

# Afd. 230 – Markvænget 9-17 & Kløvervej 12-20, Aulum 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. 230 – 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 hjørnesteen 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. Inl.: DK																					
Kalkulationsindeks: 125,3 (4K/2010) - Alle priser inkl. moms.																					
GRÆ FELTER UDFYLDES	Enh.	Antal	Enh. pris	Total	Helhedsplan fase 1																
					Opremning	Miljø	Ombygning / Sammenlægn.	Tilgængelighed	Forbedring / modernisering	Vedligeholdelse	Fordele arbejder										
				inkl. moms	inkl. moms	(automatisk)															
<b>01 Tage</b>																					
a	Nedrydning af eksisterende tagdækning (også udbedring af skader)	m <sup>2</sup>	2846	94	100%	223.000	100%	228.000													
b	Etablering af ny tagoplysning som tagpap med 1-strekløst	m <sup>2</sup>	2846	698	100%	1.630.000	75%	1.223.000					25%	407.500	407.500						
c	Skuregryndning af skader	stk	24	20.000	100%	480.000	100%	480.000													
d	Efterisolering med 400 mm isolering på loft (2015 niveau)	m <sup>2</sup>	1225	538	100%	660.000						100%	660.000								
e	Etablering af ny stømpebeton midtloft	m <sup>2</sup>	1225	522	100%	640.000	100%	640.000						660.000	407.500	407.500					
						<b>3.660.000</b>							<b>660.000</b>	<b>407.500</b>	<b>407.500</b>						
<b>02 Sokkel og fundament</b>																					
a	Udbedning af revens sokler	lm	46	276	100%	11.000							100%	11.000							
						<b>11.000</b>									<b>11.000</b>						
<b>03 Facader / Indvendige vægge</b>																					
a	Renovering af såbænk ved falser	stk	176	568	100%	100.000	100%	100.000													
b	Facadeputs med 200mm isolering	m <sup>2</sup>	1725	1.628	100%	2.800.000															
c	(tilgængers med fradrag fra punkt a)	m <sup>2</sup>	3115	290	100%	830.000	100%	630.000		100%	1.400.000		100%	1.400.000	1.400.000						
d	Udbedning af revensstrømer	m			100%	3.630.000		730.000			1.400.000				1.400.000						
						<b>3.630.000</b>		<b>730.000</b>			<b>1.400.000</b>				<b>1.400.000</b>						
<b>04 Vinduer / døre</b>																					
a	Udsiftning af vinduer	stk	96	5.814	100%	560.000			33%	193.320	39%	169.320	28%	163.320	163.320						
b	Udsiftning af entrédøre	stk	20	11.000	100%	220.000			10%	73.320	39%	73.320	10%	73.320	73.320						
c	Udsiftning af terracedøre	stk	20	10.000	100%	200.000			10%	65.000	39%	65.000	10%	65.000	65.000						
						<b>970.000</b>				<b>323.320</b>	<b>323.320</b>		<b>323.320</b>	<b>323.320</b>							
<b>05 Kloakinstallationer</b>																					
a	Spuling spildevandsledninger, revideret afregninger	stk	1	10.000	100%	10.000															
b	Udsiftning / udskiftning af hovedledning af ind 5 og 6, inkl. pumpestænd m.v.	lm	100	4.300	100%	430.000	100%	430.000													
c	Udsiftning / ombygning af kloakledning (herunder afm. separatikøkken) (tilgængers med fradrag fra punkt a og b)	sum	1	860.000	100%	860.000						100%	860.000								
						<b>1.420.000</b>		<b>440.000</b>						<b>860.000</b>	<b>860.000</b>						
<b>06 Ventilation</b>																					
a	Etablering af røddug / aftryk i køkkener	stk	20	2.500	100%	50.000							100%	50.000							
						<b>50.000</b>								<b>50.000</b>							
<b>09 El-installationer</b>																					
a	Udsiftning af HFI i alle til NPT i alle	stk	20	1.200	100%	24.000							100%	24.000							
b	Etablering af kobleskrab (forstå af afst. belag)	sum	1	870.000	100%	870.000							100%	870.000	20.000						
						<b>890.000</b>								<b>870.000</b>	<b>20.000</b>						
<b>10 Etablering af handicapnede bælter (20 stk.)</b>																					
a	Løjhedssædler og ekskl. installationer (der er regnet fradrag for arbejde relatert 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		33%	456.867	30%	456.867	23%	456.867	456.867					
