



FRIIS ANDERSEN ARKITEKTER

# Stillevang, Sorø

## Helhedsplan for renovering



august, 2021

# 1.0 Hvad er en helhedsplan?

En helhedsplan er en renoveringsplan, hvor man ikke kun renoverer det der er strengt nødvendigt, men hvor man også udfører nogle arbejder på bygningerne og i boligerne, som giver dem nogle nye kvaliteter.

Med denne helhedsplan ønsker vi at løfte afdelingens bygningers generelle tilstand. Eksempelvis ved at skabe et bedre indeklima i boligerne og fremtidssikre dem med nye badeværelser og køkkener samt nye facader.

Med helhedsplanen sikrer vi, at afdelingen som helhed er sund og attraktiv og lever op til fremtidige behov..

Sådan er helhedsplanen blevet til

**I september 2017** bestilte boligselskabet en tilstandsrapport for at få overblik over afdelingens udfordringer og behov.

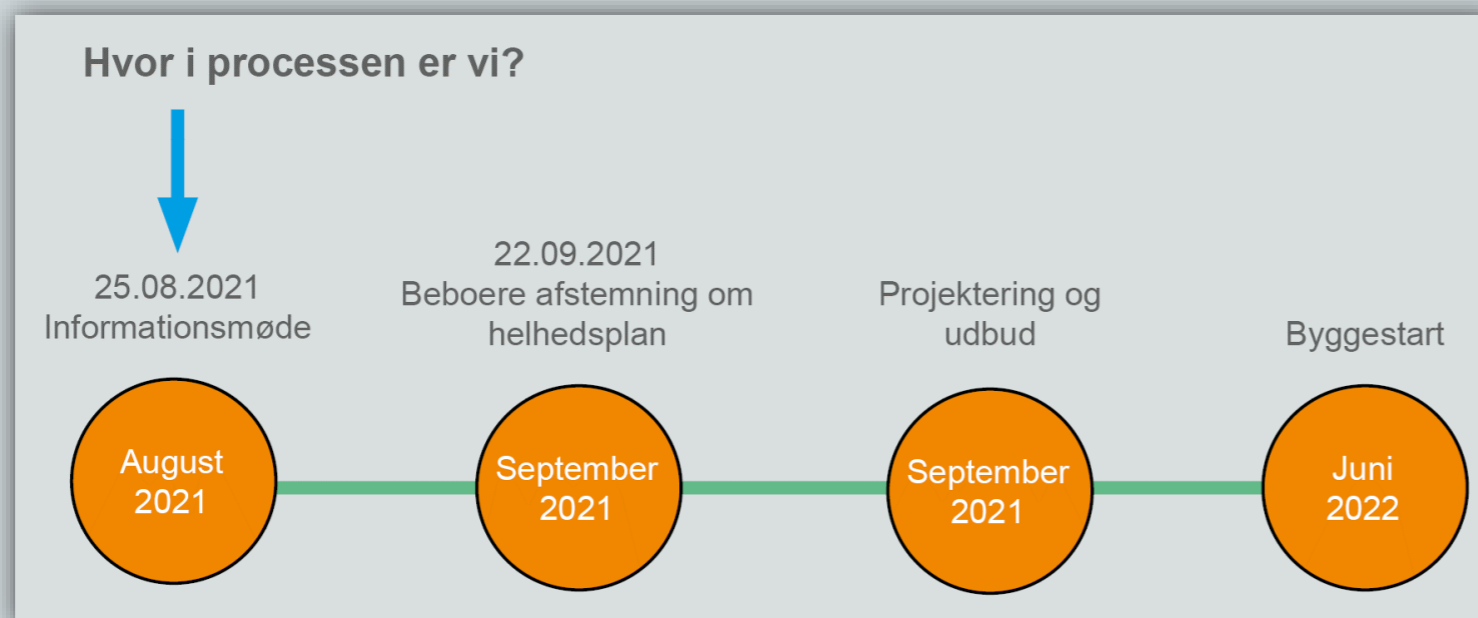
**I juni 2019** kontaktede vi Landsbyggefonden for at undersøge muligheden for at få økonomisk støtte til renoveringsprojektet, der skal fremtidssikre Stillevang.

