



MØDE MED AFDELINGSBESTYRELSEN

Afd. 401 Vestparken, Lind

25. juni 2019

Program

1. Gennemgang af boligernes byggetekniske tilstand
2. Gennemgang af forskellige scenarier for en kommende renovering
3. Drøftelse af den fremtidige dialog med FællesBo

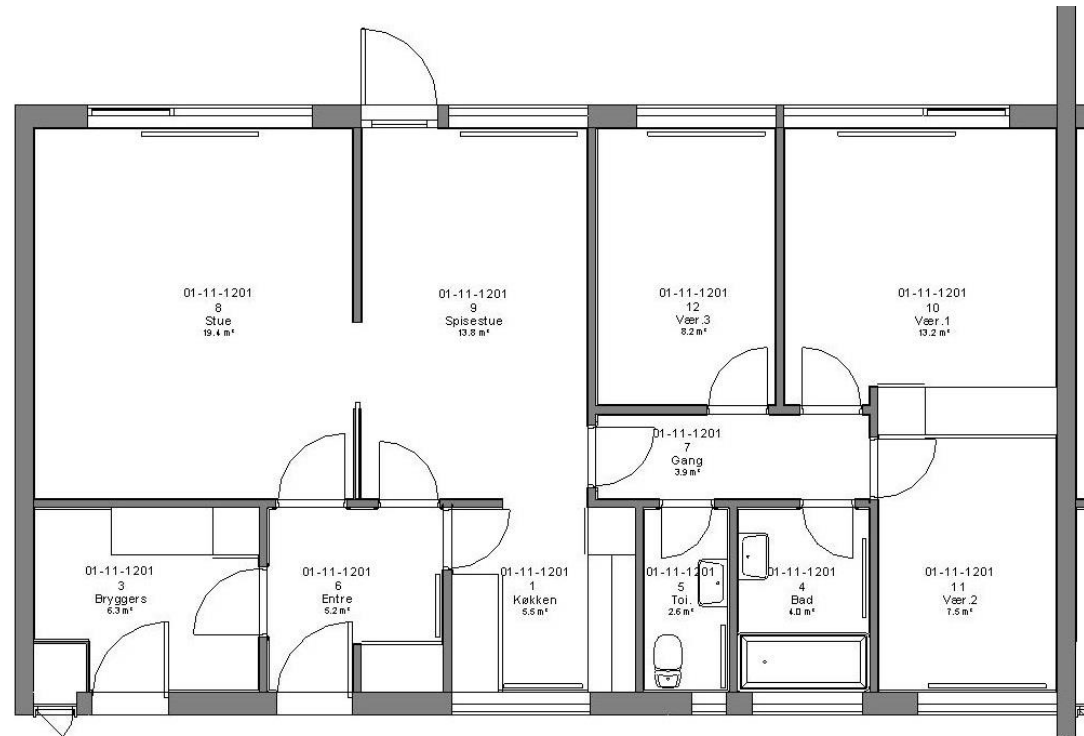
Byggetekniske problemstillinger

- Skader og algevækst på stern, underbeklædning og gavle
 - Tag trænger til udskiftning
 - Enkelte skader ved tagrender og –nedløb
 - Skader i sten og fuger
 - Lodrette revner omkring gavlhjørner
 - Flere store frostskeer ved læmure
 - Indgangsdøre trænger til udskiftning
 - Træsøjler ved carporte ført under terræn
 - Facadetræværk ved skure tæt på terræn
 - Skure og carporte trænger til renovering
 - Vandinstallationer er udtjente
 - Fejlstrømsrelæer skal efterses
 - Damprør skal udskiftes
-
- Byggeteknisk undersøgelse kr. 125.000,- (er udført)



Tidstypiske boliger

- Meget attraktiv boligtype – rækkehus på 107 m²
- Mindre mørke utidssvarende køkkener
- Utidssvarende bad – bad og toilet er adskilt
- Der er ingen gennemlysning
- Boligerne fremstår mørke og trænger til en modernisering
- Ingen tilgængelighed



Renoveringsudgifter

- Det mest nødvendige

Tiltag vedrørende BYGNINGERNE

- Udskiftning af dampør
- Facader; Udskiftning af mursten, omfugning, Udskiftning af rulleskifte samt nye sålbænke
- Udbedring af revner i sokkel
- Udskiftning af døre og vinduer
- Udskiftning af tag samt efterisolering af tagrum

Renoveringsudgifter - BYGNINGERNE

- Vurdering: Samlet udgift for afdelingen: ca. 13.706.250 kr. inkl. moms og omkostninger til de mest nødvendige opretninger
- Bemærk at prisen er ekskl. en fuld efterisolering af facaden
- Samlet merpris for afdelingen: ca. 2.125.000 kr. inkl. moms og omkostninger

Renoveringsudgifter

- Det mest nødvendige

Tiltag vedrørende BOLIGERNE

- Udskiftning af VVS- og elinstallationer
- Ventilation (punktudsugning i køkken/bad)
- Følgeomkostninger i forbindelse med udskiftning af installationer

- Evt. overfladebehandling indvendig i lejemål; Afslibning af gulve, maling af lofter, vægge og træværk

