



Kløvervej, Markvænget, Aulum

Afdeling 230



INFORMATIONSMØDE HELHEDSPLAN

27. oktober 2025

Program

Velkomst

V/Mimmi Lauritsen, Afdelingsbestyrelsen

Afdelingens renoveringsbehov, Landsbyggefonden og økonomien

V/Camilla Bjørn, FællesBo

Gennemgang af renoveringsprojektet

V/Mathias Bang Tøstesen, FællesBo

Let anretning og pause

Genhusning

V/genhusningsrådgiver Mette Junge Povlsen & Tina Lykke Andersen, FællesBo

Tidsplan og det videre forløb

V/Camilla Bjørn, FællesBo



Afdelingens renoveringsbehov

Tagets levetid er opbrugt og tagbelægning og isolering skal udskiftes.

Murværk: Slidte fuger, frostsprængte sten, skader ved sålbænke, revner ved stålsøjler samt fugtproblemer.

Indvendige vægge: Løst tapet og fugtskader ved ydervægge mod syd.

Utætte og udtjente **vinduer og terrassedøre.**

Badeværelser og køkkener: Varierende stand med delvist nedslidte installationer med opbrugt levetid.

Carporte/skure: Utætte tage, råd i trækonstruktioner, generelt dårlig stand.

Håndtering af miljøfremmede stoffer i forbindelse med renoveringen (**PCB, bly, asbest mv.**)



Huslejepåvirkning ved en renovering

Renoveringsudgiften

Den samlede økonomi til udbedring af nødvendige byggetekniske vedligeholdelsesarbejder i afdelingen

- 14,5 mio. kr. inkl. moms og omkostninger

Antal rum	m ²	I dag	Fremtidig månedlig husleje i kr. <u>UDEN</u> helhedsplan
4-værelses	107	5.172 kr.	11.600 kr.

En alternativ løsning

- FællesBo mener ikke, at afdelingen kan bære en huslejestigning i det omfang
- Derfor er der arbejdet med en alternativ løsning
- En fysisk helhedsplan for afdelingen

Landsbyggefonden

Landsbyggefonden

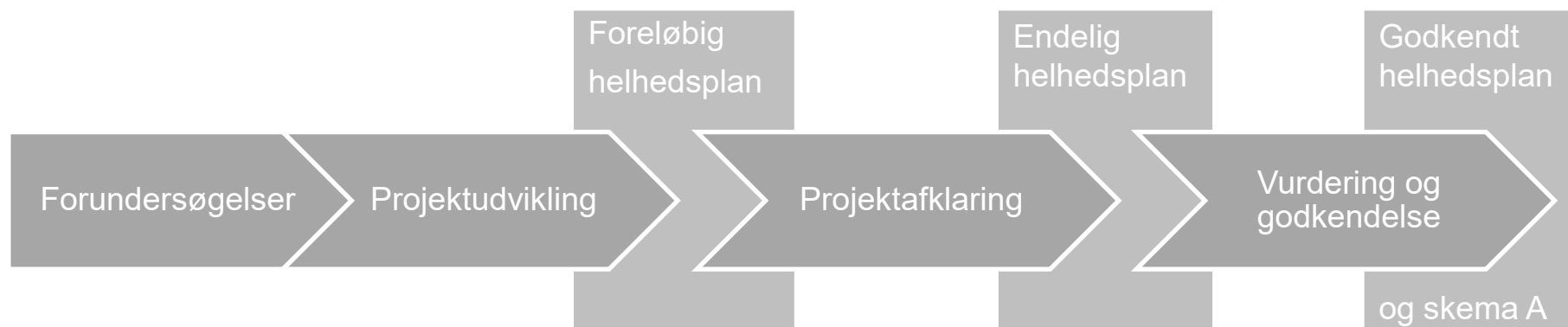
Landsbyggefonden (forkortet LBF) er en selvejende institution, der er stiftet af almene boligorganisationer og oprettet ved lov.

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



Processen indtil nu

Helhedsplaner



Processen indtil nu

- Afholdelse af workshops i foråret 2021
- Fremsendelse af 1. oplæg til helhedsplanen i sommeren 2021
- Landsbygefonden besigtiger afdelingen i november 2022
- Bearbejdning af helhedsplaner, supplerende byggetekniske undersøgelser og forhandling med Landsbygefonden om helhedsplan samt en del ventetid
- LBF forhåndsgodkender helhedsplanen i foråret 2025

Ydelsesstøtte fra Landsbyggefonden

Finansiering

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



Ydelsesstøtte fra Landsbyggefonden

Hvad støtter Landsbyggefonden?

