

## Helhedsplanens finansiering, støtte og huslejeforhøjelser.

Helhedsplanen modtager massiv økonomisk støtte fra Landsbyggefonden.

Siden det ekstraordinære afdelingsmøde i januar 2013, hvor beboerne godkendte helhedsplanens indhold og økonomi med renovering, lejlighedssammenlægninger, landskabsarbejder og klimaprojekt, har der været afholdt licitation i maj 2014, hvor entreprenørfirmaet Enemærke & Petersen A/S tilbød den billigste og økonomisk mest fordelagtige pris.

Hen over sommeren har der været forhandlet med entreprenøren, og der er nu opnået enighed om en samlet pris, der overholder det mandat, beboerne gav på mødet i januar 2013.

Den samlede pris for helhedsplanen er derfor uændret i alt 226,0 mio. kr.

Af dette beløb finansieres ca. 200,0 mio. kr. med realkreditlån, hvor de årlige ydelser dækkes ved den økonomiske støtte fra Landsbyggefonden.

Hertil kommer diverse tilskud på i alt ca. 11,5 mio. kr., som boligorganisationen og Fredensborg Kommune også bidrager til.

Altså i alt ca. 211,5 mio. kr., som ikke påvirker huslejen i Byengen/Nordengen.

Tilbage står et beløb på ca. 14,5 mio. kr., der finansieres med et realkreditlån, hvor beboerne betaler de årlige ydelser, svarende til i alt ca. 1,0 mio. kr. om året ved det aktuelle renteniveau.

Dette beløb skal fordeles som lejeforhøjelser på samtlige boliger, når helhedsplanen er gennemført, både for de eksisterende lejligheder og rækkehuse, der renoveres, og de nye lejligheder, der fremkommer efter sammenlægning.

På baggrund af helhedsplanens projektforsætninger og de opnåede priser udgør lejeforhøjelsen for de eksisterende boliger i Byengen/Nordengen ca. 3,7% af den aktuelle leje. Lejen for de nye sammenlagte lejligheder indeholder herudover et ombygningstillæg, der er indregnet i nedenstående oversigt:

| <i><b>Prisniveau 2014</b></i> | <b>m2</b> | <b>Aktuel leje</b> | <b>Forhøjelse</b> | <b>Ny leje</b> |
|-------------------------------|-----------|--------------------|-------------------|----------------|
| <b>2-rums lejlighed</b>       | 54,0      | 4.785              | 172               | 4.957          |
| <b>2-rums lejlighed</b>       | 61,2      | 5.274              | 190               | 5.464          |
| <b>3-rums lejlighed</b>       | 81,0      | <i>NY TYPE</i>     | -                 | 7.434          |
| <b>4-rums rækkehus</b>        | 89,8      | 6.923              | 249               | 7.172          |

Som nævnt iværksættes lejeforhøjelserne naturligvis først efterhånden som helhedsplanen gennemføres, hvilket forventes at ske i 3 nogenlunde lige store etaper.

Huslejeforhøjelser vil i den forbindelse blive fastsat endeligt på baggrund af prisudviklingen i samfundet (inflationen), udviklingen i renteniveauet (der bestemmer ydelsen på realkreditlån) og det endelige byggeregnskab.

