



22.06.2021

**AFD. 233 - ROSENVÆNGET 1-7 - AULUM**  
WORKSHOP - HELHEDSPÅN FOR AFDELINGEN



## VELKOMMEN

- + Sammen passer vi på hinanden og viser hensyn
- + Husk at holde afstand og vis hensyn, når du forlader din plads
  - + Vi springer pausen over
- + Planerne om reovering af jeres afdeling har været længe undervejs
  - + Regeringen har med boligaftalen sidste år frigivet 30 mia. kr. fra Landsbyggefonden til reovering af almene boliger i hele Danmark
  - + Vi forventer at der også vil være midler til afd. 233 – og derfor skal vi have en ansøgning afsted til Landsbyggefonden snarest



## DAGSORDEN - D. 22. JUNI 2021

### Åben dialog

- + Introduktion af aktører i helhedsplanen
- + Landsbyggefonden & Helhedsplan - hvad er det?
- + Gennemgang af jeres bygnings tilstand
  - + Jeres boliger & deres indretning
  - + Udearealerne i dag og i fremtiden
    - + Tidsplan & Genhusning
    - + Opsamling













## LANDSBYGGEFONDEN

Hvad er det for en størrelse?

Almene boliger rummer godt 1 mio danskere

Landsbyggefonden er oprettet som en selvejende institution

Finansieres af de almene afdelingerne selv - 'Sparekasse'

Afdelinger kan derfor søge om tilskud & lån igennem forskellige støtteordninger

Hvorfor benytte Landsbyggefondens støtteordninger?

Helhedsplan som krav





## LANDSBYGGFONDEN

Hvad støtter de?

Byggeskader

Sammenlægning af boliger

Tilgængelighed

Udearealer

Fælles sociale indgreb - fælleshuse

Energimæssige tiltag





## LANDSBYGGFONDEN

Hvad støtter de **ikke**?

Landsbyggefonden støtter ikke de dele, der kan løses ved almindeligt vedligehold, f.eks.

Nye Køkkener

Nye Badeværelser

Vinduer

Døre

Gulve

Altaner





## HELHEDSPLAN

Hvad er det for en størrelse?

En helhedsplan er en samlet plan over den enkelte boligafdelings behov for renovering og fremtidssikring.

Da boligafdelinger har forskellige behov, er helhedsplaner også meget forskellige.

Der bliver ofte fokuseret på renovering af boliger, forskønnelse af udearealer og udskiftning af installationer som for eksempel vandrør.

