlede støtteramme i alt: 94 mio. kr.

Grundet energi- og driftsbesparelser som følge af Helhedsplanen peger Landsbyggefonden på, at der kan gennemføres yderligere ustøttede arbejder, som besparelserne kan være med til at finansiere.

Administrationen har grundet Landsbyggefondens udmelding arbejdet med følgende :

- Reduktion i omfanget af private arbejder
- Undersøge mulighed for brug af afdelingens henlæggelser
- Energi- og driftsbesparelser.

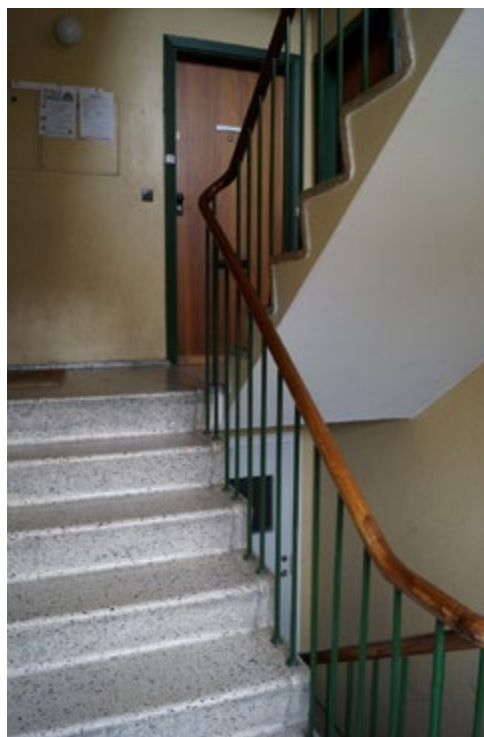
ØKONOMI - Arbejder støttet af Landsbyggefonden

- Efterisolering af gavle - røde blokke
- Efterisolering af gavle - gule blokke
- Dræn omkring røde bokke
- Demonstrationsprojekt - Hybrid solcelleanlæg
- Demonstrationsprojekt - Behovsstyret ventilation
- Ventilation i øvrige blokke

- Miljøarbejder - adgangskontrol, belægnings mv.
- Udgang til haver
- Tilgængelighedsboliger
- Lejlighedssammenlægninger
- Baderum - røde blokke
- Baderum - gule blokke
- Nye opgangsdøre

ØKONOMI - Arbejder der ikke støttes (vedligehold)

- Udbedring af murværk og fuger
- Kælderdøre
- Kældernedgange omlægges
- Maling af trappeopgange
- Kælderdøre i trappeopgange
- Vinduer, terrassedøre og altandøre - røde blokke
- Kældervinduer - gule blokke
- Faldstammer og brugsvandledninger
- Kloak
- Personalefaciliteter



ØKONOMI - Huslejekonsekvenser

- Hvad ved vi og hvad kan vi forvente?

Husleje 2018

Nuværende gennemsnitlige husleje: **816 kr.** pr. m2 årligt

Gennemsnitlig stigning og leje efter reovering

Stigning 173 kr. pr. m2 årligt

Samlet gennemsnitlige husleje efter reovering **989 kr.** pr. m2 årligt

Samlet huslejestigning i procent: 21,2%

Landsbyggefonden henviser til at huslejen skal afspejle boligens brugsværdi.

Grundet huslejeforskelle i røde og gule blokke vil der ifb. med helhedsplanen ske en udjævning huslejen idet alle boliger bringes op på et fælles niveau.

