



INFOFOLDER

HELHEDSPLAN / JUNI 2023 / VORES BOLIG AFD. 883 HALSNÆS

MATR 2502 LATHYRUSVEJ OG VINDERØD ENGHAVEVEJ / MATR 2525 SNERLEVEJ, RØNNEVEJ OG SYRENVEJ



SERVICECENTER
Frederikssund

HELHEDSPLAN FOR 883 MATR. 2502 OG 2525

Efter adskillige års arbejde og ikke mindst ventetid, kommer der nu endelig gang i renoveringen af jeres bebyggelser, matr. 2502 og matr. 2525. Dette er blandt andet afledt af fremtidssikringsanalyser fra 2010 og 2012 samt de to helhedsplaner der er udarbejdet tilbage i 2014 og opdateret i 2019.

Landsbyggefonden og Halsnæs Kommune har godkendt projektet og økonomien i Skema A budgettet. Vi afholder derfor fælles informationsmøde for de to matrikler:

D.19.06.2023 kl 19.00 - 21.00

Mødet afholdes på:
Enghaveskolen - i multisalen.
Skolevej 1, 3300 Frederiksværk.

Det er vigtigt for de to matrikler, at vi i fællesskab får løst de byggetekniske udfordringer samt fremtidssikret bebyggelserne således de fortsat er attraktive og kan tiltrække nye beboere.

Vores byggeafdeling og rådgivere har sammen med Byggeudvalget udført et stort stykke arbejde og vi er spændt på at præsentere projektet for jer, således at når det er færdigt, har vi nogle tidssvarende boliger, som er dejlige at bo i mange år frem.



MATR. 2525
SNERLEVEJ, RØNNEVEJ & SYRENVEJ

MATR. 2502
LATHYRUSVEJ & VINDERØD ENGHAVEVEJ

HELHEDSPAN FOR 883

Matr. 2502 og Matr. 2525 er nabomatrikler og sammenlagt i denne sag, idet Landsbyggefonden har udført et samlet budget for de to sager. Helhedsplanerne er forsat beskrevet separat for de to bebyggelser, der har hver deres udfordringer.

MATR. 2502

Bebyggelsen på Lathyrusvej og Vinderød Enghavevej er opført i 1983 som tæt-lav bebyggelse i et til to plan.

Bebyggelsen rummer 136 boliger i varierende størrelse fordelt på 22 blokke.

Bygningerne fremstår umiddelbart velholdte, men der er konstateret en række skader og uhenigtsmæssige forhold, som skal udbedres.

MATR. 2525

Bebyggelsen på Snerlevej, Rønnevej og Syrenvej er opført i to etaper i hhv 1968 og 1970 som tæt-lav bebyggelse i et plan.

Bebyggelsen rummer 100 boliger i varierende størrelse fordelt i 25 blokke.

Den nuværende stand af bebyggelsen er noget slidt og en række vedligeholdelsesopgaver trænger sig på.

I folderen kan du læse mere om, hvad der sker i de to bebyggelser.



MATR. 2502 LATHYRUSVEJ & VINDERØD ENGHAVEVEJ.



MATR. 2525 SNERLEVEJ, RØNNEVEJ & SYRENVEJ.

MATR. 2502

Bebyggelsen skal gennemgå en renovering af primært klimaskærm - facader, tag, vinduer og døre - samt renovering af mekanisk udsugning i badeværelser, som fremadrettet tilsammen skal sikre et bedre indeklima i boligerne.

Der er 28 handicapvenlige boliger i bebyggelsen. Disse boliger er indrettet efter gældende lovgivning på opførelsestidspunktet, men opfylder ikke de krav, der stilles til tilgængelighed i dag.

25 af disse boliger renoveres så der skabes den krævede manøvreplads samt adgangsforholdene opfylder kravet til niveaufri adgang.

HVAD ER EN TILGÆNGELIG BOLIG?

En tilgængelig bolig er en bolig, som er tilpasset pladsbehov for en selvhjulpen kørestolsbruger.

Der skal være plads til at komme rundt i lejligheden i kørestol.

Tilgængelige boliger gør det muligt, at ældre beboere kan blive længst muligt i eget hjem.

