

Afd. 401 – Vestparken 6-27, Lind HELHEDSPLAN

WORKSHOP

VELKOMMEN

- Sammen passer vi på hinanden og viser hensyn
- Husk god håndhygiejne
- Husk at holde afstand og vis hensyn, når du forlader din plads
- 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. 401 – og derfor skal vi have en ansøgning afsted til Landsbyggefonden nu

DAGSORDEN

1. Intro til helhedsplaner og Landsbyggefonden
2. Kort gennemgang af tilstandsrapporten
3. Grøn screening
4. Boliger og indretning, Udearealer
5. Huslejekonsekvenser - Eksempler
6. Tidsplan og genhusning

INTRO TIL HELHEDSPLANER OG LANDSBYGGFONDEN

SUNDERE ALMENE BOLIGER



Landsbyggefonden – Hvad er det for en størrelse?

Citater fra Hjemmeside:

”En helhedsorienteret medspiller

Landsbyggefonden udgør en hjørnesten i den almene sektors drift, udvikling og sammenhæng. Eksempelvis når det drejer sig om støtte til helhedsplaner for boligområder. Når det kommer til at stille digitale platforme for data og viden til rådighed. Eller i skabelsen af konkrete samarbejder mellem sektorens parter.”

”Almene boliger er en del af det danske velfærdssamfund. Målet er at tilbyde kvalitetsboliger til mennesker af alle slags - til en overkommelig pris. Og på samme tid give de almene lejere en mulighed for at påvirke deres egne boligforhold gennem boligafdelingens beboerdemokrati. Den almene boligsektor drives gennem et non-profit-princip - og stiler mod fysisk, økonomisk og social bæredygtighed”.

En paraplyorganisation for almene boligorganisationer i hele Danmark og en søsterorganisation til Byggeskedefonden.

Helhedsplaner – Hvad er så det?

Som det (ligeledes) fremgår af teksten herover, er begrebet helhedsplaner i den almene sektor et begreb, som Landsbyggefonden introducerede mange år tilbage.

Jeg opfatter det, som et generelt ønske om at animere til, at der renoveres og eller ombygges med omtanke og langsigtet - og på en sådan måde, at alle relevante temaer tænkes ind i de forskellige renoveringsaktuelle projekter.

Temaerne er selvsagt ikke ens alle steder. Der er andre problemstillinger i Gellerupparken eller Aalborg Øst end i Aulum eller Lind.

Men også i mindre bysamfund giver det mening at indtænke eksempelvis sociologi og fremtidssikring – som supplement til de mere bygningsfysiske begreber.

Altså en form for fornuftig helhedstænkning eller helhedsperspektiv på tingene - eller afdelingen.

Konkret i vores sager her, er de aktuelle temaer eksempelvis

- **Udbedring af byggeskader (opretning)**
- **Tilgængelighed (nyindretning)**
- **Energimæssige tiltag (grøn screening)**

- Typisk Landsbyggefonds støttede tiltag

Samt supplerende

- **Modernisering og vedligeholdelse**

- Grundlæggende u-støttede, men "posterne" kan være indirekte støttede af Landsbyggefonden via eksempelvis såkaldte gruppe 2 midler

Foreløbig budgetark (som eksempel og konkretisering)

