

Helhedsplanen for Bistruplund

Orienteringsmøde 26.10.2020



PROGRAM

1. Valg af dirigent
2. Valg af referent
3. Orientering om den forløbne proces
4. Præsentation af projektet
5. Orientering om det videre forløb
6. Spørgsmål til det videre forløb



PROCESSEN INDTIL NU

- Oprindeligt på LBFs budget 2021
- Corona har medført, at LBF har fremrykket nogle sager til 2020 - herunder Bistruplund !!
- Coronanedlukning forhindrede afdelingmøde, så sagen er indsendt inden afstemning.
- Afstemning 30. november 2020

vi er her

2011
Fremtidssikringsrapport

2013
Godkendelse af arbejde m.
helhedsplan

2015
Helhedsplan vedtaget

2016-20
Undersøgelser
Dialog med kommune
Behandlingstid LBF

2016-20
Godkendelse af helhedsplan
Organisation en & kommunen
Landsbyggefonden
Beboerinformøde
Afd.møde med afstemning

2020-2021
Fokusgrupper
Projektering
Ansøgn. om byggetilladelse
Licitation

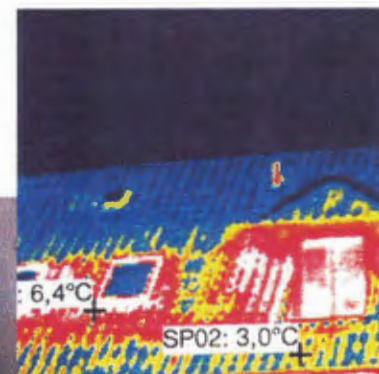
2021-2023
Byggeperiode

**HELHEDSPLANENS
FORMÅL ER AT
FORNY OG
FREMTIDSSIKRE
BOLIGAFDELINGEN**

- Helhedsplanen beskriver afdelingens nuværende tilstand og attraktionsværdi, og hvordan dette kan bevares og forbedres fremadrettet.
- Helhedsplan består bl.a. af en tilstandsvurdering, tegninger, beskrivelser og tekniske undersøgelser.
- Renovering med en helhedsplan støttes økonomisk af bl.a. boligselskabet, Landbyggefonden og kommunen.

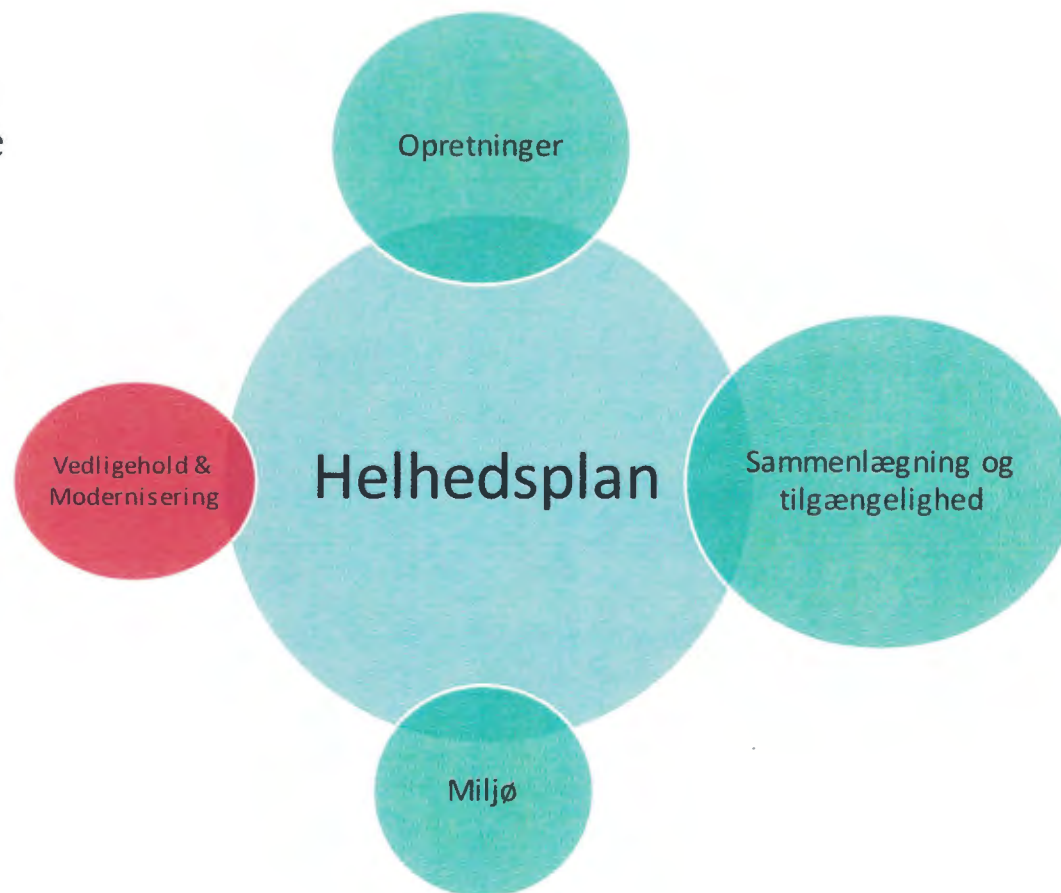
- Nødvendige renoveringsarbejder skal gennemføres. De bliver udført for at sikre bebyggelsens stand.
- Renoveringsarbejder finansieres gennem langtidsbudgettet, henlæggelser samt låntagning.

LANDSBYGGGEFONDEN KAN
YDE STØTTE TIL RENOVERINGEN



LANDSBYGGGEFONDEN er en fond, der bl.a. støtter renovering af almene boliger.

- For at få støtte skal der udarbejdes en helhedsplan for afdelingen, som fremtidssikrer bebyggelsen.
- Helhedsplan skal bygges op om de støttede arbejder
- En helhedsplan kan indeholde en mindre del ustøttede arbejder.



