



Informationsmøde d. 15. juni 2022 kl. 17:00-19:00
RENOVERING AF AFDELINGEN



VELKOMMEN

- Byggeudvalg: Afdeling 27's bestyrelse
 - Linett Rasmussen, Jimmi Aastrøm og Maria Wessberg
- Bygherrerådgivere: Holmsgaard Rådgivende Ingeniører.
 - Simon A. Hansen og Helle D. Schyberg
- Boligforeningen AAB:
 - Inspektør Claus Nielsen, AAB
 - Projektleder Mette Larsen, AAB



1. Velkomst og præsentation
2. Formål med mødet
3. Et kort historisk tilbageblik
4. Forundersøgelser af klimaforhold
5. Foreløbig økonomi – Regneeksempel med forbehold
6. Muligheder for støtte – Minihelhedsplan eller Helhedsplan?
7. Hvad sker der i 2022 og videre tidsplan
8. Spørgsmål og dialog
9. Opsamling og afrunding



- Vi skal sikre, at du er velinformeret om afdelingens renoveringsbehov.
- Afdelingsbestyrelsen, AAB og rådgiverne vil gerne høre dine kommentarer til de forskellige renoveringsforslag.
- Vi skal sikre at du bliver oplyst om afdelingens økonomiske udfordringer
- Vi skal sikre at du bliver oplyst om afdelingens muligheder for støtte
- Inden renoveringen starter, får du mulighed for at stemme på det forslag, du synes bedst om. Du kender den fremtidige huslejestigning inden du skal stemme.
- Vi forventer at Informationsmøde og afstemningen holdes i efteråret.



November 2018 – Forundersøgelser

Maj 2019 – Dialog om støtte med AAB's Produktionsteam - de anerkender jeres problemer men har krav om flere undersøgelser

August 2019 - Undersøgelser af entrédøre, 9 udvalgte badeværelser, altaner?

November 2019 - Spørgeskema vedr. tilstanden på 155 badeværelser

Januar 2020 - Præsentation af forundersøgelser for bestyrelsen – Helhedsplan?

Februar 2022 – Skærpede støtteregler og ny finanslov – Minihelhedsplan?

Marts 2022 – Undersøgelse af vandinstallationer

Juni 2022 – Mødet i dag

TILSTAND

Tilstandsundersøgelserne har til formål at afdække de vedligeholdelsesarbejder foreningen står over for de kommende 10 år indenfor udvalgte klimaområder.

- Forholder sig til byggeriets stand.
- Forholder sig til bygningsdele og installationers tekniske levetider.
- Forholder sig til den generelle løbende vedligehold.

Bygningsoplysninger

Opførelses år:	1932 – 90 år
Boligareal:	ca. 10.553 m ²
Erhvervsareal:	ca. 637 m ²
Boliger:	155
Erhverv:	5
Bevaringsklasse:	SAVE – 4 (Høj)