Boligselskab																					
Afd XX																					
Date: 28.11.2012. Inic: DK																					
Kalkulationsindeks: 125,3 (4K/2010) - Alle priser inkl. moms.																					
GRÅ FELTER UDFYLDES				Helhedsplan fase 1																	
	Enh.	Antal	Enh. pris	Total	Opretning	Miljø	Ombygning / Sammenlægn.	Tilgængelighed	Forbedring/ modernisering	Vedligeholdelse	Fordele arbejder										
			inkl. moms	inkl. moms							(automatisk)										
01 Tage																					
a	Nedrydning af eksisterende tagdækning (også udbedring af skader)	m ²	2846	94	100%	223.000	100%	228.000													
b	Etablering af ny tagdækning som tagpap med 120mm isolering	m ²	2846	696	100%	1.633.000	75%	1.225.000			25%	407.500									
c	Skivning/ombygning af skader	stk	26	20.000	100%	400.000	100%	400.000													
d	Efterisolering med 400 mm isolering på loft (2010 niveau)	m ²	1225	538	100%	660.000				100%	660.000										
e	Etablering af ny dampspærre end. loft	m ²	1225	522	100%	649.000	100%	649.000			660.000	407.500									
					100%	3.660.000		2.492.500			660.000	407.500									
02 Sokkel og fundament																					
a	Udbedning af revner i sokler	lm	40	276	100%	11.000					100%	11.000									
					100%	11.000						11.000									
03 Facader / Indvendige vægge																					
a	Renovering af såbæske ved falser	stk	176	568	100%	100.000	100%	100.000													
b	Facadeputs med 200mm isolering (tilgærs med fradrag fra punkt a)	m ²	1725	1.628	100%	2.800.000		100%	1.400.000	100%	1.400.000	1.400.000									
c	Udbedning af revner i søjler	m ²	3115	220	100%	630.000	100%	630.000				1.400.000									
					100%	3.630.000		730.000			1.400.000	1.400.000									
04 Vinduer / døre																					
a	Udsiftning af vinduer	stk	96	5.614	100%	560.000		33%	193.333	33%	193.333	193.333									
b	Udsiftning af entrédøre	stk	20	11.000	100%	220.000		100%	73.333	100%	73.333	73.333									
c	Udsiftning af terracedøre	stk	20	10.000	100%	200.000		33%	65.000	33%	65.000	65.000									
					100%	970.000			223.333	223.333	223.333	223.333									
05 Kloakinstallationer																					
a	Spuling spildevandsledninger, relateret arbejder	stk	1	10.000	100%	10.000															
b	Udsiftning / udskiftning af hovedledning af ind 5 og 6, inkl. pumpestænd mv.	lm	100	4.300	100%	430.000	100%	430.000													
c	Udsiftning/ombygning af kloakanlæg (herunder (afh. separationskøretøj) (tilgærs med fradrag fra punkt a og b)	sum	1	860.000	100%	860.000				100%	860.000										
					100%	1.420.000		440.000			860.000	860.000									
06 Ventilation																					
a	Etablering af røvsug i køkkenet	stk	20	2.500	100%	50.000					100%	50.000									
					100%	50.000					50.000										
09 El-installationer																					
a	Udsiftning af HFI net til NPTI net	stk	20	1.200	100%	24.000					100%	24.000									
b	Etablering af kobleskæb (fordel og afkast belæg)	sum	1	870.000	100%	870.000					100%	870.000									
					100%	890.000					870.000	20.000									
10 Etablering af handicapnede bælter (20 stk.)																					
a	Løjlighedssædler/ekskl. installationer (der er regnet fradrag for arbejde relateret punkt D1e og D2c)	stk	20	88.500	100%	1.770.000															
