

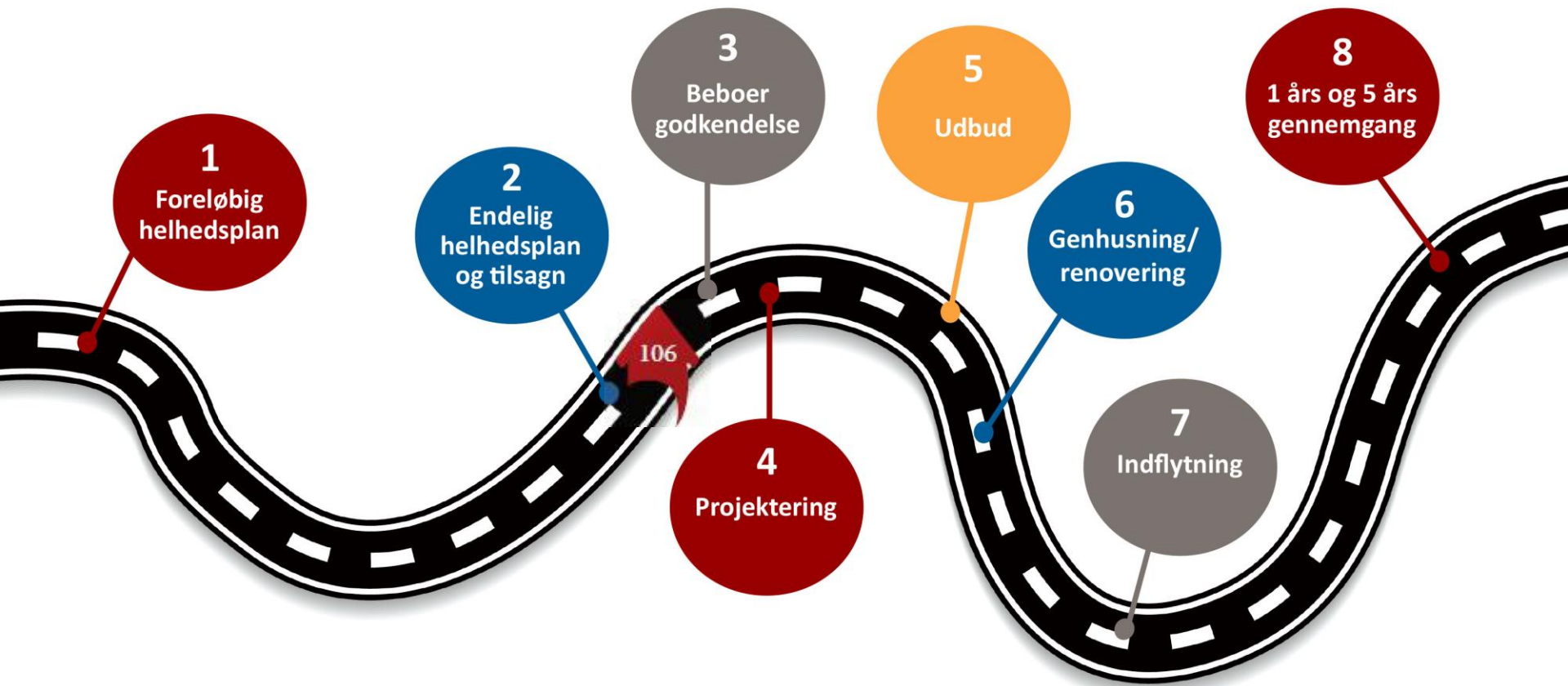


Opfølgningsmøde efter temamøde
Afdeling 106 Sønderager
Torsdag den 23. maj 2019

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 Vest: marts 2012
 - Workshop med beboere og andre interessenter
- Foreløbig helhedsplan fremsendes til LBF: maj 2013
 - Workshop med bestyrelse/renoveringsudvalg i efteråret 2012/foråret 2013
 - Afdækning af problematikker i afdelingen
 - Tilstandsrapport
 - Indretningsplaner/plan for renovering af udearealer
 - Vision og målsætninger for afdelingen
- Besigtigelse – LBF på besøg i afdelingen: 15. marts 2016
 - 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: september 2018
 - Supplerende byggetekniske undersøgelser/dokumentation
 - Ændringer i nogle af indretningsplanerne
 - Mindre ændring i plan for udearealer
- Tilbage melding fra Landsbyggefonden i februar 2019 på det fremsendte materiale fra september 2018