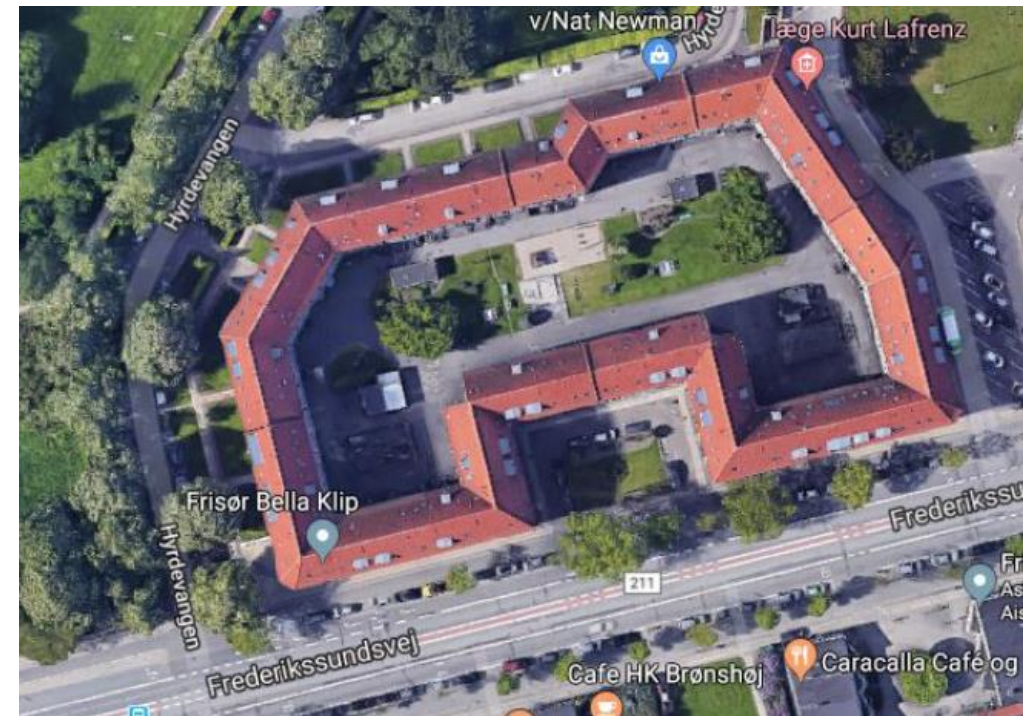
Udførte større renoveringer i perioden

Gårdvinduerne er fra 1982, gadevinduerne er fra 1986 (40 år og 36 år).

Tagene er fra 1997 (25 år).

Efterisoleringen af gårdfacade er fra 1997 (25år)

Brugsvand og faldstammer er løbende blevet udskiftet, dele er **ikke** udskiftet.



Forhistorie

Afdelingen stod for en forestående vinduesudskiftning samt facaderenovering.

I denne forbindelse ønskede I at undersøge eksisterende facaders isoleringsevne og eventuelle kuldebroer vha. en tilstandsvurdering med termografiundersøgelse.

Afdelingen har haft flere problemer med skimmel.

Hvad er undersøgt:

- Tag - delvis
- Gadefacader
- Gårdfacader
- Vinduer
- Radiatoranlæg
- Døre til boliger
- Vandinstallationer
- Badeværelser

Tag



Taget vurderes at have en restlevetid på min. 30 år eller derover forudsat, at der løbende og systematisk overvåges for utætheder, og at disse partielt reparerer.

Isoleringsforhold på kviste kan forbedres ligesom isolering om mod ubeboet tag kan forbedres.



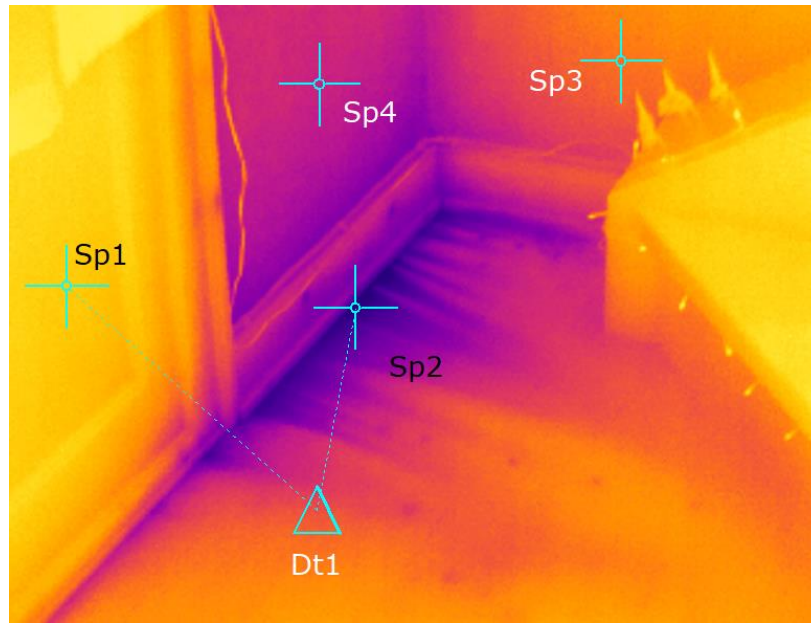
Gadefacader og vinduer




- Eksisterende vinduer er fra 1986, og gadevinduerne er træ/alu vinduer.
- Kommunen sætter krav til de nye vinduer udføres som koblede vinduer til gadeside.
- Gadefacaden fremstår meget tilsmudset, fugerne er meget porøse og flere steder mangler fugerne helt.
De røde mursten er flere steder forvitrede og slidt af vind og vejr. **Facaden er i dårlig stand.**



Indeklima



- Utætheder i facaden medføre kulde, samt evt. fugt inde i boligerne. 
- Skimmelproblemer i boligerne fordi overfladetemperaturen på ydervæggen $10,6^{\circ}$ og inde temperaturen er $20,7^{\circ}$



