



# Vejlby Hus

**Beboerinformationsmøde nr. 1**

**Landsbyggefondstøttet renovering**

den 23. oktober 2018

# Dagsorden



1. Velkomst og præsentation v. afdelingsbestyrelsen
  2. Projektets historik og aktuelt v. Birgitte Hansen, D.A.I.
  3. Landsbyggefonden (LBF) v. Birgitte Hansen, D.A.I.
    - Hvad er LBF og hvordan er LBF inddraget i projektet?
  4. Planlagte renoveringsarbejder v. Birgitte Hansen, D.A.I.
    - Opretning af byggeskader
    - Vedligeholdsarbejder
    - Etablering af tilgængelige boliger
  5. Tidsplan v. Birgitte Hansen, D.A.I.
  6. Genhusning, v. Bjarne Wissing, BF 10. marts 1943
  7. Økonomi og finansiering, v. Birgitte Hansen, D.A.I. og Bjarne Wissing , BF 10. marts 1943
1. Eventuelt

# Velkomst og præsentation



# Historik



## 2012

- Ansøgning om renoveringsstøtte hos LBF.
  - Tekniske undersøgelser af afdelingen og udarbejdelse af tilstandsrapport.
  - Udarbejdelse af helhedsplan for afdelingen.
- LBF oplyser at sagen kan forvente tilsagn i 2018 eller senere.

## 2014

- LBF besigtiger afdelingen.
- LBF fremsætter ønske om supplerende undersøgelser.
- Landsbyggefonden tilkendegiver at de vil støtte etablering af tilgængelige boliger i stueplan

# Historik



2014-2018

- Sagen står i kø hos LBF
- Supplerende tekniske undersøgelser til Landsbyggefonden.
- Afdelingsbestyrelse, BF og tekniske rådgivere udarbejder oplæg til renoveringsprojektet på baggrund af LBFs besigtigelse. Herunder mulighederne for etablering af tilgængelige boliger – hvor mange, hvordan osv.
- Økonomi og budget drøftes med Landsbyggefonden.
  
- September 2018: Der opnås enighed med Landsbyggefonden om renoveringsomfang og budget.
- Oktober 2018: Landsbyggefonden fremsender finansieringsskitse for renoveringssagen

# Aktuelt

2018

- Oktober-november: Boligforeningen beregner den fremtidige husleje.
- Oktober – december: Beboerinformationsforløb afsluttende med afstemning om renoveringsprojektet.



# Landsbyggefonden (LBF)

## Hvad er LBF?

- LBF er en selvejende institution, der er stiftet af de almene boligorganisationer.
- LBF's økonomiske indtægt stammer fra boligafdelinger i den almene sektor.
- LBF har til formål at støtte og udvikle boliglivet i den almene sektor.

## Hvordan er LBF inddraget i renoveringssagen?

- LBF yder økonomisk støtte til:
  - Fysisk opretning og udbedring af byggeskader.
  - Etablering af tilgængelige boliger.
  - Miljøforbedringer i fællesområder.
- LBF yder **ikke støtte** til moderniserings- og vedligeholdelsesarbejder!