Materiale til LBF fra september 2018

- Ændringer vedrørende bygningen

- De fleste ændringer drejer sig om arbejder i helhedsplanen som, i dialog med Landsbyggefonden, enten er flyttet fra støttede til ustøttede arbejder eller fra ustøttede arbejder til støttede arbejder - alt efter hvilken dokumentation vi har kunnet fremskaffe.
 - Eksempel: Landsbyggefonden støtter ikke en efterisolering af facaden. Byggeteknisk rapport fra 2013 viser, at der er behov for en efterisolering af gavlen, hvorfor det fastholdes som ustøttede arbejder. Posten ”omfugning af gavle” i udgår af budgettet, fordi arbejdet allerede er udført.
- Isolering af dæk på undersiden (i kælder mod stueetagen) + loft indgår i helhedsplanen
- Vinduerne ved indgangssiden er med i helhedsplanen (levetid på mellem 7 og 10 år.)
- Der er udført en screening i afdelingen for PCB, asbest og metaller i afdelingen. På baggrund af rapportens resultater vil det forventes betydeligt større udgifter til håndtering af miljøfremmede stoffer, herunder nedbrydning, bortskafning og deponering.

Materiale til LBF fra september 2018

- Ændringer i indretningsplanerne

Baggrund for ændringer

- Boligtype AF-1V (9 stk.) kan støttes af Landsbygefonden som ”Sammenlægningsboliger”, hvis der laves særskilt opholdsrum og soverum

Ændringer i indretningsplaner

- Boligtypen A.F-1V ændres fra en 1-værelses bolig (A.F-1V) i den foreløbige helhedsplan til en 2-værelses bolig (A.F-2V).
- Landsbygefonden oplyser i februar 2019 , at fonden støtter boligtypen

Materialie til LBF fra september 2018

- Ændringer i indretningsplanerne

Baggrund for ændringer

- FællesBo er blevet opmærksom på, at boligtypen A.E-4V på 120 m² i blok A1 og A2 i den foreløbige helhedsplan (i alt 36 stk.) er for stor til, at den kan lejes ud

Ændringer i indretningsplaner

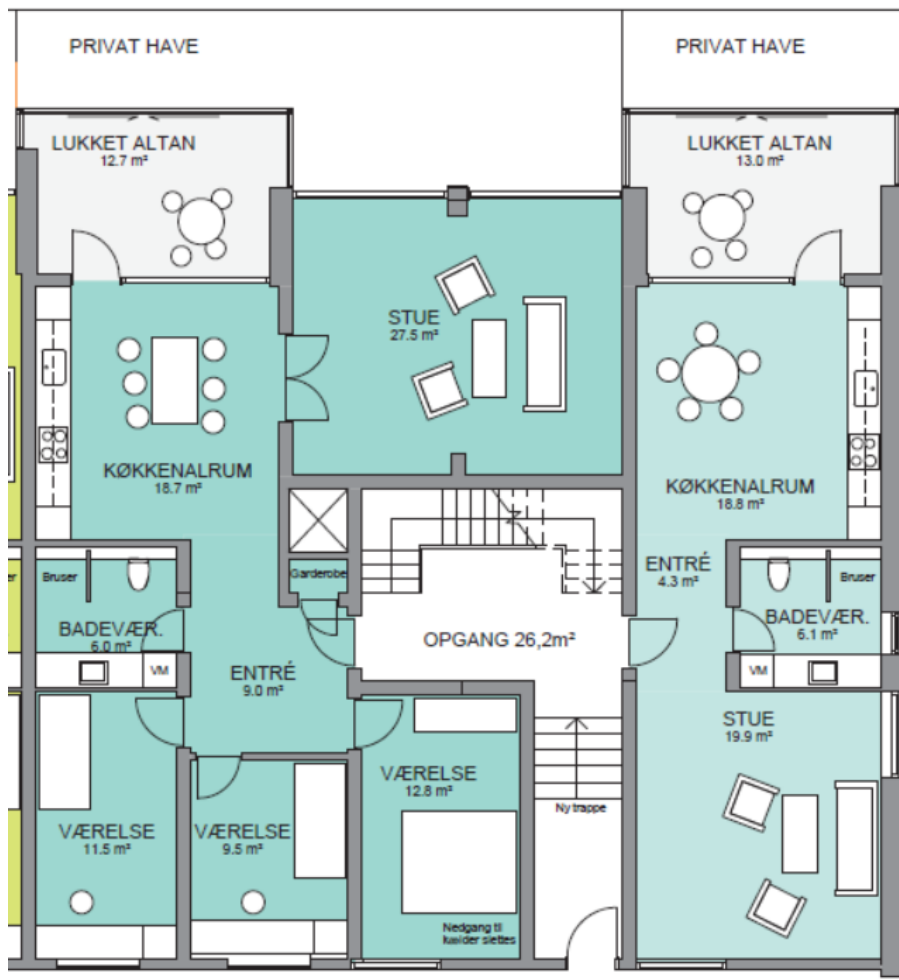
- Stueetagen: Boligtypen A.E-4V på 120 m² reduceres til 102 m²
- 1., 2. og 3. sal: Boligtypen A.E-4V ændres til en 5 værelses bolig (A.J – 5V på 116 m²)
- Landsbyggefonden oplyser i februar 2019 , at fonden støtter boligtyperne