Gårdfacader og vinduer



- Eksisterende vinduer er fra 1982, og gårdvinduerne er i plast.
- Kommunen er villig til at indgå en dialog om vinduer mod gårdside må blive træ/alu, i stedet for koblede vinduer.
- Gårdfacade er istandsat i 1997 og fremstår i acceptabel stand. Men vinduerne **kan ikke skiftes** uden at alle facadepladerne nedtages. Ny facade og isolering kan etableres



Supplerende radiator

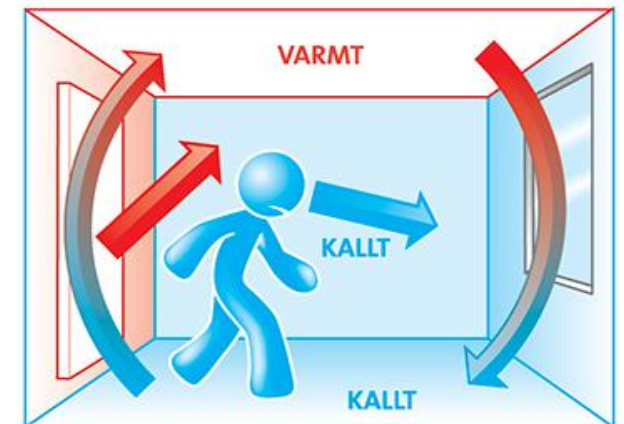
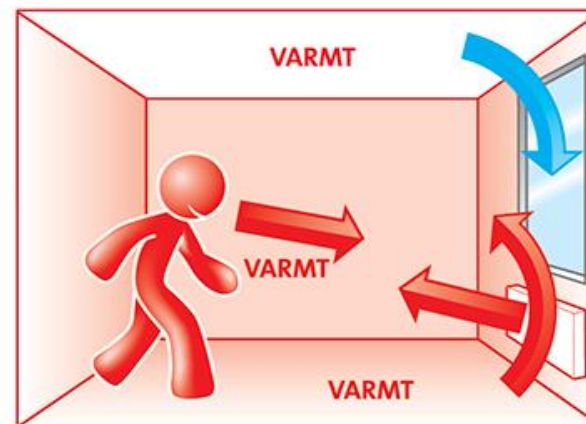
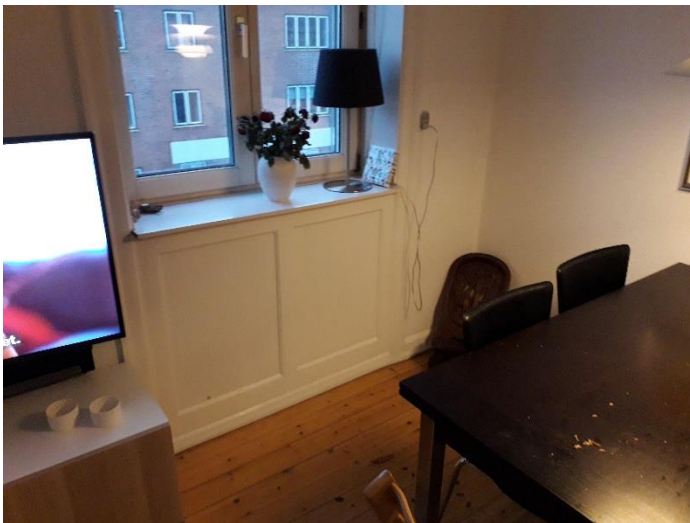


Oprindeligt har der været et 1- strengs varmeanlæg, som på et tidspunkt er blevet ændret til et 2- strengsanlæg.

I den forbindelse har man beholdt placeringen af radiatoren inde midt i boligerne. Dette betyder at der **ikke er radiator i alle rum** (Ikke i køkken, bad og enkelte andre rum) hvilket ikke er hensigtsmæssigt.



Nyt 2-strengt varmeanlæg



Når radiatorerne er placeret under vinduerne "falder den kolde luft ned", fra vinduerne, opvarmes, og fordeles ud i rummet.

Den indeliggende placering af radiatorerne giver en **dårlig fordeling** af den varme og tørre luft i rummet, og ydervæggene opvarmes derfor ikke i fornøden grad. Når varme møder kulde på kolde overflader skaber det kondens. Placeres der møbler opad ydervæggene, så den varme luft får ringe mulighed for at ventilere rundt i boligen, vil der typisk opstå skimmel disse steder.