FOKUSGRUPPER

Hvis helhedsplanen vedtages nedsættes 2 fokusgrupper for interesserede beboere:

Fokusgruppe - friarealer

Fokusgruppe - fælleshus

ALLE ER VELKOMNE

Fokusgruppen arbejder med:

- Hvilke behov har vi?
- Hvad kunne vi ønske os?
- Hvordan kan det gøres?
- Evt. ekskursion, hvor vi ser på fælleshuse og udearealer





PROBLEM

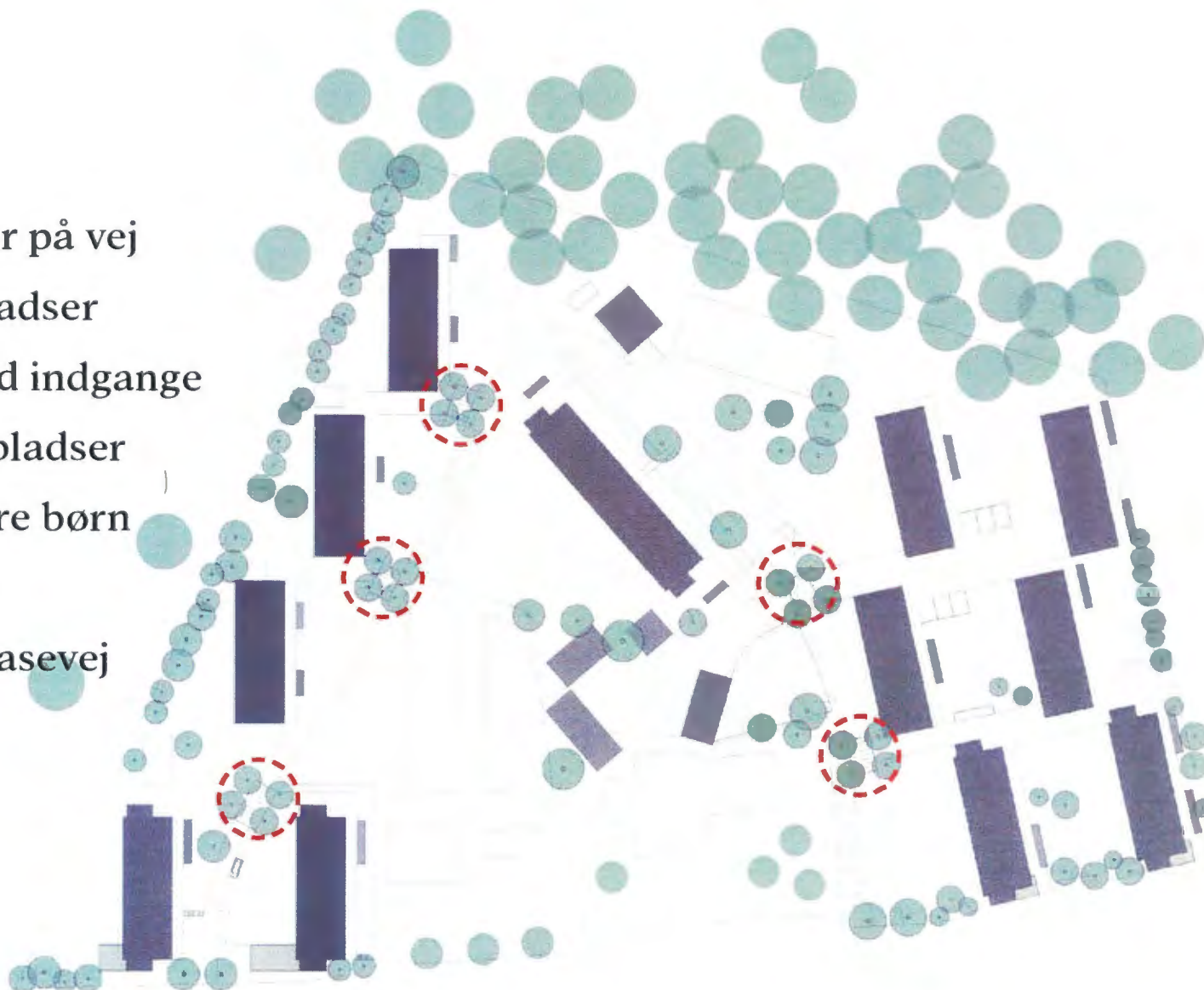
- Manglende fartdæmpning
- Ingen cykelparkering på terræn.
- Legepladsen er mest til småbørn.
- Tørrepladser er i dårlig stand.



PROJEKT

- Fartdæmpende felter på vej
- 6 nye handicap p-pladser
- Nye cykelstativer ved indgange
- Renovering af tørrepladser
- Ny legeplads til større børn
- Udendørs fitness
- Beplantning langs Vasevej

Eksist. legeplads &
boldbane bevares



DER OPRETTES EN FOKUSGRUPPE
SOM SKAL ARBEJDE MED FRIAREALER



PROBLEM

- Tagenes restlevetid er begrænset.
- Ringe isolering af tage og kviste.
- Stort varme forbrug.

PROJEKT

- Nyt tegltag.
- Efterisolering af skråvægge, skunke og tagrum.
- Kviste renoveres og efterisoleres.
- Tagvinduer skiftes.
- Tagrender og nedløb skiftes.

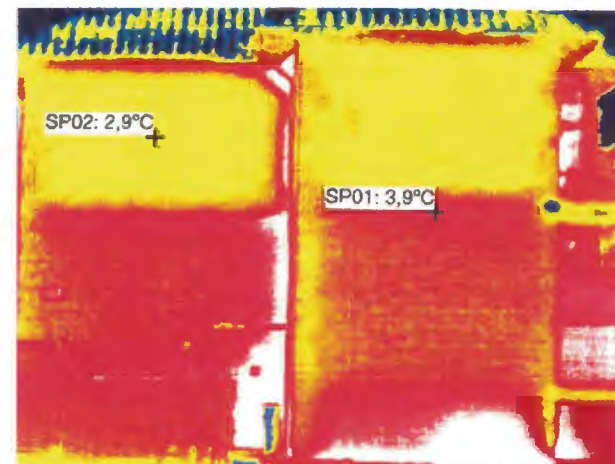


PROBLEM

- Generelt dårlig isoleret
- Kuldebro - massivt murværk/altaner
- Hultursisolering er sunket
- Utætte og nedbrudte vinduer
- Skader på murværk og sokkel



- Stort varmemeforbrug
- Trækgener og dårlig komfort
- Risiko for skimmel på kolde overflader
- Murværk og sokkel skal renoveres



Bevaringsværdi angives på en skala fra 1-9.