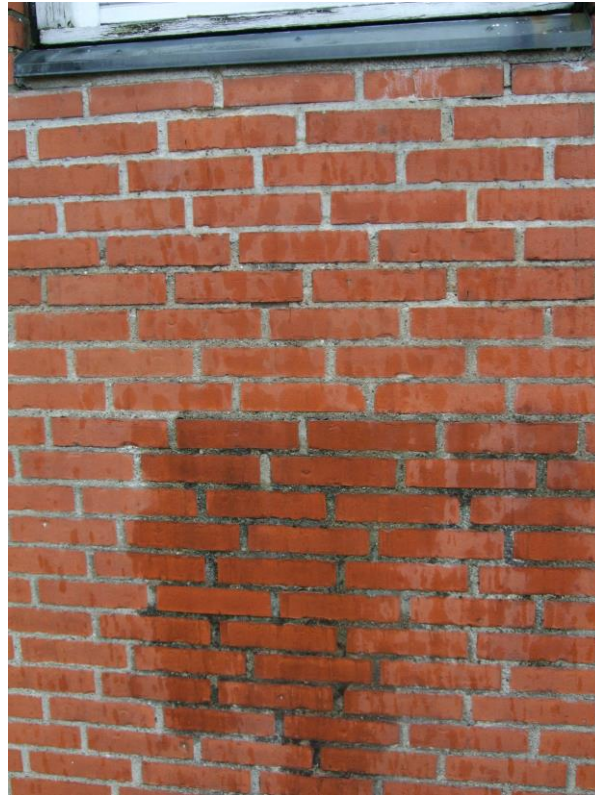


# Planlagte renoveringsopgaver

---

Tag — nyt tag, lægter og undertag





# Planlagte renoveringsopgaver

---

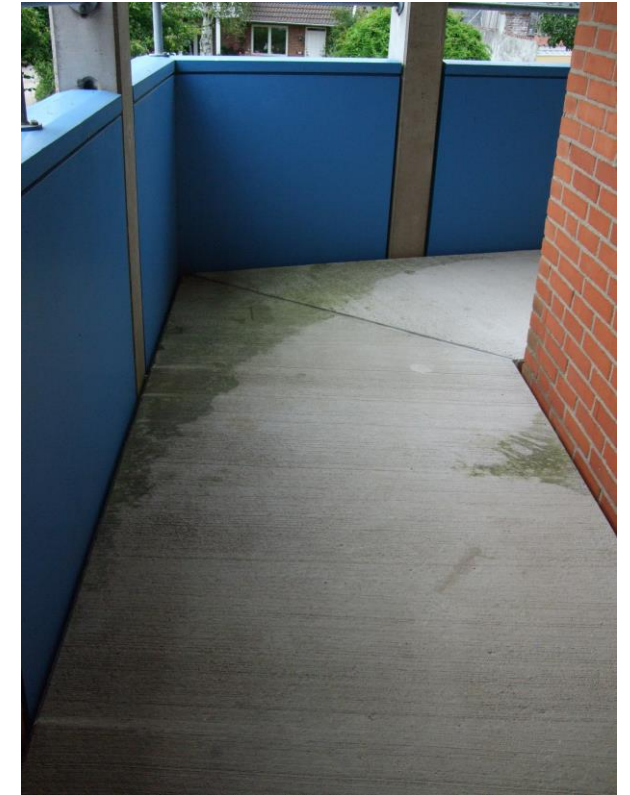
Facader og gavle – Udsiftning af skadet murværk, omfugning.



# Planlagte renoveringsopgaver

---

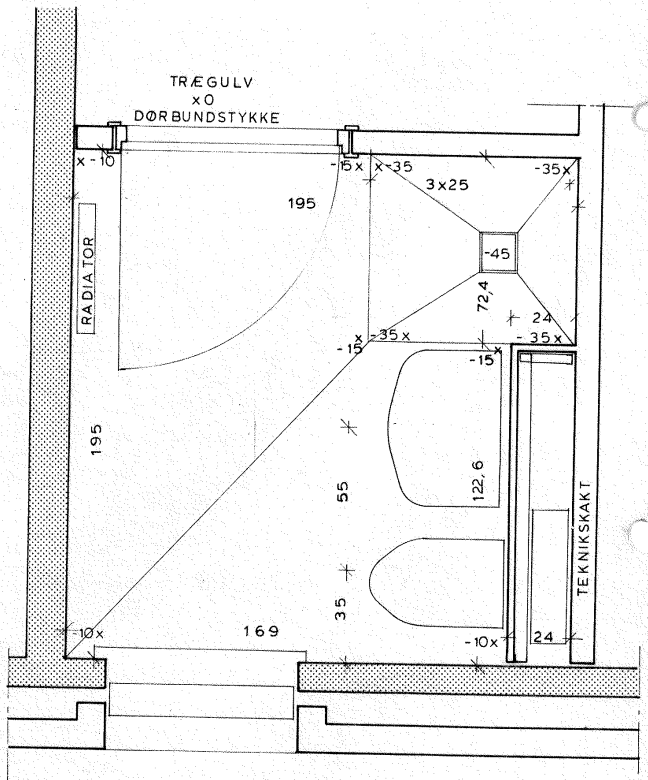
Vinduer og døre — nye vinduer og døre i alle boliger



# Planlagte renoveringsopgaver

---

Betonkonstruktioner og træværk – Afrensning, maling, udskiftning af rådskadet træ