- Byggeskader (Opretning)
- Tilgængelighed (Elevatore, ramper, niveaufri indgang)
- Ombygning og sammenlægning (Boligudbud der svarer til efterspørgslen)
- Ude- og Fællesarealer (Udearealer; legepladser, opholdsarealer, fælleshus/lokaler)
- Landsbyggefonden støtter ikke almindelig og planlagt vedligeholdelse



Helhedsplanens økonomi

Støttet del//LBF	kr. 3,8 mio. kr.
Ustøttet del	kr. 13,7 mio. kr.
Samlet ramme	kr. 17,5 mio. kr.

**Støttet del finansieres med et realkreditlån gennem LBF
Ustøttede del finansieres med et realkreditlån, fritagelser, anvendelse af
afdelingens henlæggelser samt tilskud fra trækningsretten.**

Afdelingen vil desuden modtage driftslån fra LBF og FællesBos dispositionsfond.

Derudover vil man, på grund af renoveringens omfang, kunne spare på
henlæggelse til drift.

FællesBos organisationsbestyrelse har godkendt, at der anvendes midler fra
trækningsretten.

NB: Alle tilsagn er betinget af, at hele renoveringen gennemføres

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
4-værelses	107	5.172 kr.	7.700 kr.	11.600 kr.

Huslejen i dag (2025): 580 kr./m²/år

Fremtidig husleje med en helhedsplan (gennemsnit i 2025 priser): 864 kr./m²/år

Fremtidig husleje uden en helhedsplan (gennemsnit i 2025 priser): 1.305 kr./m²/år (Løsningen finansieres af afdelingen alene over driften)



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
4-værelses	107	5.172 kr.	7.700 kr.	11.600 kr.

Huslejen i dag (2025): 580 kr./m²/år

Fremtidig husleje med en helhedsplan (gennemsnit i 2025 priser): 864 kr./m²/år

Fremtidig husleje uden en helhedsplan (gennemsnit i 2025 priser): 1.305 kr./m²/år (Løsningen finansieres af afdelingen alene over driften)

Bemærkninger til tabellen:

- Huslejen er regnet i 2025 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.

GENNEMGANG AF RENOVERINGSPROJEKTET

- AFDELINGEN I DAG
 - DE EKSISTERENDE RAMMER
- INDHOLD I HELHEDSPLANEN
 - BYGNING
 - BOLIG
 - UDEARELAER
- SPØRGSMÅL



AFDELINGEN I DAG



AFDELINGEN I DAG



INDHOLD I HELHEDSPLANEN

- **BYGNINGEN**
- **BOLIGERNE**
- **UDEAREALERNE**

INDHOLD I HELHEDSPLANEN

BYGNINGEN

BOLIGERNE

UDEAREALERNE

- Udskiftning af **vinduer og terrassedøre** inkl. nye sålbænke
- Fjernelse af bølgepladetag og isolering og **sanering** af tagrum.
- Udskiftning af **bølgepladetag** til ståltag
- Nyt **isolering i tagrum** iht. gældende krav. Evt. træfiber- eller papirisolering.
- Ny **facade** af træ og tegl, evt. genbrugstegl.
- Nyt **isolering i hulrum** facade.
- Udvidelse af **sokkel**, samt fugtsikring af denne.
- Etablering af **ventilationsanlæg** m. varmegenvinding.
- Tærede **stålkonstruktioner i hulmur** udskiftes.
- Installationer som **brugsvandsinstallationer, afløb og kloak** udskiftes.
- **Varmeinstallationer** udskiftes delvis.(varmeledninger og radiator i stue og værelser udskiftes ikke)
- Etablering af **gulvvarme** i bryggers, køkken og bad/badeværelser.
- Eksisterende **elinstallationer** beholdes, der laves nyt i køkken og bad samt til ventilation.
- Ny **tagrumsadgang** fra gavl.
- Eksisterende **hoveddør** bevares, **glasparti** blændes af hvis tilvalg i brygges ønskes.

INDHOLD I HELHEDSPLANEN

BYGNINGEN

BOLIGERNE

UDEAREALERNE



Nuværende facade



Inspirationsbilleder – *Gavlbeklædning*



Inspirationsbilleder – *Facade*

INDHOLD I HELHEDSPLEANEN

BYGNINGEN

BOLIGERNE

UDEAREALERNE



Facade illustration – Forslag til fremtidig udtryk på facaden.



Inspirationsbillede – Gavlbeklædning



Inspirationsbillede - Facade

INDHOLD I HELHEDSPLANEN

BYGNINGEN

BOLIGERNE

UDEAREALERNE

- Nyt rummeligt **badeværelse** med optimeret indretning eller nyt optimeret **toilet og badeværelse**.
- Nyt inventar i badeværelse / badeværelse og toiletter.
- Nye **køkkener**
- **Forberedelse** for opvaskemaskine
- Nye hårde hvidevare (kølefryseskab, kogeplade, ovn og emfang).
- Nye **gulve** i bryggers, køkken og badeværelser.
- Nyt **loft** i køkken og badeværelse.
- **Maling** af vægge, træværk og lofter i bryggers, spisestue, køkken og badeværelse.
- Forberedelse for side om side opsætning til **Tørretumbler og Vaskemaskine** i bryggers
- Nyt **inventar i bryggers**.

