



Rosenvænget, Aulum

Afdeling 233



INFORMATIONSMØDE HELHEDSPLAN

28. august 2025

Program

Velkomst ved FællesBo

V/Afdelingsbestyrelsen

Afdelingens renoveringsbehov, Landsbyggefonden, økonomien og processen indtil nu

V/Camilla Bjørn, FællesBo

Gennemgang af renoveringsprojektet

V/Joachim Morell, Norconsult

Pause

Genhusning

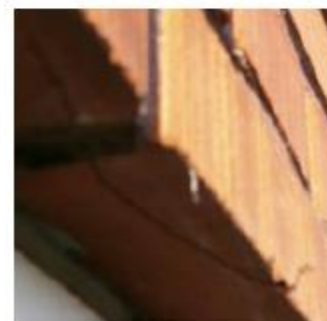
V/genhusningsrådgiver Mette Junge Povlsen & Tina Lykke Andersen

Tidsplan og det videre forløb

V/Camilla Bjørn

Afdelingens renoveringsbehov

- Dårliche tegloverliggere, revnede sålbænke, revner og fugeskader i murværk
- Utætte og udtjente vinduer og opgangsdøre
- Tagets levetid er opbrugt og tagbelægning og isolering skal udskiftes. Der er konstateret manglende forankring af tagkonstruktionen
- Nedslidte og forældede afløbs-, vvs- og elinstallationer
- Der skal udføres kloakseparering og kloakken skal udskiftes
- Der er små og dårligt indrettede badeværelser
- 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

- 15,4 mio. kr. inkl. moms og omkostninger

Antal rum	m²	I dag	Fremtidig månedlig husleje i kr. <u>UDEN</u> helhedsplan
2-værelses	52	2.665 kr.	5.291 kr.
3-værelses	81	4.151 kr.	8.242 kr.
4-værelses	93	4.766 kr.	9.463 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

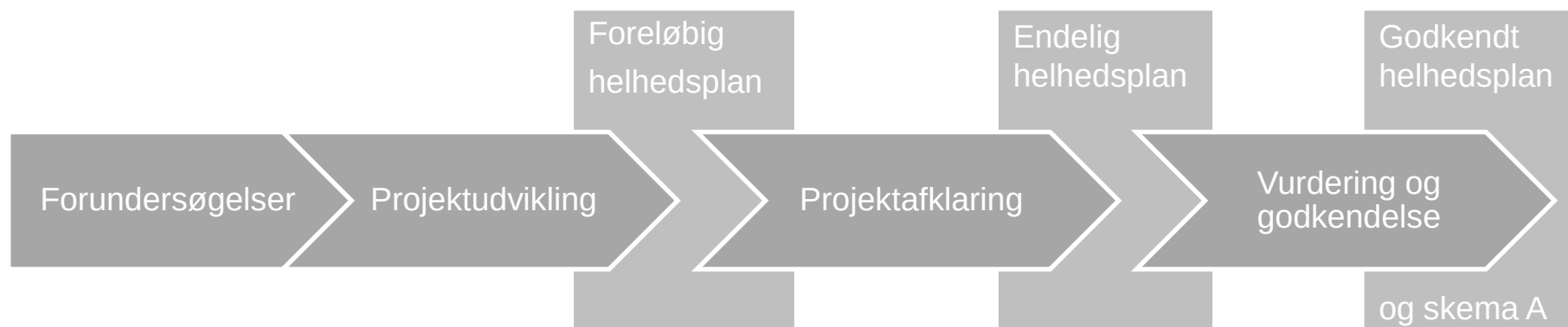
Landsbyggefonden (forkortet LBF) er en selvejende institution, der er stiftet af almene boligorganisationer og oprettet ved lov.

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 april 2023
- 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. 20,9 mio. kr.
Ustøttet del	kr. 13,5 mio. kr.
Samlet ramme	kr. 34,4 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
2-værelses	52	2.665 kr.	3.829 kr.	5.291 kr.
3-værelses	81	4.151 kr.	5.777 kr.	8.242 kr.
4-værelses	93	4.766 kr.	6.583 kr.	9.463 kr.

Huslejen i dag (2025): 615 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): 1.221 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
2-værelses	52	2.665 kr.	3.829 kr.	5.291 kr.
3-værelses	81	4.151 kr.	5.777 kr.	8.242 kr.
4-værelses	93	4.766 kr.	6.583 kr.	9.463 kr.