**HUSK!** - Helhedsplanen skal stemmes igennem af jer inden den realiseres!

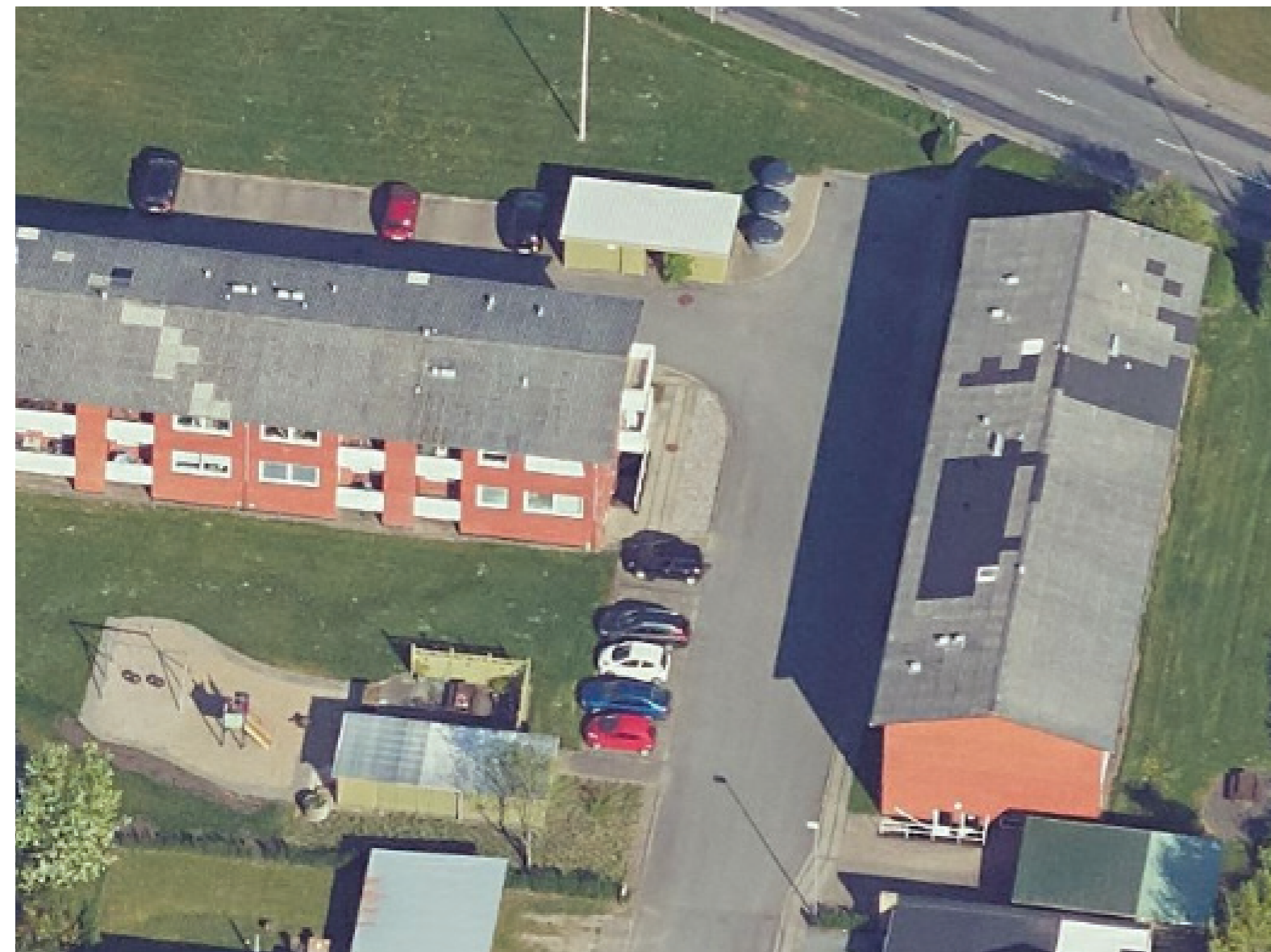


# GENNEMGANG AF JERES BYGNINGS TILSTAND

Tilstandsrapport



# TAGET





## KÆLDER





# FACADER & ALTANER





# VINDUER & DØRE





# BADEVÆRELSER





# KØKKEN





# RADIATOR





## AFLØBSINSTALLATIONER





# BRUGSVAND





## VENTILATION





## JERES BOLIGER & DERES INDRETNING

Vejen imod fremtidssikrede boliger

Moderne indretninger

Renoverede overfald

God boligsammensætning

Fornyelse af køkken & bad

Ventilation for bedre indeklima

Større altaner

Gode lydforhold





# NUVÆRENDE BOLIGSAMMENSÆTNING

## TYPE 1

Boligareal ca. 93 m<sup>2</sup>  
 Værelser : 4 stk.  
 Antal boliger : 4 stk.

1/7

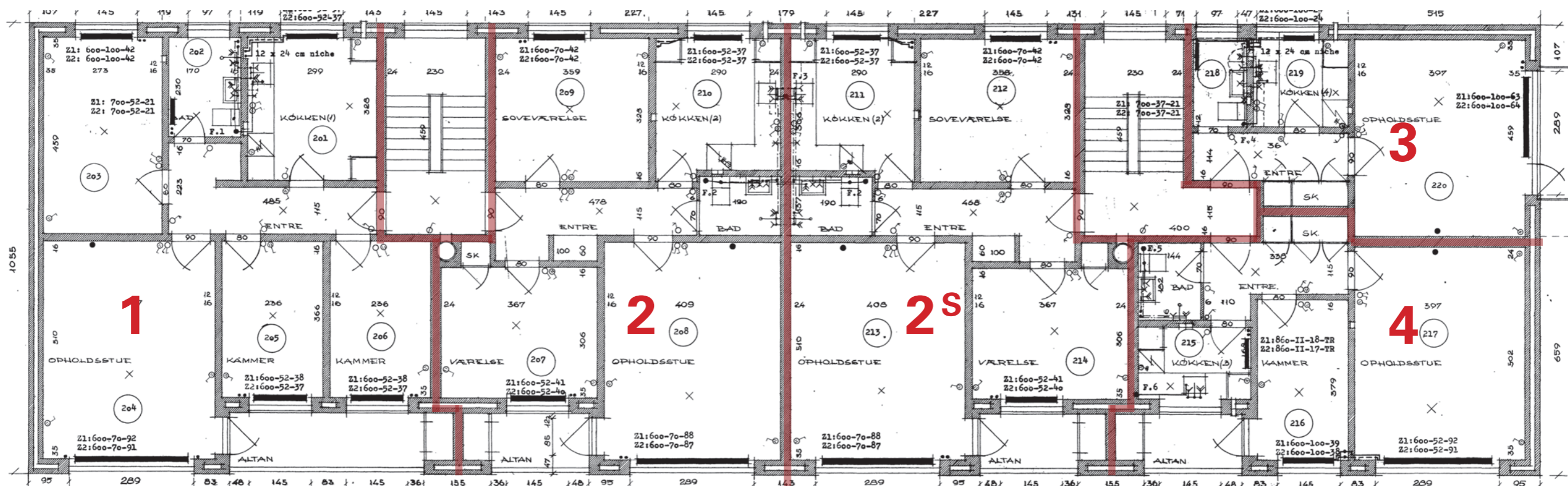
## TYPE 2 & 2<sup>S</sup>

Boligareal ca. 81 m<sup>2</sup>  
 Værelser : 3 stk.  
 Antal boliger : 8 stk.

3/5

## TYPE 3

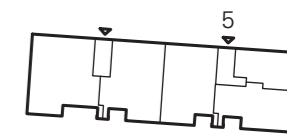
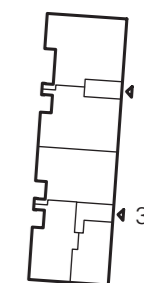
Boligareal ca. 41 m<sup>2</sup>  
 Værelser : 1 stk.  
 Antal boliger : 4 stk.



## TYPE 4

Boligareal ca. 56 m<sup>2</sup>  
 Værelser : 2 stk.  
 Antal boliger : 4 stk.