INDHOLD I HELHEDSPLEANEN

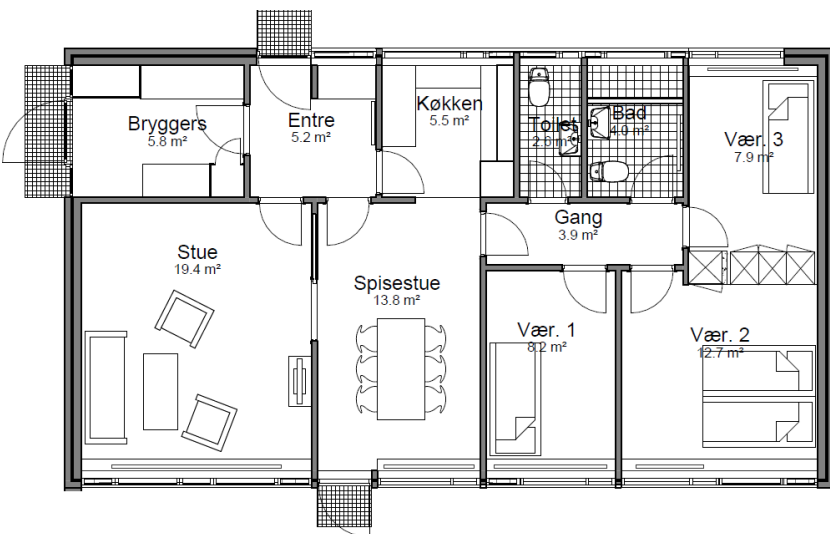
BYGNINGEN

BOLIGERNE

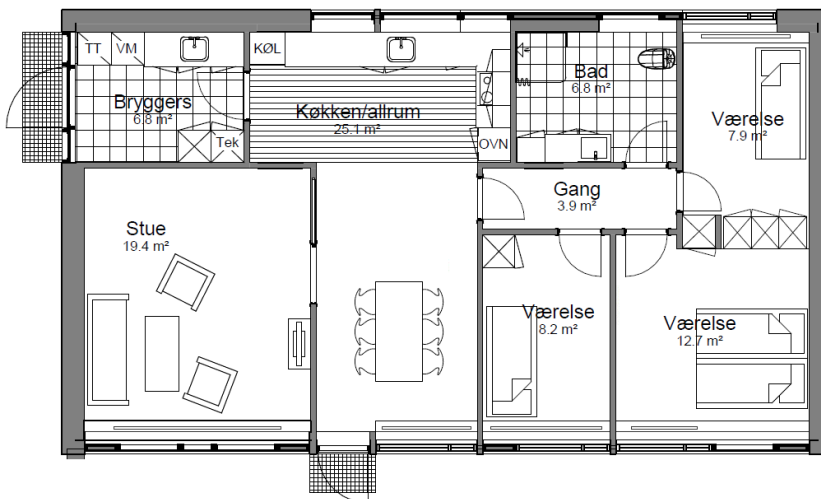
UDEAREALERNE

BEDRE BOLIG INDRETNINGSPLANER.