Huslejen i dag (2025): 615 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): 1.221 kr./m²/år (Løsningen finansieres af afdelingen alene over driften)

Bemærkninger til tabellen:

- Dette er et uddrag af lejlighederne i afdelingen.
- 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.

Genhusning handler om tryghed!



Genhusning

Alle får en personlig genhusningssamtale

2 genhusningsformer:

- Midlertidig genhusning
- Permanent genhusning (Herning Kommune)

Flyttehjælp:

- Flyttefirma
- Flytter selv

Tilbageflytning:

- Tilbage til egen bolig
- Tilbage til anden bolig

Genhusning

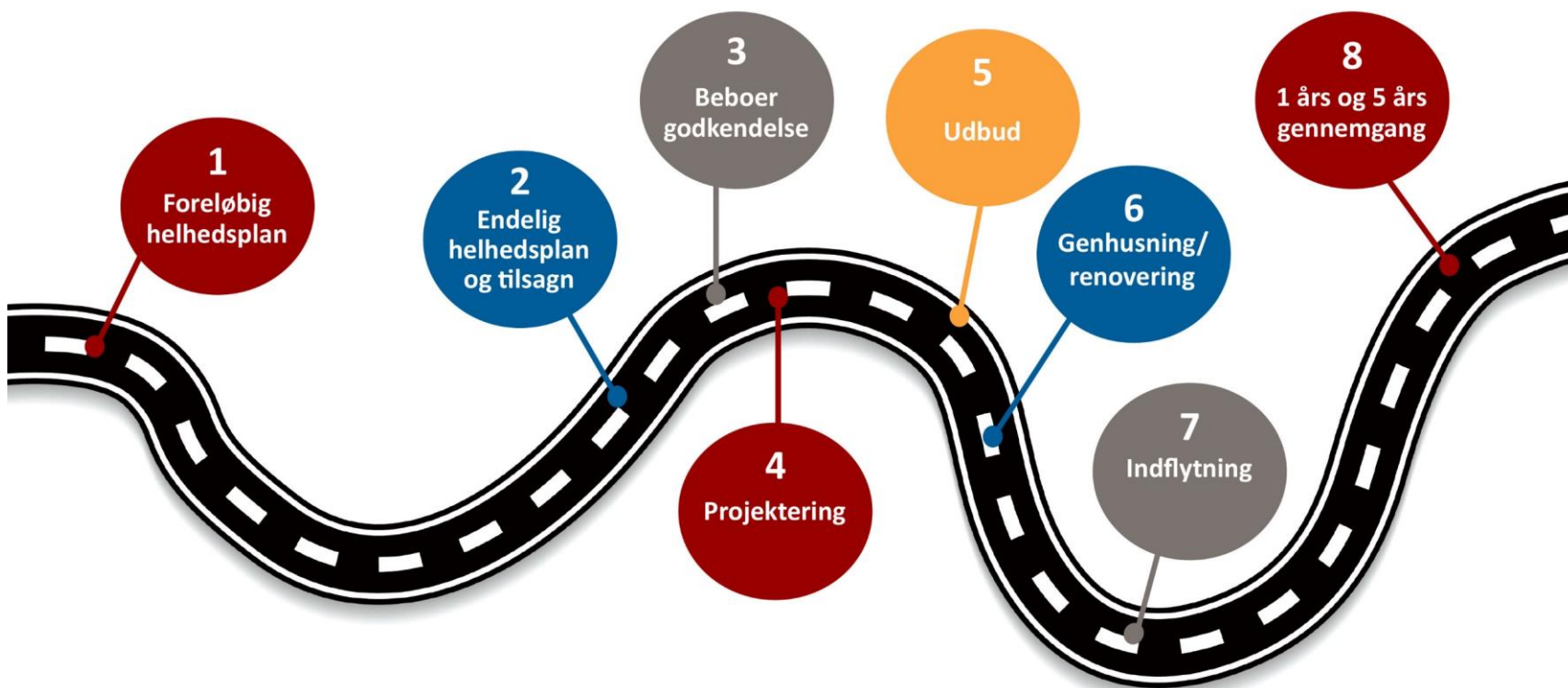
Husk at spørge, hvis du er i tvivl om noget!

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.