EKSISTERENDE FORHOLD M. BOLIGFORDELING  
 TYPEMARKERING ANGIVET MED RØDT



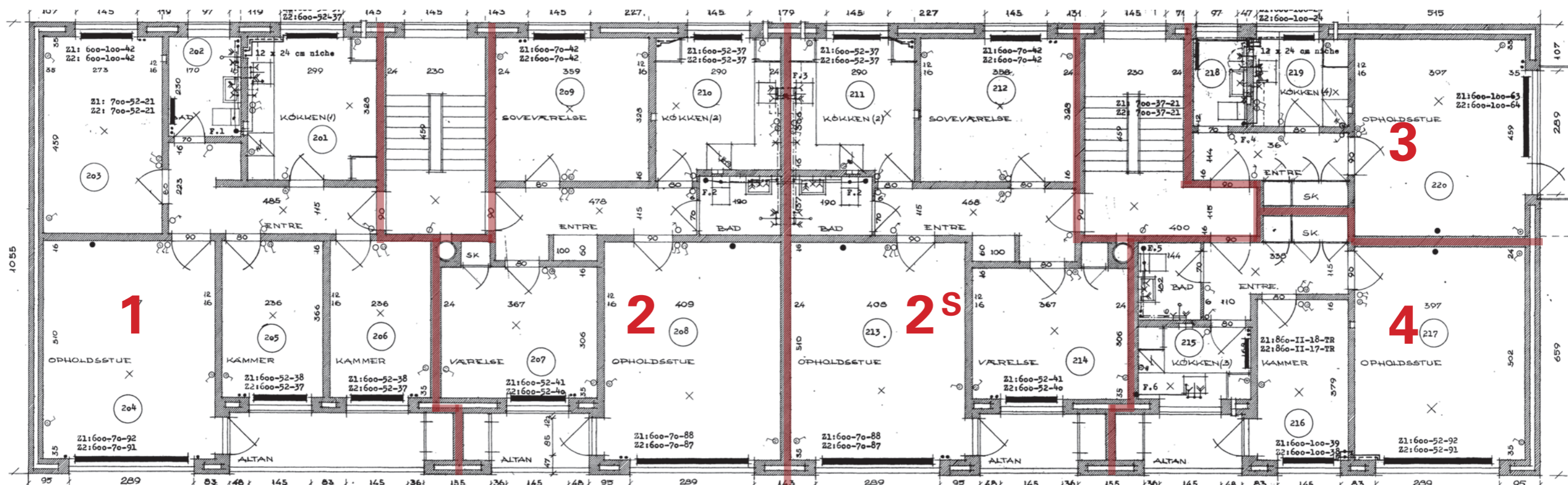


# BOLIGSAMMENSÆTNING I DAG

- |                     |                |
|---------------------|----------------|
| 1. VÆRELSES BOLIGER | 4 STK.         |
| 2. VÆRELSES BOLIGER | 4 STK.         |
| 3. VÆRELSES BOLIGER | 8 STK.         |
| 4. VÆRELSES BOLIGER | 4 STK.         |
| <b>I ALT</b>        | <b>20 STK.</b> |