Blok A1 og A2: Stueetagen



Indretningsplaner, maj 2013
(Foreløbig helhedsplan)

Indretningsplaner, september 2018
(Oplæg til endelige helhedsplan)



LEJLIGHEDSTYPE A.E-4V
120M²

LEJLIGHEDSTYPE A.F-1V
68M²



LEJLIGHEDSTYPE A.E-4V
102M²

LEJLIGHEDSTYPE A.F-2V
76M²

Blok A1 og A2: 1., 2. og 3. sal



Indretningsplaner, maj 2013 (Foreløbig helhedsplan)

Indretningsplaner, september 2018 (Oplæg til endelige helhedsplan)



Materiale til LBF fra september 2018

- Ændringer i indretningsplanerne

Baggrund for ændringer

- Landsbyggefonden støtter ikke lukkede altaner

Ændringer i indretningsplaner

- Åbne altaner indarbejder i helhedsplanen i stedet



Facadeprincip: Foreløbig helhedsplan - Lukkede altaner



Facadeprincip: Oplæg til endelige helhedsplan - Åbne altaner



Blok B: Stuen, 1. og 2. sal

Facadeprincip: Foreløbig helhedsplan - Lukkede altaner



Facadeprincip: Oplæg til endelige helhedsplan - Åbne altaner



- Denne altanløsning kan Landsbyggefond en ikke godtage
- Ny løsning med mindre dybe altaner skal udarbejdes

Materiale til LBF fra september 2018

- Ændringer i plan for udearealer

Baggrund for ændringer

- Landsbyggefonden oplyser, at de støtter med ca. 7.000.000 kr. til friarealer i et boligområde på afdeling 106's størrelse

Ændringer i plan for udearealer

- Nogle af gårdrummenes funktioner/aktiviteter er taget ud af budgettet:
 - "Parkour" udstyr udgår
 - Nye cykelskure udgår
 - Reduktion i sansehaver med blomster & vand
 - Reduktion i småbørnslegeplads
 - Reduktion i bede og træer
 - Reduktion i belægning og stier

Status på helhedsplanen - Fortsat

- STATUS I DAG
 - Projektafdelingen er i dialog med Landsbyggefonden om at få de sidste detaljer i projektet på plads
 - LBF stiller krav om ny tilgang til altaner i B-blokkene

- Nedrivning af tidligere daginstitution
 - Landsbyggefonden oplyser, at nedrivningsudgiften støttes af fonden over helhedsplanen
 - Ansøgning om godkendelse af nedrivning ligger hos Herning Kommune

- 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 ²	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 ²	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				205				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: 2020 (BEMÆRK: GÆLDER KUN, HVIS LBF GIVER TILSAGN I 2020)

PROJEKTERING OG UDBUD

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

FASEN FORVENTES AFSLUTTET: 2021

RENOVERING OG GENHUSNING

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

RENOVERINGEN FORVENTES IGANGSAT: 2022

VARIGHED:

- Ca. 4 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
- 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?