b	Renovering af badeværelser (byggeskader)	stk	20	19.000	100%	380.000	100%	380.000													
c	Etablering af nye badeværelser (tilgærs med fradrag fra punkt b)	stk	20	81.000	100%	1.620.000		33%	405.867	33%	405.867	405.867									
d	Notdugningsledning af kloaker som følge af revnedannelse	stk	20	12.500	100%	250.000	100%	250.000													
e	Etablering af nye køkkener (tilgærs med fradrag fra punkt d)	stk	20	47.500	100%	950.000		33%	316.667	33%	316.667	316.667									
f	Ændring / udstyr af tekniske installationer	stk	20	72.500	100%	1.450.000		33%	483.333	33%	483.333	483.333									
					100%	5.620.000		630.000		1.663.333	1.663.333	1.663.333									
11 Øvrige ombygningarbejder																					
a	Ny isoleret loft konstruktion, samt loft i udhus	stk	20	19.000	100%	380.000					100%	380.000									
b	Demontering af udstøjer	stk	4	6.887	100%	27.548					100%	27.548									
					100%	408.888					408.888										
12 Finansier																					
a	Fuldbetalt lån	sum	1	50.000	100%	50.000		30%	25.000	30%	15.000	10.000									
b	Forbedring tilgængelighed	sum	1	200.000	100%	200.000		33%	66.667	33%	66.667	66.667									
c	Miljøforbedring	sum	1	50.000	100%	50.000		16%	33.333	16%	16.667	16.667									
d	Renovering + opretning af eksisterende anlæg	sum	1	250.000	100%	250.000		33%	83.333	33%	165.267	165.267									
					100%	650.000		208.333		91.667	260.000	93.233									
Håndværkerudgift i alt inkl. moms																					
				18.997.888		4.262.500		208.333		3.886.867		2.068.333		6.813.335		438.500		9.887.500			
				679.807		1.113.000		8.333		135.487		121.733		264.533		17.540		155.500			
				17.677.575		4.453.600		216.667		3.922.133		2.161.067		6.877.866		456.040		4.943.000			
Omkostninger % (inkl. moms) (skal detaljeres inden skema A)																					
				3.635.515		860.760		43.333		704.427		436.213		1.375.574		91.200		808.600			
				700.000		307.658		243.453		140.500											
				100%		21.913.090	30%	6.652.416	1%	260.000	20%	4.470.017	12%	2.729.966	30%	6.253.442	7%	547.248	4.851.900		
Fordele arbejder (udvides af LBF)																					
						506.660		68.640		2.696.880		1.287.520									
						17.964.000		6.160.676		328.640		7.456.897		4.017.486							
Samlede udgifter - støttede og usøttede arbejder																					
				solg	20	1.095.854	100%	21.913.090	30%	6.652.416	1%	260.000	20%	4.470.017	12%	2.729.966	30%	6.253.442	7%	547.248	4.851.900
Samlede udgifter - støttede arbejder																					
				solg	20	856.620	100%	13.112.400	43%	6.652.416	2%	260.000	14%	4.470.017	21%	2.729.966					
Samlede udgifter - usøttede arbejder																					
				solg	20	440.034	100%	8.600.690							94%	6.253.442	6%	547.248			
Finansiering støttede arbejder:																					
				sk		Ydelse:		Finansiering usøttede arbejder:				Husleje beregning:		Infrastruktur:							
								Støttede lån:													
								Finansiering støttede arbejder:													
								Ejendomme:													
								Andet:													
								Andet:													
								Andet:													
								Andet:													
27800-358052 - Fællesbo - Afd. 230 - Markvej 10-17 7490 Aulum CO9 - Oprettelse CO8 5 - Beboerne der ikke er på...																					