- SAVE 1-3 er høj bevaringsværdi
- SAVE 4-6 er middel bevaringsværdi
- SAVE 7-9 er lav bevaringsværdi

Bistruplund ligger på SAVE 4 - middel

Ved en god tilbageføring og renovering kan opnås en højere karakter

Bistruplund renoveres med fokus på at bevare bebyggelsens arkitektoniske udtryk og forbedre indeklima/varmeforbrug



SAVE 1 - høj



SAVE 4 - middel



SAVE 7 - lav

PROJEKT

- Vinduer og udv. døre skiftes til nye med oprindeligt udtryk
- Gavle efterisoleres og skalmures
- Fuger i murværk renoveres
- Skader på sokkel udbedres
- Terræn reguleres, så vand ledes væk



- Ingen trækgener og bedre komfort
- Ingen kolde gavle/skimmel
- Mindre varmemeforbrug
- Retablering af arkitektonisk udtryk

Eksempel på
efterisolering af
gavl bebyggelse
med SAVE 3 - høj
bevaringsværdi
i Tingbjerg



GAVLISOLERING TÆTTERE PÅ:

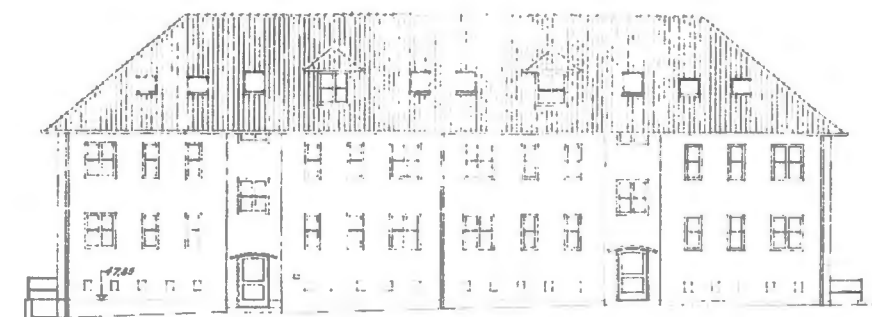
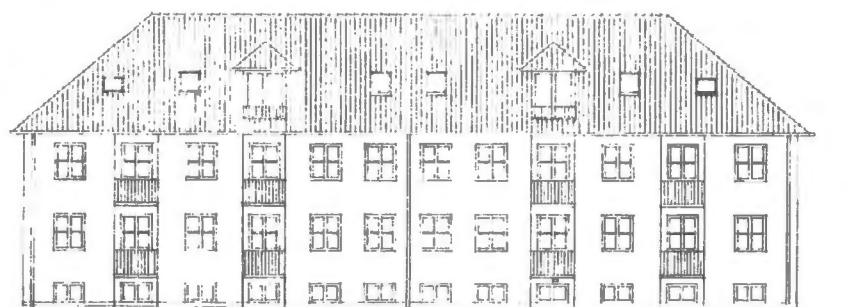


EFTERISOLERING OG NY SKALMUR



NYT MURHJØRNE INDEN FUGNING

OPRINDELIGE FACADER



NY FACADER



PROBLEM

- Kældertrapper og skaktvægge er nedslidte.
- Værn er udført i rustangrebet ved overgang til beton.
- Efterisolering af gavle medfører at kælderskakte skal rykkes ud.

PROJEKT

- Eksisterende trapper og skaktvægge fjernes
- Der etableres nye trapper, skaktvægge og værn.



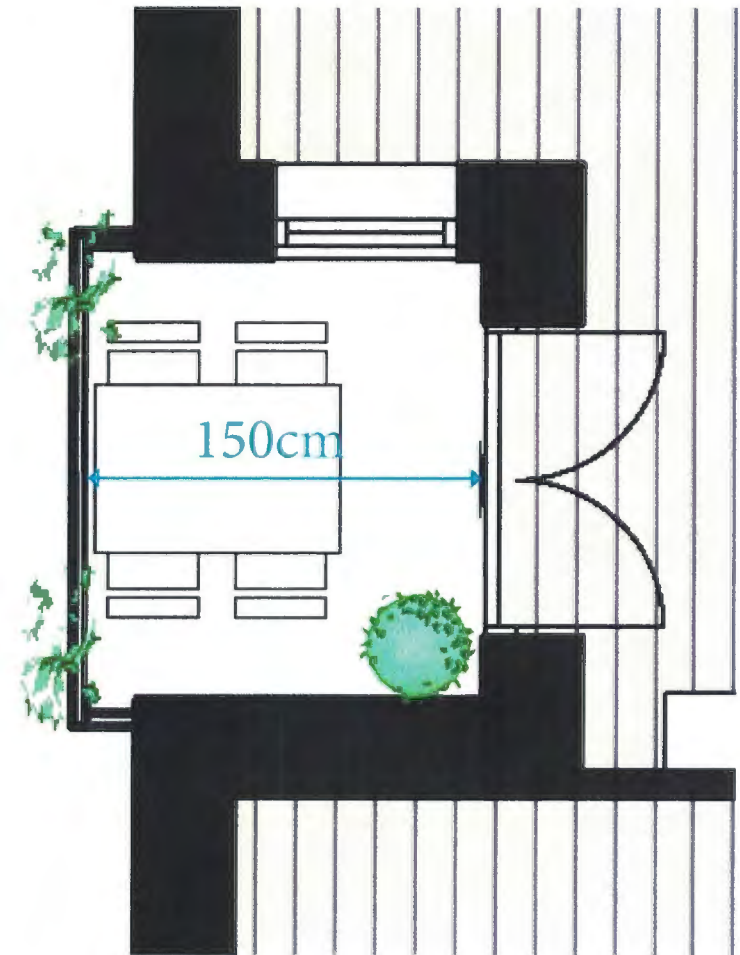
PROBLEM

- Kuldebro ved altandæk/gulv
- Betonskader og rusten armering
- Rustangreb på værn
- Manglende bortledning af regnvand
- Altaner er meget små