Der er ikke krav om, at beboerne skal være ældre eller handicappede.

Her ligger
Matr. 2502



UDVENDIG RENOVERING



MATR. 2502

Tiltag udvendig.



- Nyt tag



- Ny facade (ny isolering og mursten samt pudsede høje gavle)



- Nye vinduer og yderdøre

Tiltag indvendigt i alle boliger.



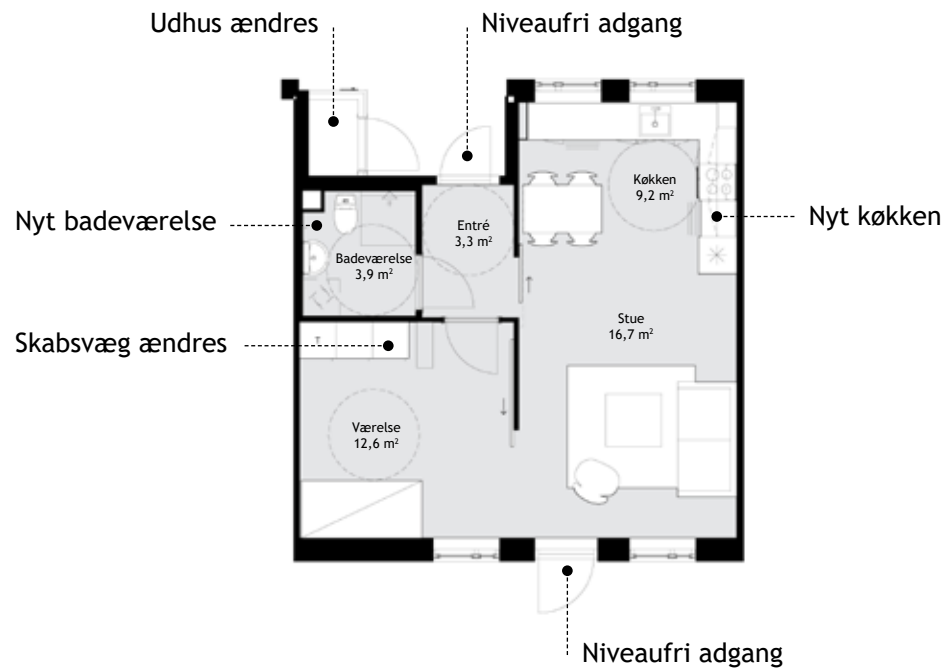
- Renovering af mekanisk udsugning på badeværelser.

INDVENDIG RENOVERING



Renovering af 25 boliger til tilgængelige boliger.

Tiltag i tilgængelige boliger.



Boligtype A3



- Nyt badeværelse



- Nyt køkken



- Skabsvæg i soveværelse ændres



- Ny ventilation med varmegenvinding.



- Udhus ændres til installationsskab.



- Nyt udhus til erstatning for det nedrevne opføres i forhave.



- Niveaufri adgang ved indgang til bolig og ved udgang til terrasse.

MATR. 2525

Bebyggelsen skal primært have udskiftet tag, vinduer og døre samt fuger i facader.

Indvendigt renoveres badeværelser og der renoveres/etableret mekanisk udsugning fra badeværelser og køkkener.

Der skal etableres 14 tilgængelige boliger i bebyggelsen. Disse boliger skal bygges helt om således de opfylder kravene, der stilles til tilgængelighed.

Boligerne ombygges så der skabes den krævede manøvreplads samt adgangsforholdene opfylder kravet til niveaufri adgang.

HVAD ER EN TILGÆNGELIG BOLIG?

En tilgængelig bolig er en bolig, som er tilpasset pladsbehov for en selvhjulpne kørestolsbruger.

Der skal være plads til at komme rundt i lejligheden i kørestol.

Tilgængelige boliger gør det muligt, at ældre beboere kan blive længst muligt i eget hjem.

Der er ikke krav om, at beboerne skal være ældre eller handicappede.

Her ligger
Matr. 2525



UDVENDIG RENOVERING

MATR. 2525

Tiltag udvendig.



- Nyt tag



- Udskiftning af fuger



- Nye vinduer og yderdøre



MATR. 2525

Tiltag Indvendigt alle boliger.

