



JUNI 2021- opdateret NOV 2022

## GRANTOFTEPARKENS RÆKKEHUSE

### TEMAAVIS - HELHEDSPLAN





## Indhold

HELHEDSPLAN FOR GRANTOFTEPARKENS RÆKKEHUSE .....	3
HVAD ER EN HELHEDSPLAN .....	5
HVAD INDEHOLDER HELHEDSPLANEN .....	6
PRØVELEJLIGHED.....	6
ISOLERING AF SOKLER OG DRÆN .....	7
VENTILATION.....	8
ISOLERING AF VÆGGE UNDER VINDUER .....	10
UDSKIFTING AF VINDUER .....	10
BADEVÆRELSER.....	11
SKIMMELSANERING.....	12
MIDLERTIDIGE FORHOLD OG GENER.....	13
TIDSPLAN.....	15
ØKONOMI OG HUSLEJE .....	16





## HELHEDSPLAN FOR GRANTOFTEPARKENS RÆKKEHUSE

TAK FORDI DU LÆSER MED.

Kære beboere i Grantofteparken

Denne temaavis er med enkelte ændringer i indledning, tidsplan og økonomi en gentagelse af tidligere omdelte avis.

Grantofteparkens rækkehuse er bygget fra 1968 og årene frem. Siden opførelsen har husene været rammen om et mangfoldigt liv. Det har helt naturligt krævet løbende vedligeholdelse. I 2005-07 gennemgik rækkehusene en omfattende facade- og tagrenovering.

Selvom rækkehusene løbende er blevet vedligeholdt, har de haft udfordringer med indeklimaet og dette har givet anledning til problemer med kolde gulve, skimmel på badeværelser og på ind- og udvendige vægge.

### Behov for renovering

Byggeudvalget, der består af medlemmer fra selskabsbestyrelsen, afdelingsbestyrelsen og DAB, har gennem flere år arbejdet for at ændre denne udvikling.

I samarbejde med DAB og vores totalrådgiver OJ Rådgivende Ingeniører har byggeudvalget besluttet, at det bedste redskab for at ændre denne udvikling, er en renovering af Grantofteparkens rækkehuse.

Landsbygefonden har meddelt, at de støtter en renovering af Grantofteparkens rækkehuse under forudsætning af, at der udarbejdes en helhedsplan, der giver en overordnet ramme for renovering af rækkehusene. På side 5 forklares nærmere om hvad en helhedsplan er.

Hvis helhedsplanen med det tilhørende budget bliver vedtaget af beboerne, bliver boligernes sokler og vægstykker under det store vinduesparti i stuen isoleret, der kommer nye vinduer og et nyt ventilationsanlæg. De oprindelige badeværelser bliver renoveret og der saneres for skimmel på yder- og indervægge omkring badeværelse samt i gulvskakte i køkkener.





Ved en urafstemning i juni 2021 godkendte I helhedsplanen. Efterfølgende har Landsbyggefonden givet tilsagn om støtte. Imidlertid indeholder helhedsplanen en række arbejder, hvor Landbyggefonden ikke dækker hele udgiften. Planen vil derfor få nogle huslejemæssige konsekvenser, som skal godkendes af jer beboere. Se mere herom i afsnittet Økonomi og Husleje sidst i denne temaavis.

Dette får i nu mulighed for på ekstraordinært afdelingsmøde den. 10.11.2022.

Der er i sommer/efterår 2022 udført 2 boliger som blev fremvist for interesserede beboere den 2. og 3. november 2022 forud for ovenstående afdelingsmøde.

Hvis I stemmer "ja" til helhedsplanen fortsætter planlægningen med de renoveringstiltag, der er nævnt her. Det vil også betyde, at vi vil forvente, at renoveringen af Grantofteparkens rækkehuse går i gang i 2024 og forventes færdigt sommeren 2026.

Hvis I stemmer "nej" vil behovet for at renovere rækkehusene forsat være til stede, men støtten fra Landsbyggefonden vil forsvinde og arbejdet vil skulle planlægges et tiltag ad gangen uden en overordnet plan og en klar økonomisk ramme.

Derudover vil allerede afholdte udgifter vedr. helhedsplanen ikke kunne dækkes af byggesagen.

Vi opfordrer jer derfor til at stemme " ja" for at sikre, at rækkehusene i Grantofteparken også fremover vil være sunde og attraktive boliger.

God læselyst.