c	Etablering af nye badeværelser (tilgængers med fradrag fra punkt b)	stk	20	81.000	100%	1.620.000				33%	406.867	30%	406.867	23%	406.867	406.867					
d	Nedtagning / sætning af kulkøller som følge af revnedræber	stk	20	12.500	100%	250.000	100%	250.000													
e	Etablering af nye kulkøller (tilgængers med fradrag fra punkt d)	stk	20	47.500	100%	950.000				33%	316.867	30%	316.867	23%	316.867	316.867					
f	Zonering / sætning af tekniske installationer	stk	20	72.500	100%	1.450.000				33%	483.333	30%	483.333	23%	483.333	483.333					
						<b>5.620.000</b>		<b>630.000</b>			<b>1.663.333</b>	<b>1.663.333</b>		<b>1.663.333</b>	<b>1.663.333</b>						
<b>11 Øvrige ombygningarbejder</b>																					
a	Ny isoleret loft konstruktion, samt loft / udhus	stk	20	19.000	100%	380.000							100%	380.000							
b	Demontering af udstøber	stk	4	6.887	100%	27.548							100%	27.548							
						<b>408.888</b>								<b>408.888</b>							
<b>12 Friarealer</b>																					
a	Fuldtredies løsnen	sum	1	50.000	100%	50.000		80%	25.000		80%	10.000	38%	10.000	10.000						
b	Forbedring tilgængelighed	sum	1	200.000	100%	200.000		33%	66.667		30%	66.667	39%	66.667	66.667						
c	Miljøforbedring	sum	1	50.000	100%	50.000		16%	33.333				39%	16.667	16.667						
d	Renovering + opretning af eksisterende anlæg	sum	1	250.000	100%	250.000		15%	83.333				39%	166.667	166.667						
						<b>660.000</b>		<b>208.333</b>					<b>91.667</b>	<b>260.000</b>	<b>93.333</b>						
Håndværkerudgift i alt inkl. moms						18.997.888		4.262.500		3.886.867		2.068.533		6.613.335		438.500	3.887.500				
Byggeforbedringsregulering og viderforbedringsregulering						679.807		1.110.000		8.333		135.487		62.739		294.533	17.540	155.500			
Håndværkerudgift i alt inkl. byggeskat og moms						<b>17.677.575</b>		<b>4.463.600</b>		<b>216.667</b>		<b>3.922.133</b>		<b>2.161.667</b>		<b>6.977.868</b>	<b>456.040</b>	<b>4.043.000</b>			
Omkostninger % (inkl. det/eres inden skema A)						3.635.515		860.760		43.333		704.427		436.213		1.376.574	91.200	806.600			
Udbudsregulering, information m.v. (inkl. det/eres inden skema A)						709.000		307.658		243.453		140.500									
						<b>21.913.090</b>		<b>5.652.416</b>		<b>260.000</b>		<b>4.470.017</b>		<b>2.729.966</b>		<b>6.253.442</b>	<b>547.248</b>	<b>4.851.900</b>			
Fordele arbejder (udvides af LØF)								<b>506.660</b>		<b>66.640</b>		<b>2.686.880</b>		<b>1.287.520</b>							
inkl. fordele arbejder								<b>17.964.000</b>		<b>6.160.676</b>		<b>328.640</b>		<b>7.456.897</b>		<b>4.017.486</b>					
Samlede udgifter - støttede og u-støttede arbejder				solg	26	1.036.854	100%	<b>21.913.090</b>	36%	<b>5.652.416</b>	1%	<b>260.000</b>	20%	<b>4.470.017</b>	12%	<b>2.729.966</b>	30%	<b>6.253.442</b>	7%	<b>547.248</b>	<b>4.851.900</b>
Samlede udgifter - støttede arbejder				solg	26	856.620	100%	<b>13.112.400</b>	43%	<b>5.652.416</b>	2%	<b>260.000</b>	14%	<b>4.470.017</b>	21%	<b>2.729.966</b>					
Samlede udgifter - u-støttede arbejder				solg	26	440.034	100%	<b>8.600.690</b>								94%	<b>6.253.442</b>	6%	<b>547.248</b>		
<b>Finansiering støttede arbejder:</b>																					
Støttede lån								<b>Finansiering u-støttede arbejder:</b>				<b>Husleje beregning:</b>				<b>Infrastruktur:</b>					
Organisations dispositionsfond								U-støttede lån				Husleje beregning				Infrastruktur					
Egen finansiering								Finansiering m.v.				Husleje beregning				Infrastruktur					
Andet								Dispositionsfond				Husleje beregning				Infrastruktur					
Andet								Andet				Husleje beregning				Infrastruktur					
Andet								Andet				Husleje beregning				Infrastruktur					
27800-358052 - Fællesbo - Afd. 23B - Markvejgård 9-17 7490 Aulum CO9 - Opretning CO8 5 - Beboerne dnr/ik/kl/af																					