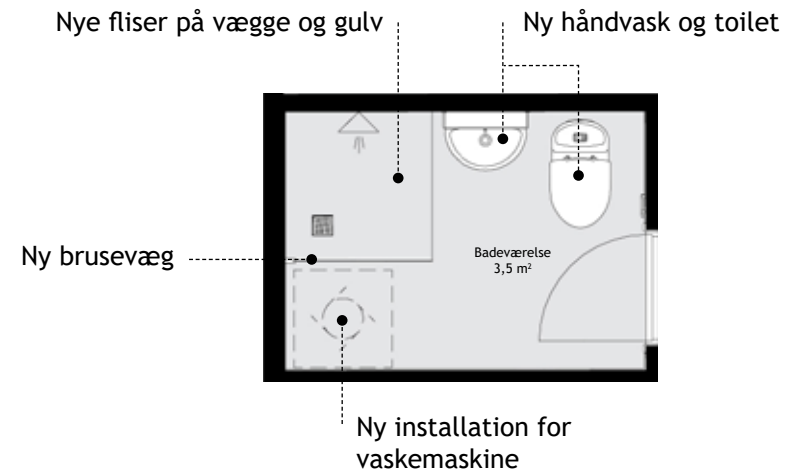


- Renovering/etablering af mekanisk udsugning på badeværelser og køkkener.



- Nye badeværelser.

NYE BADEVÆRELSE I ALLE BOLIGER



TILGÆNGELIGE BOLIGER

MATR. 2525

Ombygning af 14 boliger til tilgængelige boliger.

Tiltag i tilgængelige boliger.



- Nye vægge og indvendige døre



- Nye gulve og lofter



- Nyt badeværelse



- Nyt køkken



- Ny ventilation med varmegenvinding.



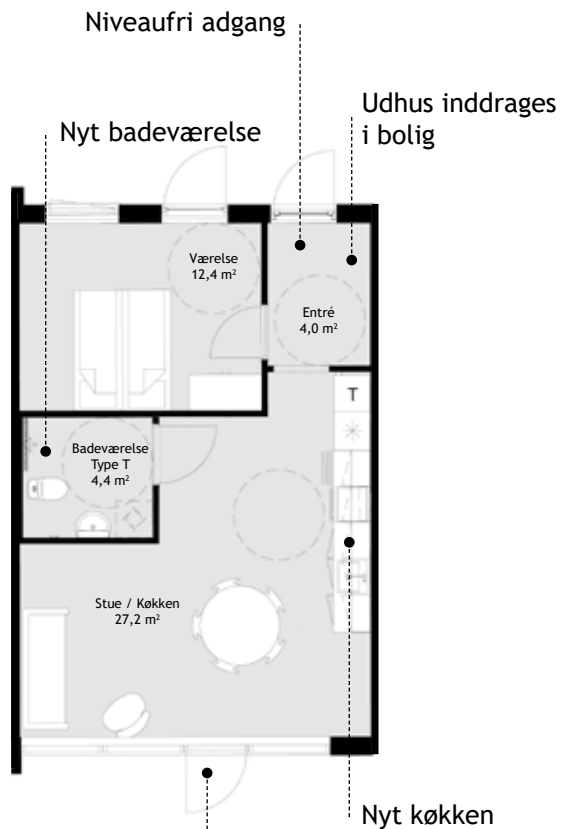
- Udhus inddrages i bolig.



- Nyt udhus til erstatning opføres i forhave.



- Niveaufri adgang ved indgang til bolig og ved udgang til terrasse.



Niveaufri adgang

Boligtype B



Niveaufri adgang

Boligtype C

ØKONOMI MED HELHEDSPAN

ØKONOMI OG FINANSIERING

Det samlede budget for helhedsplanen er på ca 247.000.000 kr og omfatter både støttede og ustøttede arbejder.

Fordelingen er således at de støttede arbejder beløber sig til ca 181.000.000 kr og de ustøttede arbejder beløber sig til ca 66.000.000 kr.

Ustøttede arbejder:

Omfatter generelt arbejder der enten er modernisering eller vedligehold i afdelingen.