KORT GENNEMGANG AF TILSTANDSRAPPORTEN



GRØN SCREENING



Grøn Screening

Den grønne screening tager udgangspunkt i en bolig i afdelingens eksisterende energimærke

Energimærke **E** (207,1 kWh/m²)

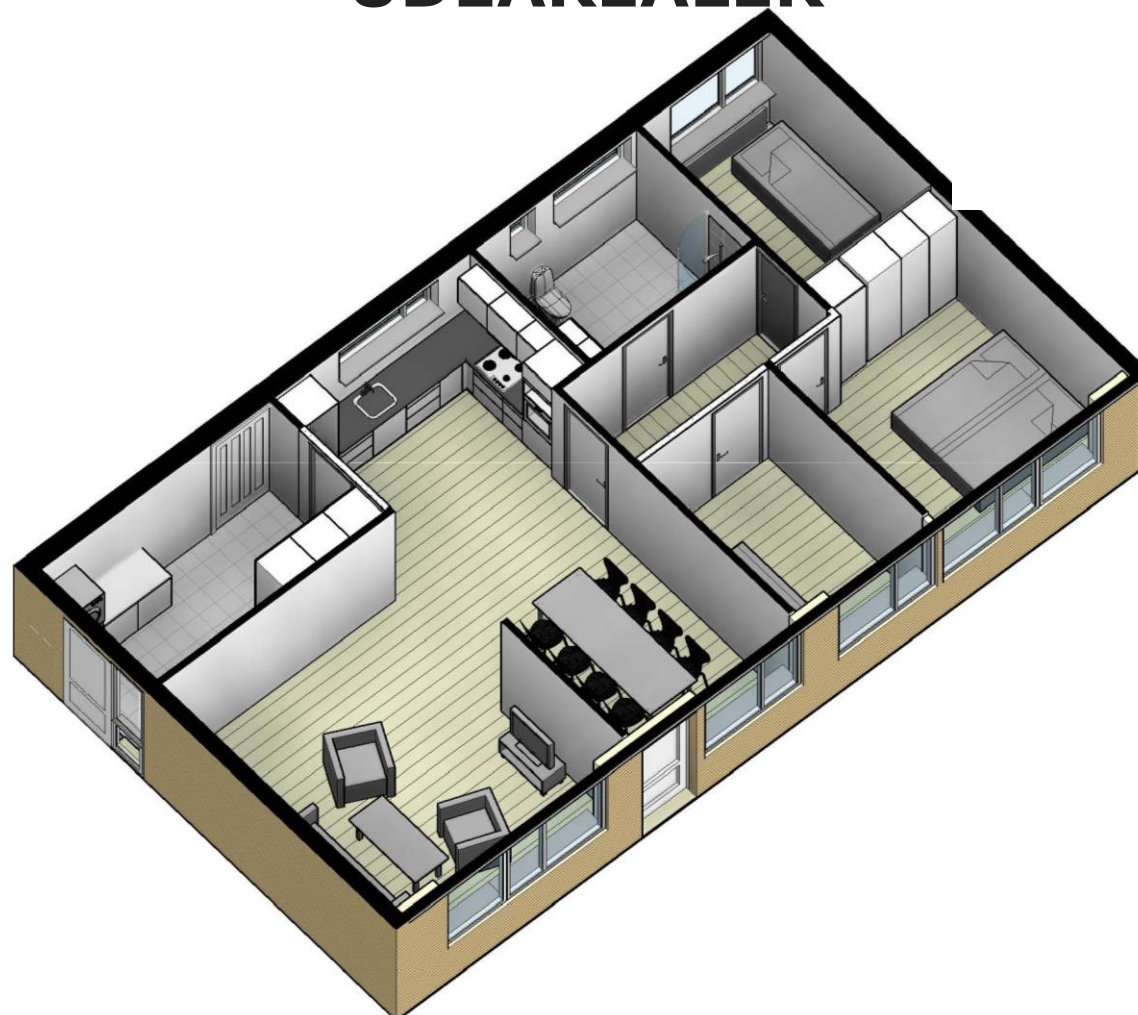
De foreslåede konkrete energimæssige tiltag omfatter

- Efterisolering af loftrum med 200 mm mineraluld
- Udskiftning af loftlem
- Efterisolering af lette ydervægge med 100 mm mineraluld
- Efterisolering af gulve / strøgulve med 75 mm mineraluld eller polystyren
- Ny / fremrykket skalmur med 190 mm mineraluld
- Ophugning og efterisolering af støbte gulve i områder med klinkegulve
- Udskiftning af døre og vinduer

Nyt energimærke: **B** (82,6 kWh/m²)

Herudover forventes det at der etableres individuelle balancerede ventilationsanlæg i de enkelte boliger. Besparelsen i denne sammenhæng er ikke indregnet.

BOLIGER OG INDRETNING & UDEAREALER



HUSLEJEKONSEKVENSER

- Et eksempel fra en anden renoveringssag

Et eksempel fra en anden renoveringssag

Huslejekonsekvenser



Nødvendig vedligeholdelse (*Need to have*)

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

**Månedlig huslejestigning: 4.400 kr.
(Bolig på 104 m2)**

- 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.**
-

Et eksempel fra en anden renoveringssag

Huslejekonsekvenser



En helhedsplan (inkl. *Nice to 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 i et antal blokke
 - Komplet udskiftning af installationer i kælder og boliger
 - Renovering af udearealer + dørtelefon
 - Nye altaner

**Månedlig huslejstigning: 1.014 kr.
(Bolig på 104 m²)**



TIDSPLAN & GENHUSNING



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 – inden sommerferien.