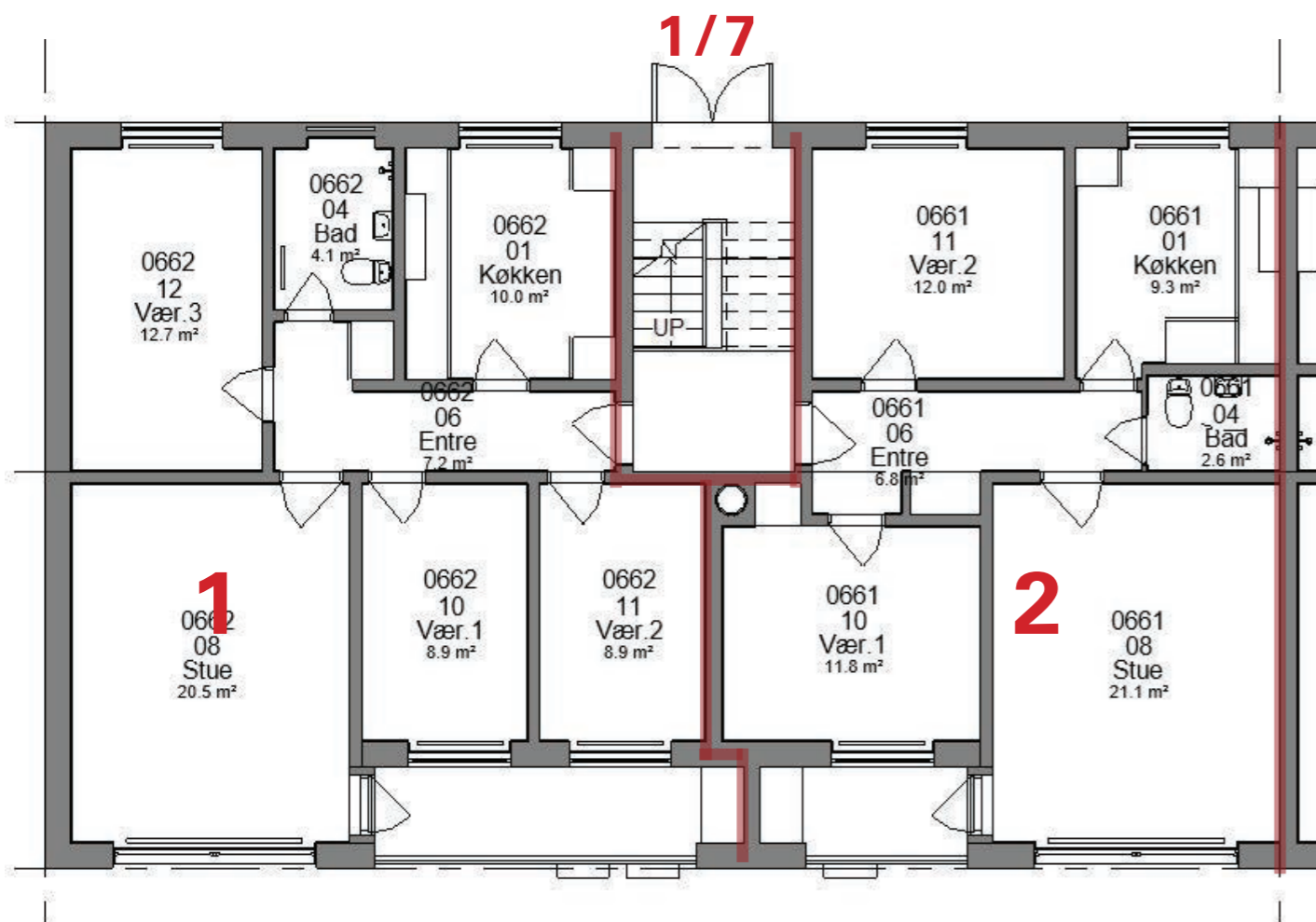
1/7

3/5



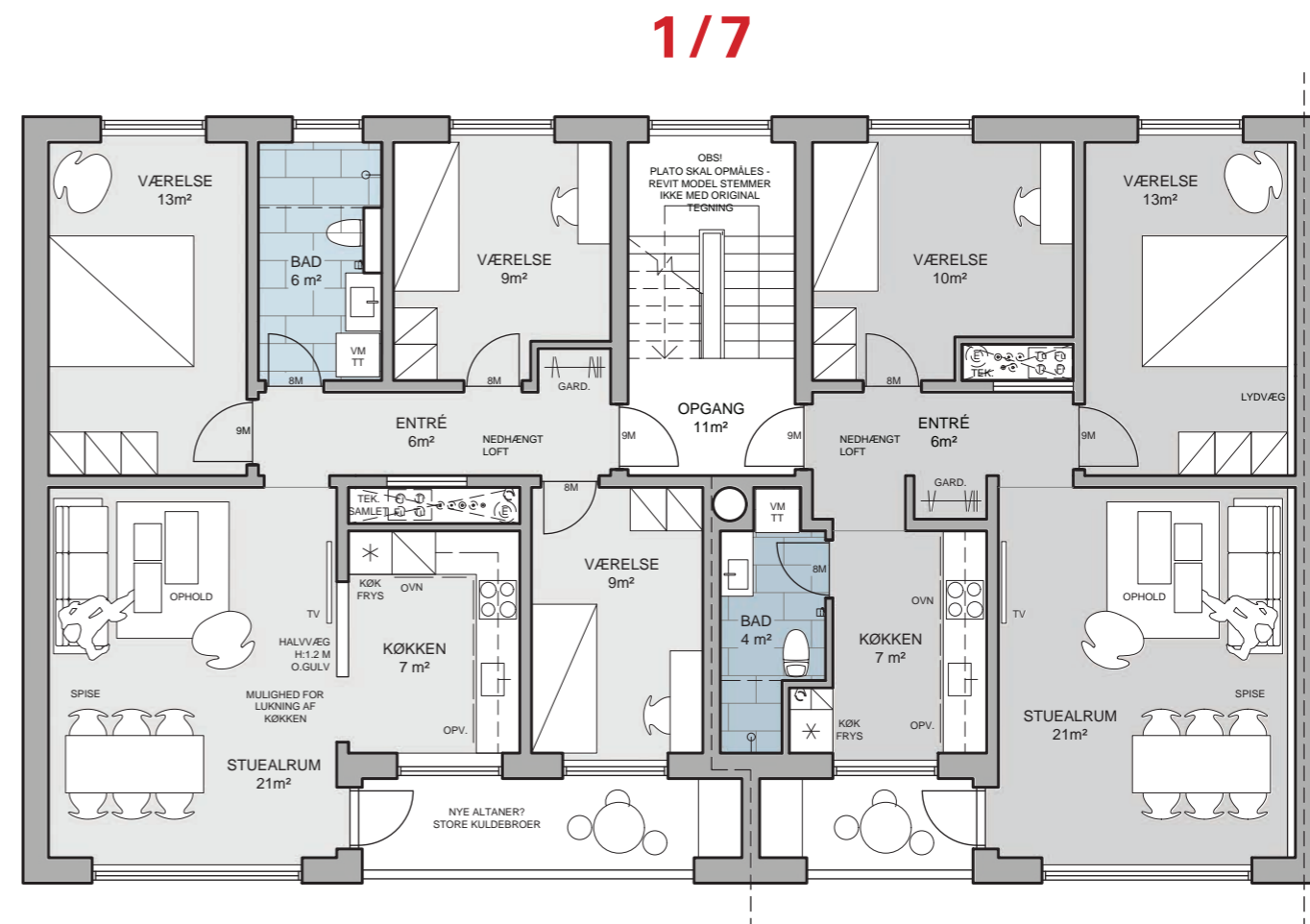


# ROSENVÆNGET 1 & 7



**TYPE 1**  
 Boligareal ca. 93 m<sup>2</sup>  
 Værelser : 4 stk.

**TYPE 2**  
 Boligareal ca. 81 m<sup>2</sup>  
 Værelser : 3 stk.

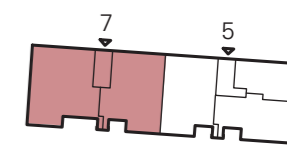
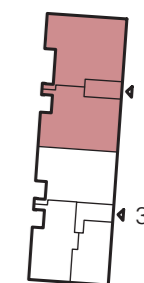


