



Afd. 024 Valdemarsvej og Thyrasvej
7400 Herning

Velkommen til ekstraordinært afdelingsmøde

Mandag den 30. maj 2022

Program

Velkomst

Valg af dirigent

Valg af referent og stemmetællere

Status på helhedsplanen

Herunder ændringer i helhedsplanen, afdelingens renoveringsbehov, helhedsplanens økonomi og huslejekonsekvenser v/FællesBo

Gennemgang af renoveringsprojektet

Herunder ændringer i helhedsplanen – bygningsniveau, indretningsplaner og udearealer v/RUM Arkitekter

Pause og sandwich

Tidsplan

v/FællesBo

Afklaring af eventuelle spørgsmål

Afstemning

Status på helhedsplanen

- Afdelingsmøde med afstemning om helhedsplan: 3. sept. 2020
- Valg af rådgiver, projektering og udbud – frem til: 1. marts 2022
- Licitation og entreprenørforhandling – frem til: 24. marts 2022
- Forhandling med Landsbyggefonden – frem til: 20. maj 2022
- ”Hør om projektet – kom når det passer dig”:
23. maj 2022
24 maj. 2022
- Afdelingsmøde med afstemning om ændringer i helhedsplanen: 30. maj 2022
- Myndighedsgodkendelse/Skema B (endeligt budget): 13. juni 2022
- Renoveringsopstart: 15. juni 2022
(Blok 1: Valdemarsvej 17, 19, 21 og 23)

Optimeringer og forbedringer

- Optimering af indretningsplaner og projekt.
- Imødekommelse af beboerønsker om flere 3- og 4-værelses lejligheder efter renoveringen og forberedelse til vaskesøjle i små lejligheder.
- Løbende inddragelse af renoveringsudvalget.
- Workshop med plan for udearealer og informationsmøde om ændringer i indretningsplaner og projekt.
- **Beslutning om beboerafstemning om ændringer i helhedsplanen.**

Landsbyggefonden

Landsbyggefonden

Landsbyggefonden (LBF) er en selvejende institution, der er stiftet af almene boligorganisationer og oprettet ved lov.

Landsbyggefonden har til formål at støtte og udvikle alment boligbyggeri gennem forskellige tilskuds- og låneordninger.



Ydelsesstøtte fra Landsbyggefonden

Finansiering

- Ydelsesstøtte:
 - Støttede renoveringsarbejder finansieres med støttede lån
 - Det betyder, at renoveringsarbejdet kan finansieres med billigere lån, fordi Landsbyggefonden bidrager med ydelsesstøtte



Økonomi for renoveringen af afd. 024

Samlet renoveringsudgift	428,8 mio. kr.
Støttet del//LBF	244,7 mio. kr.
Garanteret del //LBF	30 mio. kr. kr.
Ustøttet del	154,1 mio. kr.

- Den støttede del finansieres med et realkreditlån gennem LBF.
- Afdeling 24 Valdemarsvej/Thyrasvej vil desuden modtage andre tilskud i form af driftslån, kapitaltilførsel og fællespuljetilskud.

Max ramme for støtte fra Landsbygefonden

- Landsbygefondens 'max ramme' for støtte er tæt på at være nået. Derfor var det et krav fra LBF at nogle støttede arbejder udgik af projektet:
 - Renovering af fælleshuset udgår derfor af projektet.
 - Solceller som vi fik støtte til af Landsbygefonden under "Grøn Screening" udgår af projektet.
 - FællesBo er i gang med at afdække alternative finansieringsmodeller på området.

Økonomi for renoveringen af afd. 024

Samlet renoveringsudgift	428,8 mio. kr.
Støttet del//LBF	244,7 mio. kr.
Garanteret del //LBF	30 mio. kr.
Ustøttet del	154,1 mio. kr.