Renoveringsudgifter - BOLIGERNE

- Vurdering: Samlet udgift for afdelingen: ca. 6.160.000 kr. inkl. moms og omkostninger til de mest nødvendige opretninger

- Samlet udgift for afdelingen: ca. 1.340.000.000 kr. inkl. moms og omkostninger

Renoveringsudgifter - Det mest nødvendige

Tiltag vedrørende UDEAREALER

- Renovering af carporte/skur
- Nedrivning af læmure/opsætning af hegn
- Evt. nedtagning af udestuer
- Rette belægninger op

Renoveringsudgifter - UDEAREALERNE

- Vurdering: Samlet udgift for afdelingen: ca. 1.990.000 kr. inkl. moms og omkostninger til de mest nødvendige opretninger

Afdelingens finansieringsmuligheder

- Hvis renoveringen skal finansieres over driften

Samlet renoveringsudgift

- Samlet udgift for hele afdelingen: ca. 21.855.000 kr. inkl. moms og omkostninger
- Samlet udgift for hele afdelingen inkl. efterisolering af facaden: ca. 23.980.000 inkl. moms og omkostninger

Finansieringsmuligheder:

- Fritagelse for udamortiserede lån, fritagelse for g-indskud, henlæggelser, trækningsret, tilskud fra dispositionsfonden
- Mulig huslejestigning
 - Huslejeniveau i dag: 648 kr./m²/år (ca. 5.778 kr. pr. mdr.)
 - Fremtidig huslejeniveau: 750 kr./m²/år (ca. 6.688 kr. pr. mdr.)
- I alt: 17.380.000 kr.

Skal der laves en helhedsplan?

Hvad er en helhedsplan?

- Det er en plan, som samler alle boligafdelingens behov for renovering og fremtidssikring af boliger, bygninger, udearealer og det sociale liv
- Landsbyggefonden støtter en del af helhedsplanen, som handler om fremtidssikring samt håndtering af byggeskader

Hvem er Landsbyggefonden?

- Landsbyggefonden er almene boligafdelingers fælles opsparing, indbetalt som en del af huslejen. Den skal bruges til byggeri og renoveringsopgaver
- Fonden yder billige lån og støtte til helhedsplaner. Det gør det billigere, end hvis beboerne skulle betale alle arbejder
- Ved inddragelse af Landsbyggefonden er det således muligt at gennemføre en gennemgribende renovering i en boligafdeling uden urealistisk høje huslejestigninger

Hvad er fordelene ved en helhedsplan?

Med en helhedsplan kan bygninger, boliger og udearealer totalrenoveres

- En renovering af **bygningerne** som allerede beskrevet
 - Vi vil undersøge om helhedsplanen kan rumme en efterisolering af facaden

- En gennemgribende modernisering af afdelingens **boliger**
 - Nye klinkegulve i entre, bryggers, køkken og bad. Nye trægulve i øvrige rum
 - Nedbrydning af vægge i forbindelse med køkken (gennemlysning)
 - Nyt køkken
 - Nyt bad – bad og toilet sammenlægges
 - Gipspladelofter i bad og trælofter i øvrige rum
 - Malerarbejder
 - VVS- og Elinstallationer
 - Ventilation (Ventilation med varmegenvinding)

Hvad er fordelene ved en helhedsplan?

Med en helhedsplan kan bygninger, boliger og udearealer totalrenoveres

- En renovering og opgradering af afdelingens **udearealer**
 - Der afsættes et større beløb til renovering af carporte/skure, belægnings mv.
 - Der afsættes evt. et lidt større beløb til ophold, beplantning, legeplads samt affaldshåndtering

Helhedsplanens forventede økonomi

- Estimeret renoveringssum: ca. 33.065.000 mio. kr. inkl. moms og omkostninger
 - Inkl. efterisolering af facaden: ca. 34.765.000 kr. inkl. moms
- Bemærk at renoveringssummen for helhedsplanen er et skøn, der kan ændre sig i forbindelse med udarbejdelsen af helhedsplanen
- Forventet huslejeniveau med en helhedsplan: 800 kr./m²/år (7.133 kr. pr. mdr.)

PROCESSEN RENOVERING MED HELHEDSPLAN

PROJEKT AFKLARING

- Foreløbig helhedsplan, beboerworkshops og tilstandsrapport
- Supplerende byggetekniske undersøgelser
- Endelig helhedsplan
- Beboerdemokratisk-behandling/beslutning
- Godkendelse LBF/kommune (Skema A)

TIDSHORISONT: 4-8 år

PROJEKTERING OG UDBUD

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

TIDSHORISONT: 1 år

RENOVERING OG GENHUSNING

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

TIDSHORISONT:

- Afhænger af afdelings størrelse
- 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

Fremtidig dialog med FællesBo?

- Hvilke ønsker er der til den fremtidige dialog med FællesBo?
- Renoveringsudvalget vælges af bestyrelsen eller på afdelingsmødet
 - Det er afdelingsbestyrelsen ansvar at videreformidle alt kommunikation mellem FællesBo og afdelingsbestyrelsen til Renoveringsudvalget