I matr. 2525 omfatter ustøttede arbejder blandt andet omfugning af murværk, udskiftning af vinduer og døre, dele af tagudskiftningen inklusiv isolering, renovering af badeværelser og renovering af installationer.

I matr. 2502 er det hovedsageligt efterisolering af tag og dele af vinduesudskiftningen der er støttet arbejde.

Støttede arbejder:

Omfatter generelt opretning efter byggeskader eller lignende samt tilgængelige boliger som er et krav fra Landsbyggefonden.

I matr. 2525 omfatter de støttede arbejder hovedsageligt udbedring af revner i vægge og tilhørende arbejder i tagkonstruktion, mekanisk ventilation og tilgængelige boliger.

I matr. 2502 er det udskiftning af facader og nogle følgearbejder heraf samt forbedring af ventilation der er støttede arbejder, ligesom tilgængelige boliger også støttes.

Ustøttede arbejder finansieres ved normale kreditforeningslån hvorimod Landsbyggefonden støtter finansieringen af alle de støttede arbejder.

HUSLEJE

HUSLEJEKONSEKVEN

Afdelingens ydelser til de støttede og ustøttede lån vil være forskellig og giver derfor forskellig konsekvens for den samlede huslejestigning.

OVERSIGT:

De støttede arbejder giver en stigning på	10 kr/m ² /år
De ustøttede arbejder giver en stigning på	65 kr/m ² /år
<hr/>	
Den samlede gennemsnitlige huslejestigning	75 kr/m ² /år

Stigningen på 75 kr/m²/år svarer til en huslejestigning på 8,5 %.

HUSLEJE

HUSLEJE EKSEMPEL

Nuværende gennemsnitlige husleje (2020) er på 890 kr/m²/år

BOLIG PÅ 50 M²

Nuværende månedlige husleje er på	3.708 kr/mdr.
Stigning efter helhedsplanens renoveringen	316 kr/mdr.

Samlet husleje efter renoveringen 4.024 kr/mdr.

BOLIG PÅ 75 M²

Nuværende månedlige husleje er på	5.563 kr/mdr.
Stigning efter helhedsplanens renoveringen	473 kr/mdr.

Samlet husleje efter renoveringen 6.036 kr/mdr.

BOLIG PÅ 90 M²

Nuværende månedlige husleje er på	6.675 kr/mdr.
Stigning efter helhedsplanens renoveringen	567 kr/mdr.

Samlet husleje efter renoveringen 7.242 kr/mdr.