Besparelser som følge af Helhedsplanen:

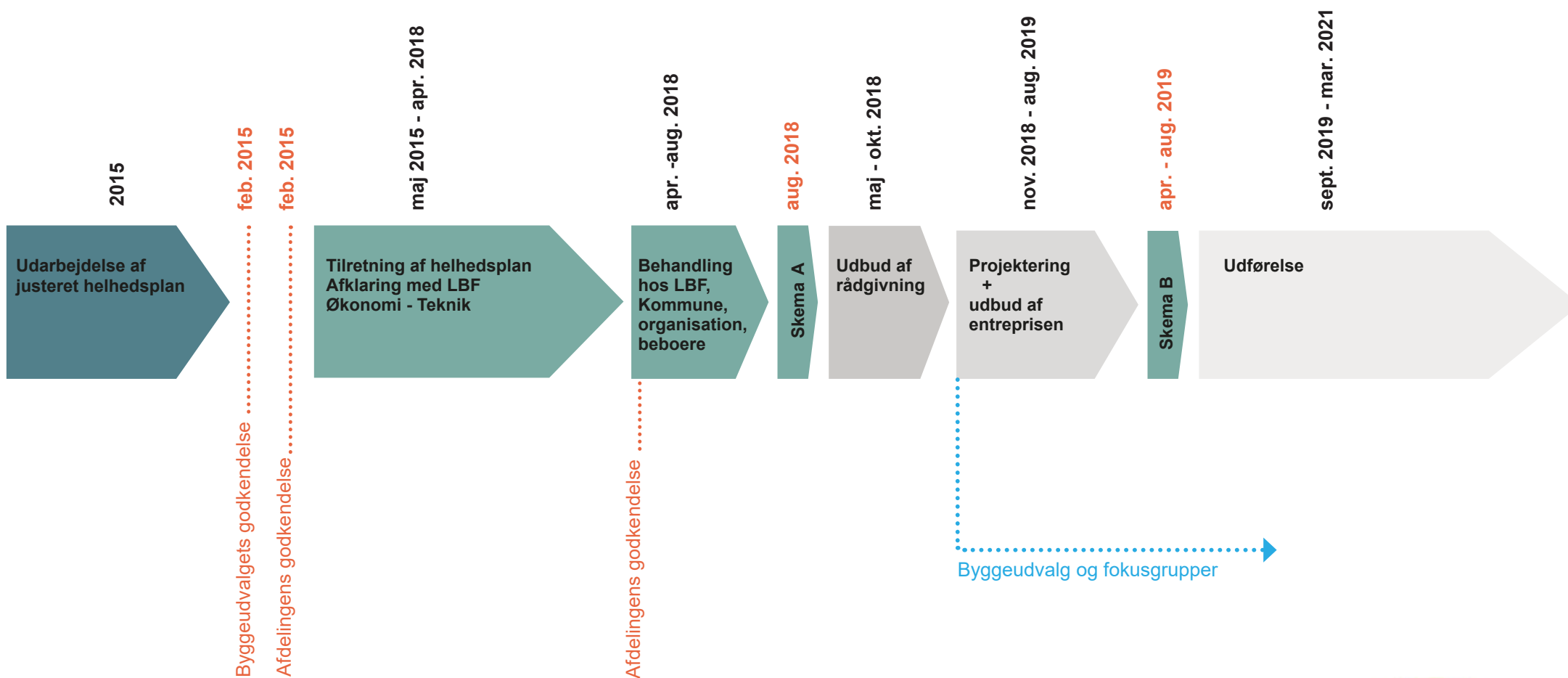
- Forventet besparelse på varmeforbruget.
- Vandmålere kan medføre mindre vandforbrug = besparelse
- Nedsættelse af henlæggelser

7. GENHUSNING v. Giv Andersen, Boliggruppen - BO-VEST

- Hvad kommer genhusningen til at betyde i Solhusenes helhedsplan?
- Midlertidig/permanent genhusning
- Genhusning til alle beboere som skal genhuses
- Hvordan kan BO-VEST hjælpe ved en genhusning?
- Boligstøtte



8. FORELØBIG TIDSPLAN - og det videre forløb



SPØRGSMÅL

9. AFSTEMNING - godkendelse af helhedsplan

Hvad stemmer du?

- Afdelingsbestyrelsen indstiller Solhusenes helhedsplanen til godkendelse.
- Der stemmes om hvorvidt afdelingen ønsker at vedtage den foreslåede helhedsplan for Solhusene med tilhørende gennemsnitlig huslejekonsekvenser.



TAK FOR I AFTEN