**I april 2020** var der besigtigelse af Stillevang med Landsbyggefonden

Herefter udarbejdede Friis Andersen Arkitekter A/S en tilstandsrapport. Rapporten viste, at der er et større renoveringsbehov i Stillevang, da særligt facaderne fremstår nedslidte samt døre og vinduer. Tilstandsrapporten konkluderede også, at badeværelserne trænger til en omfattende renovering samt at indeklimaet i boligerne er meget dårligt.

**I oktober 2020** godkendte Landsbyggefonden og Kommunen støtte til afdelingens helhedsplan på grund af byggeskader, og med den forudsætning at I beboere også godkender helhedsplanen.

**I marts 2020** lukket Danmark ned grundet covid-19 og det var derfor ikke muligt at afholde et afdelingsmøde og vi kunne derfor ikke præsentere jer for denne helhedsplan.



# 1.1 Derfor skal vi renovere

For at fremtidssikre Stillevang mod yderligere fysisk nedslidning, byggeskader og dårligt indeklima, er en gennemgribende fysisk genopretning af de 24 boliger nødvendigt.

Bygningernes tage har passeret slutningen af sin levetid og skal derfor udskiftes.

De produkter, der er blevet brugt i jeres lette facader, har gjort at der er en risiko for, at der kan forekomme skimmelsvamp inde i boligerne, og det har også været konstateret i flere af jeres boliger.

De produkter, vi vil anvende, er dem man kalder diffusionsåbne, hvilket betyder, at væggene bedre kan "ånde" og transportere fugt i væggene ud i stedet for, at fugten bliver inde i væggene og giver gode betingelser for skimmelvækst.

Badeværelserne i afdelingen lever ikke op til de nutidige krav til vådrum og kan derfor ikke sikre rummet mod fremtidige fugtskader. Badeværelserne har også nået en alder, hvor de trænger til renovering. Derfor skiftes alle badeværelser for også at give et kvalitetsmæssigt løft til jeres glæde.

Mange køkkener i afdelingen er de oprindelige og dermed slidte og trænger til fornyelse. For at generelt sikre mod fugtskader skal installationerne skiftes samt behovet for indbygning af balanceret ventilation i skab over komfur.

Afdelingens lette facader på bygningerne, hegn og plankeværk som er udført i træ, fremstår alle nedslidte og skal derfor udskiftes.

Den eksisterende udsugning fra badeværelse og emhætte i køkkener er ikke tilstrækkeligt til at sikre et sundt indeklima. Derfor etableres der balanceret ventilation i alle boliger.

De nuværende gasfyr skal inden for kort årrække skiftes. Ny og grøn opvarmning af afdelingen med fjernvarme er indarbejdet i helhedsplanen.

## 2.0 Hvad indeholder helhedsplanen

### UDVENDIGE ARBEJDER

- Alt træværk på bygninger og skure udskiftes til indfarvet cementbaseret plade, med minimal vedligeholdelse.
- Alle døre og vinduer udskiftes til vinduer og døre med træ indvendigt og aluminium udvendig.
- Alle ovenlysvindue udskiftes
- Der lægges nye tagsten på taget og der efterisoleres i tagrummet.
- Der kommer nye tagrender og nedløb.
- Der kommer nye udvendige trapper og altaner i galvaniseret stål.
- Køkkener udskiftes.

### INDVENDIGE ARBEJDER

- Badeværelser renoveres med nye fliser, ny sanitet, armaturer mv. og samtidig får badeværelserne en mere tidssvarende vådrumssikring.
- Vand-, el- og afløbsinstallationer udskiftes i badeværelser og køkkener.
- Berørte overflader istandsættes.
- De nuværende gasfyr konverteres til fjernvarme
- Der kommer nye HPFI relæ i alle eltavler.
- Der laves balanceret ventilation i alle boliger.



