



**FÆLLESBO**  
ENESTÅENDE HJEM TIL LEJE

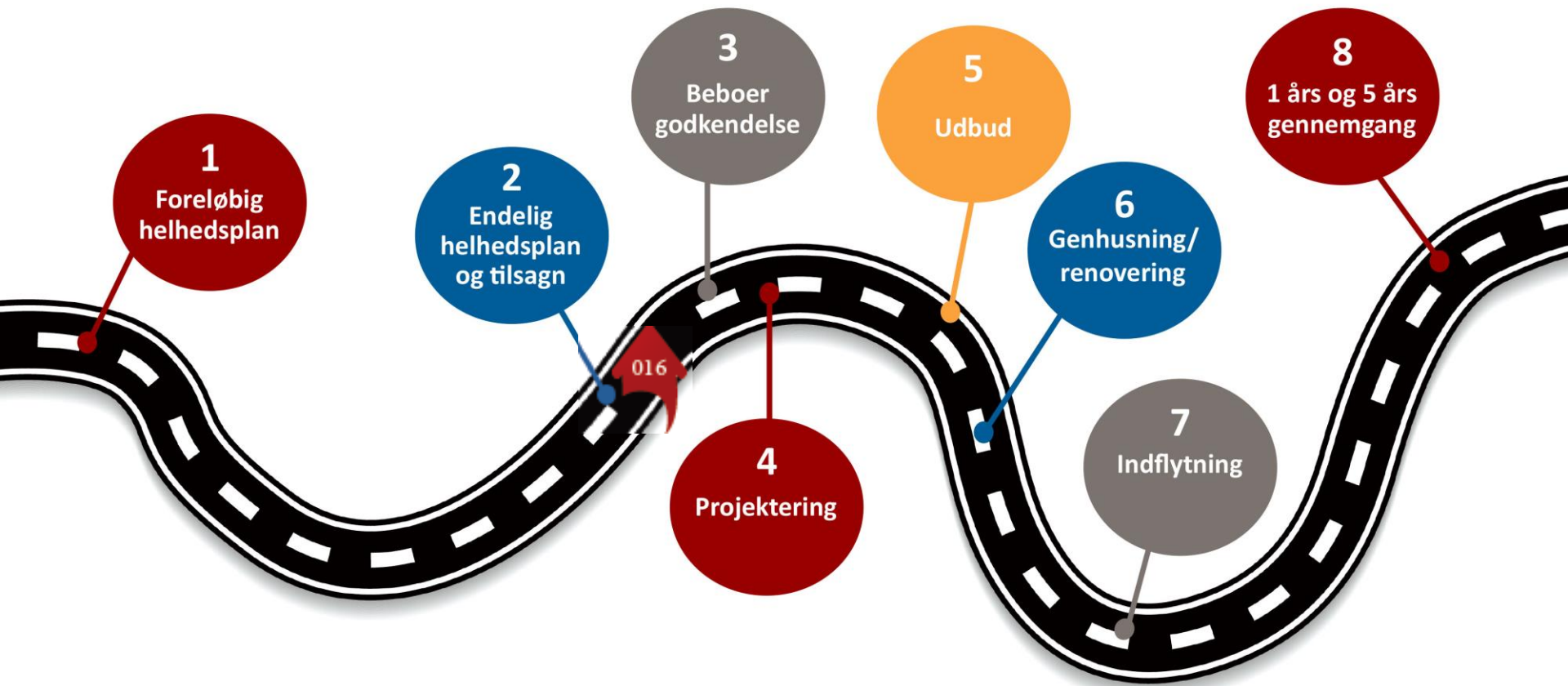


Opfølgningsmøde efter temamøde  
Afdeling 016 Sjællandsparken  
Den 9. maj 2019

# Program

1. Status på helhedsplanen i jeres afdeling. Herunder eksempler på økonomiske scenarier
2. Opfølgning på temamødet i februar – hvad har vi taget med herfra?
3. Sådan sikrer vi, at afdelingsbestyrelsen føler sig informeret
4. Afdelingsbestyrelsens rolle nu og fremover
5. Sådan informeres beboerne om status på helhedsplanen