Eksisterende & fremtidige forhold



EKSISTERENDE FORHOLD
107 M² 4-VÆRELSES BOLIG



FREMTIDIGE FORHOLD
107 M² 4-VÆRELSES BOLIG

INDHOLD I HELHEDSPLEANEN

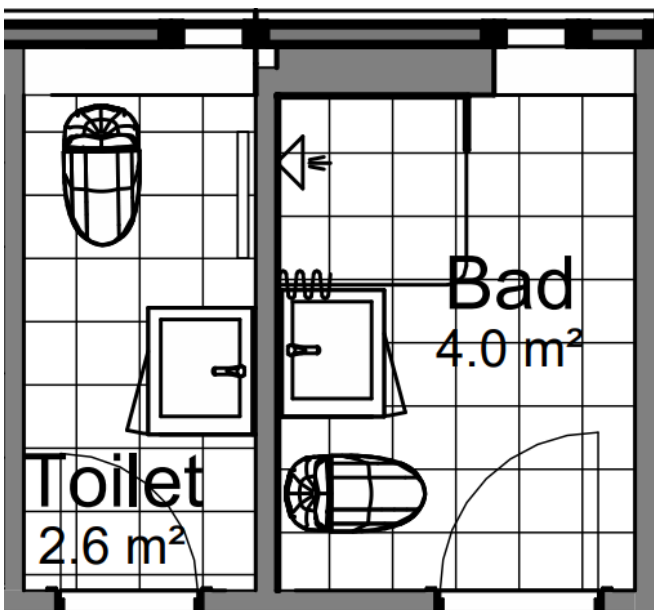
BYGNINGEN

BOLIGERNE

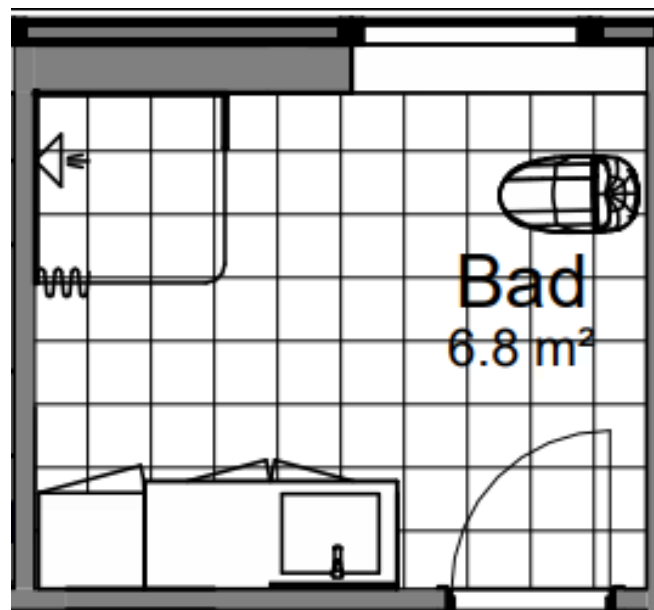
UDEAREALERNE

BEDRE BOLIG INDRETNINGSPLANER.

Badeværelser



2 badeværelser



1 badeværelser

INDHOLD I HELHEDSPLEANEN

BYGNINGEN

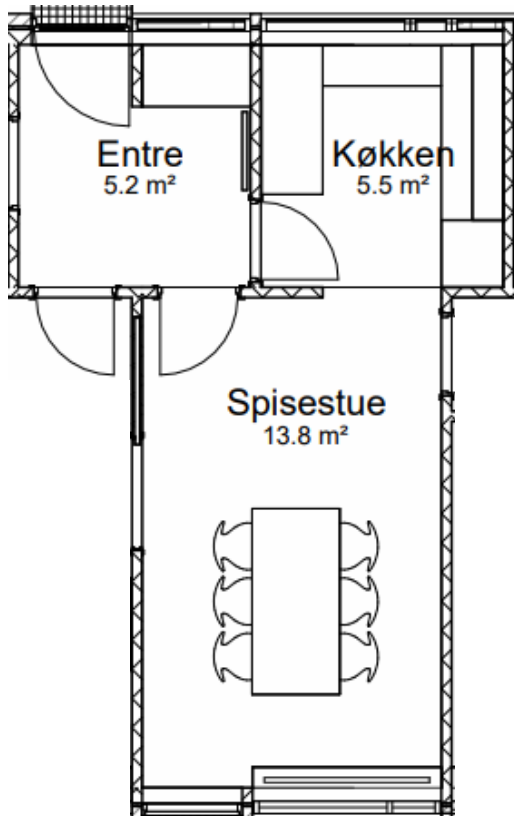
BOLIGERNE

UDEAREALERNE

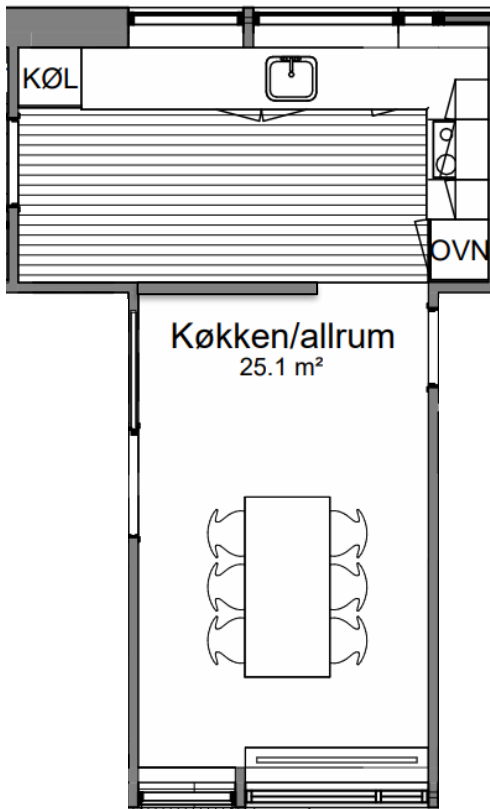
BEDRE BOLIG INDRETNINGSPLANER.

Køkken/køkken-alrum.