Med venlig hilsen

Afdelingsbestyrelsen



## HVAD ER EN HELHEDSPLAN

Helhedsplanen er den samlede ramme for den renovering, der skal sikre Grantofteparkens rækkehuse i fremtiden.

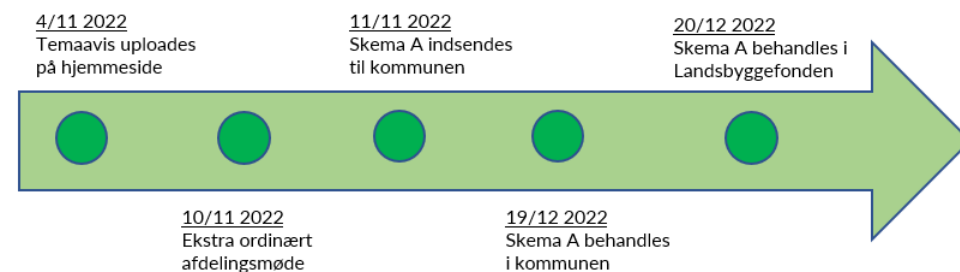
Helhedsplanen og det tilhørende budget bliver dermed grundlaget for en såkaldt skema A ansøgning til både kommunen og Landsbyggefonden. Sagen har dog allerede været forelagt Landsbyggefonden, med positivt respons.

Men kan først endelig godkendes i Landsbyggefond efter kommunal sagsbehandling og godkendelse.

Det er DAB/BAB som i samarbejde med totalrådgiveren OJ Rådgivende Ingeniører A/S og underrådgiverene Teknologisk institut, OBH-gruppen A/S og arkitektfirmaet Mangor & Nagel A/S, har udarbejdet helhedsplanen og denne temaavis.

Som beskrevet i den omdelte indkaldelse til afdelingsmøde, er denne temaavis en opdateret version af den som blev udarbejdet og omdelt i 2021, som fra den 4. november kan ses på hjemmesiden.

Der er også fysiske eksemplarer, som kan afhentes på ejendomskontoret.



Tidsplan for beslutningsproces

## HVAD INDEHOLDER HELHEDSPLANEN

Helhedsplanen vil forbedre indeklimaet i rækkehusene gennem en række udbedringer af facader og en opgradering af ventilationsanlægget.

Helhedsplanen indeholder også isolering af sokler og etablering af dræn for alle rækkehusene.

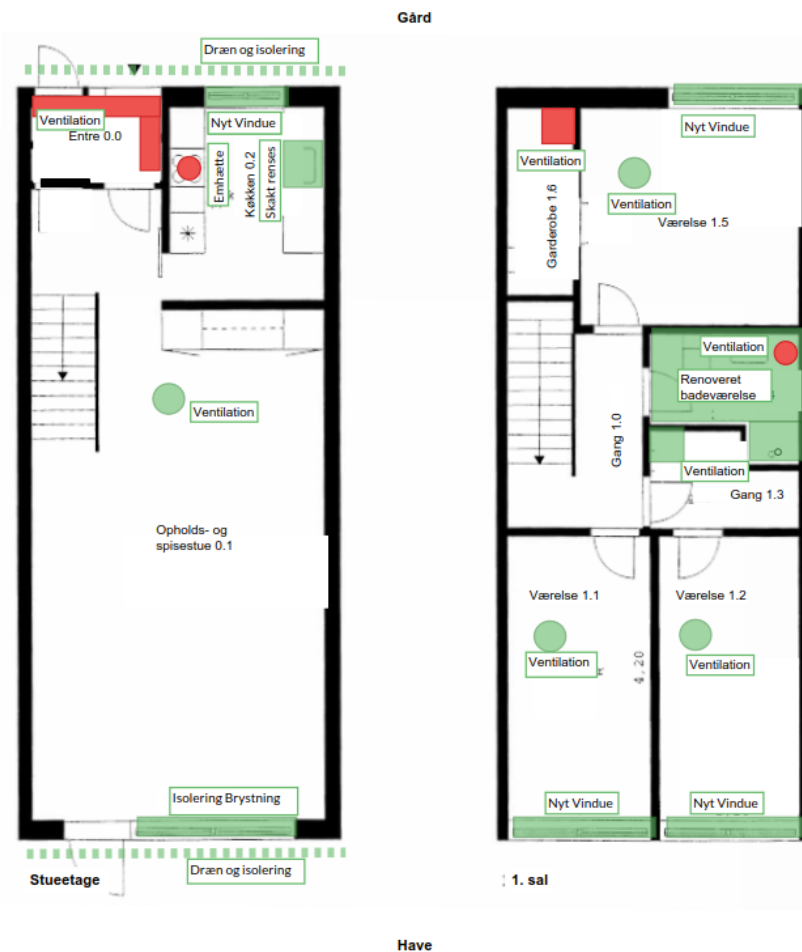
Som et led i helhedsplanen vil de vinduer, der ikke blev skiftet ved facaderenoveringen i 2007-09 også blive skiftet, og der vil blive ordentligt isoleret under det store vinduesparti i stuetagen.