# Vejen til renovering med støtte fra Landsbyggefonden



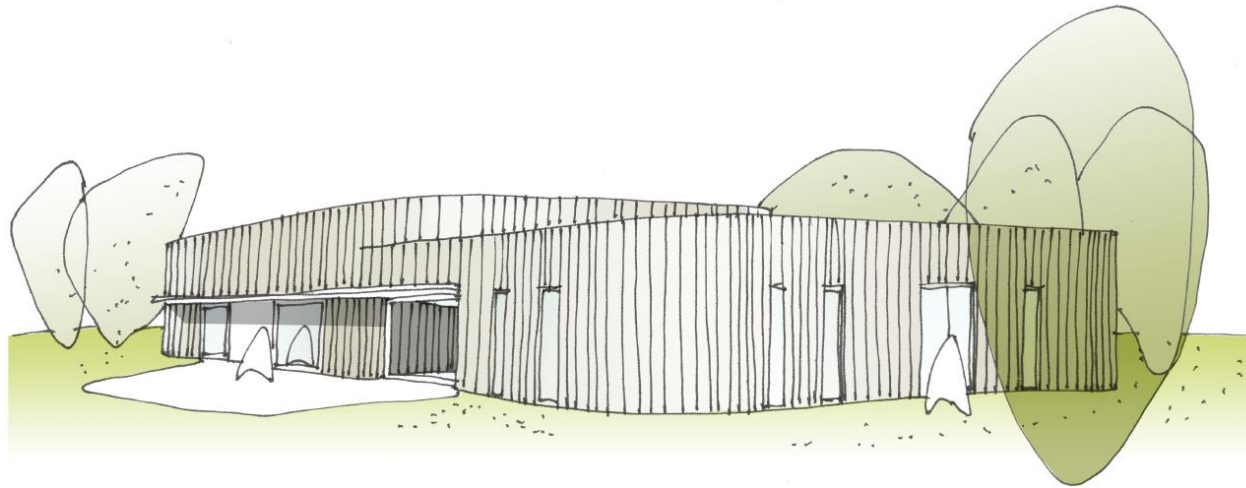
# Status på helhedsplanen

- Screening udarbejdet af Rambøll: januar 2011
- Masterplan Øst: marts 2012
  - Workshop med beboere og andre interessenter
- Foreløbig helhedsplan fremsendes til LBF: januar 2013
  - Workshop med bestyrelse/renoveringsudvalg i foråret 2012
  - Afdækning af problematikker i afdelingen
  - Tilstandsrapport
  - Indretningsplaner/plan for renovering af udearealer
  - Vision og målsætninger for afdelingen
- Besigtigelse – LBF på besøg i afdelingen: 22. oktober 2014
  - Bestyrelse/renoveringsudvalg deltager i besigtigelsen
  - Afdelingen prækvalificeres til at udarbejde en endelig helhedsplan