PROJEKT

- Altaner skiftes - kuldebro brydes
- Alle altaner udvides med ca. 25cms fremspring ift. facaden
- Udføres med samme udtryk som oprindelige





EKSIST. ALTANER



NYE ALTANER



PROBLEM

- Opgange fremstår nedslidte
- Manglende støjdemping
- Defekte loftslemme

PROJEKT

- Vægge og lofter males
- Terrazzotrapper slibes og poleres
- Etablering af lyddæmpning
- Loftslemme skiftes
- Elevator i tilgængelige opgange



PROBLEM

- Badeværelser er slidte
- Faldstammer er tærede

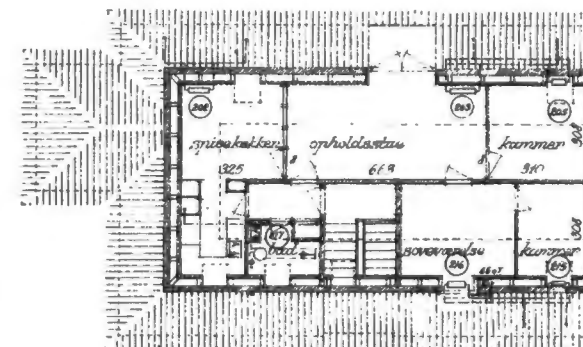
PROJEKT

- Badeværelser renoveres:
 - Wc og håndvask skiftes
 - Vandrør og vandhaner skiftes
 - Badeværelse males

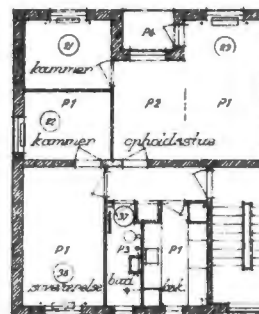
Køkkener renoveres over råderetten



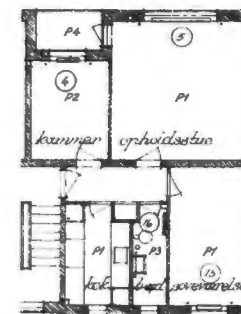
Badeværelse



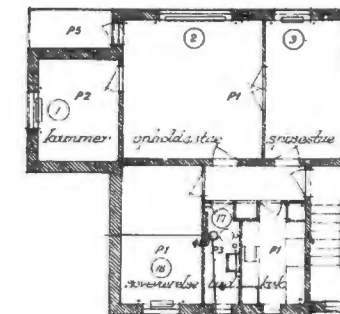
3 vær. & 1 kammer - tagetage



2 vær. & 2 kamre



2 vær. & 1 kammer



3 vær. & 1 kammer

HVAD ER EN TILGÆNGELIG BOLIG?

- Tilgængelige boliger er egnede for beboere med funktionsnedsættelse.
- Ældre beboere kan blive længst muligt i eget hjem.
- Niveaufri adgang > elevator
- Plads til at komme rundt i kørestol > ombygning af lejlighed
- Altan med plads til at vende > større altaner
- Tilgængelige boliger ombygges derfor mere > Gennemrenoveret lejlighed



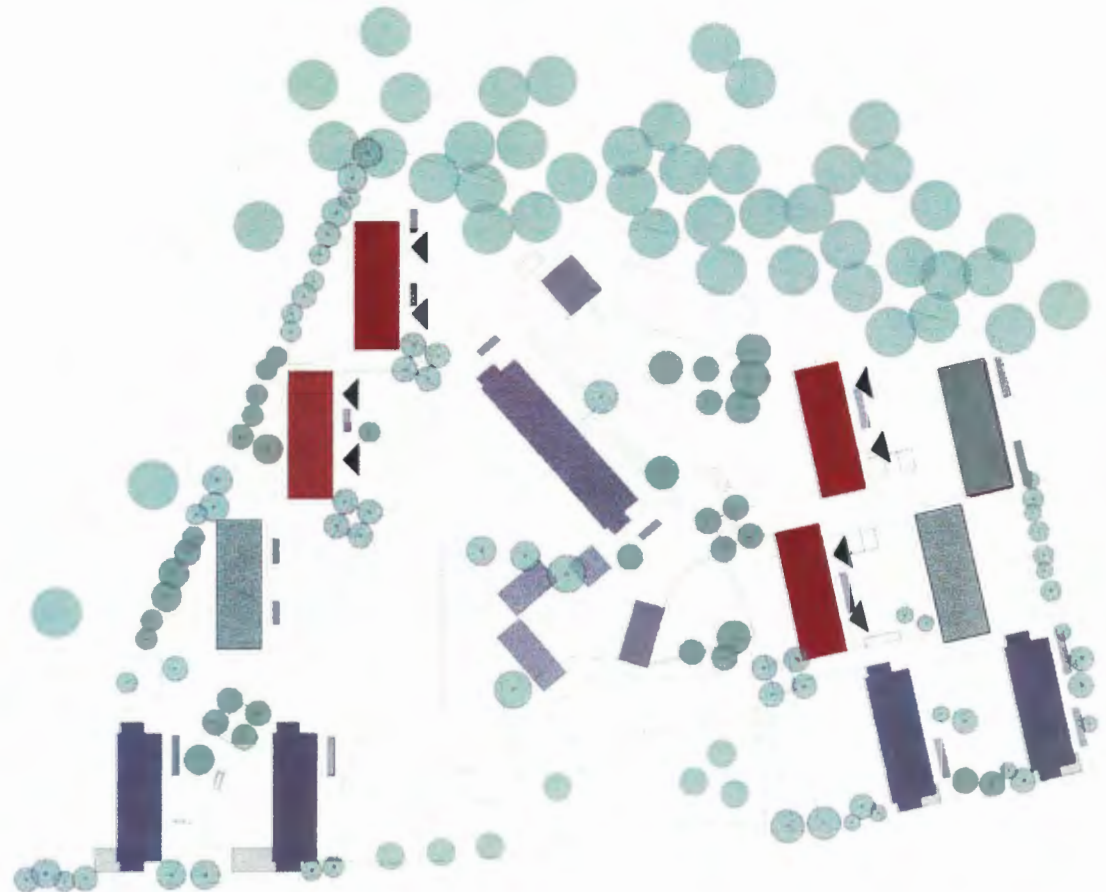
NB
Man skal ikke
have et handicap
for at bo i en
tilgængelig bolig