## 2.1 Østfacade som den ser ud i dag



## 2.2 Østfacade som den kunne komme til at se ud Grå facadeplader med hvide vinduer og sort tag



## 2.3 Vestgavl som den ser ud i dag



## 2.4 Vestgavl som den kunne komme til at se ud Grå facadeplader med hvide vinduer og sort tag





## 2.5 Østgavl som den ser ud i dag



## 2.6 Østgavl som den kunne komme til at se ud Grå facadeplader med hvide vinduer og sort tag



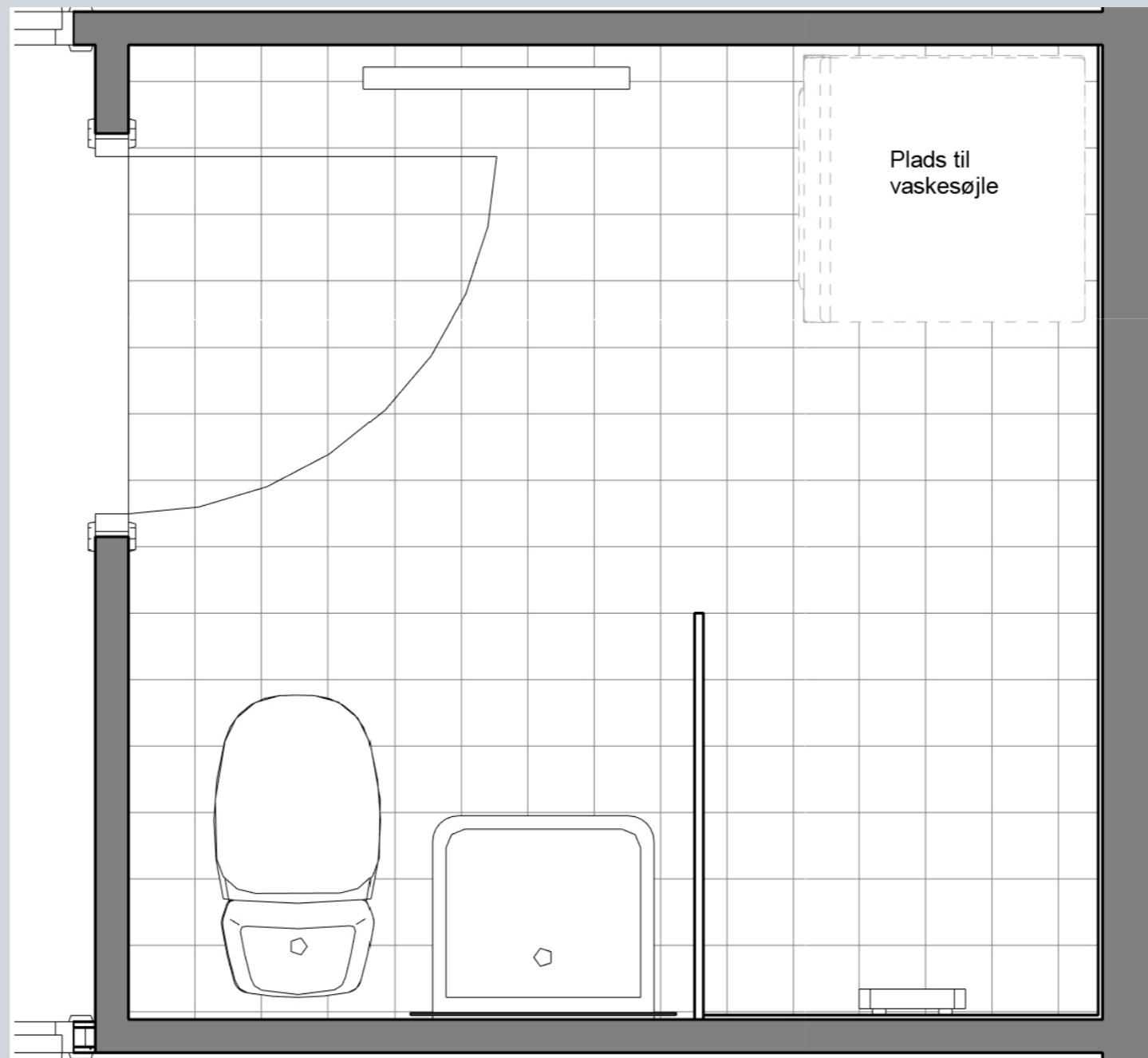
## 2.7 Badeværelser som de kan komme til at se ud.

Grå 15 x 15 cm klinker på gulv.

Hvid 15 x 15 cm fliser på vægge.