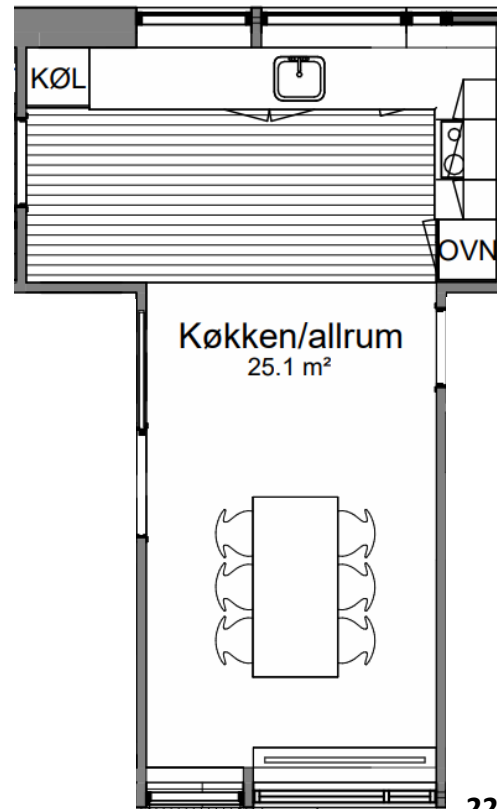
Eksisterende



Entre og køkken lagt sammen



Køkken alrum



INDHOLD I HELHEDSPLEANEN

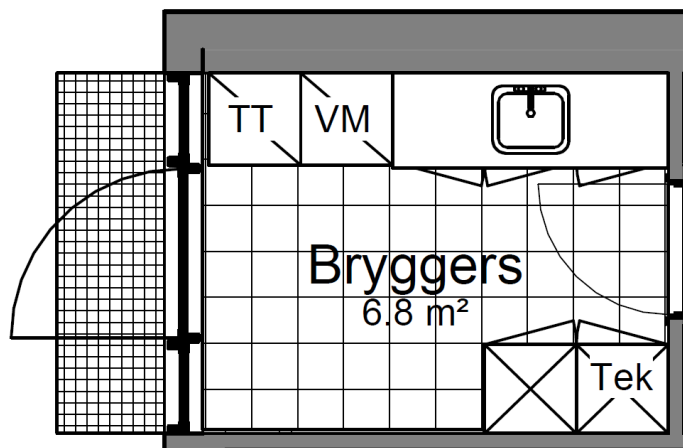
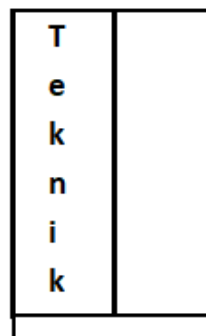
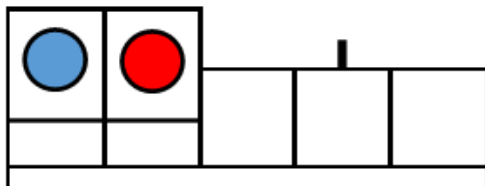
BYGNINGEN

BOLIGERNE

UDEAREALERNE

BEDRE BOLIG INDRETNINGSPLANER.

Bryggers



Inspirationsbillede



Inspirationsbillede



Inspirationsbillede

INDHOLD I HELHEDSPLEANEN

BYGNINGEN

BOLIGERNE

UDEAREALERNE

BEDRE BOLIG INDRETNINGSPLANER.

Materialer

Materialer udvælges i samråd med renoveringsudvalget.

Det kan f.eks. være:

- *Hvilke materialer der skal præsenteres til "Materialevalg" køkken og bad.*
- *Gulvbelægning i køkken og Bryggers.*
- *Udformning af køkken.*
- *Materialer i klimaskærm.*
- *Belægninger i terræn.*



INDHOLD I HELHEDSPLANEN

BYGNINGEN

BOLIGERNE

UDEAREALERNE

BEDRE BOLIG INDRETNINGSPLANER.

Tilvalg mod huslejestigning

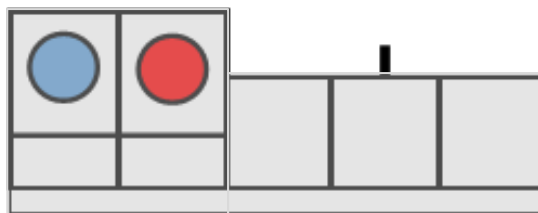
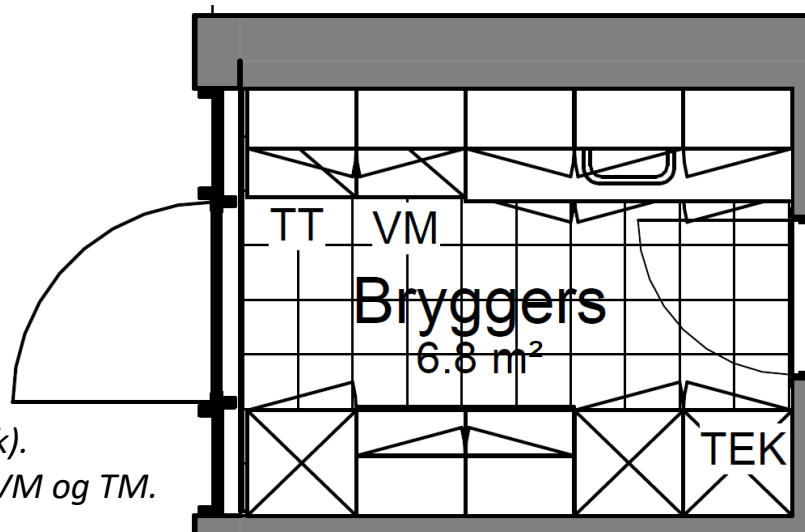
Brygger:

Følgende er med i helhedsplanen:

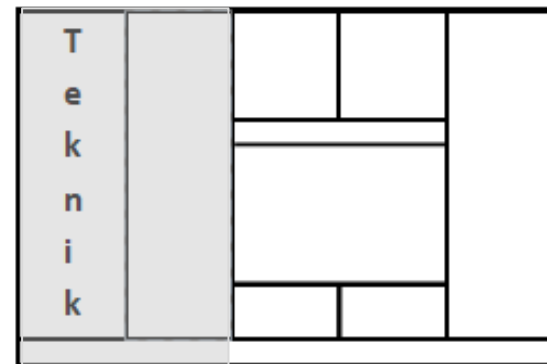
- Højskab (teknik)
- Højskab (garderobe)
- 3 stk. underskabe med bordplade. (heraf 1 stk. til teknik).
- 2 stk. vaskeunderskabe, til "side ved side" placering af VM og TM.

Følgende kan tilkøbes i mod huslejestigning:

- 2 overskabe (garderobe)
- 1 højskab (garderobe)
- 2 Underskabe (Bænk)
- Bøjlestang synlig (garderobe).
- 5 overskabe (bryggers)
- Huslejestigning: 75kr. Pr. måned.



Opstalt 1. (bryggers)



Opstalt 2 (garderobe).

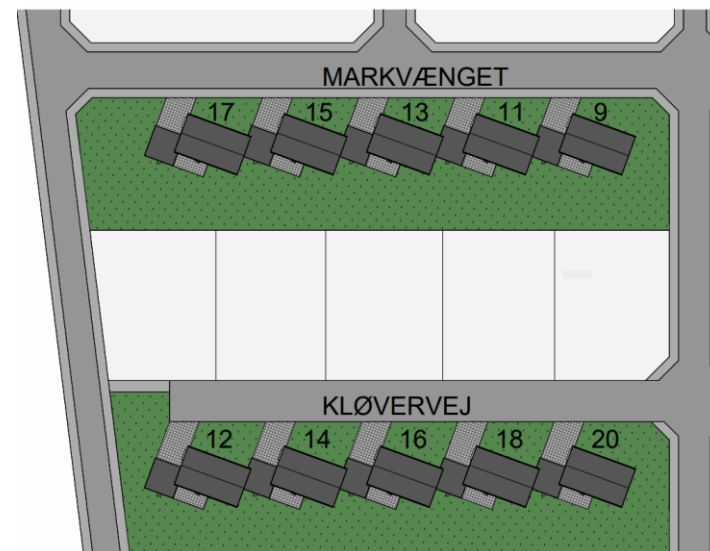
INDHOLD I HELHEDSPLANEN

BYGNINGEN

BOLIGERNE

UDEAREALERNE

- Nyt **haveskur** delvist opført m. genbrugsmaterialer fra carporte. Evt. samarbejde med FGU.
- **Indkørsel belægning** reetableres, individuel dialog med nuværende beboer.
- **Terrasse** 20 m² flisebelægning ifm. udgang fra stue. Hvis standen er ok af eksisterende flisebelægning, reetableres dette. Individuel dialog, hvor tilgangen/omfanget aftales.
- **Læmure** fjernes og reetableres ikke, men erstattes af hæk, hvor denne står i naboskel.
- **Udestuer** fjernes og reetableres ikke, Individuel dialog med nuværende beboer, hvor tilgangen aftales.
- **Øvrige haveskure, drivhuse og overdækninger** fjernes og reetableres ikke, Individuel dialog med nuværende beboer, hvor tilgangen aftales.



INDHOLD I HELHEDSPLANEN

BYGNINGEN

BOLIGERNE

UDEAREALERNE

- **Græs** reetableres efter renovering
- **Eksisterende bede, buske og træer** bevares, hvor det er muligt. Beboerne skal selv flytte de planter og buske, de ønsker at gemme, til et afskærmet område i haven – samt selv stå for at flytte dem tilbage efterfølgende. Individuel dialog med nuværende beboer, hvor tilgangen aftales
- Det skal afklares, om der ønskes **græskant eller bed** langs facaden. Individuel dialog med nuværende beboer, hvor tilgangen aftales.