# Planlagte renoveringsopgaver

Baderum — nye baderum i alle boliger



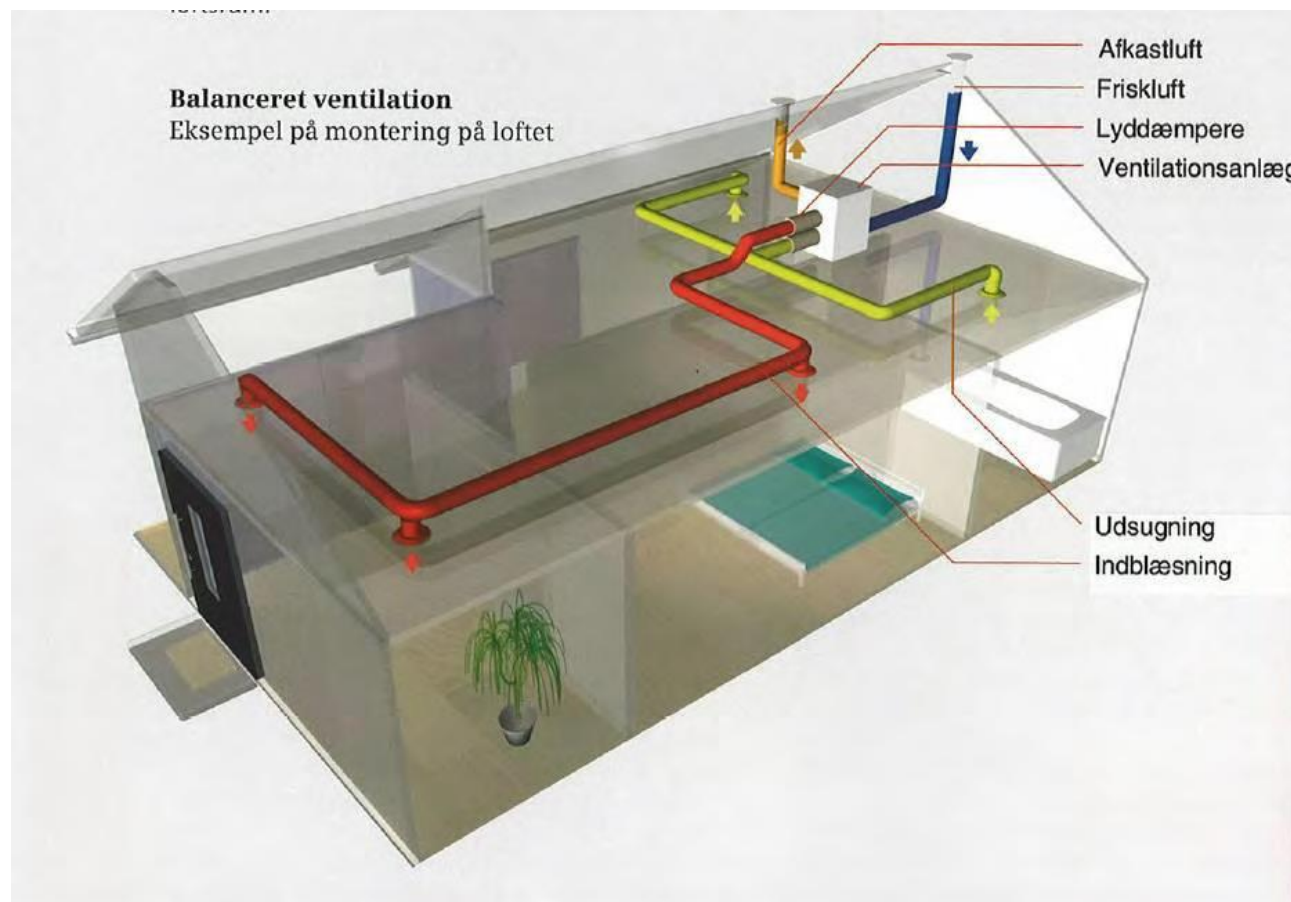
Boligforeningen 10. marts 1943

Nye the-køkkener i ungdomsboliger

---

# Planlagte renoveringsopgaver





# Planlagte renoveringsopgaver

Etablering af balanceret ventilationsanlæg i alle boliger



## Vvs

- Renovering/opdatering af eksisterende vvs. F.eks. eksisterende returventiler på radiatorer udskiftes til termostatiske radiatorventiler.
- Tætning af dæk- og væggennemføringer i teknikskab for eliminering af lugtgener.



## El

- Renovering/opdatering af eksisterende f.eks. nye gruppetavler, HPFI og udskiftning til LED lys i fællesområder.

# Planlagte renoveringsopgaver

---

El og Vvs



- Reetablering efter byggeplads.
- Afvask og maling af inventar.
- Nye postkasser
- Supplerende belysning i gårdmiljø

# Planlagte renoveringsopgaver

---

Udearealer



# Planlagte renoveringsopgaver

---

## Etablering af tilgængelige boliger i stueplan



- Hvad er en tilgængelig bolig?
  - Principielt en nye lejlighed med:
    - Ny opdateret indretning
    - Nye køkkener
    - Nye baderum
    - Nye gulve
    - Nye vinduer, døre
    - Nye installationer og ventilationsanlæg
    - Ny malet

# Planlagte renoveringsopgaver

## Tilgængelige boliger i stueplan

### \* Indretning af badeværelser

3.3.2 stk 1

#### Fri afstand i bade- og wc-rum

Den fri afstand ud for wc-rummets sanitære installationer, som håndvask og wc, skal være mindst **1,1 meter**. Større fri afstand øger komforten.