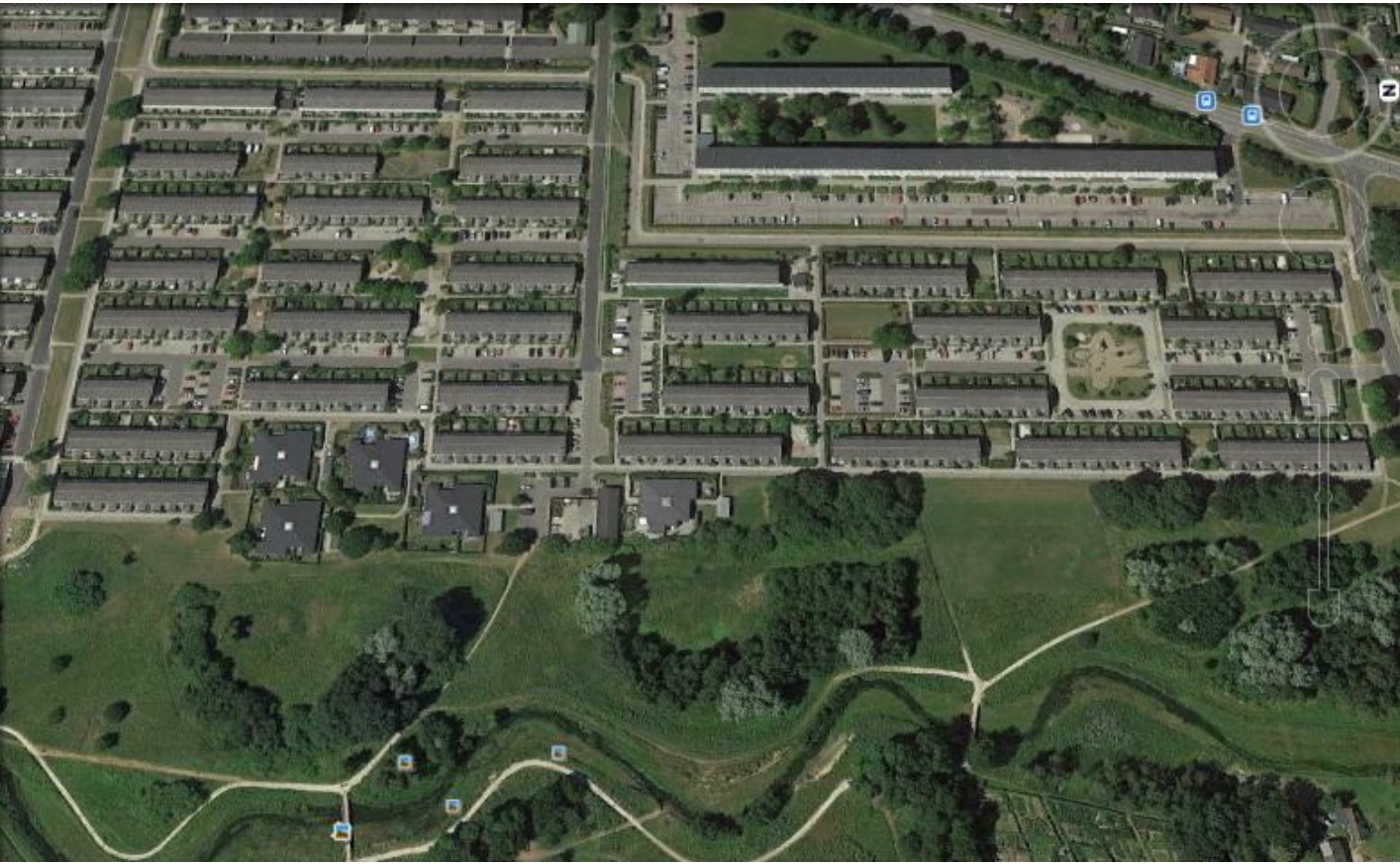
## Vejledende tidsplan

Entreprenøren skal nu i gang med at færdigprojektere projektet og lave myndighedsprojekt, alt i henhold til de aftaler der er indgået. Det fysiske arbejde forventes at starte i det tidlige forår, og vil vare i ca. 30 måneder. Giver vintertiden mulighed for at starte tidligere med enkelte isolerede arbejder, som etablering af lyskasser ved krybekældre etc. vil det blive tilstræbt.

Den del af projektet som omhandler Klimatilpasning som LAR, terrænarbejder, nye skure mv, underordner sig renoveringsprojektet, så man ikke begynder på terrænarbejder før stilladser, og øvrige nødvendige byggeplads-indretninger er fjernet – eller flyttet til et nyt etapeområde. Klimatilpasningsprojektet vil således følge sin egen rytme, men være de sidste arbejder der udføres.

# Orientering om helhedsplan

November 2014



## Aktuelt stade for gennemførelse af udarbejdet helhedsplan for Byengen Nordengen

Efter godkendelse af helhedsplanens projektindhold og tilhørende byggebudget (Skema A) fra Fredensborg Kommune, Landsbyggefonden og afdelingsmødet i januar 2013 blev der udarbejdet et udbudsprojekt.

Renoveringsprojektet har været i totalentrepriseudbud med resultatet at Entreprenør-teamet Enemærke & Petersen A/S, underrådgiverne KHS-Arkitekter A/S og Rådgivende ingeniør Slot Møller A/S vandt med det mest fordelagtige tilbud.

Efter licitation og før underskrivelse af entreprisekontrakt er der gennemført et partneringsforløb, hvor entreprenør og bygherres rådgivere i fællesskab har gennemgået udbuds- og tilbudsmaterialet til sikring af, at det samlede renoveringsprojekt kan gennemføres med den ønskede kvalitet og pris.

Partneringsforløbet er nu afsluttet og det endelige resultat (Skema B) er indsendt til godkendelse hos Fredensborg Kommune og Landsbyggefonden. Partneringsforløbet har ikke ændret på omfanget af det godkendte indhold i Skema A.