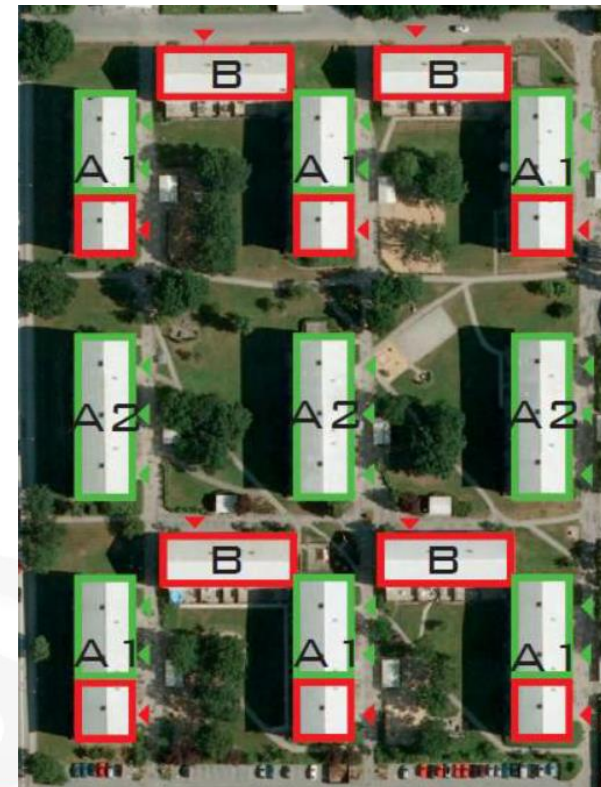
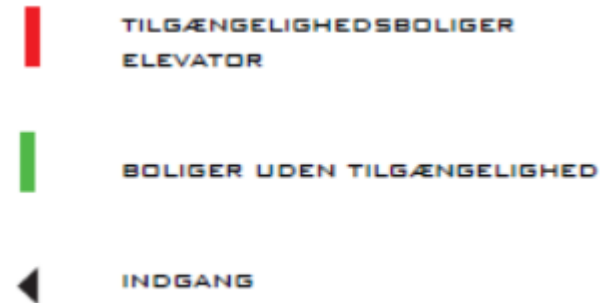
Sådan sikrer vi, at afdelingsbestyrelsen føler sig informeret?

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

Helhedsplanens indhold

- Tiltag generelt

- Ca. 1/3 af boligerne (96 boliger) gøres tilgængelige via etablering af elevator i opgangen i den ene gavl i blok A1 og i B-blokkene
- Nogle lejlighedsskel flyttes/hvorfor eksisterende boliger ændres i størrelse
- Der nedlægges 1 bolig på hver etage i blok A2 på nær stueetagen (1., 2. og 3. sal) og 1 bolig på hver etage i blok B (stuen, 1. og 2. sal). I alt 21 boliger nedlægges.
- Der vil være 264 lejemål efter renoveringen



Helhedsplanens indhold

- Boligerne

- Nyt rummeligt badeværelse med gulvvarme
- Forberedelse for vaskesøjle i badeværelse
- Nyt åbent køkken/afskærmet køkken nogen steder i A1 og A2 blokkene
- Emhætte
- 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



Helhedsplanens indhold

- Bygningerne

- Efterisolering af taggrum samt ny tagbeklædning (B9 inkl. lægter)
- Indblæsning af isolering i syd-gavlene
- Nye vinduer i gavle og indgangsfacaden
- Isolering af etagedæk på undersiden over kælder + loft
- Renovering af trapperum
- Håndtering af miljøfremmede stoffer i forbindelse med renoveringen (pcb, asbest, bly mv.)
- Udvidelse af altangange i forbindelse med etablering af tilgængelighed
- Ny udvidet altan til alle lejemål
- Udbedring af skader i P-kælder



Helhedsplanens indhold

- Udearealerne

- Etableres der brede strøg i nord/syd- og øst/vestgående retning
- De oprindelige gårdrum, etableres med nye stisystemer, der gør det nemmere at færdes på kryds og tværs
- Etablering af mindre gårdrum, der tildeles hver sin funktion. Ophold/grill, småbørnsleg, sansehaver med vand og blomster og forskellige øvrige aktiviteter
- De eksisterende træer i området bevares
- Beplantning: Buske, træer mv. med fokus på frugtbuske (herunder frugtlund), græsser samt farvespil
- Bedre belysning (på stier og parkeringsarealer)
- Privathed & fællesskab – mulighed for skærmet ophold i det grønne
- Fartdæmpning
- Hegn langs private haver
- Inventer til aktiviteter: småbørnslegeplads, minigolf, bordtennis, skak mv.
- Porttelefoner
- Opgradering af fælleshus med foldevæg og produktionskøkken





Kommende udearealer