**TYPE O-1**  
 Boligareal ca. 93 m<sup>2</sup>  
 Værelser : 4 stk.

**TYPE O-2**  
 Boligareal ca. 81 m<sup>2</sup>  
 Værelser : 3 stk.

FORSLAG TIL NY INDRETNING FOR OPGANGENE 1 & 7  
 OPGANGE TOTALRENOVERES IGENNEM OMBYGNING

BOLIGERNE ER MODERNE INDRETTET MED RESPEKT FOR BÆRENDE VÆGGE.





1 & 7



**TYPE 0-1**

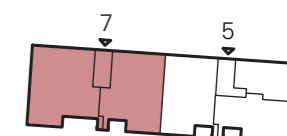
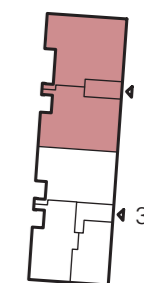
Boligareal ca. 93 m<sup>2</sup>  
Værelser : 4 stk.

**TYPE 0-2**

Boligareal ca. 81 m<sup>2</sup>  
Værelser : 3 stk.

FORSLAG TIL NY INDRETNING FOR OPGANGENE 1 & 7  
OPGANGE TOTALRENOVERES IGENNEM OMBYGNING

BOLIGERNE ER MODERNE INDRETTET MED RESPEKT FOR BÆRENDE VÆGGE.



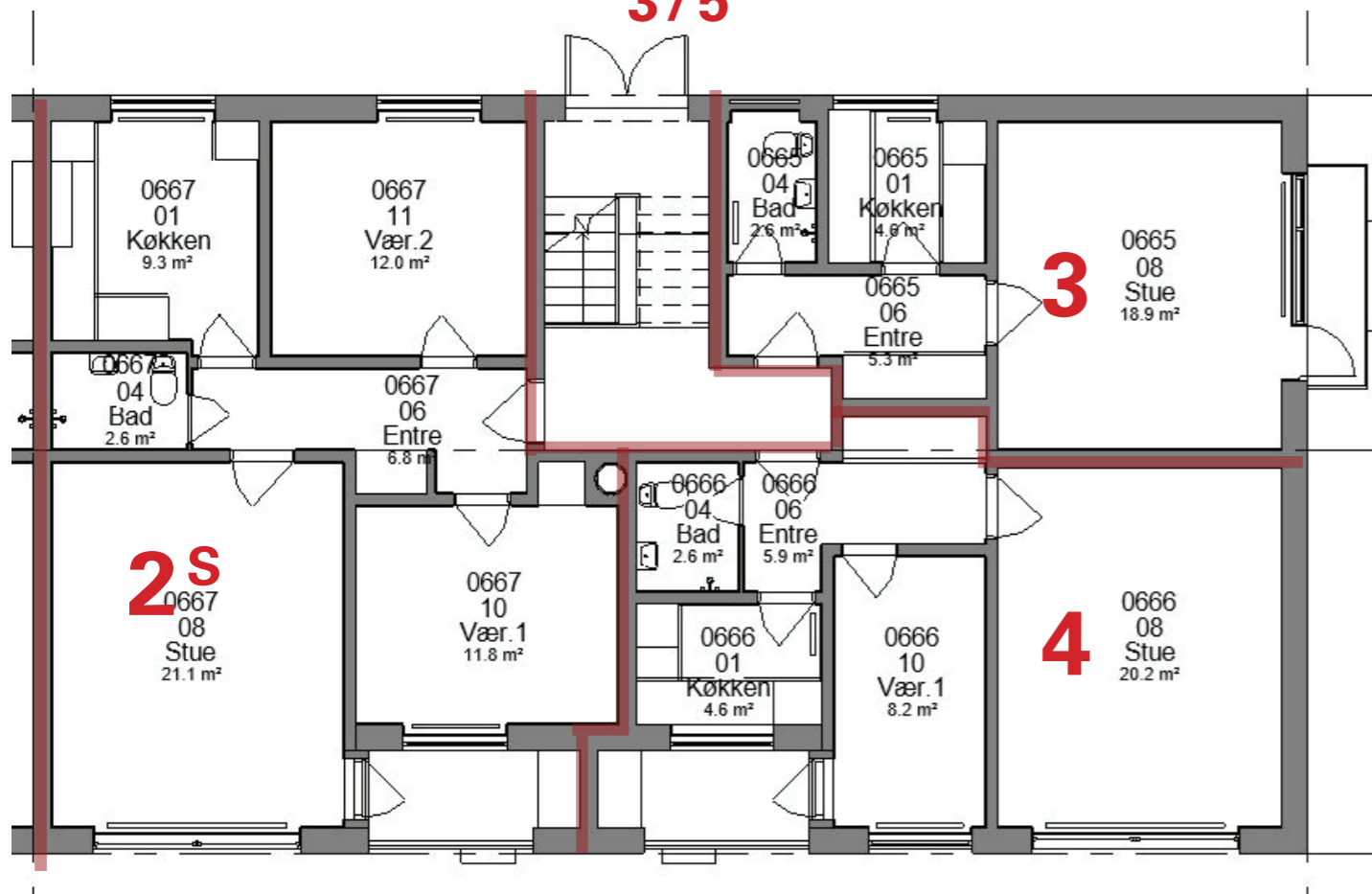


# ROSENVÆNGET 3 & 5

## TYPE 3

Boligareal ca. 41 m<sup>2</sup>  
Værelser : 1 stk.