En fri gulvplads på 1,3 x 1,3 meter gør det muligt for to personer at være i rummet på samme tid og giver rimelig plads til rengøring. Husk **cirklen (d:1,5 m)**, så man kan rotere i kørestolen.

Ved indretning, som tager højde for eventuel pleje i hjemmet eller brug af kørestol er der **endnu større behov** f.eks. afstande ud for installationerne på mindst 1,5 meter, samt vinkel mellem toilet og håndvask.

### \* Tilgængelighed

3.2.1 stk 2

Adgang foran alle ved yderdøre, nøddugange mm (**1,5 m x 1,5 m**)

3.2.1 stk 4

Døre skal have en fri passagebredde på mindst **0,77 m**. (9M)

Åbner døren imod personen, skal der være mindst 0,5 m ved siden af døren modsat dens hængselside.

Højden af dørtrin må højst være **25 mm**.

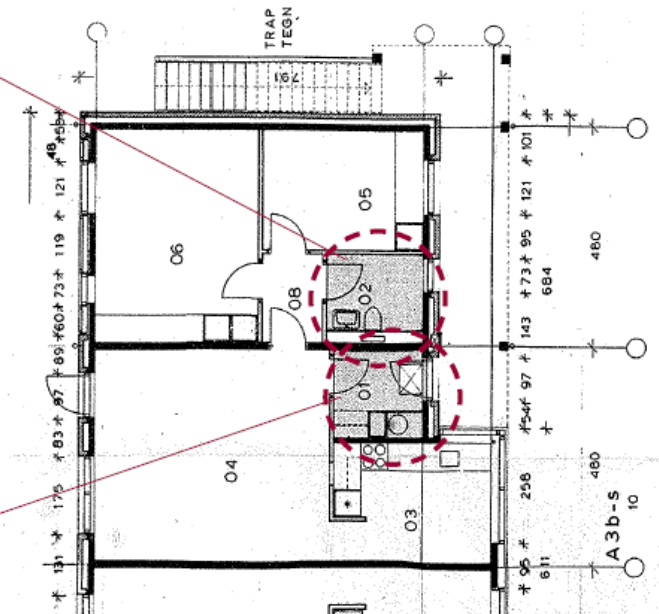
3.2.2 stk 1

Fælles adgangsveje min 1,3 m (skal en kørestol rotere kræver det et felt på 1,5 x 1,5 m)

### \* Indretning af bolig

3.3.4 stk 1

**Gangbredde på min 1,3 m i entre, hvis der er skabe**  
(anbefales dog 1,5m x1,5 m ift. tilgængelighed)



Eksisterende plan, 1:100

# Planlagte renoveringsopgaver

---

## Etablering af tilgængelige boliger i stueplan

- Hvorfor?
  - Bedre boliger for nuværende beboere.
  - Fremtidssikring af boligerne og sikring af fortsat udlejning.
  - LBF har fokus på etablering af tilgængelige boliger og yder stor økonomisk støtte hertil.
  - Dvs. mulighed for at få udført moderniseringsarbejder med LBF-støtte!