Hoveddøre til bolig



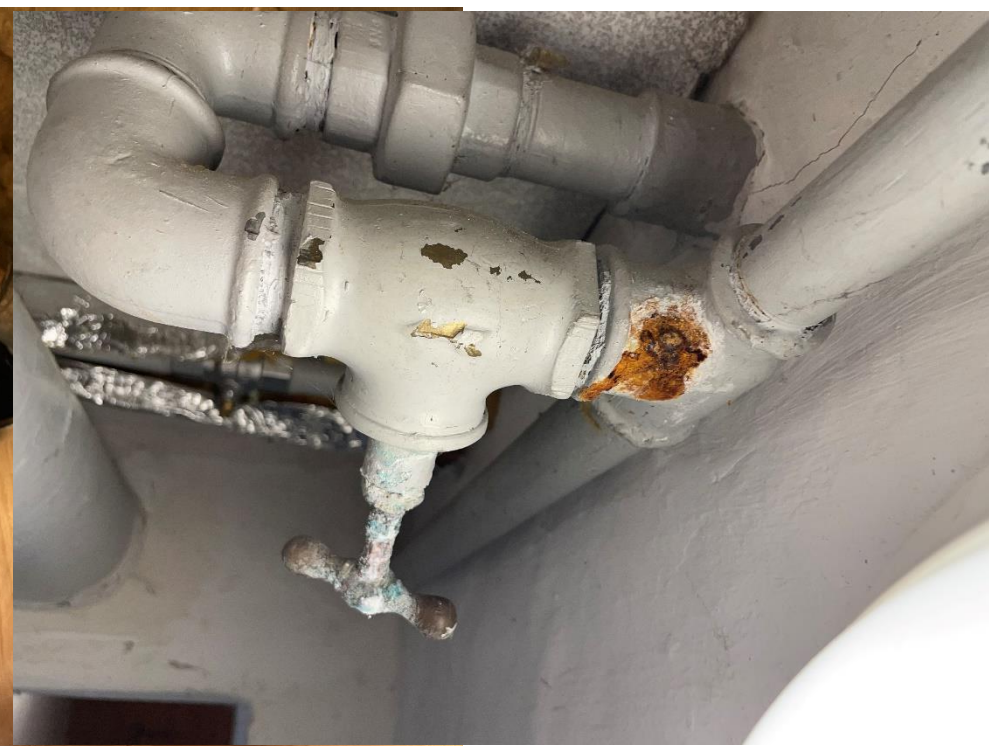
Standen af de eksisterende døre er acceptabel og de lever op til vejledningen for Brandsikring af ældre ejendomme. De eksisterende døre er ikke helt tætte og lydtætte.

Ønsker man nye døre kan dette gøres for at :

- Forbedring af sikkerheden
- Forbedring af tæthed ud mod trappen
- Forbedring af brandsikkerhed



Vandinstallationer



De lodrette rør (stigestreng) og vandrette rør i bolig skiftes løbende, men alle de vandrette hovedrør er ikke skiftet.

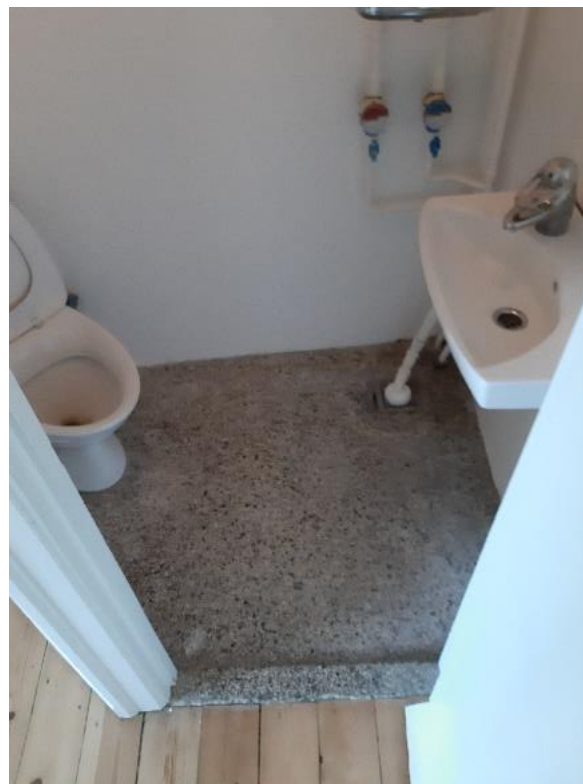
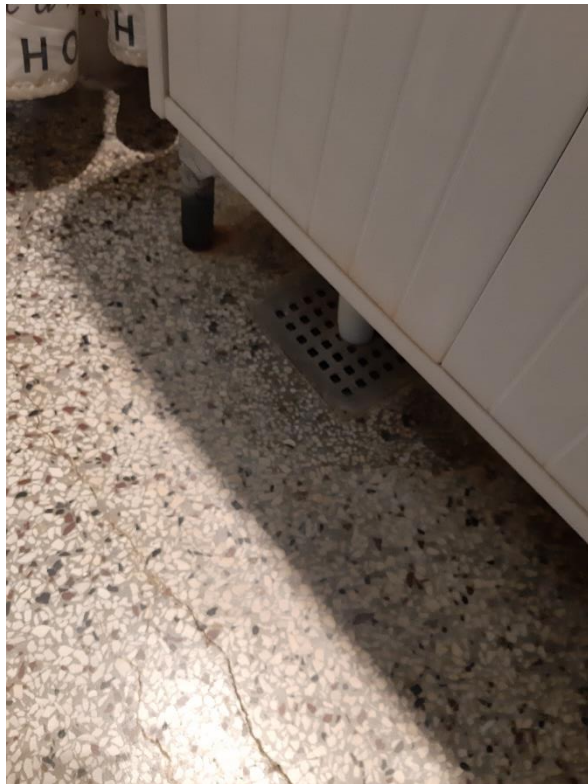
Når man skifter til nye rør, uden at skifte alle rør, så forringer man særligt de gamle rørs levetid hastigt pga. blandingen af metaltyper - det går batteri.