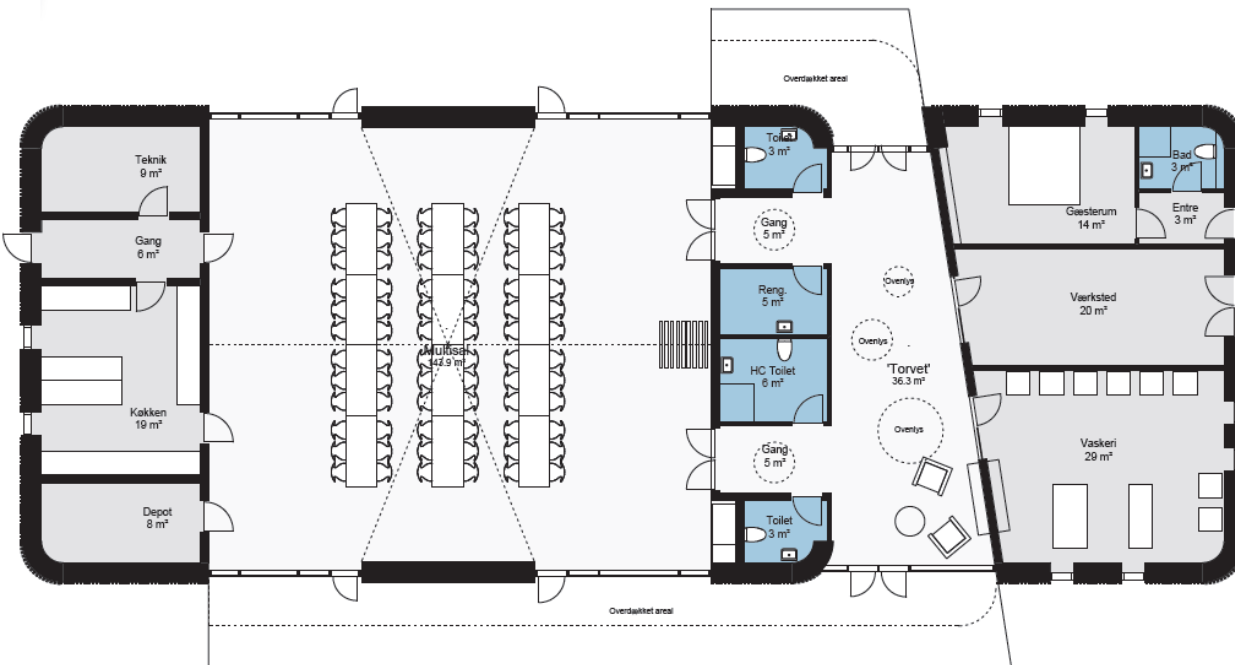
## Status på helhedsplanen - Fortsat

- Første oplæg til endelig helhedsplan fremsendes til LBF: oktober 2015
  - Supplerende byggetekniske undersøgelser/dokumentation
  - Ingen ændringer i indretningsplanerne
  - Ingen ændringer i plan for udearealer
  - Fælleshus: Det planlagte fælleshus i afd. 19 skal servicere både afd. 16 og 19
  
- Supplerende materiale til helhedsplanen fremsendes til LBF: marts 2018
  - Miljøscreening og afsætning af økonomi til håndtering af miljøfremmede stoffer
  - Yderligere byggeteknisk dokumentation/argumenter for flere støttekroner fra Landsbyggefonden
  
- Renovering af gavle i dårlig stand: Foråret 2018
  - Iboring af bindere i gavle for at sikre bedre sammenhæng mellem for- og bagmur
  - Landsbyggefonden godkender, at renoveringen finansieres over helhedsplanen

# Fælleshus



- Der opføres et fælleshus i afd. 19
- Det planlagte fælleshus i afd. 19 skal servicere både afd. 16 og 19 (Krav fra LBF)
- Huset bliver ca. 370 m<sup>2</sup>
- Der indgås en driftsoverenskomst mellem de to afdelinger



# Status på helhedsplanen - Fortsat

- STATUS I DAG
  - Vi har modtaget Landsbygefondens tilbagemelding på fremsendte materiale i marts 2018
  - Landsbygefonden havde ikke mange kommentarer og de sidste småjusteringer er fremsendt til Landsbygefonden i april 2019
  - Vi forventer, at sagen nu er klar til finansieringsskitse (finansieringsoplæg fra Landsbygefonden). Afventer dog Landsbygefondens tilbagemelding vedr. dette.
  - Helhedsplanen kan først kaldes ”endelig” når vi er enige med LBF om:
    - At den nødvendige byggetekniske dokumentation er fremskaffet
    - At de nødvendige projektjusteringer er foretaget
    - At der er sammenhæng mellem det fysiske projekt og budget, finansiering og huslejekonsekvens

# Landsbyggefonden

## Løbende forhandling med Landsbyggefonden

- Målet er at sikre den bedste økonomi i projektet, så I som lejere får mest for pengene
- Det er en lang og tidskrævende proces/Lang sagsbehandlingstid
- LBF støtter ikke almindelig modernisering og vedligeholdelse

## Hvad støtter Landsbyggefonden?

- Byggeskader/opretning
- Miljø/udearealer
- Tilgængelighed
- Ombygninger (ved sammenlægning af boliger)