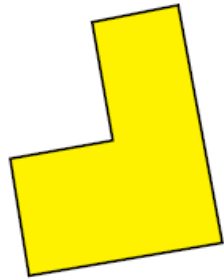


## Eksisterende forhold, stueplan:

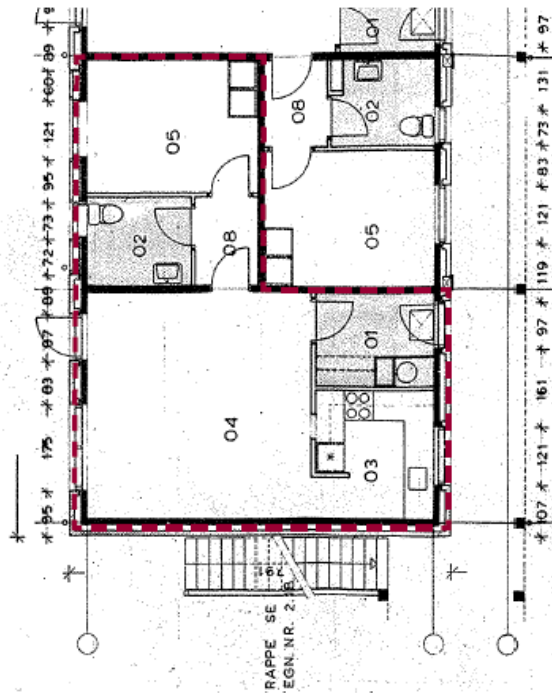
- 22 boliger i stueplan

## Fremtidige forhold, stueplan:

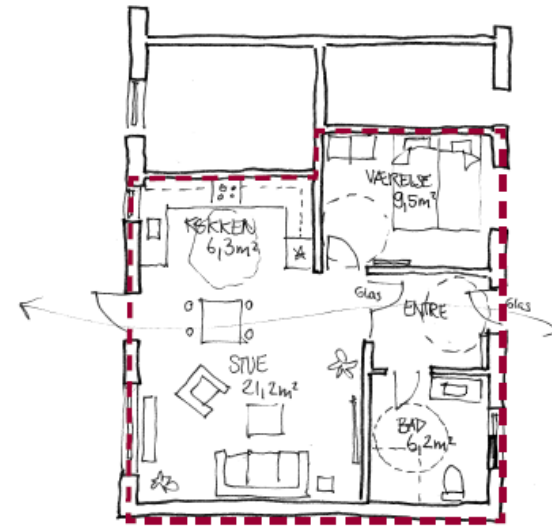
- 18 tilgængelige boliger
- 4 boliger istandsat som øvrige *ikke*-tilgængelige boliger



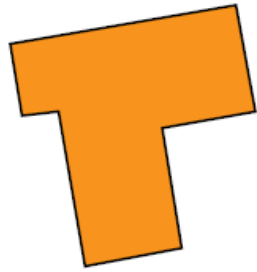
A2a / A2as  
2 stk, 2 vær  
Adresse: Vikærsvej 5k og 13a  
Areal 61 m<sup>2</sup>



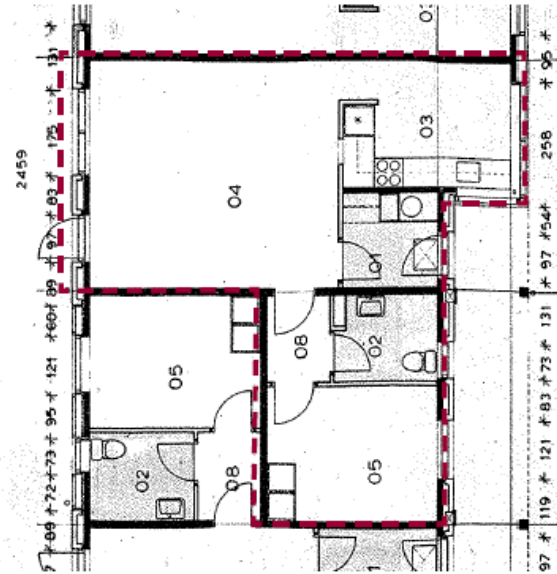
Eksisterende plan, 1:100



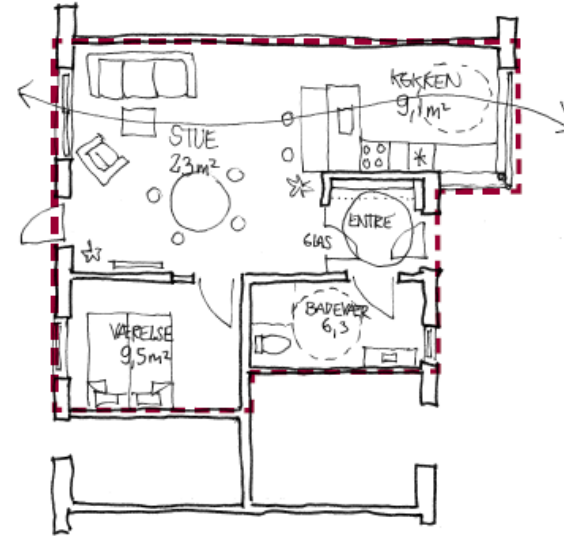
Fremtidig plan, 1:100



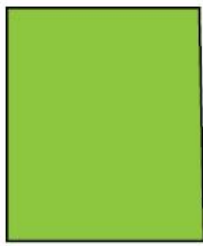
A2b / A2bs  
2 stk, 2 vær  
Adresse: Vikærsvej 5 h og 13b,  
Areal 62 m<sup>2</sup>