Samtlige rør bør skiftes så:

- Man opnår en samlet garanti på alle år (10 år ved samlet udskiftning)
- Man undgår at stå at bade i rørene, en byggeteknisk dårlig løsning



Badeværelser



Baderum er enten meget små eller ok størrelse.
Man bader i rørene (**dårlig bygge teknisk løsning**)

Der er **revner** i terrazzogulvene – **tæring** af bærejern i dækket
Vægge er mange steder blot malet – **ingen vådrumssikring**

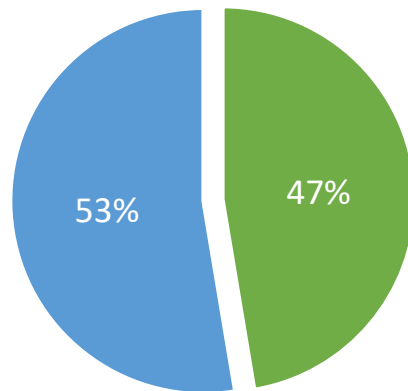
Manglende varme i badeværelserne.

Man bader ved vinduet flere steder.



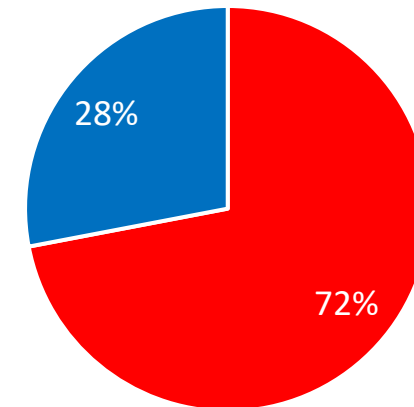
Badeværelser - spørgeskemaundersøgelse

Terrazzogulv



■ Andet gulv ■ Terrazzo gulv

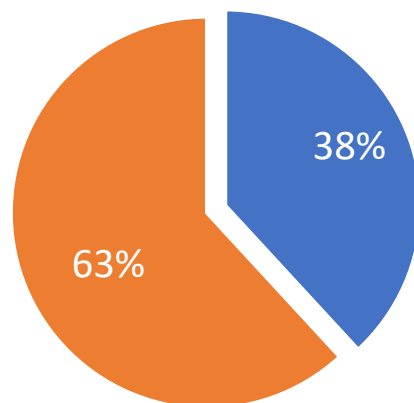
Terrazzogulv med revner



■ Gulv med revner ■ Gulv uden revner

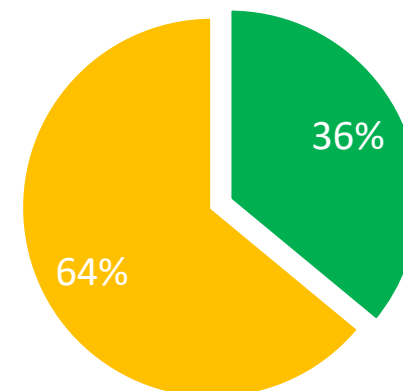
Badeværelser - spørgeskemaundersøgelse

Fliser



■ Har fliser på gulv og væg ■ Har ikke egnet overflader

Nyt badeværelse

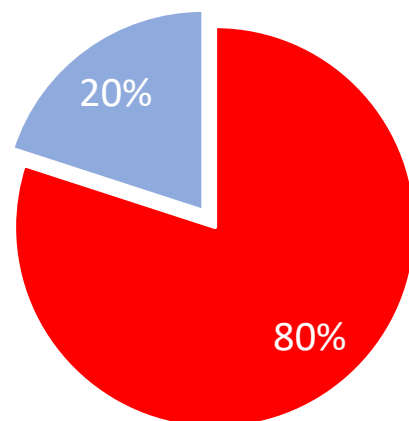


■ Badeværelset er fornyet inden for 20år

■ Badeværelset er ældre end 20år

Badeværelser - spørgeskemaundersøgelse

Synlige rør i brusenichen



■ Har synlige rør bruseren ■ Har ikke rør i bruseren

Badeværelser - problematikker

Ikke istandsatte badeværelser:

- Gulvet er opbygget i terrazzo, med en lille opkant ud mod gangen.