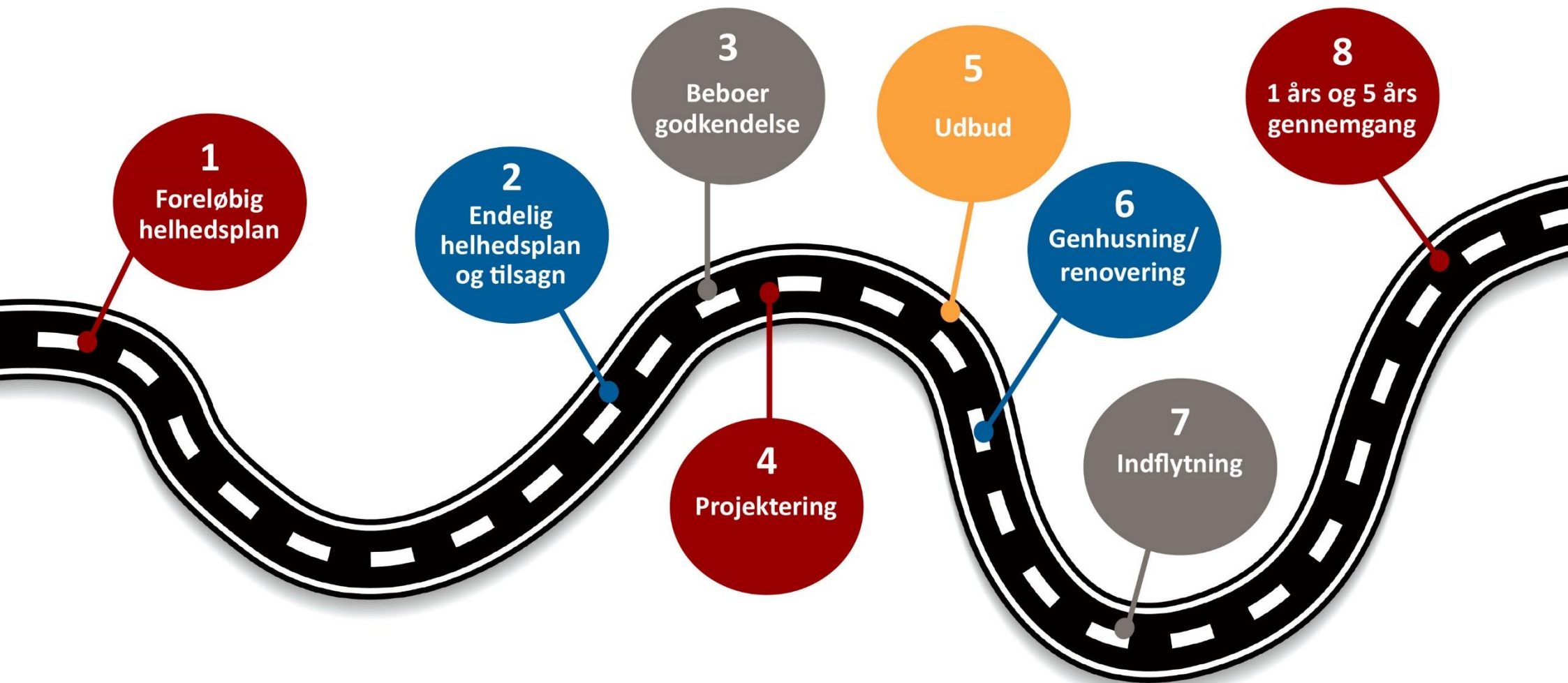
- Eventuel indledende dialog med LBF med baggrund i det uploadede materiale.
- Vi afventer besøg / besigtigelse af Landsbyggefondens repræsentanter.

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) – eventuelt med krav om enkelte supplerende tekniske undersøgelser! Og justeringer af enkelte økonomiposter i budgetarket – typisk i hvilken grad disse kan være støttet.

- 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.



Efter dagens møde ajourføres materialet i henhold til jeres input.

Materialet drøftes og afstemmes efterfølgende med afdelingsbestyrelsen inden det fremsendes til Landsbyggefonden.

Genhusning

Generelt gennemføres genhusning ved større renoveringer, som indebærer at køkkener og badeværelser ombygges / renoveres.

Økonomien til genhusningen er en del af den samlede Helhedsplan økonomi og er støttet af Landsbyggefonden.

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.