Disse tiltag har alle til hensigt at fjerne skimmel og deraf følgende gener.

Badeværelser er for en stor del ikke renoveret. Af de 456 rækkehuse er en del badeværelser renoveret via råderet. Landsbyggefonden yder støtte til renovering af de oprindelige badeværelser og derfor medtages disse i helhedsplanen. Badeværelser der er renoverede, er i udgangspunkt ikke omfattet af helhedsplanen.

## PRØVELEJLIGHEDER

Byggeudvalget har ønsket, at løsningerne gennemføres i to lejligheder, før det fulde arbejde planlægges. Dette er for at sikre, at projektet er bedre afstemt inden det bringes til projektering og udførelse i den samlede bebyggelse.



Oversigt for arbejdet indeholdt i helhedsplanen



## ISOLERING AF SOKLER OG DRÆN

Pilotprojektet om isolering af sokler har givet positive resultater i forhold til temperaturen langs yderkanten af gulve i stueetagen. Videreførelse af dette projekt står øverst på byggeudvalgets ønsker til indhold i helhedsplanen.

Den udvendige isolering af sokler kræver opgravning langs husene og derfor etableres samtidig et omfangsdræn, der sikrer at "husenes fødder" holder sig tørre.

Landsbyggefonden yder støtte til det fulde projekt for isolering af sokler og etablering af dræn. Fonden har peget på, at projektet bør omfatte alle facader og gavle på rækkehusene.

Opgravning langs husene indebærer, at der i kanten af alle terrasser og ved hoveddøren og terrassedøren skal udgraves i ca. 60-80 cm bredde og tilsvarende dybde. Dræn nedlægges og sokkel isoleres. Efter endt arbejde reetableres så det kommer til at se ud som før.



Haveside- terrasse



Vejside

## VENTILATION

God ventilation er afgørende for et godt indeklima i en bolig. Luften skal skiftes jævnlige for at sikre en god kvalitet, så det er rart at være i boligen. I nogle bygninger foregår ventilationen naturligt. Luften skiftes løbende ud gennem sprækker og utætheder i boligen. I andre bygninger er det naturlige luftskifte ikke nok. Det kan f.eks. være nybyggeri eller bygninger, der er blevet renoveret, og derfor er så tætte, at det kræver et ventilationsanlæg at få skiftet luften tilstrækkeligt. Det kan også være tilfældet i bygninger, der har haft udfordringer med skimmelsvamp.

### Forskellige ventilationsanlæg

I hovedtræk er der to typer ventilationsanlæg: Centralt og decentralt.

- Med central ventilation deles flere boliger om ét anlæg, som f.eks. står på et loft.
- Med decentral ventilation har hver enkelt bolig sit eget ventilationsanlæg, som kan være placeret inde i boligen.

Det er bygningens konstruktion, der afgør hvilken ventilationsform, der kan anvendes. Central og decentral ventilation stiller forskellige krav til de rør, der skal føre luften gennem bygningen. Derfor er det f.eks. afgørende, om der allerede er aftrækskanaler eller skorstene, der kan bruges, og hvor der er plads til selve ventilationsanlægget, så det optager mindst mulig plads. På den baggrund besluttes hvilken type ventilation, der kan etableres.

## HVORFOR VENTILATION?

Et ventilationsanlæg kan forbedre luftkvaliteten i dit hjem markant og derved sikre dig et godt indeklima. Ventilationen fjerner fugt og derved mindskes risikoen for skimmelvækst. Ventilation bidrager også til, at husstøvmider holdes nede. Anlægget filtrerer desuden luften udefra, så du undgår eksempelvis at få pollen og partikler fra bilos ind i dit hjem.