## 2.8 Badeværelser som de kan komme til at se ud. Plantegning

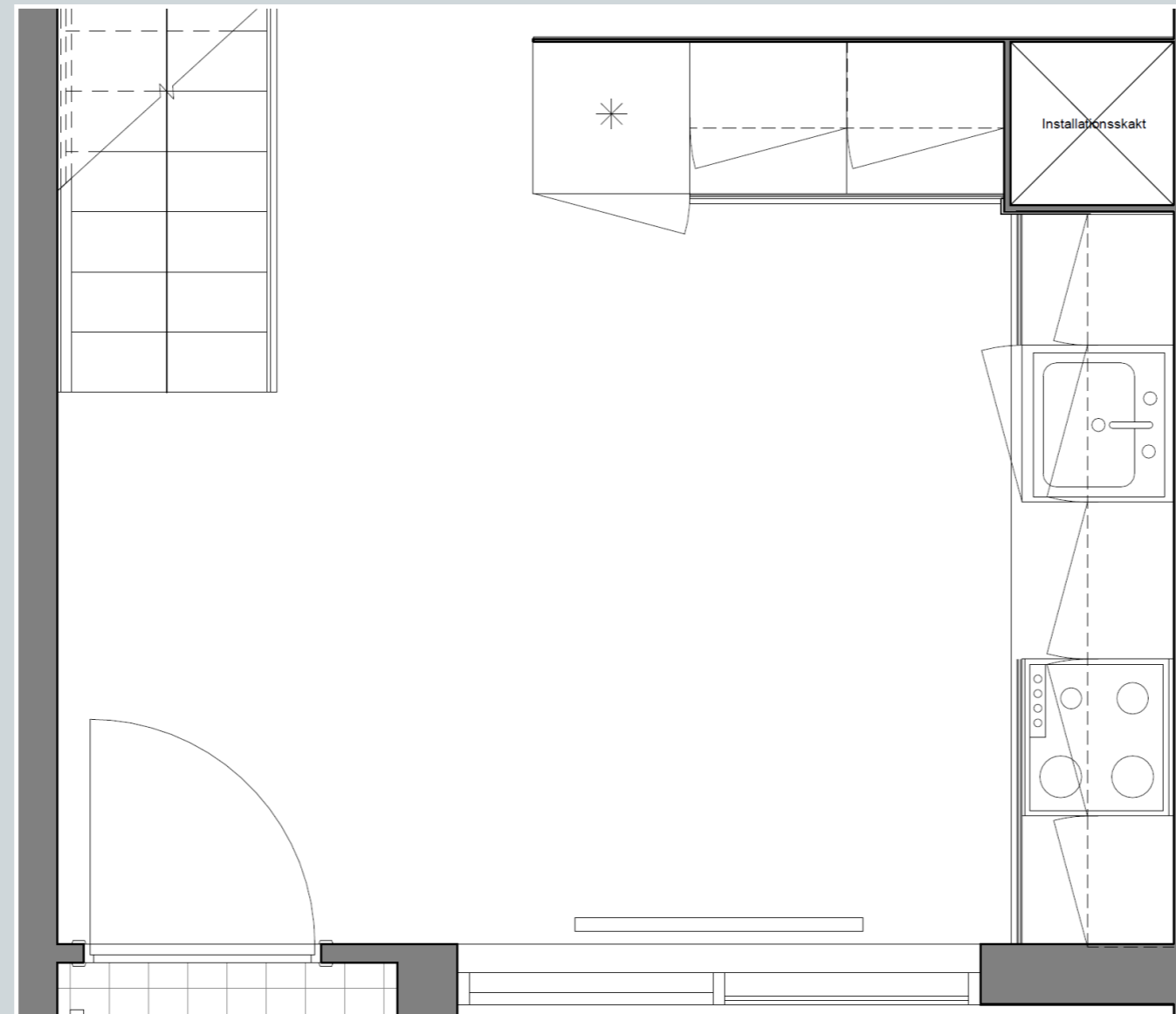


## 2.9 Køkkener som de kan komme til at se ud.

Nye køkkenelementer, installationer samt hvidevare



## 2.10 Badeværelser som de kan komme til at se ud. Plantegning



## 3.0 Alternativ opvarmningsform

Vi har i forbindelse med udarbejdelsen af denne helhedsplan, lavet en undersøgelse om jeres nuværende gasfyr kunne ændres til en mere bæredygtig opvarmningsform. Vi har analyseret på følgende opvarmningsformer.