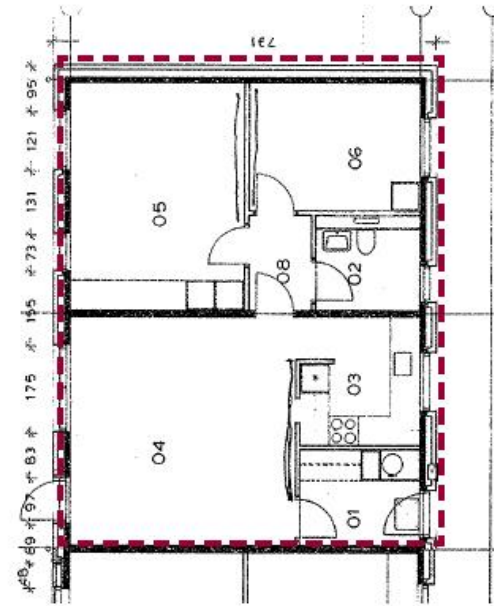
Eksisterende plan, 1:100



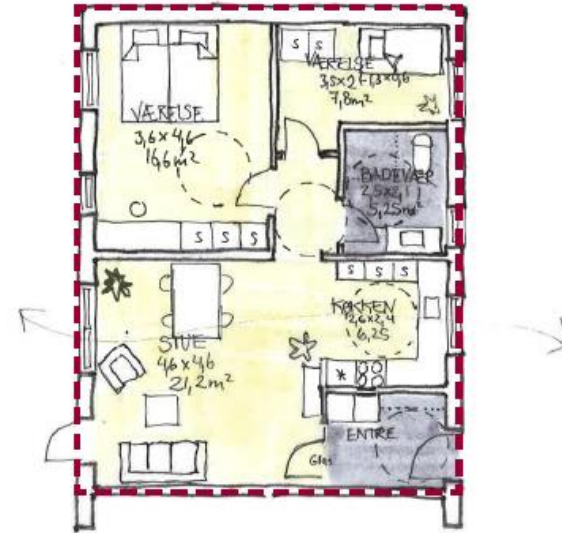
Fremtidig plan, 1:100



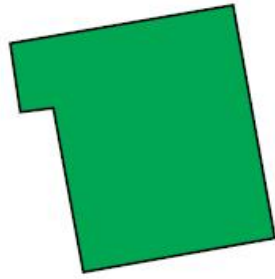
A3a / A3as  
3 stk, 3 vær  
Adresse: Vikærsvej 9a og 9d, Vejlbysgade 23c  
Areal 76 m<sup>2</sup>



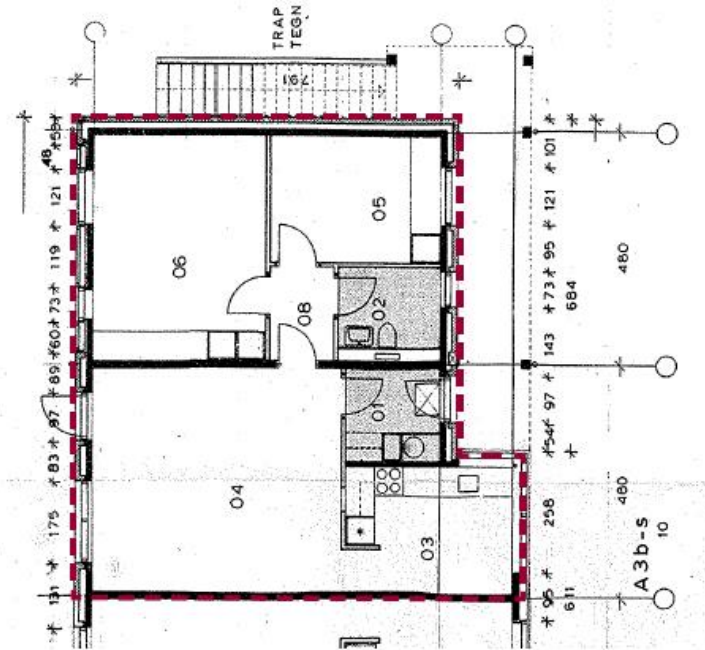
Eksisterende plan, 1:100



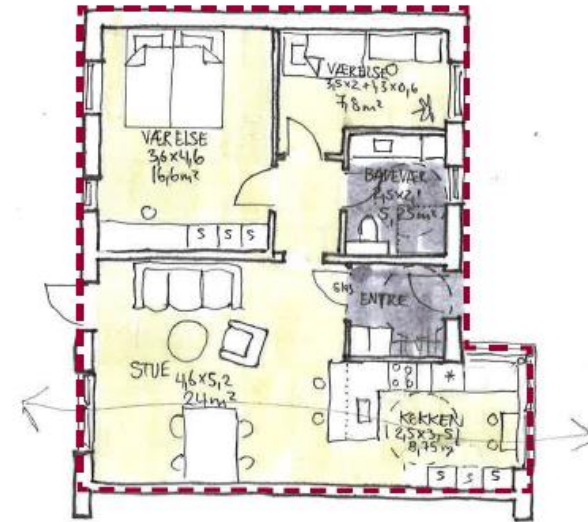
Fremtidig plan, 1:100



A3b / A3bs  
7 stk, 3 vær  
Adresse: Vikærsvej 5c, 5b, 5a, 1f, 13c, Vejlbygade 23a, 23b  
Areal: 83 m<sup>2</sup>