- Den ustøttede del finansieres med et realkreditlån. Lånet nedbringes væsentligt ved at gøre brug af afdelingens henlæggelser. Desuden gives et tilskud fra dispositionsfonden.
- Derudover vil man, på grund af renoveringens omfang, kunne spare på bl.a. henlæggelse til drift.
- Den huslejestigning, der er meldt ud ved afstemningen om helhedsplanen i september 2020 er fastholdt (dog med en indeksregulering).

Huslejekonsekvenser

Eksempler på fremtidige huslejer

Antal rum	m ²	I dag	Fremtidig månedlig husleje i kr. <u>MED</u> helhedsplan	Fremtidig månedlig husleje i kr. <u>UDEN</u> helhedsplan
2-værelses	60	2.800 kr.	4.300 kr.	5.250 kr.
3-værelses	85	3.967 kr.	6.092 kr.	7.438 kr.
4-værelses	91	4.247 kr.	6.522 kr.	7.963 kr.

Huslejen i dag (2022): 560 kr./m²/år

Fremtidig husleje med en helhedsplan (gennemsnit i 2022 priser): 860 kr./m²/år

Fremtidig husleje uden en helhedsplan (gennemsnit i 2019 priser): 1.050 kr./m²/år (Løsningen finansieres af afdelingen alene over driften)

(beregning fra afstemning om helhedsplan i sept. 2020 er anvendt. Det må forventes at den ligger højere grundet prisstigninger i håndværkerbranchen)

Bemærkninger til tabellen:

- Dette er et uddrag af lejlighederne i afdelingen.
- Boliger med elevator er lidt dyrere end dem uden elevator. Det er der ikke taget hensyn til i tabellen.
- Huslejen er regnet i 2022 priser. På grund af pristalsregulering og omkostningsstigninger inden færdiggørelse af renoveringsprojektet, vil den oplyste husleje indeksreguleres én gang årligt.
- Der er ikke indregnet forbrug og evt. boligstøtte i tallene.

Huslejekonsekvenser

Nødvendig vedligeholdelse (Hvis der ikke laves en helhedsplan):

- Udskiftning af tag, efterisolering af tag
- Udskiftning af døre og vinduer, inkl. kælder i facaden
- Delvis udskiftning af VVS- og elinstallationer i kælder og boliger samt følgeudgifter i boliger
- Efterisolering af facader
- Håndtering af miljøfremmende stoffer i forbindelse med renovering
- Udskiftning af kloak
- Øvrige nødvendige reparationer, herunder betonskadereparationer

**Månedlig husleje efter en renovering: 7.438 kr.
(Bolig på 85 m²)**

- **Ovenstående opgaver er nødvendige og skal udføre inden for en kort årrække.**
- **Det betyder, at det eksisterende huslejeniveau ikke kan opretholdes under nogen omstændigheder.**

Huslejekonsekvenser

En helhedsplan

- Ud over den nødvendige bygningsvedligeholdelse indeholder helhedsplanen følgende tiltag:
 - Rummeligt bad med gulvvarme og plads til vaskesøjle
 - Nyt åbent køkken/delvist afskærmet med forberedelse til opvaskemaskine
 - Balanceret ventilation (forbedring af indeklimaet)
 - Lydisolerende tiltag mellem lejlighedsskel
 - Nye døre og overflader
 - Etablering af tilgængelighed via elevator i et antal blokke
 - Komplet udskiftning af installationer i kælder og boliger
 - Renovering af udearealer + dørtelefon
 - Nye altaner

**Månedlig husleje efter renovering: 6.092 kr.
(Bolig på 85 m²)**



Inspirationsbilleder fra tidligere renoveringer



Huslejekonsekvenser

Eksempler på fremtidige huslejer

Antal rum	m ²	I dag	Fremtidig månedlig husleje i kr. <u>MED</u> helhedsplan	Fremtidig månedlig husleje i kr. <u>UDEN</u> helhedsplan
2-værelses	60	2.800 kr.	4.300 kr.	5.250 kr.
3-værelses	85	3.967 kr.	6.092 kr.	7.438 kr.
4-værelses	91	4.247 kr.	6.522 kr.	7.963 kr.