### **Luft til vand varmepumper, placeret i hver bolig.**

I en rækkehusbebyggelse som jeres vurderes det ikke at være muligt at overholde gældende krav om støj til nabo på 35 dB.

### **Luft til vand varmepumper placeret i særskilte varmepumpebygninger.**

Jeres afdeling er meget lille og det er ikke muligt at placere disse bygninger og samtidig overholde afstand til skel samt gældende krav om støj til nabo på 35 dB.

### **Nye naturgaskedler**

Fossile brændstoffer er mange steder under begyndende udfasning. Regeringen har en ambition om, at Danmark skal være uafhængig af de fossile brændsler – kul, olie og gas – i 2050. Udsiftning til nye naturgaskedler er således en løsning med en begrænset levetid.

### **Konvertering til fjernvarme**

Ifølge det oplyst fra Sorø Fjernvarme forventes det, at der kan leveres fjernvarme til jeres bebyggelse i 2024.

Fjernvarme er den løsning som er bedst fordi den er mest grøn, giver bedre og billigere drift samt medfører at gasfyrinstallation i jeres indgangspartier fjernes.

Fjernvarme prisen er lige nu lidt dyrere end gaspriserne. Men gaspriserne har Christiansborg besluttet skal stige de kommende år pga. grøn omstilling.

Jeres boliger bliver isoleret lidt bedre end de er i dag. Der kommer nye vinduer, tagvinduer og døre. Der kommer lidt mere isolering end der er idag og jeres nuværende ventilation er uden varmegenvinding.

Alt det taget i betragtning, så vil I nok komme til at betale lidt mindre i varme end I betaler i dag.

## 4.0 Sunde og tidssvarende boliger

### Lette facader

Den nuværende træbeklædning, vindspærre samt isolering vil blive fjernet.

Evt. råds-kader vil blive udbedret ved enten at udskifte den angrebne bygningsdel, eller ved mindre skade, udføres sanering af bygningsdelen.

Der vil blive isoleret samt ny vindspærre af et uorganisk materiale. Yderst vil facaderne blive beklædt med en indfarvet facadeplade som vil være cementbaseret.

### Tag

De nuværende tagsten, lægter, undertag samt isolering vil blive fjernet.

Evt. råds-kader vil blive udbedret ved enten at udskifte den angrebne bygningsdel, eller ved mindre skade, udføres sanering af bygningsdelen.

Den eksisterende dampspærre vil blive gennemgået og udbedret.

De eksisterende spær vil blive rettet op. Der vil komme ny isolering i taget og der laves et fast undertag med tagpap. Der afsluttes med nye tagsten. Der vil komme lidt mere isolering på loftet samt over jeres indgangspartier.

### Døre og vinduer

De eksisterende døre og vinduer fjernes og der monteres nye, som vil være af træ indvendig og aluminium udvendig. Ovenlysene i taget udskiftes.

### Køkkener

De eksisterende køkkenelementer, komfur, køleskab samt emhætte fjernes, og der monteres nye køkkenelementer, kogeplade, ovn samt køleskab.

De berørte overflader renoveres i form af ny tapet og maling.

Der laves nye elinstallationer i form af installationer til hårde hvidevare samt nye stikkontakter.

### Badeværelser

Eksisterende gulvklinter, vægfliser, toilet, håndvask samt afløbsinstallationer fjernes.

Der laves nye afløbsinstallationer og ny vådrumssikring.

Ny fliser på gulve i 15 x 15 cm i grå.

Nye fliser i brusekabine samt gavlvæg i 15 x 15 cm i hvid.

Der laves nye elinstallationer i form af nye belysning i loft samt nye stikkontakter.



# 4.1 Sunde og tidssvarende boliger

## **Lovliggørelse af elinstallationer**

Der monteres nyt HPFI relæ også kaldet HPFI afbryder og fejlstrømsafbryder i alle boliger.

## **Hegn og skure**

Hegn males og skure får ny beklædning som de lette facader samt nye tagsten.