## Finansiering

- Støttede renoveringsarbejder finansieres med støttede lån
- Det betyder, at renoveringsarbejdet kan finansieres med et billigere lån
  - en lavere låneydelse
  - Landsbyggefonden supplerer med ydelsesstøtte



# Huslejekonsekvenser

- Et konkret eksempel:
  - Model 1: En fysisk helhedsplan støttet af Landsbyggefonden
  - Model 2: En renovering af det mest nødvendige (opretning) uden støtte fra Landsbyggefonden

		Månedlig husleje i kr.			
Antal rum	m <sup>2</sup>	I dag	MODEL 1 Med helhedsplan	MODEL 2 Uden helhedsplan Opretning	DIFFERENCE
2-rums bolig	71	3.183	4.112	6.414	2.302
3-rums bolig	89	3.990	5.155	8.040	2.885
4-rums bolig	100	4.483	5.792	9.033	3.241

# Huslejekonsekvenser

- Et konkret eksempel:
  - Model 1: En fysisk helhedsplan støttet af Landsbyggefonden
  - Model 2: Hele renoveringen uden støtte fra Landsbyggefonden

		Månedlig husleje i kr.			
Antal rum	m <sup>2</sup>	I dag	MODEL 1 Med helhedsplan	MODEL 2 Uden helhedsplan Hele renoveringen	DIFFERENCE
2-rums bolig	71	3.183	4.112	8.490	4.378
3-rums bolig	89	3.990	5.155	10.643	5.488
4-rums bolig	100	4.483	5.792	11.958	6.166

FORVENTET TILSAGN FRA LBF. Status pr. januar 2019

	2018				2019				2020				2021				2022				2023				2024				2025				2026				2027							
	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4				
AFD. 016, Sjællandsparken																																												
AFD. 019 Mindeparken																																												
AFD. 021, Gormsvej *																																												
AFD. 024, Vald.vej,Thyrasvej*																																												
AFD. 104 Fredhøj																																												
AFD. 106, Sønderager																																												
AFD. 107, Porsvænget																																												
AFD. 210 Fredbovej																																												
AFD. 231 Anemonevej																																												
AFD. 233, Rosenvænget																																												
AFD. 530, Vestergade																																												
AFD. 230 Markv./Kløverv																																												
AFD. 401, Vestparken																																												

- Status pr. januar 2017
- Status pr. januar 2018
- Status pr. januar 2019
- \* Afdeling i udsat boligområde

# Hvornår går renoveringen i gang?

## PROJEKT AFKLARING

**VI ER LANGT I DENNE FASE,  
MEN VI ER IKKE I MÅL  
ENDNU!**

- Forslag til finansiering
  - Medfinansiering
  - Forhandling økonomi
  - Eventuelle besparelser
  - Beregning af endelig leje
- Beboerdemokrati-behandling/beslutning
- Godkendelse LBF/kommune (Skema A)

**FASEN FORVENTES AFSLUTTET: 2021** (BEMÆRK: GÆLDER KUN, HVIS LBF GIVER TILSAGN I 2021)

## PROJEKTERING OG UDBUD

- Valg af rådgiver
- Projektering (detailplanlægning)
- Udbud/Licitation
- Godkendelse LBF/kommune (Skema B)

**FASEN FORVENTES AFSLUTTET: 2022**

## RENOVERING OG GENHUSNING

- Kick-off-møde inden byggeopstart
- Genhusning
- Renovering af bygninger, boliger og udearealer
- Beboerne foretager materialevalg

**RENOVERINGEN FORVENTES IGANGSAT: 2023**

### VARIGHED:

- Ca. 3 år
- Renoveringen gennemføres i etaper
- En etape varer typisk mellem 7-12 mdr.

## INDFLYTNING/DRIFT

- Aflevering af byggesagen
- Infomøde inden indflytning
- Beboermangelgennemgang
- Skema C (Byggeregnskab)
- 1. års- og 5. årsgennemgang

**RENOVERINGEN FORVENTES AFSLUTTET: 2025**

# Opfølgning på temamødet

## Hvad har vi taget med fra aftenen?

- Hvad oplever I, at I fik ud af temamødet i februar?