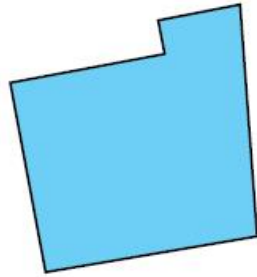


Eksisterende plan, 1:100

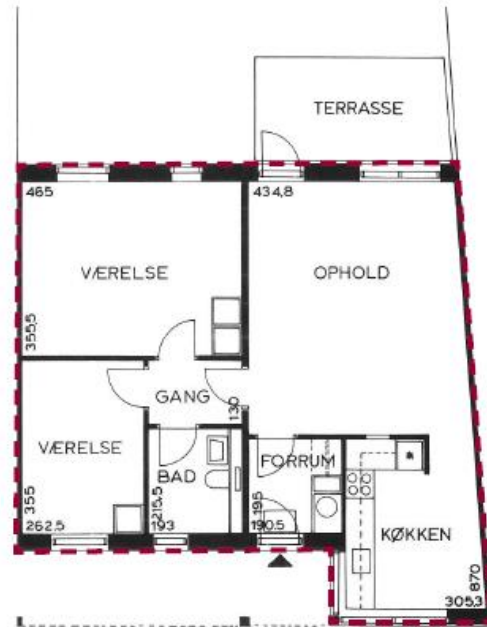


Fremtidig plan, 1:100



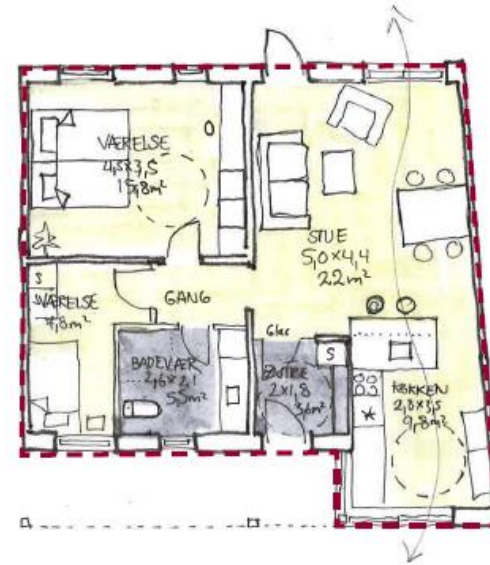


A3c / A3cs  
2 stk, 3 vær  
Adresse: Vikærsvej 9c og 9b  
Areal 81 m<sup>2</sup>

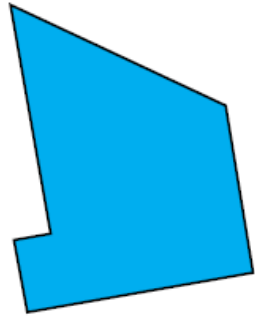


STUEPLAN

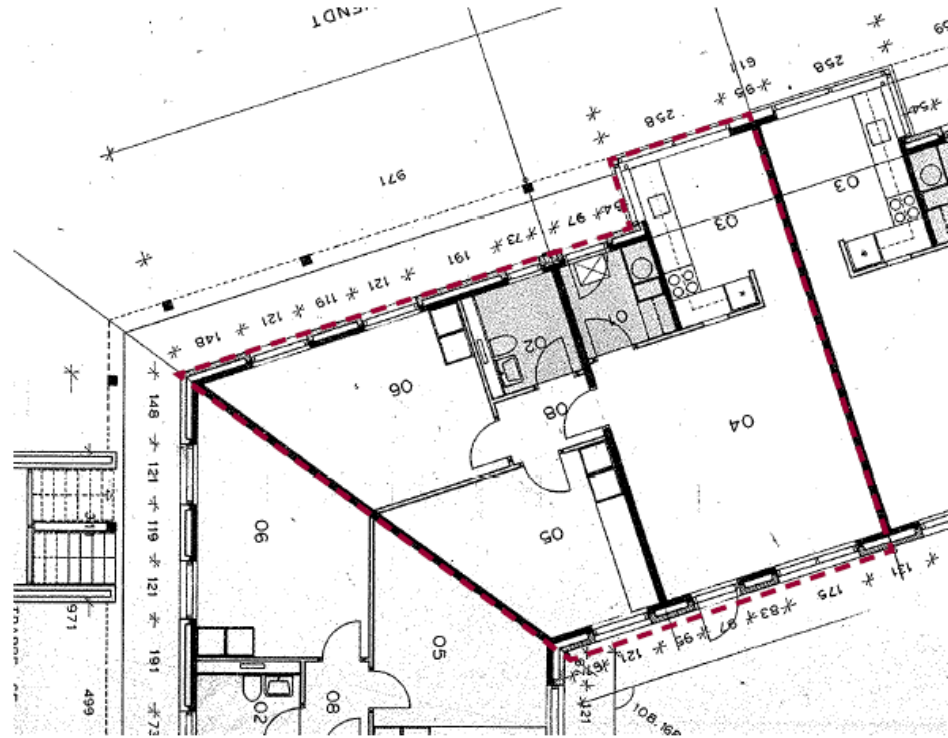
Eksisterende plan, 1:100



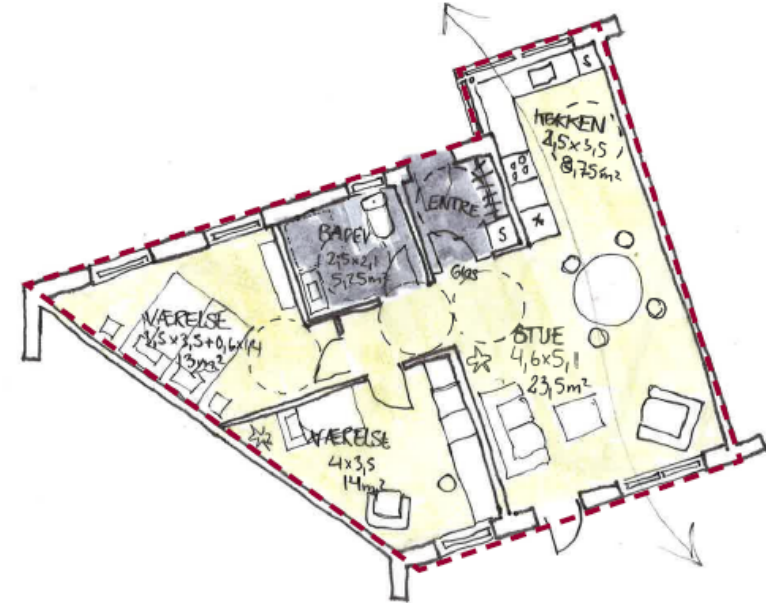
Fremtidig plan, 1:100



A3d / A3ds  
 2 stk, 3 vær  
 Adresse: Vikærsvej 1a, Vejlbysgade 33  
 Areal 83 m²



Eksisterende plan, 1:100



Fremtidig plan, 1:100

# Renoveringsomfang-opsummering



| Ikke-tilgængelige boliger – 44 stk.                               | Tilgængelige boliger – 18 stk.                                    |
|---|---|
| Nyt tag og undertag   | Nyt tag og undertag   |
| Udskiftning af skadet murværk + omfugning                         | Udskiftning af skadet murværk + omfugning                         |
| Nye vinduer og døre   | Nye vinduer og døre   |
| Udskiftning af udvendigt rådne træbjælker                         | Udskiftning af udvendigt rådne træbjælker                         |
| Afvaskning og maling af udvendigt træværk                         | Afvaskning og maling af udvendigt træværk                         |
| Etablering af balanceret ventilationsanlæg                        | Etablering af balanceret ventilationsanlæg                        |
| Tætning af gennemføringer i teknikskab – eliminering af lugtgener | Tætning af gennemføringer i teknikskab – eliminering af lugtgener |