Revner i terrazzoen skyldes sandsynligt at bæreljernen begynder at ruste.
Gulve af den alder har oftest revner. **Dårligt**
- Væggene er malede, uden fliser. **Dårligt**
- Badeværelsesdør i træ med bundliste i metal. Afhænger af størrelse **Ok - dårlig**
- Gulvstående wc. **Ok**
- Håndvask med armatur. **Ok**
- Brusearmatur med rørgennemføring i brusenichen. **Dårligt**
- Et enkelt badeværelse havde mekanisk ventilation, mens resten havde naturligt aftræk. **Godt, men ikke lovlig løsning.**

Badeværelser med revner i gulvet bør udbedres hurtigst muligt for at undgå yderlige skader på den underliggende konstruktion – SBI anvisning 252 Vådrum

Der bør udføres følgende arbejder de næste 1-10 år:

NU	1-3 år	
1	Udskiftning af <u>vinduer</u> til nye med friskluftsventiler	
2	Renovering af <u>gadefacader</u> og nedtagning af <u>gårdfacader</u> og genopsætning	
3	Supplering af <u>radiatorer</u>	
4	Udskiftning af <u>vandinstallationer</u>	
5	Efterisolering af <u>kviste</u>	




Løbende:

Fjern tapet og lignende ved fraflytning og afslutning med diffusion åben maling. Evt. efterisolering af brystningerne med materiale som Ytong multipore Isoleringssystemet. (arbejdet udføres under drift)

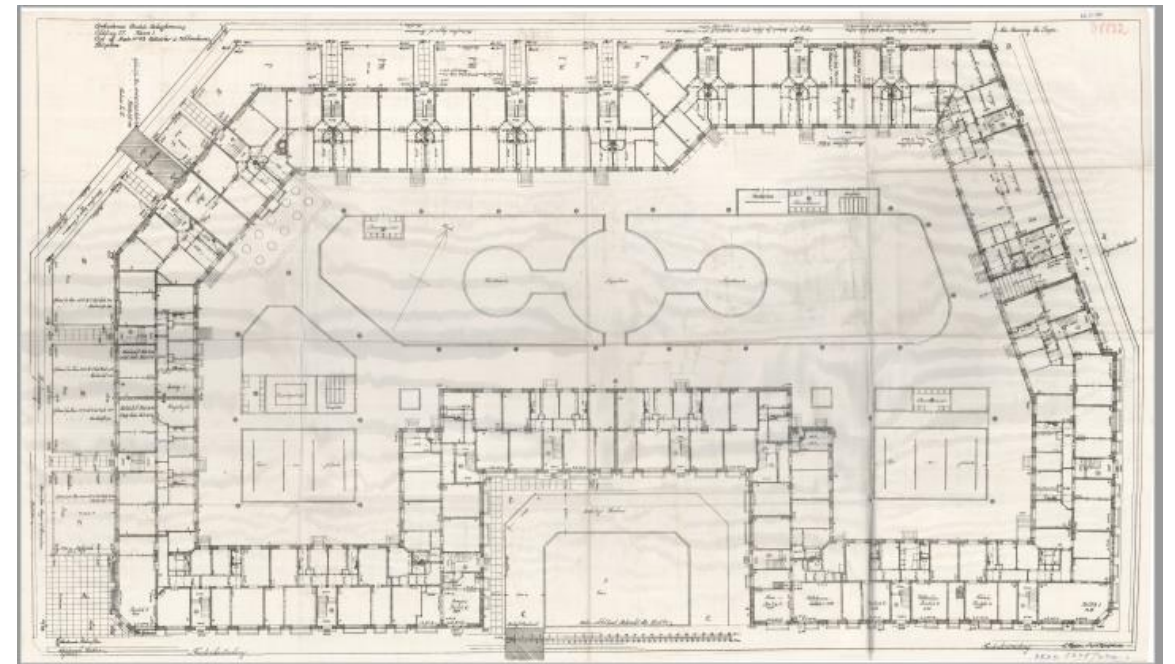
Råderetten:

Renovering af badeværelser

Der bør udføres følgende arbejder de næste 1-10 år:

	4-10 år	
1	Nyt <u>varmeanlæg</u> ved ydervæggene.	
2	Renovering af <u>gårdfacader inkl. efterisolering</u>	
3	Etablering af <u>ventilationsanlæg</u> eller udsugningsanlæg	
4	<u>Døre</u> fra boligerne til trappeopgang udskiftes til nye med bedre isolerings evne.	
5	Renovering af <u>badeværelser</u>	

Mulighed for etablering af altaner



Gadealtaner vil højst sandsynlig **ikke** blive godkendt af Københavns kommune grundet høj bevaringsklasse.

Gårdaltaner vil kunne have en dybde mellem 1,3m og 1,5m og en længde mellem 2 til 3,5m.

Boliger i hjørne vil muligvis ikke kunne få altan.

OBS! På beklædning på gårdside

Bygningsdele som vinduer og gedefacaden **fremstår nedslidt og i dårlig stand.**

Bygningsdele som ejendommens hoveddøre er i acceptabel stand, men ud fra tryghed og komfort bør dørene skiftes eller istandsættes.

Boligens varmeanlæg er placeret uhensigtsmæssigt og ikke tilstrækkeligt.

Hvad angår badeværelserne er standen varierende, men hvor hovedparten er i **dårlig stand (ca. 2/3).**

Som helhed kan det konkluderes, at flere af ejendommens besigtigede bygningsdele er nedslidt og trænger til fornyelse.





Hvad koster de mest akutte arbejder?

Regneeksempel med nødvendige opgaver indenfor 1-3 år

De viste udgifter er med forbehold for evt. prisstigninger

Entrepriseudgifter	50.000.000
Omkostninger	8.500.000
Anlægsudgifter ialt	58.500.000
DV-midler (kræver godkendelse af DV-plan 2023)	13.500.000
Beløb der skal lånefinansieres	45.000.000
Udgift der skal dækkes via huslejestigning	2.400.000
Nødvendig Boligafgiftsforhøjelse	29,5 %

Mulig boligafgiftsforhøjelse uden støtte

Eksempler på boligafgiftsforhøjelser.				
Bolig	Areal	Boligafgift	Forhøjelse	Ny boligafgift
2 rum	52,80 m ²	kr. 3.513	kr. 1.033	kr. 4.546
3 rum	70,50 m ²	kr. 4.737	kr. 1.393	kr. 6.130
4 rum	84,50 m ²	kr. 5.586	kr. 1.643	kr. 7.229

Vi håber at finde støtte til jeres renovering

MULIGHEDER FOR STØTTE?



HVOR KOMMER PENGENE TIL RENOVERING FRA?

Vedligeholdelsesarbejder

- Henlæggelser i DV-planen
- Huslejestigninger



Minihelhedsplaner

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



Helhedsplaner

- 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 minihelhedsplan?

FREMTIDSSIKRING I AAB

- Attraktive boliger, der lever op til nutidens og fremtidens krav til en god lejebolig.
- Midler til arbejder der øger brugsværdien af bygningerne og boligerne.
- Støtter under forudsætning af at afdelingen og beboerne bidrager tilstrækkeligt i form af huslejeforhøjelser og anvendelse af henlagte midler.
- Kun støtte hvis der er taget højde for større vedligeholdelses- og fornyelsesarbejder vedrørende tag, vinduer, facader, installationer og kloak i DV-budgettet.
- AAB bidrager ikke til en minihelhedsplan hvis afdelingen kan få støtte til en helhedsplan

Afdelingen og beboerne bidrager i form af:

- Lejeforhøjelser
- Henlagte midler

Boligforeningen AAB kan bidrage i form af:

- Kontant tilskud i form af trækingsretsmidler kan gives ved minihelhedsplaner, men det kræver godkendelse af Organisationsbestyrelsen.





LANDSBYGGFONDEN (LBF)

De almene beboeres kollektive opsparing til støtte og udvikling af de almene boliger.

Ved både minihelhedsplaner og helhedsplaner laves der:

- Forundersøgelser (alt med i en helhedsplan)
- Samlet plan for renovering
- Fremtidssikring
- Der ydes ingen støtte til almindeligt drifts- og vedligeholdelse
- Beboerdemokratiet skal godkende de nødvendig huslejeforhøjelse.