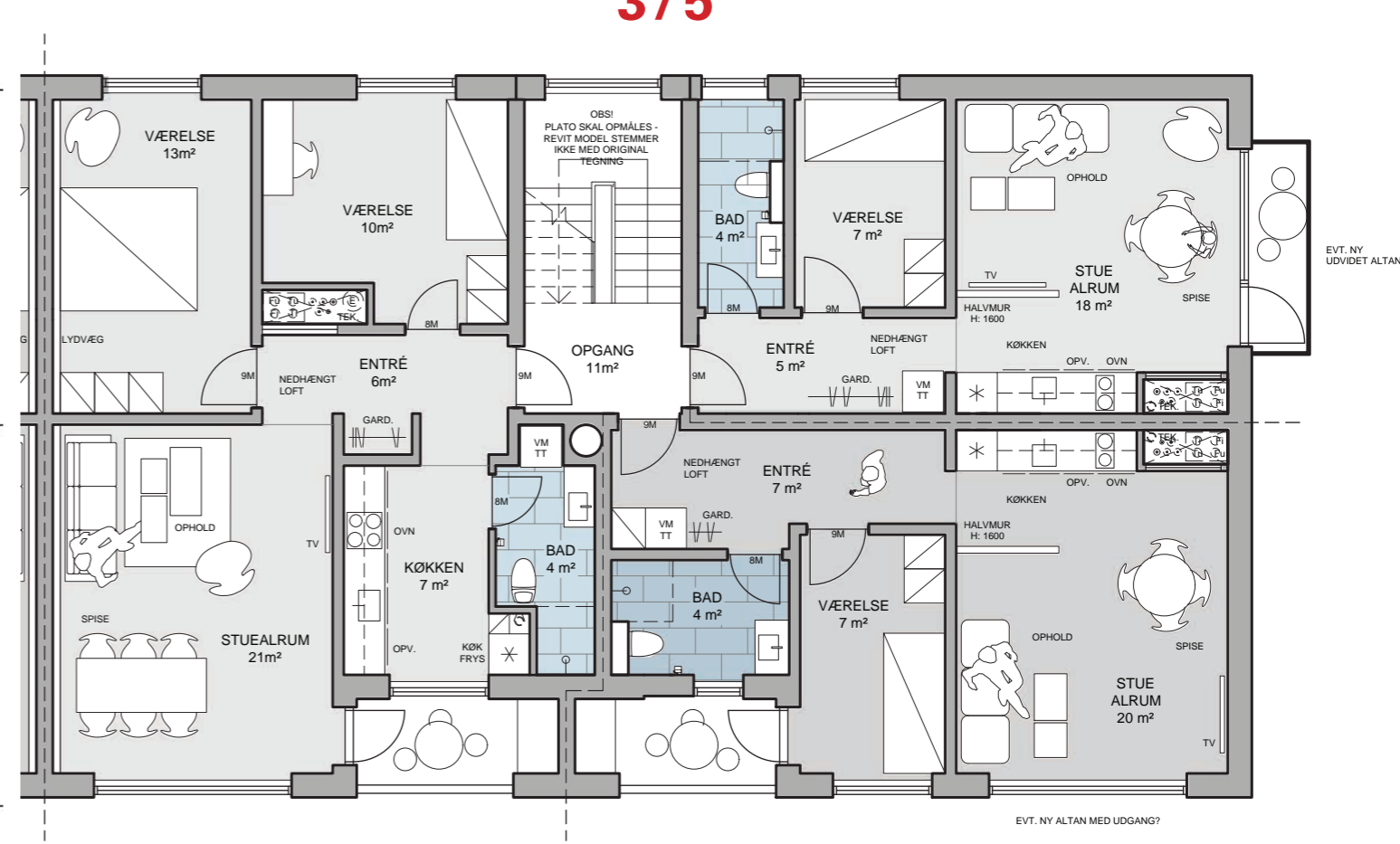
3/5



3/5

## TYPE O-3

Boligareal ca.46 m<sup>2</sup>  
Værelser : 2 stk.



## TYPE 2<sup>s</sup>

Boligareal ca. 80 m<sup>2</sup>  
Værelser : 3 stk.

## TYPE 4

Boligareal ca. 56 m<sup>2</sup>  
Værelser : 2 stk.

## TYPE O-2<sup>s</sup>

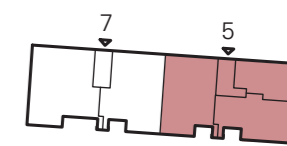
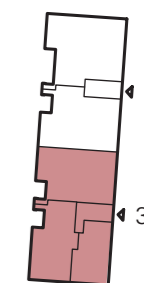
Boligareal ca. 79 m<sup>2</sup>  
Værelser : 3 stk.

## TYPE O-4

Boligareal ca. 52 m<sup>2</sup>  
Værelser : 2 stk.

FORSLAG TIL NY INDRETNING FOR OPGANGENE 3 & 5  
OPGANGE TOTALRENOVERES INGENNEM OMBYGNING

BOLIGERNE ER MODERNE INDRETTET MED RESPEKT FOR BÆRENDE VÆGGE.