INDHOLD I HELHEDSPLANEN

BYGNINGEN

BOLIGERNE

UDEAREALERNE

Tilvalg mod huslejestigning

Carporte og skure:

Følgende er med i helhedsplanen:

- 10-12 m² haveskur opført delvist i genbrugsmaterialer fra eksisterende carporte.

Følgende kan tilvælges (hele afd.) mod en ekstra særskilt huslejestigning:

- Carport
 - Udformning, placering, størrelse og materialer afstemmes med renoveringsudvalget, rådgiver og myndigheder.
 - Huslejestigning – 600 kr. pr. måned.



SPØRGSMÅL



Genhusning handler om tryghed!



Genhusning

Alle får en personlig genhusningssamtale

2 genhusningsformer:

- Midlertidig genhusning
- Permanent genhusning (Kun i lejligheder i Herning Kommune)

Flyttehjælp:

- Flyttefirma
- Flytter selv

Tilbageflytning:

- Tilbage til egen bolig
- Tilbage til anden bolig

Genhusning

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!

Udlevering af genhusningsfolder.

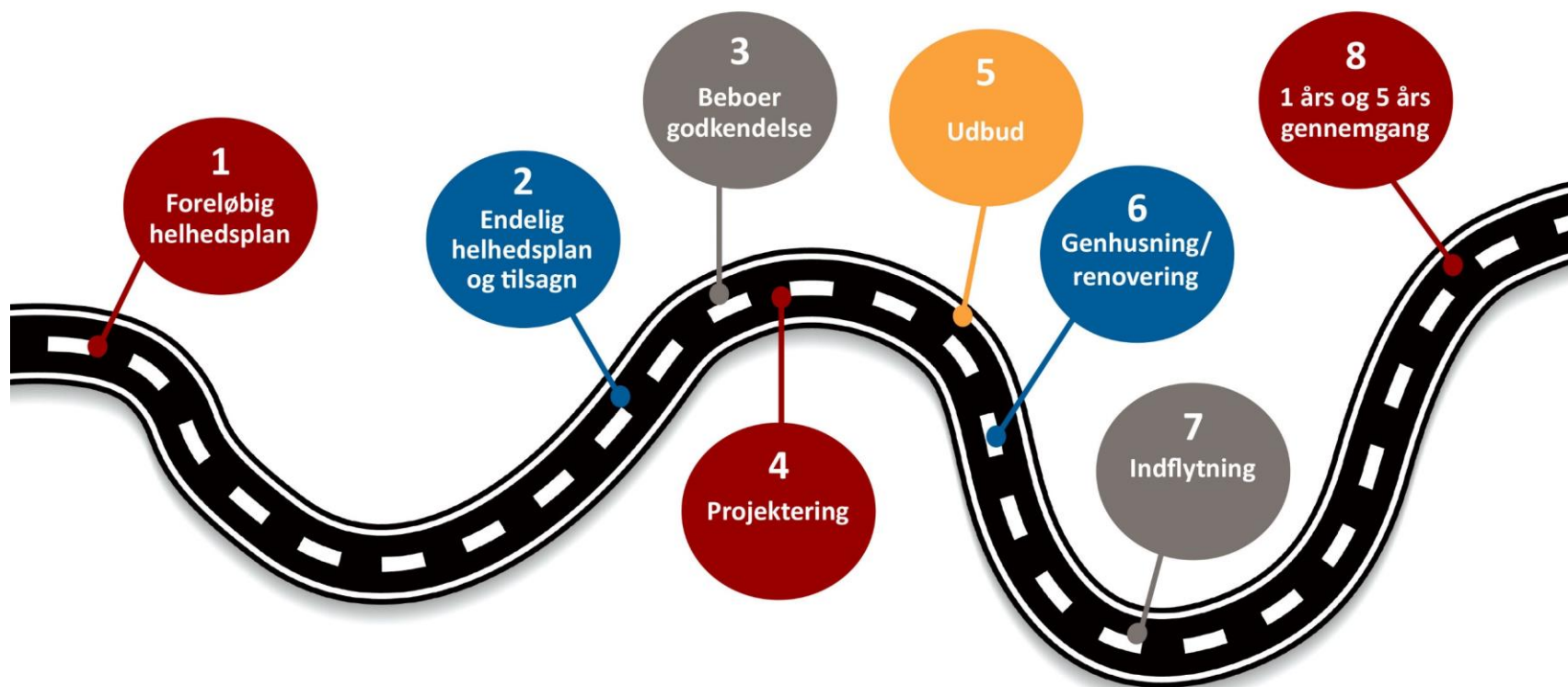
Tidshorisont

- Beboergodkendelse af helhedsplan
- Genhusningssamtaler
- Skema A – Herning Kommune og LBF