Huslejen i dag (2022): 560 kr./m²/år

Fremtidig husleje med en helhedsplan (gennemsnit i 2022 priser): 860 kr./m²/år

Fremtidig husleje uden en helhedsplan (gennemsnit i 2019 priser): 1.050 kr./m²/år (Løsningen finansieres af afdelingen alene over driften)

(beregning fra afstemning om helhedsplan i sept. 2020 er anvendt. Det må forventes at den ligger højere grundet prisstigninger i håndværkerbranchen)

Bemærkninger til tabellen:

- Dette er et uddrag af lejlighederne i afdelingen.
- Boliger med elevator er lidt dyrere end dem uden elevator. Det er der ikke taget hensyn til i tabellen.
- Huslejen er regnet i 2022 priser. På grund af pristalsregulering og omkostningsstigninger inden færdiggørelse af renoveringsprojektet, vil den oplyste husleje indeksreguleres én gang årligt.
- Der er ikke indregnet forbrug og evt. boligstøtte i tallene.

Genhusning

Genhusning handler om tryghed!

- Alle indkaldes til en genhusningsamtale 6 mdr. før udflytning.
- Husk at spørge, hvis du er i tvivl om noget!
- Det er vigtigt for FællesBo, at vores lejere oplever, at der bliver taget hånd om dem i forbindelse med genhusningen – både på det praktiske, men også på det personlige plan. Det handler om tillid og tryghed!



Gennemgang af renoveringsprojektet

V/RUM Arkitekter

Tidsplan og igangsætning

Ændringer i tidsplanen

- Renoveringen opdeles i 11 etaper (én pr. blok).
- Den samlede renoveringstid i afdelingen reduceres med sammenlagt et lille år og genhusningsperioden reduceres.
- I vil løbende blive informeret via nyhedsbreve, sms'er og vores hjemmeside www.fællesfremtid.dk.

Detailtidsplan

Myndighedsgodkendelse af Skema B: 13. juni 2022

Etablering af byggeplads: ultimo juni 2022

Renoveringsopstart blok 1:
(Valdemarsvej 17, 19, 21 og 23) ultimo juni 2022

1. hammerslag: Efter sommerferien

Tidsplan og igangsætning

Detailtidsplan

Renoveringsopstart blok 2: (Valdemarsvej 11, 13 og 15)	ultimo oktober 2022 (genhusning fra primo oktober)
Renoveringsopstart blok 3: (Valdemarsvej 1, 3, 5, 7 og 9)	Primo januar 2023 (genhusning fra medio december)

Resten af blokkene er ikke endeligt på plads, men hjemmesiden opdateres indenfor kort tid med opstartstidspunkter.

Færdiggørelse af udearealer sker løbende.
Gårdrummene følger etaperne og årstiden.

Tidsplan og igangsætning

Genhusningssamtaler

- Genhusningssamtaler afholdes 6 mdr. inden udflytning.
- Der er afholdt samtaler for beboerne i blok 1 + 2.

Prioritering af fremtidigt lejemål samt materialevalg

Omkring renoveringsopstart af blok/udflytning:

- Vil beboerne modtage en prioriteringsliste, hvor ønskede lejemål efter renoveringen kan prioriteres.
- Vil beboerne modtage en materialevalgliste, hvor der kan vælges mellem farver/nuancer hvad angår:
 - Låger og greb
 - Bordplade
 - Klinker i bad

Spørgsmål



Afstemning

Forslag:

Godkendelse af ændringer på bygningsniveau, indretningsplaner og udearealer i helhedsplanen for afd. 024 Valdemarsvej/Thyrasvej.

Bemyndigelse til renoveringsudvalget til at indarbejde besparelserne i planen for udearealer.

Der er foretaget besparelser i afsatte beløb til renovering af afdelingens udearealer, som præsenteret på aftenens møde.

Afdelingens renoveringsudvalg skal deltage i arbejdet, når besparelserne skal indarbejdes i planen for udearealer.