En helhedsplan tager som regel 10 år fra start til slut, da projektet udvikles i dialog med Landsbyggefonden – og da der er mange instanser som skal yde støtte og godkende projektet undervejs.

Nye regulativer fra juni 2021:

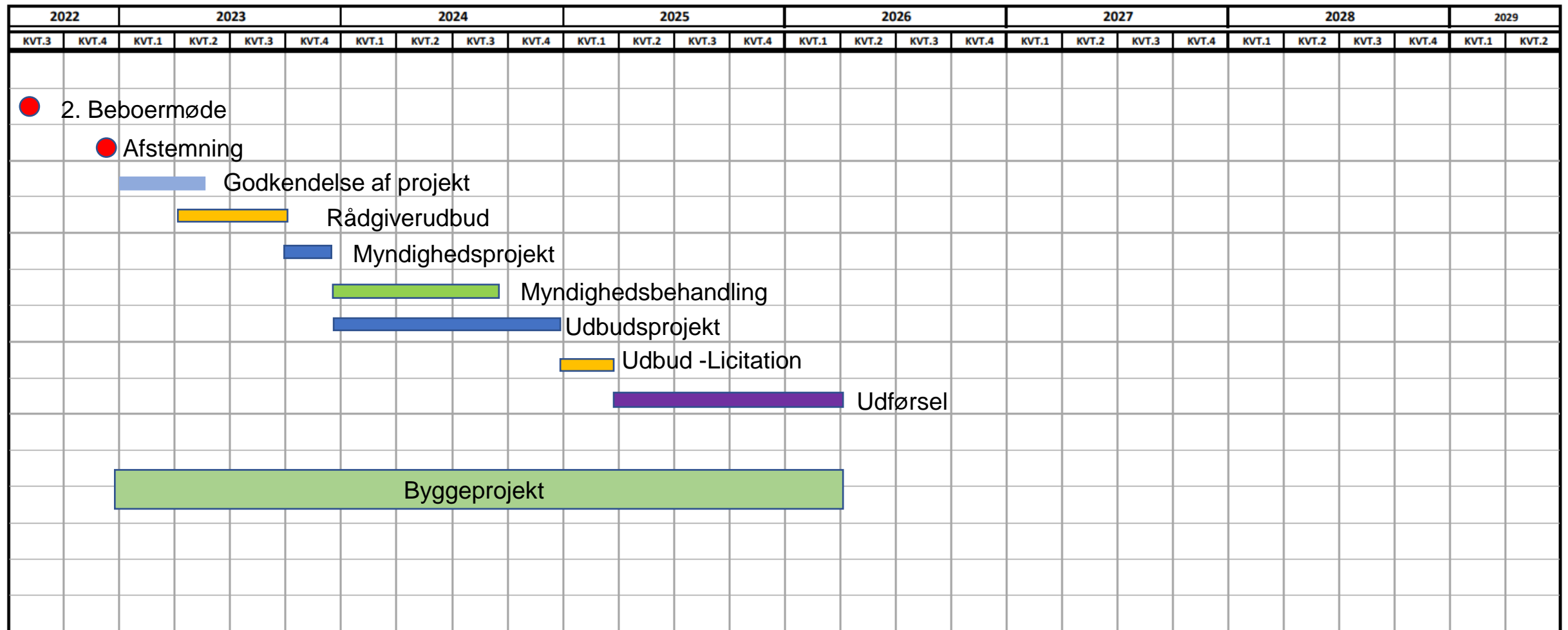
- Desværre har landsbyggefonden strammet deres krav til at opnå renoveringsstøtte. Det er derfor rådgivers vurdering, at det ikke længere vil være muligt at få støtte til de renoveringsbehov jeres afdeling står med.

Ny finanslov:

- Regeringen afsatte 30 mia. fra LBF til renovering af almene boliger i 2020-2021 til afvikling af ventelister
- December 2021 udskyder ministeriet helhedsplaner - byggebranchen overophedet.



FORELØBIG TIDSPLAN



Vejledende tidsplan. Der kan forekomme ændringer.





Tak for i aften

Husk - I kan altid få mere information:

- På afdelingens hjemmeside www.afd27.dk
- Eller ved at skrive en mail til mla@aab.dk

Undervejs i udviklingen af renoveringssagen vil der være beboerinddragelse, information i form af nyhedsbreve, opslag på hjemmesiden, informationsmøder og byggeudvalgsmøder.