Hovedindhold af renoveringsprojektet er således :

- Renovering af toilet/baderum i rækkehuse og toilet/baderum + gang i altangangsboliger, samt fjernelse af dørtrin.
- Tagdækning udskiftes på alle 35 boligblokke
- Lette facadepartier mod øst udskiftes, herunder entredøre.
- Tagrum efterisoleres, tillige med isolering af etagedæk mod krybekældre
- Der etableres 3 elevatorer for niveaufri adgang til alle altangange og kælderarealer under blok 2.
- Altangange udvides i bredde og hæves, af hensyn til niveaufri adgang til boliger.
- Gulvniveau i altaner i altangangsboliger hæves for niveaufri adgang til altaner, herunder nye altandøre uden dørtrin.
- Der isættes nye vinduer i alle nord- og sydgavle, og alle gavlterkanter ændres til murværk, som mur iøvrigt.
- Boliger i blok 3, Byengen 20 – 29 A+B sammenlægges til 12 nye og større 3-rums boliger i ét plan og 2 2-rums boliger med eksisterende areal.
- Der installeres centrale individuelle varme – og vandmålere.
- Klimatilpasningsprojekt med lokal afledning af regnvand og nye udhuse ved rækkehuse med SEDUM-mos på taget.
- Opretning af stier, og hævnning af terræn ved boliger i stueetage i altangangshusene for niveaufri adgang til terræn.

Helhedsplanen er en forlængelse af den større renovering i 1996-98, bl.a. med udførelse af dræn og rørisolering i krybekældre og inddækning af altaner. Projektet blev gennemført med støtte fra Staten, Landsbyggefonden, og daværende Karlebo Kommune, således at huslejestigning kunne undgås.

Projektet var underlagt økonomiske begrænsninger, og det oprindelige ønske om en gennemgribende renovering af afdelingens badeværelser måtte opgives.

Behovet for renovering af badeværelserne er ikke blevet mindre, og gennem de gennemførte destruktive undersøgelser i toilet/baderum kunne det konstateres, at der var byggeskader med tærede indstøbte rør og revnede vægge, hvorpå toiletter er ophængt. Ifølge Landsbyggefondens krav til udarbejdelse af en helhedsplan, er bebyggelsen gennemgået for alle væsentlige renoverings- eller istandsættelsesbehov, som det vil være en god idé at få løst samtidigt.

Den gennemførte proces tilgodeser afdelingens mulighed for at imødekomme de krav, der stilles til en moderne almen bebyggelse, og som især handler om tilgængelige og fleksible boligtilbud til alle befolkningsgrupper. Udviklingsarbejdet har resulteret i en ”Helhedsplan for boligsocial, fysisk og økonomisk opretning”. Planen er udarbejdet i tæt samarbejde mellem Byengen Nordengens Byggeudvalg, Boligkontoret Danmark, Thora Arkitekter A/S og Kuben Management A/S.

Der foretages sammenlægninger af et mindre antal lejligheder, sikring af bedre tilgængelighed og kriminalpræventive hensyn, udskiftning af bebyggelsens nedslidte tage, udskiftning af udhuse til nye med tagdækning af SEDUM-planter, gennemførelse af visse energibesparende foranstaltninger, samt deltagelse i klimatilpasningsprojekt igangsat af Fredensborg Kommune og Realдания.

Helhedsplanen med ansøgning om ”økonomisk opretning”, er godkendt af såvel Landsbyggefonden og Fredensborg Kommune d.v.s. støtte til gennemførelsen af projektet. Formålet er naturligvis at holde huslejestigninger på et rimeligt og bæredygtigt niveau. Det fremsendte Skema A budget for renoveringssagen er godkendt af Fredensborg Byråd i november 2012.

De samlede renoveringsudgifter er opgjort til ca. 226 mio. kr. incl. moms. Hvis alle disse arbejder skulle gennemføres *uden* økonomisk støtte, ville det betyde urealistisk høje huslejestigninger. Selv om støttemulighederne efter de nugældende ordninger er knapt så gunstige, som de var i 1996-98, vil det godkendte budget for helhedsplanen sikre, at renoveringsarbejderne kan gennemføres med kun ganske lille huslejestigning.

Indholdet af helhedsplanen er nu prissat og skal endelig godkendes af myndighederne for at gennemførelse af renoveringsarbejderne endelig kan sættes i værk. Indhold og omfang af den endelige Helhedsplan svarer til det godkendte på det besluttende afdelingsmøde i januar 2013, ligesom det fremtidige huslejeniveau er uændret.

#### Fysisk opretning

De helt afgørende elementer i helhedsplanen er at få renoveret og opdateret bebyggelsens badeværelser, at få udbedret en række byggetekniske forhold, der bl.a. påvirker indemiljøet, at få forbedret bebyggelsens tilgængelighed, at opnå en fremtidssikring ved et passende antal lejlighedsombygninger, samt indarbejde lokale regnvandsforsinkende foranstaltninger, som følge af de ændrede klimatiske forhold.

I bestræbelserne på en fremtidssikring indgår tillige ønsket om at forebygge kriminalitet og hærværk ved at begrænse ”blinde vinkler” i bebyggelsen og skabe større grad af udsyn til friarealer, veje og p-pladser, dels ved etablering af gavlvinduer, dels ved omlægning af hække og stier langs p-arealer.