PROBLEM

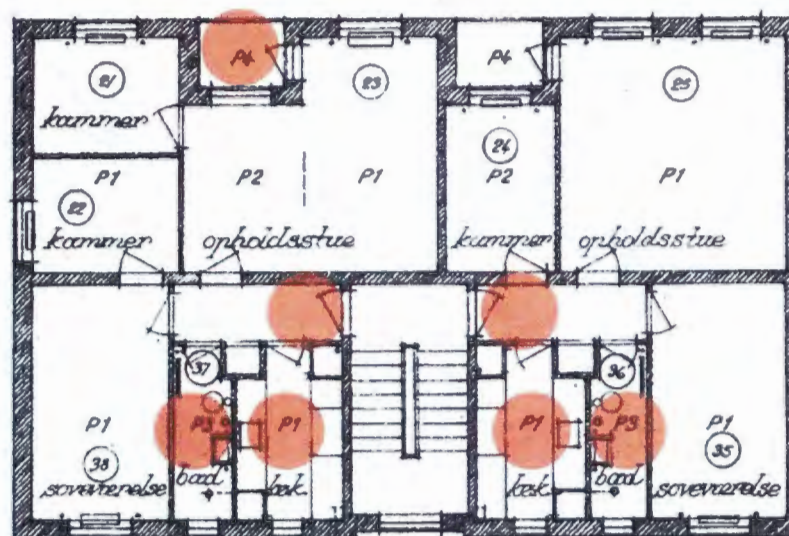
- Der er ingen tilgængelige boliger
- Der er ikke niveaufri adgang til:
 - boliger
 - ejendomskontor
 - vaskeri

PROJEKT

- 40 tilgængelige boliger i 8 opgange
- Niveaufri adgang
- Endelig placering fastlægges med byggeudvalg og kommune