ØKONOMI UDEN HELHEDSPAN

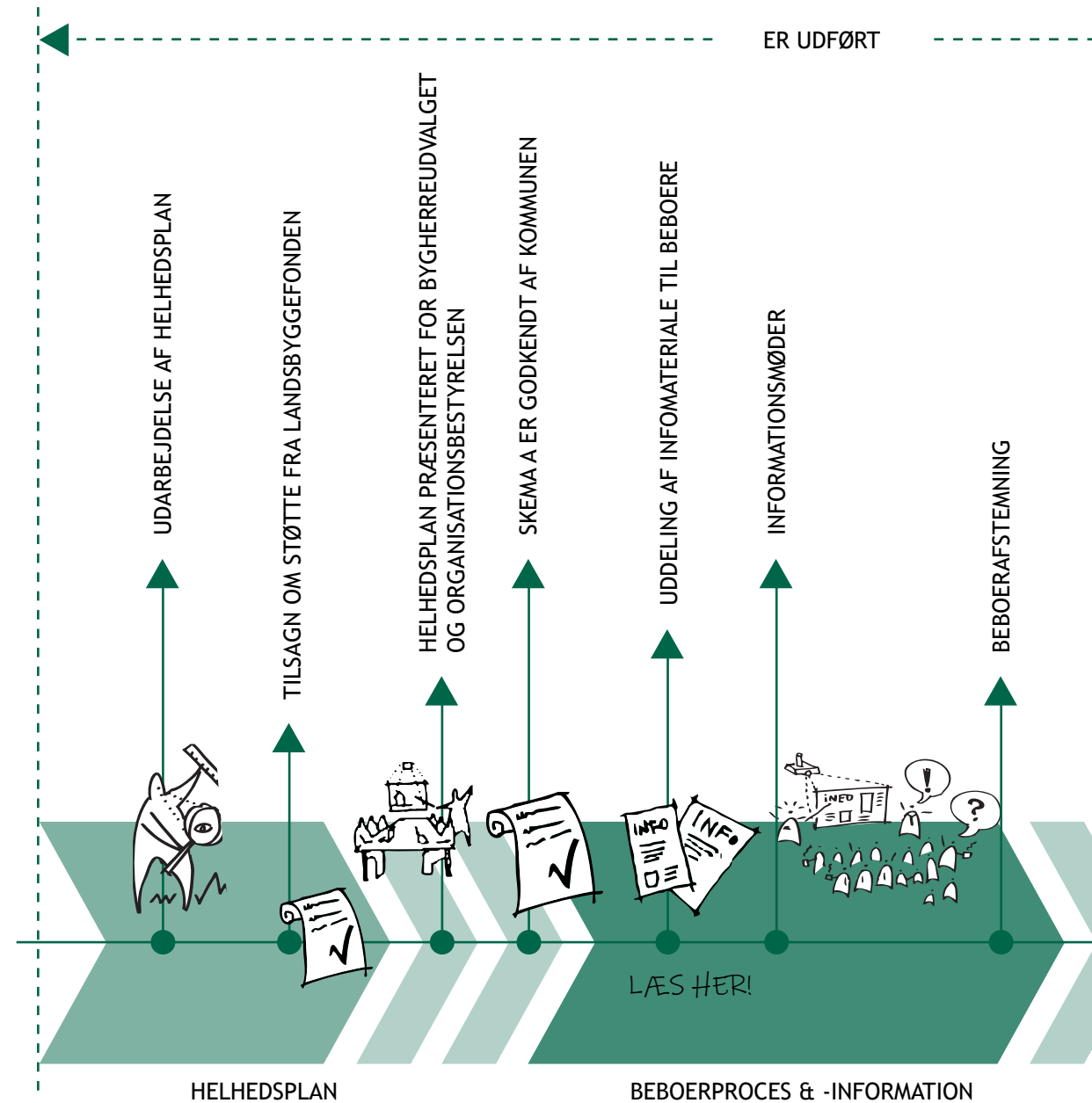
ØKONOMISKE KONSEKVENDER UDEN HELHEDSPAN

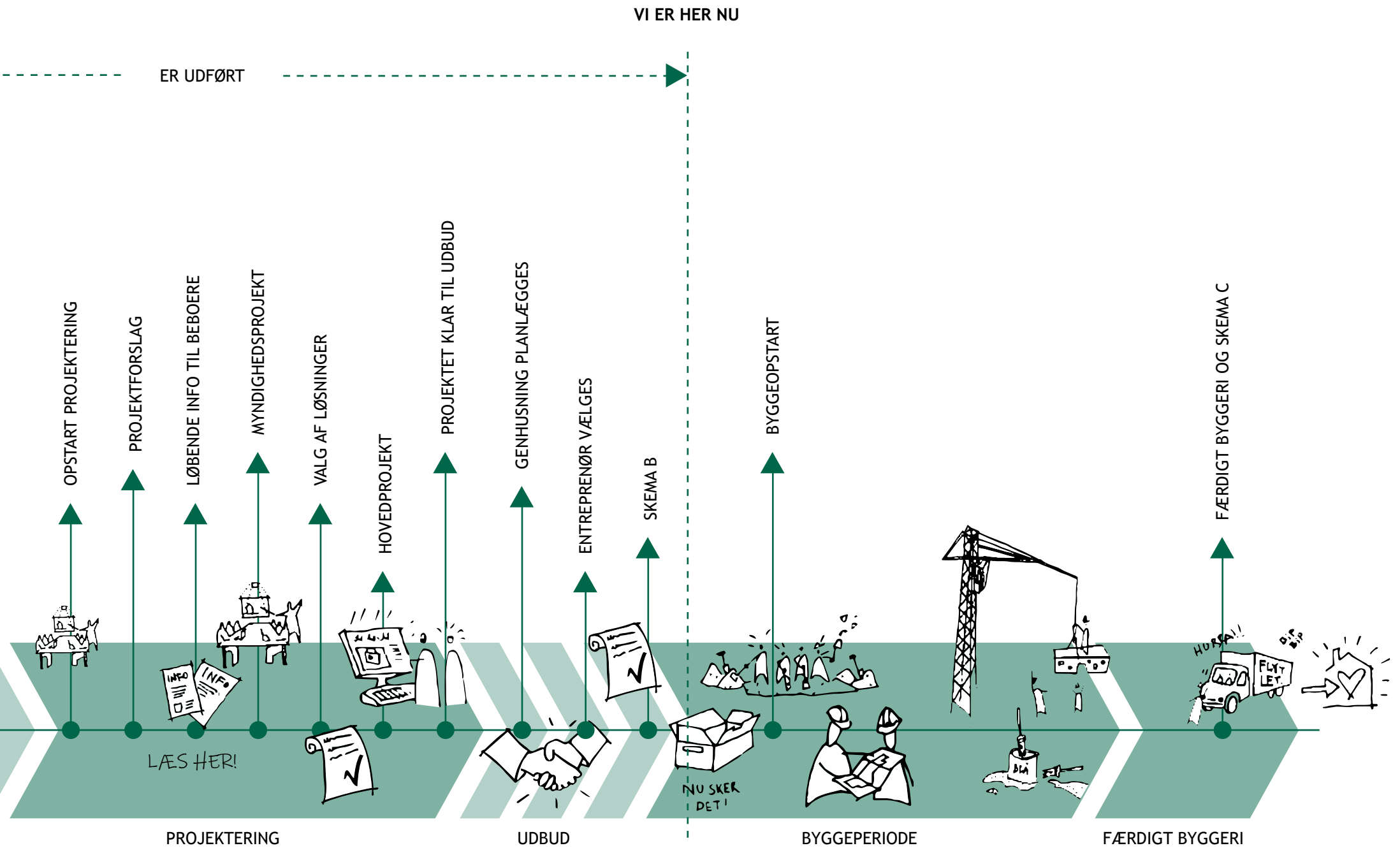
Som det fremgår af økonomien, giver det en stor fordel at få støtte til sine renoveringsarbejder. De støttede arbejder på 181.000.000 kr giver kun en huslejestigning på 10 kr/m²/år, hvorimod de uøstøttede arbejder på 66.000.000 kr giver en huslejestigning på 65 kr/m²/år.

TIDSPLAN

Projektet er godkendt i Halsnæs Kommune, Organisationsbestyrelsen, Byggeudvalget samt Landsbyggefonden.

Byggeperioden er planlagt til at tage ca. 2,5 år og forventes at være færdig primo 2026.





GENHUSNING

HVEM SKAL GENHUSES?

Følgende boliger er udvalgt og ombygges til tilgængelige boliger og skal i en periode genhuses.

Matr. 2502:

Lathyrusvej nr:

2, 16, 26, 28, 40, 60, 62, 64, 76, 86, 88, 112, 120.

Vinderød Enghavevej nr:

59, 69, 79, 87, 97, 109, 111, 121, 125, 145, 163, 173.

Matr. 2525:

Snerlevej nr:

13, 15.

Rønnevej nr:

4, 6, 12, 14, 27, 29.

Syrenvej nr:

3, 5, 11, 12, 13, 14.

HVORDAN OG HVOR LANG TID?

Genhusning vil foregå i en møbleret pavillon placeret på fællesareal i afdelingen, hvor man genhuses i op til 2 - 3 måneder, mens renoveringen af ens bolig pågår.

Ønsker man ikke at flytte tilbage til den ombyggede tilgængelige bolig, kan en permanent genhusning i afdelingen være en mulighed.

HVORDAN ER PROCEDUREN?

Der tilknyttes en genhusningskonsulent til byggesagen. Der vil være tilbud om et personligt møde, hvor den konkrete situation drøftes.

Det er et flyttefirma, der står for flytningen. Dette er indeholdt i byggeprojektet. Flyttekasser kan lånes via flyttefirma og man pakker selv sin bolig ned.



Nordic
Office of
Architecture



domea.dk