## Sådan informeres beboerne om status på helhedsplanen

### Sådan sikrer vi, at afdelingsbestyrelsen føler sig informeret

- Vi ajourfører løbende hjemmesiden [www.fællesfremtid.dk](http://www.fællesfremtid.dk)
- Vi fremsender statusskrivelse til afdelingsbestyrelsen to gange årligt
- Vi deltager på afdelingsmødet i august/september 2019
- Vi afholder møde med afdelingsbestyrelsen/renoveringsudvalget ved større ændringer i helhedsplansmaterialet (særligt indretningsplanerne) samt i forbindelse med eventuelle besparelser i projektet

# Opfølgning på temamødet

## Afdelingsbestyrelsens rolle nu og fremover

- Hvilken rolle har I som afdelingsbestyrelsesmedlemmer i forbindelse med en stor renoveringssag?
  - Den formelle rolle
  - Hverdagsroller/-opgaver
- Hvad kan I gøre, når nye bestyrelsesmedlemmer kommer til, og nye lejere flytter ind?
- Hvad kan I gøre, når forløbet bliver forsinket på grund af sagsbehandlingen i LBF?

## Sådan sikrer vi, at afdelingsbestyrelsen føler sig informeret?

- Har I forslag til yderligere tiltag end allerede nævnt/drøftet i dag?

# Helhedsplanens indhold

## - Tiltag generelt

- Ca. 1/3 af boligerne gøres tilgængelige via etablering af elevator i blok A og D (24 boliger)
- Nogle lejlighedsskel flyttes
- 9 boliger nedlægges (I blok A og D ). Der vil være 80 lejemål efter renoveringen