November 2025

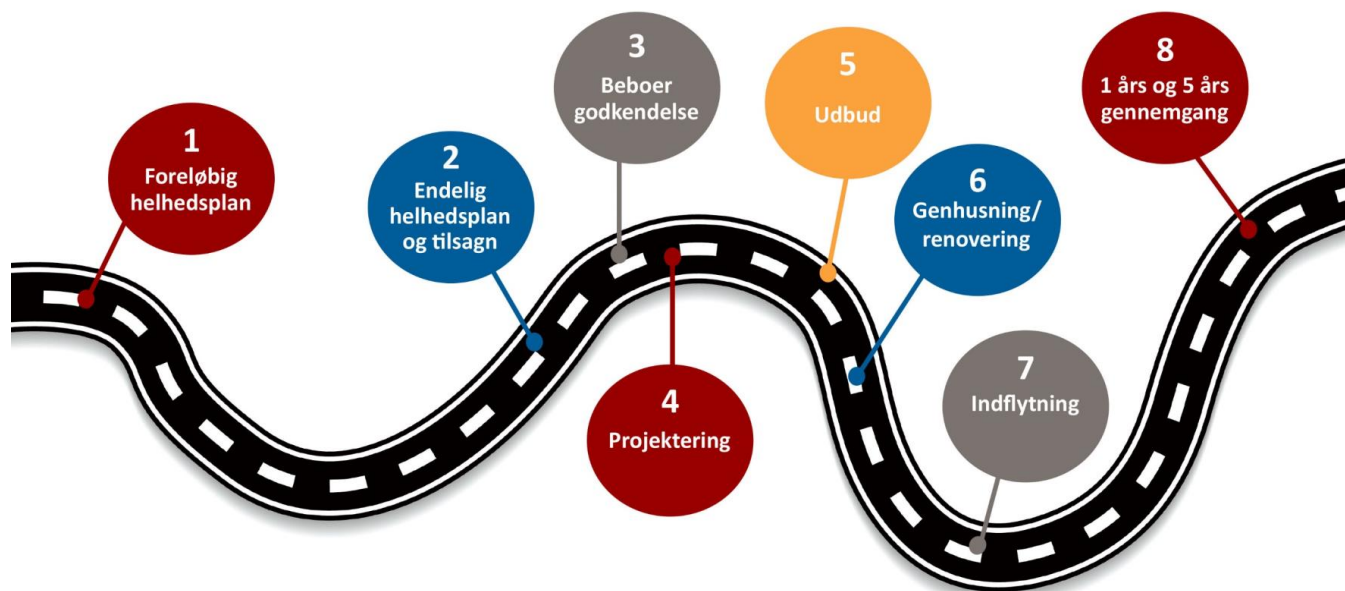
Dec. 25/Jan. 26

Jan.- feb. 2026



Tidshorisont

- Projektering og udbud frem til juni 2026
- Licitation, forhandling med LBF og Skema B aug.-okt. 2026
- Forventet igangsætning af renoveringen (genhusning i etaper) 4. kvartal 2026
- Renoveringens forventede varighed ca. 1 år



Renoveringsudvalget i afd. 230

Renoveringsudvalget består af følgende medlemmer

Fra afdelingen:

- Mimmi Lauritsen, bestyrelsesmedlem
- Per Kristensen, bestyrelsesmedlem
- Lisbet Broen, bestyrelsesmedlem
- Ledig plads, Beboervalgt medlem (2025-2027)
- Ledig plads, Beboervalgt medlem (2025-2027)

Renoveringsudvalgets opgaver/kompetencer

- Materialevalgsløsninger
- Plan for udearealer
- Mindre justeringer i projektet/indretningsplanerne
- Endeligt facadeudtryk
- Prioritering af eventuelle besparelser
- Løbende statusmøder under renoveringen

Sæt X i kalenderen

Spørgemøde

Torsdag den 30. oktober 2025

kl. 17.00 - 18.00

i Aulum Fritidscenter

På spørgemødet vil du kunne få svar på alle de spørgsmål, der har meldt sig siden det første informationsmøde.

Du vil få mulighed for at tale med projektlederen og i ro og mag få svar på dine spørgsmål.

Du behøver ikke tilmelde dig spørgemødet - du skal bare kigge forbi.

Ekstraordinært afdelingsmøde

Tirsdag den 4. november 2025

kl. 17.00 - 18.00

i Aulum Fritidscenter



Beboerinformation

- Information vedr. beboergodkendelse af helhedsplan
 - Informationsfolder
 - Informationsmøde, spørgemøde og afstemningsmøde
 - Lejlighedskatalog, huslejeoversigt mv. på www.fællesfremtid.dk
- Generel tilgang til beboerinfo, nyhedsbreve mv.
 - www.fællesfremtid.dk
 - Nyhedsbreve
 - Kort status på helhedsplanen på de ordinære afdelingsmøder
 - Sms/mail/direkte henvendelse