## **Ventilation**

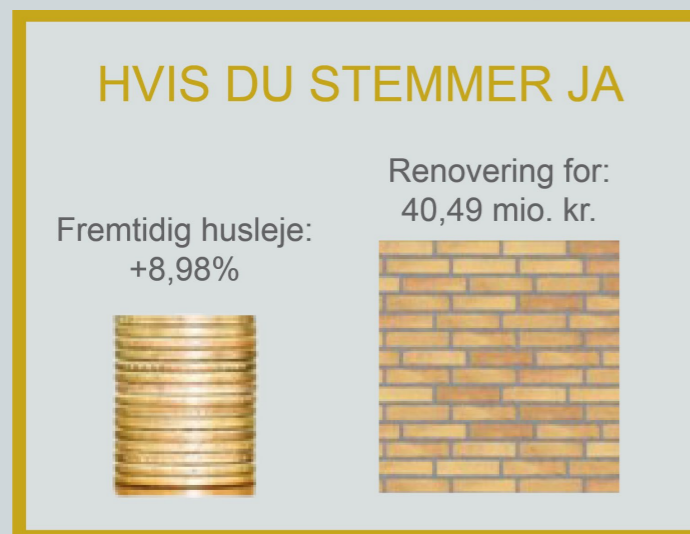
Der installeres et ventilationsanlæg, som vil suge luft ud af boligerne samt tilføre frisk luft. Anlægget vil være med varmegenvinding, som betyder, at den varme der er i den luft der suges ud bruges til at opvarme den friske luft.

## **Konvertering til fjernvarme.**

Jeres nuværende gasfyr vil blive konverteret til fjernvarme.

Da det først er muligt at få fjernvarme i 2024, vil I skulle beholde jeres nuværende gasfyr indtil da. Det vil dog være muligt at få lavet stikledninger samtidig med den øvrige renovering, så I ikke skal generes af gravearbejde senere.

## 5.0 Økonomi



### Hvis I stemmer ”ja” til helhedsplanen

Denne helhedsplan fremtidssikrer Stillevang så afdelingen fremstår genoprettet udvendigt og indvendigt. Helhedsplanen medfører at de mange indeklimaproblemer som afdelingen har været udfordret af bliver løst.

Helhedsplanen koster i alt 40,49 mio. kr.

Landsbyggefonden støtter helhedsplanen med ca. 14 mio. kr. i form af støttede lån. Støtte fra Landsbyggefonden medfører at ydelser på lån bliver lavere.

Selskabet støtter også afdelingen med kr. 6 mio. Yderligere er der støtte fra egen trækingsret og kapitaltilførsel på kr. 6,88 mio.

Resten finansieres ved at optage et 30 årigt realkreditlån på ca. kr. 13,54 mio.

Den samlede finansiering af Helhedsplanen betyder, at alle kommer til at stige 8,98% i husleje når byggesagen er færdig.

Med støtte fra Landsbyggefonden skal huslejen indtil afslutningen af helhedsplanen stige med årlige 2%. Denne stigning vil blive implementeret i år 2023.

Landsbyggefonden støtte gives som et årligt tilskud der gradvist bliver nedtrappet, hvilket betyder at huslejen vil stige hvert år efter helhedsplanens afslutning med ca. 34.326 kr. pr. år.

Nuværende lejetillæg for køkken og bad bortfalder, når helhedsplanen er afsluttet.

### Hvis I stemmer ”Nej” til helhedsplanen

Behovene for renovering af Stillevang er åbenlys for alle. Med en støttet renovering får man som oven for nævnt hjælp til at finansiere renoveringen. Hvis man ikke får støtte til en renovering, skal afdelingen selv betale alle udgifter.

I 2017 fik afdelingen udarbejdet en rapport med en vurdering af de arbejder, som er nødvendige at få gennemført. De arbejder der som minimum skal laves omfatter renovering af tag, og facadebeklædning samt udskiftning af vinduer og døre. Minimumsløsningen omfatter alle arbejder der skal sikre, at Stillevang ikke forfalder yderligere.

De nødvendige minimumsarbejder udgjorde i 2017-tal kr. 16.25 mio.