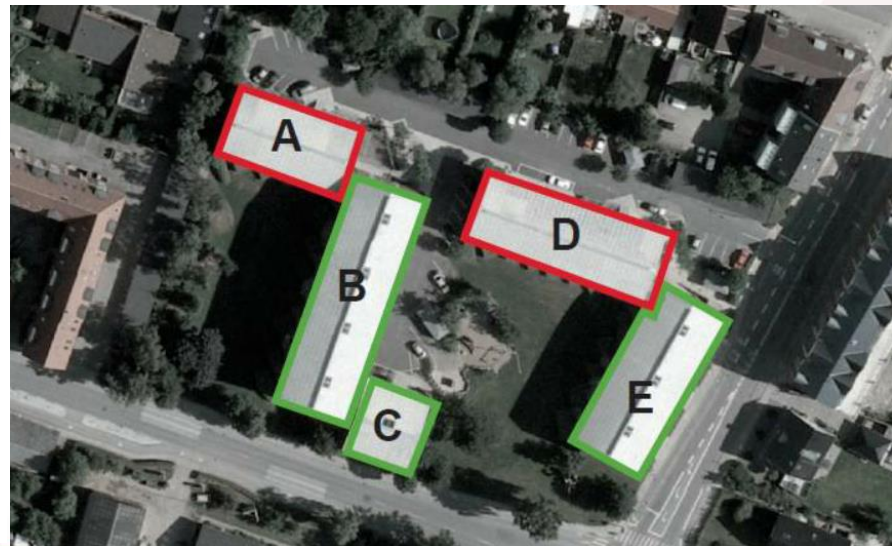
### OVERORDNET TILGANG

#### TILGÆNGELIGHEDSBOLIGER

- SVALEGANG
- ELEVATOR
- GENNEMLYSTE BOLIGER

#### BOLIGER UDEN TILGÆNGELIGHED

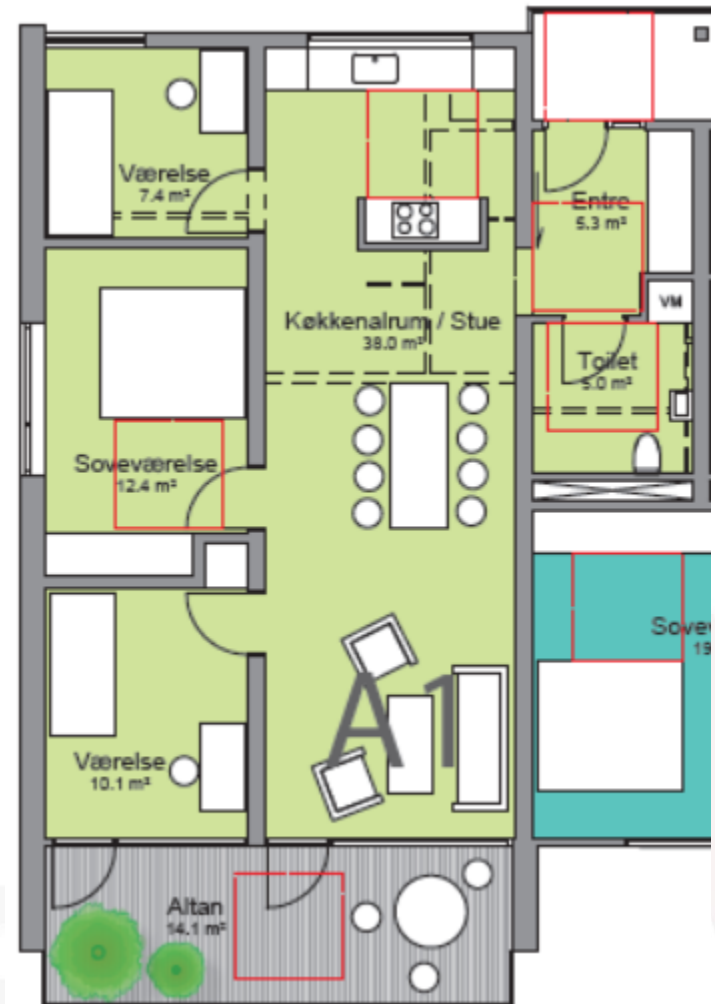
- ÅBNHED MELLEMLUM



# Helhedsplanens indhold

## - Boligerne

- Nyt rummeligt badeværelse med gulvvarme
- Forberedelse for vaskesøjle i badeværelse
- Nyt åbent køkken/afskærmet køkken nogen steder
- Emhætte
- Forberedelse for opvaskemaskine
- Lydisolering vertikalt og horisontalt
- Ny entredør
- Nye trægulve og fodlister
- Nye indvendige døre
- Maling af vægge, træværk og lofter
- Nye elinstallationer
- Ny balanceret ventilation
- Nye VVS-installationer
- Ny udvidet altan/terrasse





# Helhedsplanens indhold

## - Bygningerne

- Efterisolering af taggrum + hæve gangbro
- Ny skalmur og efterisolering af facaden
- Kældertrapperne udskiftes i forbindelse med facaderenoveringen
- Nye vinduer og døre i facaden (inkl. kælder). Lydruder i blok E ved indgangssiden (mod Sjællandsgade)
- Isolering etagedæk over kælder inkl. forskalling til loft.
- Ny udvidet altan
- Terrasserne i stueplan vil blive omlagt, således at disse bliver tilpasset de nye lejlighedsplaner + fysisk afskærmning fra havesiden i form af beplantning
- Maling af trapperum



# Helhedsplanens indhold

## - Udearealerne

- Det grønne område er disponeret med cirkulære rum, der indeholder forskellige funktioner (træer og buske som er med til at skabe rum i det ellers åbne grønne område).
- Nye opholdsarealer
- Nyetablerede stier
- Bedre belysning
- Flere parkeringspladser
- Petanquebane
- Ny sandkasse
- Inventar (borde/bænke)
- Molokker
- Etablering af dræn i det grønne område mod vest
- Etablering af en bred kældertrappe ved de to eksisterende kældertrapper mod nord. Der vil blive etableret en rampe, der ikke vil blive så stejl, hvorved det vil blive nemmere at trække cyklen ned til cykelkælderen
- Der er planlagt hæk mod HC. Ørstedsvej, som fysisk adskillelse ud til vejen
- Fælleshus (sammen med afd. 19)



# Fremtidige udearealer