## UDNYT VARMEN I DIN BOLIG BEDRE

Udover at bidrage til et godt indeklima kan ventilationsanlæg med varmegenvinding sikre, at du udnytter varmen i din bolig bedre. Varmegenvinding betyder, at varmen genanvendes: Når varm, brugt luft suges ud passerer den tæt forbi frisk luft udefra, der samtidig blæses ind. På den måde varmes den kolde luft op. Den brugte og den friske luft er adskilt af en membran, så det er altid helt frisk luft, der blæses ind i boligen. Varmegenvindingen betyder, at du sparer på varmen.

## LØSNINGEN TIL GRANTOFTEPARKEN – NÆSTE SKRIDT

Lige nu arbejder vi på at finde den bedste løsning til netop jeres boliger.

Der er stort fokus på at sikre en god byggeproces med udgangspunkt i jer beboere. Det drejer sig altså ikke alene om, hvad der teknisk er muligt, men også hvad der giver mening for jer. Det gælder både selve byggeriet, omkostninger og senere drift og daglig brug.

Målet er at sikre et godt indeklima i rækkehusene i forhold til temperatur, luftfugtighed og lyd.

Det er ikke entydigt, om det er den bedste løsning for Grantofteparken at få centralt eller decentralt ventilationsanlæg.

Økonomisk koster begge løsninger nogenlunde det samme ved etablering, og driften skal ved begge løsninger bruge nogenlunde lige meget tid på vedligehold.

De indledende tekniske undersøgelser peger dog på, at centrale ventilationsanlæg er den bedste løsning og giver færrest indgreb i de enkelte boliger og sikrer den løbende drift de bedste betingelser.

Byggeudvalget har derfor i samråd med rådgiverne peget på, at det er den centrale ventilationsløsning, som der arbejdes videre med og som indarbejdes i prøvelejlighederne.

I får alle mulighed for at se hvordan det nye ventilationsanlæg indbygges og hvilken betydning det har for jeres bolig.



## ISOLERING AF VÆGGE UNDER VINDUER

Væggene under de store vinduespartier i stueetagen opleves af mange som kold og dårligt isoleret.

Ved at etablere et nyt ventilationsanlæg bliver det muligt at lukke ventilationsristene og isolere væggene bedre. Derfor er denne forbedring medtaget i helhedsplanen.

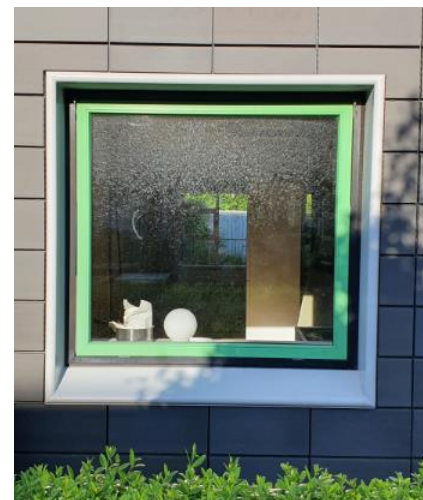
## UDSKIFTING AF VINDUER

Helhedsplanen indeholder ekstraisolering af vægge under det store vinduesparti i stuetagen. Dette skal ses i sammenhæng med isolering af soklen, som også vil forbedre komforten i dette område af stuen.

Helhedsplanen indeholder udskiftning af vinduer for at fremtidssikre boligerne.

Vinduerne i køkkenet og på 1. sal er af ældre dato og blev ikke udskiftet som en del af facaderenoveringen i 2005-07.

Vinduerne udskiftes til nye energioptimerede vinduer, der sikrer minimalt varmetab.



Køkkenvindue der skiftes



Vindue på 1. sal der skiftes

## BADEVÆRELSE

Helhedsplanen indeholder renovering af badeværelser og særligt de ca. 390 badeværelser, der ikke er renoveret under råderet.

Rækkehusenes badeværelser er opført, før kravet om vådrumssikring var gældende. Dette betyder, at der på væggene omkring badeværelserne ofte konstateres fugt og skimmelvækst.

Landsbyggefonden støtter netop af denne årsag renovering af badeværelserne.

På illustrationerne ses, hvordan renoveringen kan komme til at se ud. Der vil fortsat være mulighed for vaskemaskine og tørretumbler i nichen.