Denne løsning medfører dog, at Landsbyggefonden ikke ønsker at yde støtte til renoveringen, da der med denne løsning fortsat vil mangle nogle renoveringsbehov for, at afdelingen er fremtidssikret. Den mistede støtte medfører, at favorable muligheder for støtte til lån, driftsstøtte og nedsættelse af huslejen bortfalder.

Minimumsløsningen på kr. 16.250.000 vil skulle finansieres via et almindeligt 30 årigt realkreditlån, hvor alle arbejderne gennemføres som en samlet renovering. Denne løsning vil medføre en samlet huslejestigning på gennemsnitligt 38%. I denne løsning er der ikke indregnet genhusning.

## 5.1 Økonomi

Af nedenstående oversigt fremgår hvilke arbejder, der udføres ved en helhedsplan med støtte overfor hvilke arbejder der skal udføres, hvis afdelingen selv skal finansiere de nødvendige renoveringsarbejder.

Hvis du stemmer	"Ja" til helhedsplan - støttet renovering (stigning i husleje: 8,98 %)	"Nej" til helhedsplanen nødvendige arbejder – ingen støtte (stigning i husleje: 38 %)
Nyt køkken	X	
Nyt badeværelse	X	
Nyt tag	X	
Nye facader	X	X
Ventilation som forbedrer indeklimaet	X	X
Konvertering til fjernvarme	X	
Nye vinduer og døre	X	X

I en sammenligning mellem en samlet og støttet helhedsplan og minimumsløsningen er det derfor meget attraktivt for afdelingen at vælge helhedsplanen som opnår støtte fra Landsbyggefonden.

## 5.2 Huslejekonsekvens

### Huslejekonsekvens boligtyper fordelt ved 2, 3 og 4 rums boliger

Prisindeks år 2020

Areal i kvadratmeter	Huslejen i dag pr. mdr. (uden evt. lejetillæg, forbrugsudgifter, antenne mm.)	Obligatorisk indeksiering af huslejen ved budget 2023 = 2 %	Huslestigning = 8,98 % (udregnes af 2021 lejeniveau)	Husleje efter afslutning af byggesag (Nuværende husleje + obligatorisk indeksiering + huslejestigning for
67	kr. 5.070	kr. 101	kr. 455	kr. 5.626
71	kr. 5.372	kr. 107	kr. 482	kr. 5.962
82	kr. 6.205	kr. 124	kr. 557	kr. 6.886
85	kr. 6.432	kr. 129	kr. 578	kr. 7.138
93	kr. 7.037	kr. 141	kr. 632	kr. 7.810
97	kr. 7.340	kr. 147	kr. 659	kr. 8.146

### Hvad er huslejekonsekvensen for gennemsnittet af alle boliger i afdelingen

Stigning 8,98 %	Nuværende huslejegennemsnit for hele afdelingen	Fremtidigt huslejegennemsnit for hele afdelingen	Gennemsnitlig huslestigning for afdelingen
leje pr. bolig pr. måned	kr. 6.010	kr. 6.670	kr. 660
leje pr. m <sup>2</sup> pr. år	kr. 908	kr. 1.008	kr. 100