EKSIST. PLAN



2 vær. & 2 kamre

2 vær. & 1 kammer

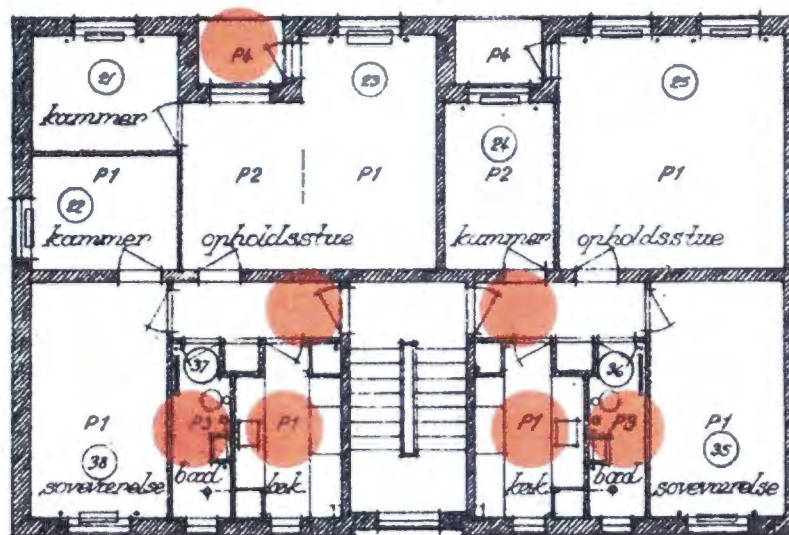
TILGÆNGELIG PLAN



2 værelser

2 værelser

EKSIST. PLAN



2 vær. & 2 kamre

2 vær. & 1 kammer

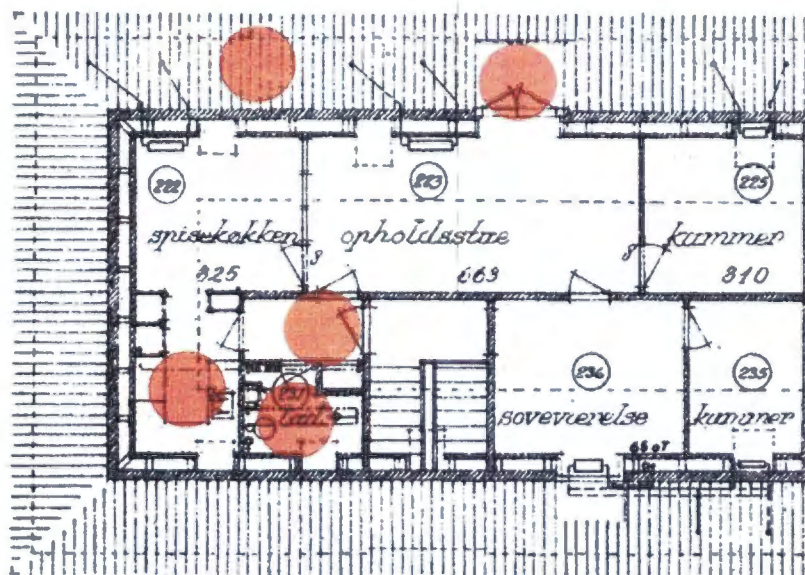
TILGÆNGELIG PLAN



2 værelser

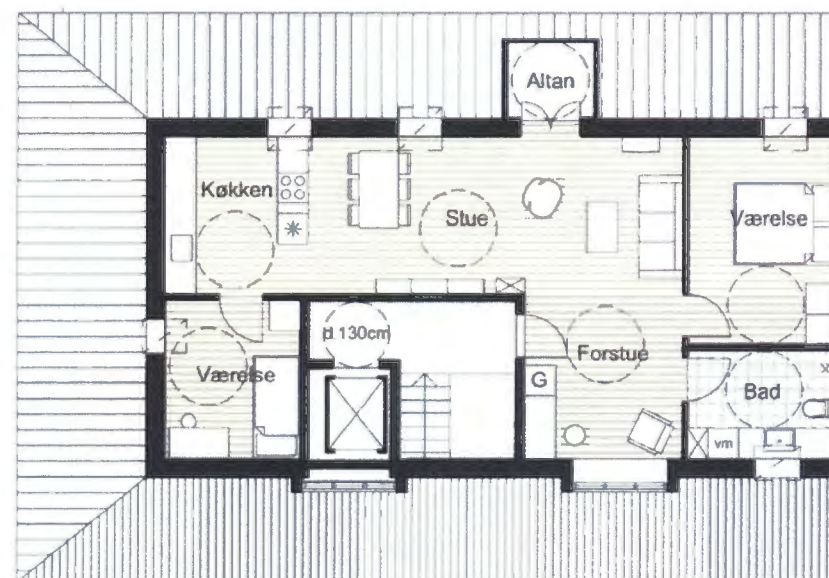
2 værelser

EKSIST. PLAN



3 vær. & 1 kammer

TILGÆNGELIG PLAN



3 værelser

Landsbygefonden støtter ikke et nyt fælleshus

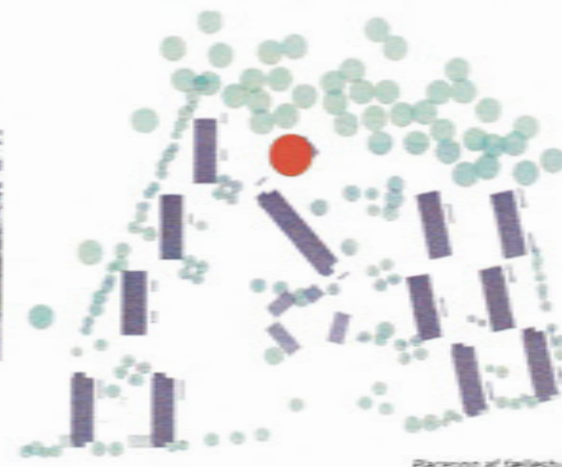
Løsning A:

Tidligere varmecentral ombygges til fælleslokaler med udgang til terrasse samt køkken, garderobe, toilet og depot. Der skal arbejdes med løsningen i fællesskab med kommunen

Løsning B:

Nuværende fælleslokale i kælder renoveres, og der etableres lift eller elevator.

**DER OPRETTES EN FOKUSGRUPPE
SOM SKAL ARBEJDE MED FÆLLESHUS**



PROBLEM

- Vand- og afløbsinstallationer er udtjente.

PROJEKT

- Faldstammer skiftes.
- Brugsvandsrør skiftes.

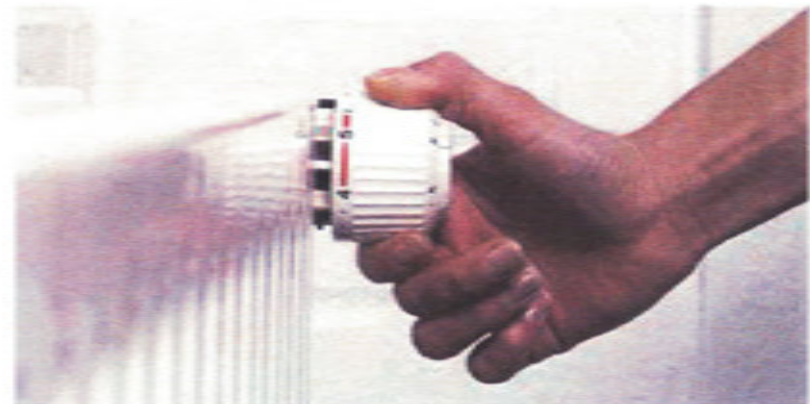


PROBLEM

- Radiatorer er ikke beregnet til fjernvarme med lavtemperatur drift.
- Termostatventiler på radiatorer er af ældre og meget varierende typer.

PROJEKT

- Termostatventiler og radiatorer skiftes for energioptimering.



PROBLEM

- Utilstrækkelig ventilation af boliger
- Risiko for skimmel

PROJEKT

- Der etableres mekanisk ventilation med ud-sugning i bad og emfang i køkken



PROBLEM

- El-tavler er ikke forbedret for dagens forbrugsgenstande.
- Gasinstallation er udtjent.

PROJEKT

- El-installationer og kabler udskiftes
- El- tavler ombygges med flere grupper og HPFI relæer.
- Gasinstallation sløjfes.



Generelt om genhusning



OKTOBER 2020

- Der er 2 typer af genhusning:
 - Permanent genhusning
 - Midlertidig genhusning
- Som hovedregel skal alle tilbage til sin egen bolig
- Lejer kan få op til 2 tilbud om genhusningsbolig

Midlertidig genhusning

Krav til boligen

- Genhusningsboligen skal have en passende størrelse, beliggenhed, kvalitet og udstyr.
- Ved vurdering af hvilke krav der kan stilles, skal der tages hensyn til husstandens (lovlige) størrelse, genhusningens varighed m.v.
- Ikke krav om, at der er tale om en bolig – kan godt være en pavillon/ et hotelværelse eller lign.