Foto af nyt badeværelse (GP8)

## SKIMMELSANERING

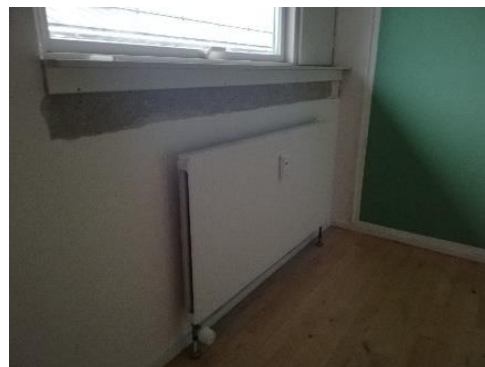
Helhedsplanen involverer sanering af skimmel i det omfang, der ydes støtte fra Landsbyggefonden. Det drejer sig om:

- Skimmelsanering og oprydning af installationsskakte under køkkener
- Skimmelsanering på ydervægge
- Skimmelsanering omkring badeværelser.

Med reovering af facaden - sokler, vægstykke under vinduer og nye vinduer - og etablering af et velfungerende ventilationsanlæg med varmegenvinding forventes en bedring i indeklimaet og væsentlig reduktion i udvikling af skimmel i rækkehusene.



Skakt under køkken oprenses



Væg ved vinduer- afrenses



Vægge omkring bad- afrenses

## MIDLERTIDIGE FORHOLD OG GENER

Det er et stort projekt at gennemføre en helhedsplan i Grantofteparken. Det vil påvirke alle involverede og særligt beboerne i rækkehusene.

Under planlægningen af projektet og i udførelsen vil der derfor være stort fokus på beboernes mulighed for at opretholde hverdagen uden væsentlige gener:

- Udførelsen af renoveringen planlægges uden genhusning fra egen bolig.
- Under udgravning ved sokler sikres beboerne passage fra egen bolig og til fællesarealer.
- Ved udskiftning af vinduer færdiggøres arbejdet i et omfang, der muliggør forsvarlig aflukning af boligen samme dag.
- Føring af ventilationskanaler planlægges enkelt og med minimalt indgreb i boligen
- Opstilling af toiletvogne med eget bad/toilet til alle rækkehuse. Se næste side



Adgang fra gård

## BAD OG TOILET I BYGGEPERIODEN

Alle boliger får eget bad og toilet opstillet uden for boligerne i den periode, hvor badeværelset ikke kan bruges. Sanitetsvogne med bad og toilet vil derfor blive opstillet i umiddelbar nærhed af egen bolig

Vi planlægger, at højst 9-10 boliger ad gangen er uden bad og toilet i en periode på max. 8 uger.

Sanitetsvognene bliver aflåselige og vil blive rengjort og ført opsyn med dagligt.

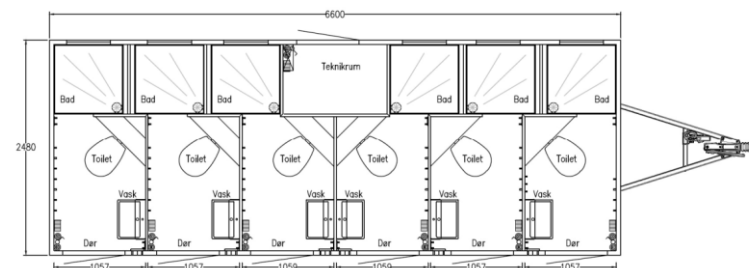
Fordeling af type af toiletvogne afdækkes efter de enkeltes behov, og der vil være mulighed for en kombination af typer som vises på modsatte side.

Fra andre tilsvarende sager har gennemførelse af store komplekse renoveringer af mange badeværelser lykkedes med netop denne type af mobile badeværelser i byggeperioden.