# KORT GENNEMGANG AF TILSTANDSRAPPORTEN





# GRØN SCREENING



# Grøn Screening

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

Energimærke **E** (193,9 kWh/m<sup>2</sup>)

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** (89,6 kWh/m<sup>2</sup>)

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 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.**

# 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 & 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.:

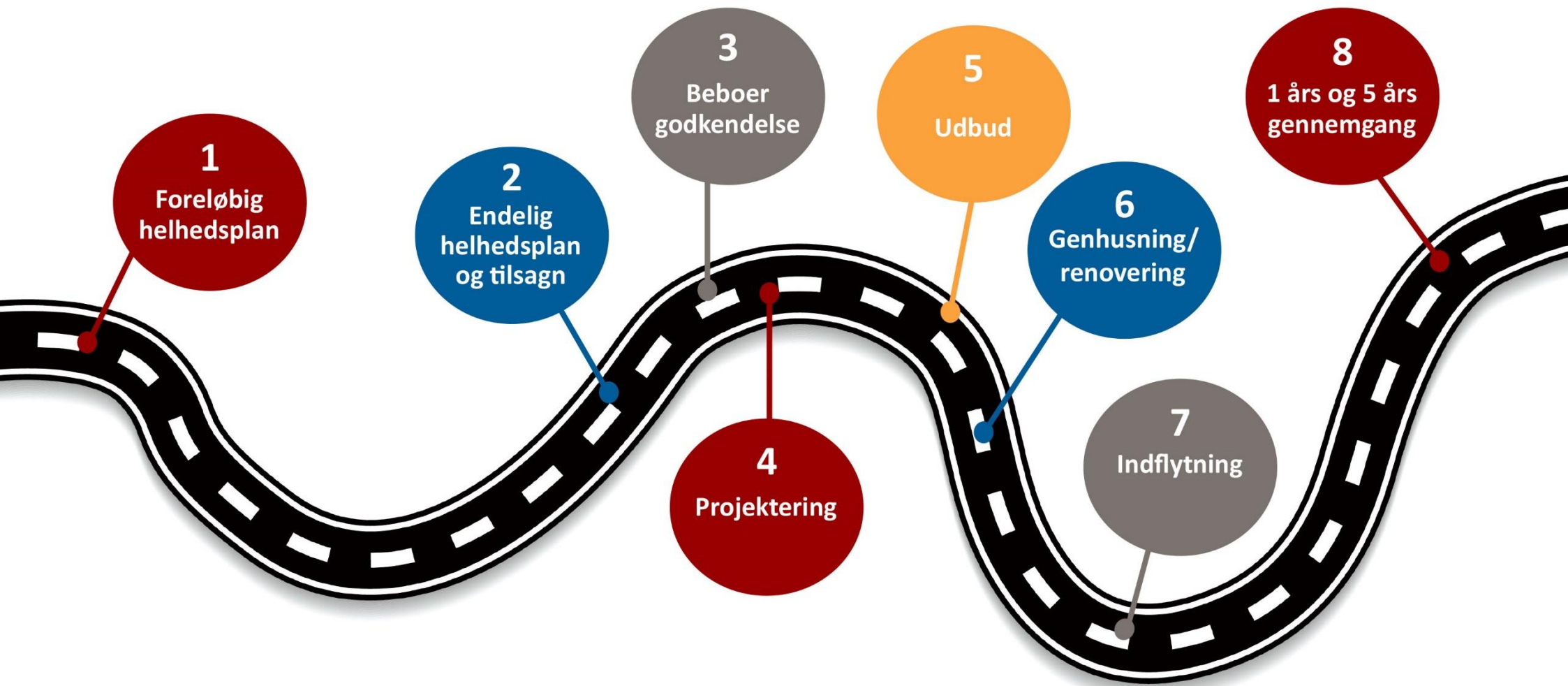
Den samlede prækvalificerende Helhedsplan, herunder budgetark og tilstandsrapportering, miljøscreening og grøn screening indsendes / uploades – inden sommerferien.

- 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.