Husleje og forbrug

- Lejer betaler sædvanlig husleje når lejer er genhuset, men forbrug i genhusningsboligen (Ellers skal huslejereduktionen lægges på byggesagen, og så stiger den nye husleje)

Beboerdemokrati

- Beboerdemokratiske rettigheder i den oprindelige afdeling

Midlertidig genhusning fortsat

Fraflytning

- Der skal afholdes ind- og fraflytningssyn
- Vanrøgt i oprindeligt lejemål kræves udbedret – resten venter til lejer senere flytter fra lejemålet
- Lejer skal alene betale for grov mislighold i genhusningsboligen – men kan heller ikke kræve at genhusningsboligen er istandsat ved indflytning

Venteliste

- Lejer beholder anciennitet på både intern og ekstern opskrivning
- Kan ikke blive opskrevet som intern i genhusningsafdelingen (medmindre, denne er den samme som den oprindelige)

Permanent genhusning

Krav til boligen

- Passende størrelse : Enten har et værelse mere end antallet af (lovlige) husstandsmedlemmer eller samme antal værelser som husstandens nuværende/oprindelige bolig.
- Passende beliggenhed antages at være indenfor samme kommune.
- Passende udstyr betyder dels, at der ikke må tilbydes genhusning under kondemnerede forhold.

Husleje og forbrug m.m.

Der indgås en ny lejekontrakt i det nye lejemål og der betales den nye husleje, forbrug og indskud

Beboerdemokrati

- Beboerdemokratiske rettigheder i den nye afdeling

Permanent genhusning

Fraflytning

- Der skal varsles og afholdes ind- og fraflytningssyn som ved anden fra- og indflytning
- Loven foreskriver, at lejer IKKE skal betale normalstandsættelse i det lejemål han fraflytter
- Lejer skal alene betale for mislighold i den del af det oprindelige lejemål som ikke renoveres

Venteliste

- Lejer beholder anciennitet på både intern, hvis man forbliver i afdelingen og ekstern opskrivning

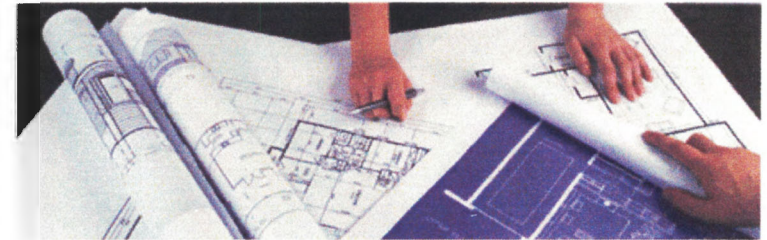
- Helhedsplanen i sin fulde udførelse vil koste ca. 185 mio. kr.
- Landsbyggefonden støtter helhedsplanen med et støttet lån på ca. 115 mio.kr.
- Det resterende ustøttede beløb på ca. 70 mio. kr. finansieres med bl.a. et 30-årigt realkreditlån.



Når det endelige licitationsresultat foreligger, og vi har den endelige pris på gennemførelsen af helhedsplanen, kan der være en risiko for, at prisen ligger højere end den anlægssum beboerne har vedtaget.

Hvis licitationsresultatet ligger over budgetgrundlaget, indkaldes der til et nyt ekstraordinært afdelingssmøde, hvor beboerne kan stemme om enten en besparelse i projektet eller en huslejestigning.

Beboerne bliver orienteret og taget med på råd hele vejen.



• Anlægsarbejder:	2.414.241 kr.
• Klimaskærm (tag, facader, vinduer) og altan inkl. stillads:	60.946.858 kr.
• Renovering opgange:	6.612.600 kr.
• Tilgængelige boliger:	64.200.000 kr.
• Kvarterhus:	2.407.500 kr.
• Installationer:	44.696.601 kr.
• Genhusning:	3.290.001 kr.

I alt ca. :	184.567.801 kr.
--------------------	------------------------

- Optagelse af lån med støtte fra Landsbyggefond: 115.000.000 kr.
- Optagelse af lån uden støtte til forbedring: 65.000.000 kr.

I alt ca. : 185.000.000 kr.

- Fritagelse af pligtmæssigt bidrag: 510.000 kr.
- Besparelser fritagelse af indbetaling til dispositionsfond: 65.000 kr.
- Besparelse på Driftsbudget ca. : 1.830.000 kr.
- Huslejestøtte/ tilskud fra boligorganisationen: 2.975.000 kr.

I alt ca. : 5.380.000 kr.

• Optagelse af lån med støtte fra Landsbyggefond:	50.186.752 kr.
• Optagelse af lån uden støtte til forbedring:	77.596.148 kr.
I alt ca. :	127.782.900 kr.

• Fritagelse af pligtmæssigt bidrag:	510.000 kr.
• Besparelser fritagelse af indbetaling til dispositionsfond:	65.000 kr.
• Besparelse på Driftsbudget ca. :	0 kr.
• Huslejestøtte/ tilskud fra boligorganisationen:	1.470.000 kr.
I alt ca. :	2.045.000 kr.

Derudover udgår kapitaltilførsel og fællespuljetilskud i alt ca. :	4.020.000 kr.
---	----------------------

Der er sammen med administrationen fundet besparelser på det almindelige driftsbudget, som er trukket fra det beløb, der anvendes til afvikling af lån.

Finansieringsskitzen er foreslået af Landsbyggefonden.

Når afdelingsmødet har truffet beslutning om finansiering, skal organisationsbestyrelse og kommunalbestyrelse godkende finansieringen.



Nuværende husleje er på 836,25 kr. pr. m².

Boligtype	Antal rum	Bolig/m ²	Nuv. leje/md	Fremt. leje <u>med</u> tilgæng. boliger	Fremt. leje <u>uden</u> tilgæng. boliger
Familiebolig	2 rum	48m ²	3.347 kr.	3.870 kr.	4.662 kr.
Familiebolig	3 rum	69m ²	4.810 kr.	5.538 kr.	6.702 kr.
Familiebolig	3 rum	73,5m ²	5.120 kr.	5.747 kr.	7.139 kr.
Familiebolig	4 rum	76m ²	5.296 kr.	6.053 kr.	7.382 kr.
Familiebolig	4 rum	88,5m ²	6.170 kr.	6.858 kr.	8.596 kr.