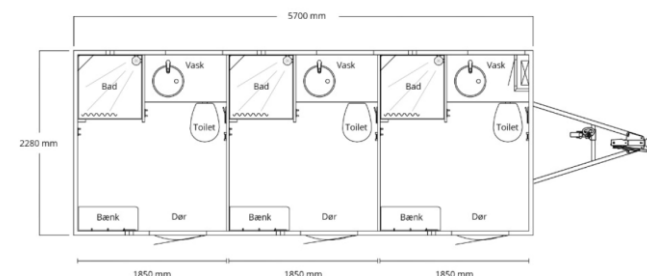


Bad og toiletvogn

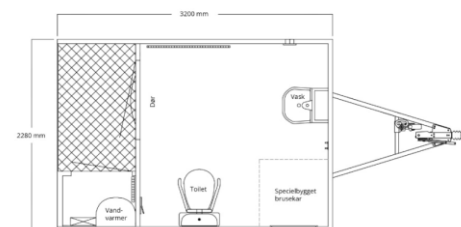
BadMobil - 6 badeværelser



BadMobil med 3 badeværelser



Handicap - BadMobil - 1 badeværelse





## TIDSPLAN

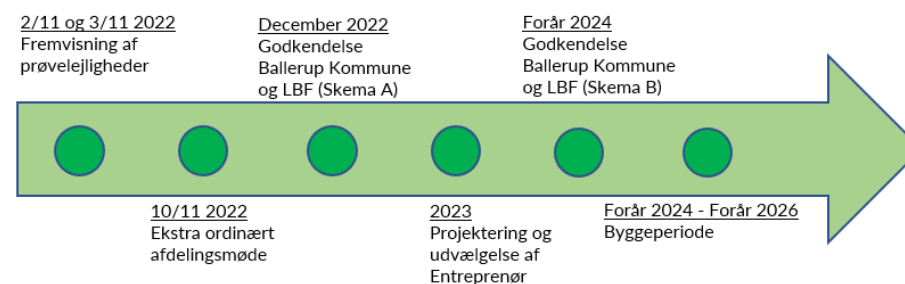
I efteråret 2022 er der udført 2 prøveboliger, visende samtlige løsninger, disse prøveboliger er fremvist for jer den 2. og 3. november.

Helhedsplanen (skema A) bliver behandlet i kommunen og Landsbyggefonden efter afholdelse af det ekstraordinære afdelingsmøde den 10.11.2022. Vi tilstræber at opnå endeligt tilsagn om støtte i begyndelsen af 2023.

I 2023 udarbejdes det samlede grundlag for at entreprenørerne kan afgive tilbud, og projektet sendes i EU udbud.

Efter modtagelse af tilbud og udvælgelse af udførende entreprenør i begyndelsen af 2024, udarbejdes og indsendes det endelige budget (skema B) for behandling i kommunen og Landsbyggefonden.

Byggeperioden forventes herefter at opstarte fra forår 2024 og 2 år frem til afslutning i foråret 2026.



Tidsplan



## ØKONOMI OG HUSLEJE

Den beregnede økonomi for helhedsplanen skitseres herunder:

### Skema A:

Den samlet anlægssum er budgetteret til kr.:	260.595.749
og opdelt således:	
Støttede arbejder – opretning mv. kr.:	103.112.220
Ustøttede arbejder – alm. Vedligehold kr.:	157.473.529
I alt kr.:	260.595.749

Den samlede anlægssum for helhedsplanen finansieres således:

Realkredit lån (støttede arbejder) kr.:	103.112.220
Realkredit lån (ustøttede arbejder) kr.:	119.186.529
Egen trækningsret (støttede arbejder)	8.947.000
Fællespuljen (støttede arbejder)	26.840.000
Kapitaltilførsel – 1/5 dels ordning	2.500.000
I alt	260.595.749

### Årlige udgifter 1. år:

Årlig omkostninger til lån kr.:	10.863.592
Fritagelse for udamortiserede ydelser kr.:	-2.761.783
Fritagelse for pligtmæssige bidrag kr.:	-728.876
Driftslån kr.:	-5.915.180
Årlig udgift for Grantofte 1. år kr.:	1.457.752

Gennemgang af huslejekonsekvenser:

Udgifterne til helhedsplanen fordeles mellem rækkehusene og højblokkene.

Den årlige udgift på 1.457.752 kr. betyder egenbetaling af en huslestigning på 1,27 % set i forhold til huslejen januar 2022.

Den forventede husleje efter renovering bliver følgende:

	Leje 2022	Stigning - kr.	Stigning - %	Kr. / m <sup>2</sup> / år
Højhuse	67.982.496	516.875	0,76%	7
Rækker	45.769.164	940.238	2,05%	21
Enkeltværelser	76.656	640	0,83%	7
Platanbuen	803.556	-	0,00%	0
Total	114.631.872	1.457.752	1,27%	12

Fordelingen mellem blokkene og rækkehusene er foretaget efter samme retningslinjer, som blev anvendt ved facaderenoveringen af blokkene.

Fordelingen sker ud fra en vurdering af, om arbejdet kan betragtes som værende en hel eller delvis forbedring af boligen.