## 6.0 Byggeproces og tidsplan

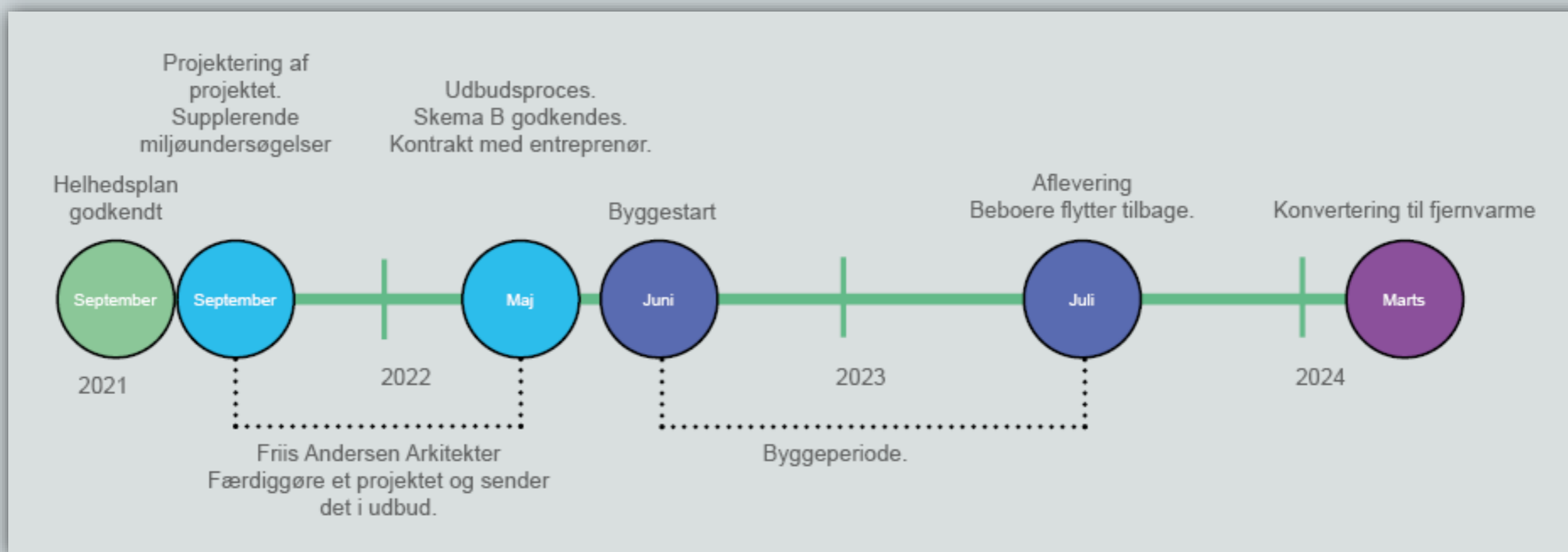
Tidsplanen for en byggeproces indeholder altid nogle betingelser. Landsbyggefonden skal blandt andet løbende godkende projektet og dets økonomi.

Hvis I stemmer ja til helhedsplanen, vil vi kunne gå i gang med projektering af projektet og herefter sende det i udbud.

Det er dog ikke muligt at indgå en kontrakt med en entreprenør og dermed påbegynde selve renoveringsarbejdet, før kommunen har godkendt skema B.

Skema B er et nyt budget for helhedsplanen, opdateret med entreprenørens priser.

Når skema B er godkendt, kan arbejdet gå i gang.



# 6.1 Etape opdeling.

Det forventes, at byggeriet opdeles i tre etaper:

Etape 1: Stillevang nr. 10, 12, 14, 16, 18, 20 og 22

Etape 2: Stillevang nr. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 og 8

Etape 3: Stillevang nr. 9, 11, 13, 15, 17, 19, 21, 23 og 25

Det er planen, at renoveringsarbejdet starter med etape 1 og når etape 1 er færdig, flyttes arbejdsområdet med stilladser osv. til etape 2 og når etape 2 er færdig flyttes det til etape 3.



# 7.0 Genhusning

Omfanget af renoveringen betyder, at der er behov for midlertidig genhusning af alle beboerne under renoveringen. Det er ikke praktisk muligt at blive boende, mens for eksempel badeværelser og køkkener renoveres.

Der er tilknyttet en genhusningskonsulent til sagen, som skal hjælpe med at få genhusningen til at gå glat.

Genhusningskonsulenten vil gennemføre personlige samtaler med alle beboere, for at afklare behov og ønsker. Der tages så vidt muligt individuelle hensyn. Det er genhusningskonsulentens ansvar at koordinere med dem, der står for byggeprojektet og sikre, at regler og love vedrørende genhusning følges.

- Du vil blive tilbudt en genhusningsbolig i en af boligselskabets andre boliger.
- Genhusningen kan godt foregå i egen bolig, f.eks. sommerhus eller kolonihave.
- Et flyttefirma vil hjælpe med flytning og evt. opbevaring af møbler og indbo. Det vil også være muligt at søge om hjælp til nedpakningen.
- Inden genhusningen finder sted, vil der blive afholdt informationsmøder om genhusning og flytning. Informationsmøder afholdes for hver etape.
- Hvis man ønsker, at genhusningen skal være permanent, kan dette drøftes med genhusningskonsulenten.



# Spørgsmål?



FA

FRIIS ANDERSEN ARKITEKTER