# 3 & 5

**TYPE O-3**  
Boligareal ca. 46 m<sup>2</sup>  
Værelser : 2 stk.

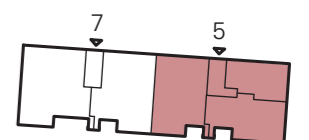
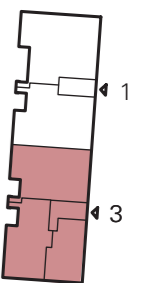


**TYPE O-2<sup>s</sup>**  
Boligareal ca. 79 m<sup>2</sup>  
Værelser : 3 stk.

**TYPE O-4**  
Boligareal ca. 52 m<sup>2</sup>  
Værelser : 2 stk.

FORSLAG TIL NY INDRETNING FOR OPGANGENE 3 & 5  
OPGANGE TOTALRENOVERES INGENNEM OMBYGNING

BOLIGERNE ER MODERNE INDRETTET MED RESPEKT FOR BÆRENDE VÆGGE.





## BOLIGSAMMENSÆTNING I DAG

|                     |                |
|---------------------|----------------|
| 1. VÆRELSES BOLIGER | 4 STK.         |
| 2. VÆRELSES BOLIGER | 4 STK.         |
| 3. VÆRELSES BOLIGER | 8 STK.         |
| 4. VÆRELSES BOLIGER | 4 STK.         |
| <b>IALT</b>         | <b>20 STK.</b> |

## BOLIGSAMMENSÆTNING I FREMTIDEN

|                     |                |
|---------------------|----------------|
| 1. VÆRELSES BOLIGER | 0 STK.         |
| 2. VÆRELSES BOLIGER | 8 STK.         |
| 3. VÆRELSES BOLIGER | 8 STK.         |
| 4. VÆRELSES BOLIGER | 4 STK.         |
| <b>IALT</b>         | <b>20 STK.</b> |





## EKSISTERENDE ALTANER

Sparsom plads





## EVT. UDVIDET NYE ALTANER

Mere plads - Et brugbart uderum





# UDEAREALERNE I DAG

GODE GRØNNE  
AREALER

LEGEPLADS

OPHOLD

PARKERING

PARKERING

CYKELPAR-  
KERING

AFFALD

CYKELPAR-  
KERING

OPHOLD





## UDEAREALERNE I FREMTIDEN?

Ønsker fra jer?

Parkeringsforhold

Grønne områder

Opholdsarealer

Affald

Nyttehaver

Etc.?





# HUSLEJEKONSEKVENSER

ET EKSEMPEL FRA EN ANDEN RENOVERINGSSAG

## Huslejekonsekvenser



### Nødvendig vedligeholdelse (*Need to have*)

- Udskiftning af tag, efterisolering af tag
- Udskiftning af vinduer i facade samt udskiftning af døre og vinduer i kælder
- Delvis udskiftning af VVS- og elinstallationer i kælder og boliger samt følgeudgifter i boliger
- Efterisolering af facader
- Håndtering af miljøfremmede stoffer i forbindelse med renovering
- Tiltag i kælder samt kloakseparering
- Øvrige nødvendige reparationer

**Månedlig huslejestigning: 3.306 kr.**

**(Bolig på 78 m<sup>2</sup>)**

- Huslejeniveauet påvirkes ved renoveringer og forholdsmæssigt mere, hvis der ikke laves en helhedsplan med støtte.
- **Det betyder, at det eksisterende huslejeniveau ikke kan opretholdes under nogen omstændigheder.**



# HUSLEJEKONSEKVENSER

ET EKSEMPEL FRA EN ANDEN RENOVERINGSSAG

## Huslejekonsekvenser



### En helhedsplan (inkl. Nice til have)

- Ud over den nødvendige bygningsvedligeholdelse indeholder helhedsplanen følgende tiltag
  - Rummeligt bad med gulvvarme og plads til vaskesøjle
  - Nyt åbent køkken/delvist afskærmet med emfang
  - Balanceret ventilation (forbedring af indeklimaet)
  - Lydisolerende tiltag mellem lejlighedsskel
  - Nye overflader; entredør, gulve, fodlister, maling af vægge, træværk og lofter
  - Etablering af tilgængelighed via elevator samt hævet plateau
  - Komplet udskiftning af installationer i kælder og boliger
  - Renovering af udearealer
  - Nye altaner/terrasser/væksthus

**Månedlig huslejestigning: 1.651 kr.  
(Bolig på 78 m<sup>2</sup>)**





## TIDSPLAN

Tidsplanen er meget svær at spå om, men der går en rum tid fra indsendelse til effektivering.

Vi skal igennem noget der ligner følgende procedure efter at Helhedsplanforslaget er klarlagt i dette forum – og efterfølgende, i bestyrelses- og Fællesbo sammenhæng mm.:

Den samlede prækvalificerende Helhedsplan, herunder budgetark og tilstandsrapportering, miljøscreening og grøn screening indsendes / uploades – i løbet af sensommeren i år.

- + Eventuel indledende dialog med LBF med baggrund i det uploadede materiale.
- + Vi afventer besøg / besigtigelse af Landsbyggefondens repræsentanter.  
Hvornår vides ikke – måske til foråret!
- + Ved besøget, hvor LBF typisk møder velforberedt med forberedte kommentarer, gennemføres der en supplerende dialog – både i henseende til arkitektur / indretning, teknisk rapportering – og budgetvurderinger. Konklusionen plejer at være, at helhedsplanen (på mødet) bliver prækvalificeret (altså foreløbig godkendt).