*Af hensyn til overskueligheden er kun den største og den mindste type med inden for de enkelte boligstørrelser taget med.
Der kan forekomme mindre afvigelser i forhold til den konkrete husleje.*

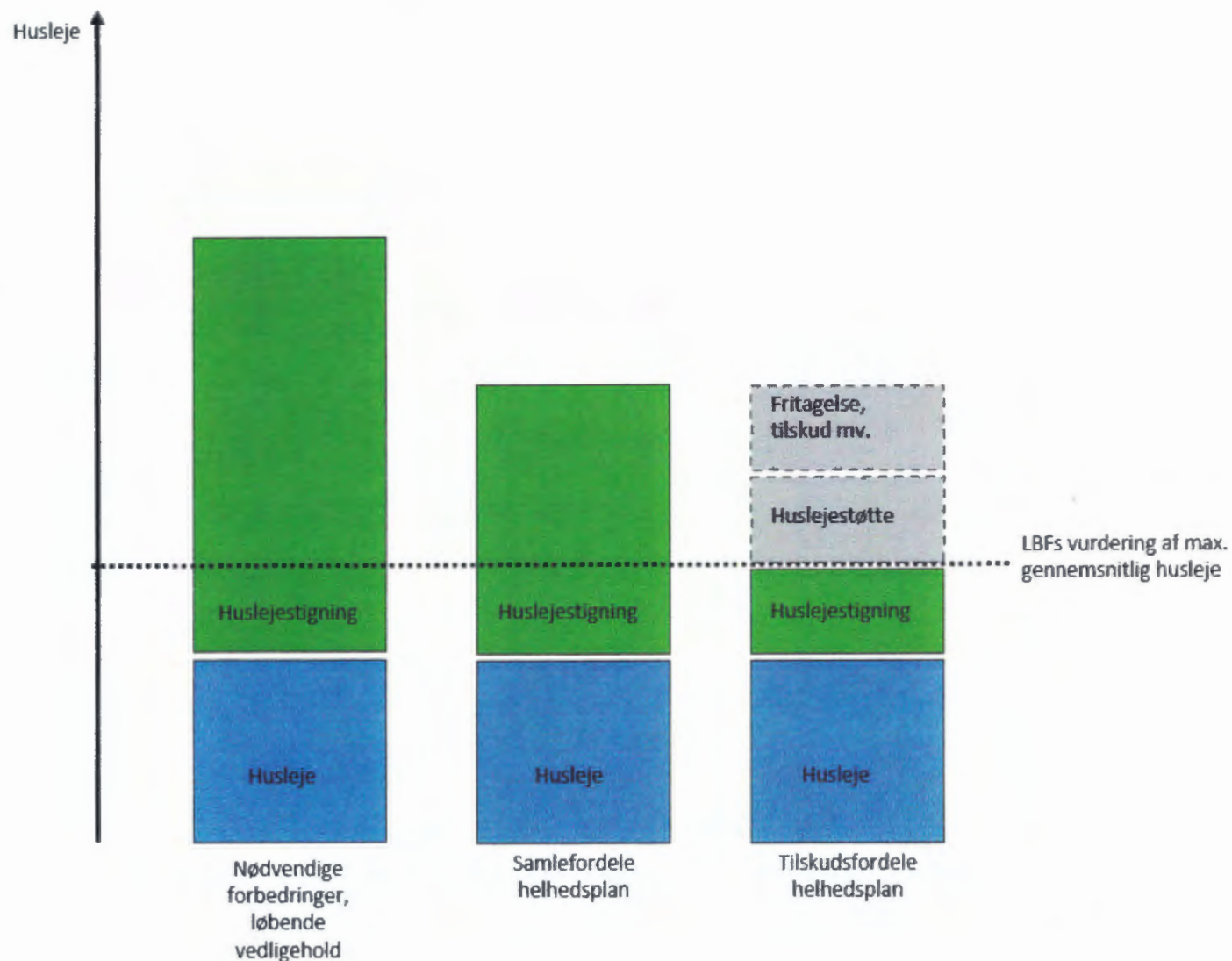
Ny husleje med tilgængelighedsboliger har en gennemsnitlig stigning på ca. 13%.

Ny husleje uden tilgængelighedsboliger har en gennemsnitlig stigning på ca. 39%.

Huslejberegning uden tilgængelighedsboliger er foreløbige og skal til godkendelse til Landsbyggefonden



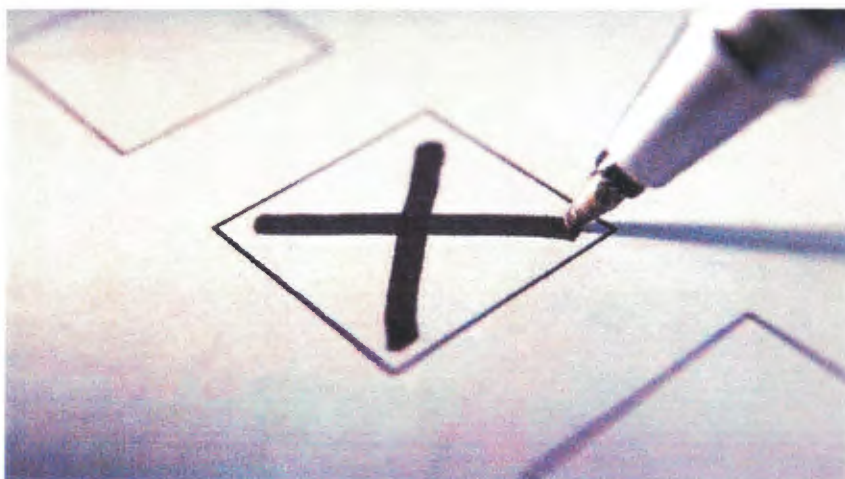
- Med støtte fra LBF kan en større del af bebyggelsen renoveres uden ekstra huslejestigning.
- Fremtidige udgifter til drift reduceres



DEN VIDERE PROCES

47

Ekstraordinært afdelingmøde
med afstemning om helhedsplanen
30. november 2020



AFSTEMNING





INFORMATIONSMATERIALE
UDDELES VED UDGANGEN

HUSK

Ekstraordinært afdelingsmøde
med afstemning om helhedsplanen
30. november 2020