#### Toilet/Baderum

Badeværelsernes tilstand i bebyggelsen svarer, bortset fra 38 års brug, til niveauet ved opførelsen i 1976.

I bebyggelsen findes tre lejlighedstyper, rækkehuse type B, små altangangsboliger type C og lidt større type D.

De eksisterende badeværelsers indretning er utidssvarende af hensyn til konstaterede byggeskader, kvalitetsniveau, komfort og ikke mindst tilgængelighed.

Der er for alle badeværelser valgt en anden indretning end den eksisterende. Der installeres både gulvvarme og ballanceret ventilering, dvs. genindvinding af varmen fra udsugningsluften til indblæsningsluften.



Renoveret toilet/bad i rækkehus



Renoveret toilet/bad i lejlighed

#### Lejlighedsombygninger og –sammenlægninger, altangangshuse, Type C.

For at imødekomme efterspørgsel af større mobilitet inden for boligområdet, og et bedre boligudbud tilvejebringes boliger i mellemstørrelsen ca. 70 – 80 m² i ét plan. Ved sammenlægning af bebyggelsens mindste lejligheder type C på 54 m² i blok 3 opnås de ønskede nye lejlighedsstørrelser. 3 små lejligheder sammenlægges til 2 mellemstore lejligheder.

Lejlighedstype D har en anvendelig størrelse på 61 m² og sammenlægges ikke.



Toilet/bad i rækkehus

Badeværelser i rækkehuse er noget større end i altangangshuse. Bruseniche indrettes med to svingbare glasdøre som kan parkeres langs væg for tilvejebringelse af så meget gulvplads som muligt.

Toilet/bad i lejligheder

I skitseforslag for lejligheder i altangangshusene, type C og D, ændres skaktvæg, så rummet tilføres så stort volumen som muligt. Herved drejes retningen af toiletet for opnåelse af optimal plads foran toiletet og håndvask, uden at komme for tæt på brusepladsen, og uden at genere den enkelte funktion.

Toiler/baderum i forbindelse med vaskeriet, beboerhotellet, selskabslokalet og mandskabsfaciliteterne moderniseres til niveau, som øvrige toilet/baderum.

I alle boliger installeres målere for vand- og varmemeforbrug.

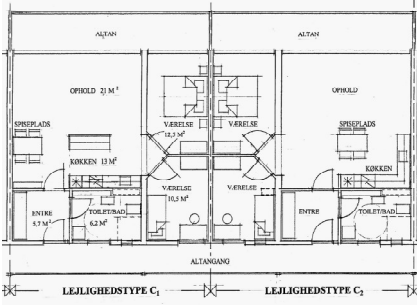
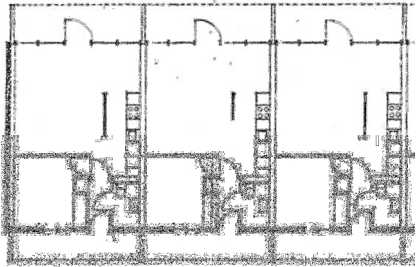
#### Udskiftning af vinduespartier mod øst og gavlvinduer

Hele det lette facadeparti i rækkehusenes stueetage renoveres idet indvendige overflader ikke ændres, under hensyn til eksisterende køkkener. Alle øvrige facadepartier mod øst udskiftes helt, med nye overflader. Alle nye vinduer i såvel østfacader, som gavlvinduer leveres med 3-lags energithermoglas.

#### Renoveringsarbejder

De 30 år gamle eternittagbelægninger udskiftes til nye bølgeeternittage i farve sort.

Der udføres isolering af underside af etagedæk mod krybekældre, samt i tagrum på eksisterende isolering.



Alle altangange hæves så der er niveaufri adgang til boligen. Eksisterende betonplader og rækværk bortskaffes og erstattes med nye betondæk og rækværk, suppleret med mindre opholdsudvidelser mod øst.

#### LAR projekt

Fredensborg Kommune har sammen med Real Daniafonden,

lokale-og anlægsfonden, Boligselskabet 3B og AB Hørsholm Kokkedal gennemført en konkurrence om fremtidens Kokkedal, med indarbejdelse af klimatiltag i Å-dalen, Aktivitetsmuligheder i landskabet, samt regnvandsforsinkende foranstaltninger i bebyggelserne.

I Byengen Nordengen er terrænarbejder som stibelægninger, niveaureguleringer, vandkanaler og nye udhuse ved rækkehuse med begrønnede tage samlet under ét selvstændigt projekt. Udførelsen vil være adskilt fra selve renoveringsopgaven og sker således i forlængelse heraf, i takt med færdiggørelse af arbejderne ved boligblokkene.