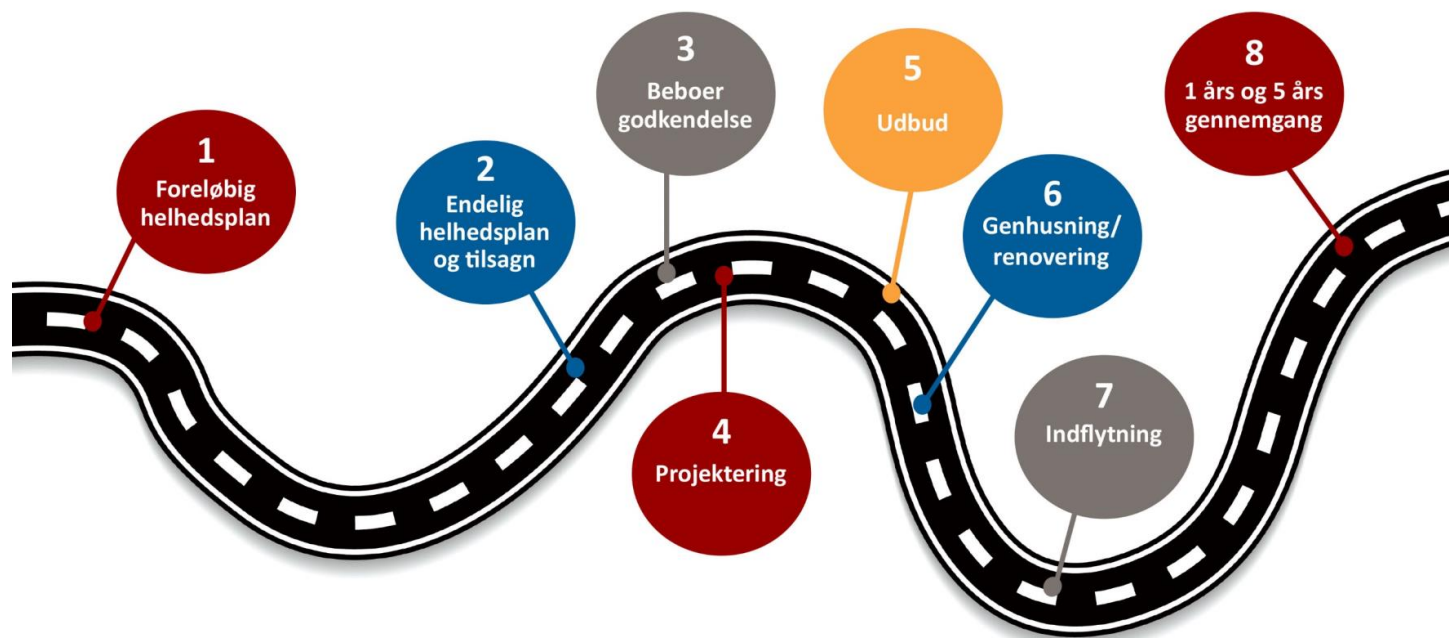
Tidshorisont

- Beboergodkendelse af helhedsplan samt Skema A (frem til) Oktober 2025
- Genhusningssamtaler Nov.-dec. 2025
- Projektering og udbud (frem til) August 2026



Tidshorisont

- Licitation, forhandling med LBF og Skema B sept.-okt. 2026
- Forventet igangsætning af renoveringen (genhusning) 4. kvartal 2026
- Renoveringens forventede varighed ca. 1,5 år



Renoveringsudvalget i afd. 233

Renoveringsudvalget består af følgende medlemmer

Fra afdelingen:

- Kenneth Pedersen, Bestyrelsesmedlem
- Carina Mortensen, Bestyrelsesmedlem
- Simone Jensen, Bestyrelsesmedlem
- Kirsten Nørgaard, Beboervalgt medlem (2025-2027)
- Thomas Berg Jensen, 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

Tirsdag den 16. september 2025

kl. 18.30 - 19.30

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 vores projektleder og rådgiver i ro og mag og få svar på dine spørgsmål.

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

Ekstraordinært afdelingsmøde

Torsdag den 25. september 2025

kl. 17.00 - 18.00

i Aulum Fritidscenter

Nærmere information og indkaldelse følger.



Beboerinformation

- Information vedr. beboergodkendelse af helhedsplan
 - Informationsfolder
 - Informationsmøde, spørgemøde og afstemningsmøde
 - Helhedsplan, 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