**Fortsætte på næste side**





## TIDSPLAN

### FORTSAT

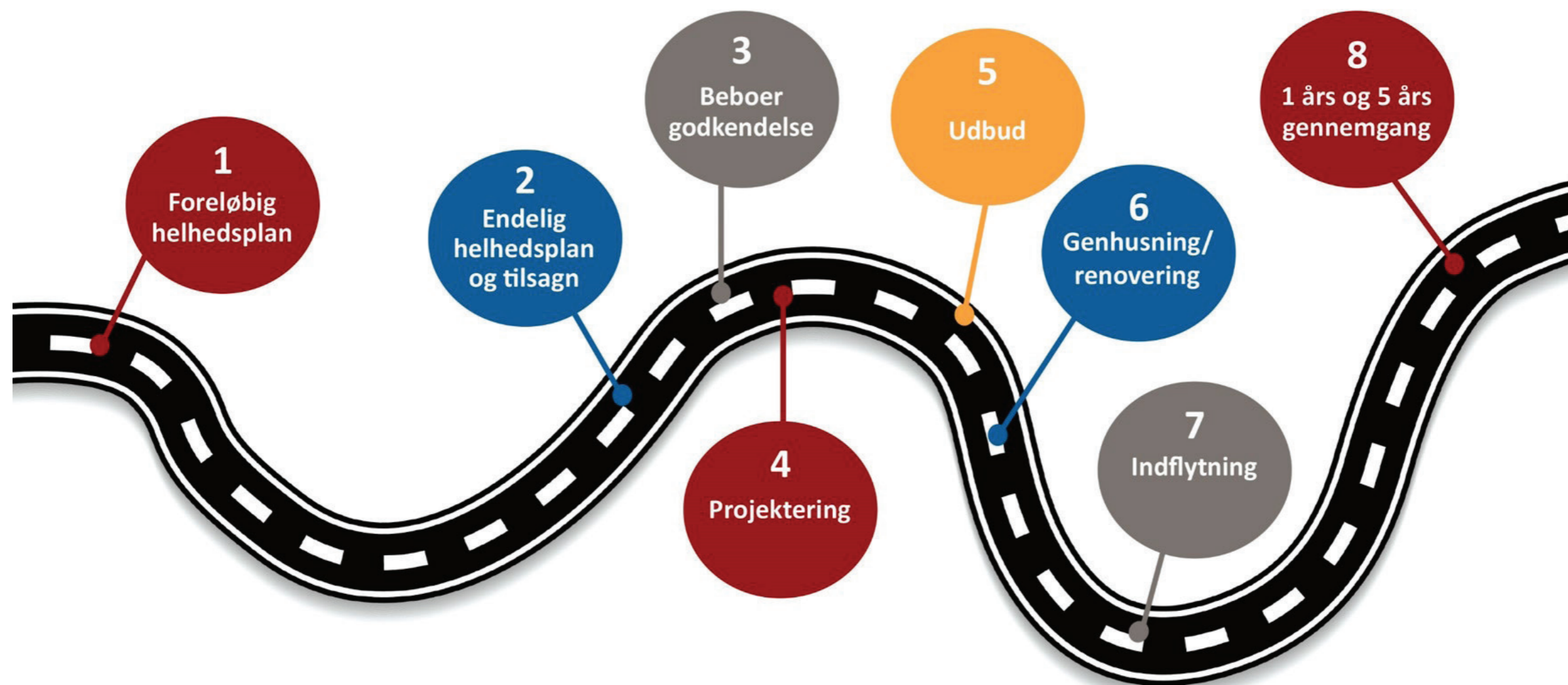
- + Supplerende materiale udarbejdes og indsendes / uploades.
- + **Foreløbigt** skriftligt tilsagn - eller tilsagn med forbehold fra Landsbyggefonden.
- + Afventer -  
Og rykker forsigtigt og høfligt. Påpeger eksempelvis at angivne problemstillinger er stadig stigende.
- + **Endeligt** tilsagn, hvor den "bygge- og anlægs tekniske" økonomi er endelig på plads med den pågældende tekniske sagsbehandler.
- + Endelig finansieringsskitse (typisk fra LBF' s kontorchef), hvor hele økonomiscenariet (finansieringsmodel, lånevilkår mm.) inkl. en balanceret husleje er udstillet / angivet.

**Herefter indkaldes der til – og afholdes afdelingsmøde med afstemning, idet først på dette tidspunkt, er alle præmisser for den Landsbyggefonds støttede renovering kendte.**





## TIDSPLAN



Efter dagens møde ajourføres materialet i henhold til jeres input.

Hvis der er brug for det holder vi et opsamlingsmøde med jer efter sommerferien.

Materialet drøftes og afstemmes efterfølgende med afdelingsbestyrelsen inden det fremsendes til Landsbyggefonden i løbet af sensommeren i år.



## GENHUSNING UNDER UDFØRELSEN

Alt efter omfanget af det endelige projekt

I de fleste tilfælde skal du genhuses midlertidigt, mens din bolig bliver renoveret.

Det betyder, at Fællesbo finder en anden bolig til dig, hvor du kan bo, mens arbejdet foregår.

Når renoveringen af din bolig er færdig, kan du flytte tilbage.

Fællesbo dækker dine flytteomkostninger.

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!

Alle tilbydes en personlig genhusningssamtale ca. 6 måneder før renoveringen igangsættes.





**OPSAMLING**  
AFSLUTTENDE BEMÆRKNING