| Vvs: Renovering/opdatering af eksisterende                        | Vvs: Nye installationer   |
| El: Renovering/opdatering af eksisterende                         | El: Renovering/nye installationer                                 |
| Totalrenovering af toiletrum                                      | Nye tilgængelige toiletrum (større end i dag)                     |
| Nye the-køkkener i ungdomsboliger                                 | Nye tilgængelige køkkener   |
|   | Ny tilgængelig indretning   |
|   | Nye gulve   |
|   | Ny malet  |

# Tidsplan

## Oktober – december 2018

- Beboerdemokratisk proces
- Afstemning om renoveringsprojektet

## 2019

- Udarbejdelse og godkendelse af skema A i kommune og LBF
- Udarbejdelser af projektmateriale, udbud, licitation
- Orientering om genhusning og individuelle samtaler.
- Godkendelse af skema B i kommune og LBF

## 2020

- Genhusning
- Byggepladsetablering
- Opstart af renoveringsarbejdet



# Tidsplan

## 2021

- Løbende indflytning
- Aflevering
- Skema C godkendes i kommune og LBF

## 2022

- 1 års gennemgang

## 2026

- 5 års gennemgang





# Genhusning

---

# Genhusning – Hvad

---



Genhusning betyder at I skal flytte ud af jeres bolig i den tid renoveringen foregår.

# Genhusning – Hvem

---



I de 18 boliger i stueetagen der laves tilgængelighed skal beboerne genhuses.

Ca. 6 mdr.

13 ungdomsboliger skal genhuses

Ca. 2-3 mdr.

I resten af Vejlbj Hus vil vi bestræbe os på at det bliver frivilligt om man vil blive boende eller bliver genhuset i pavillion/lejlighed.



# Genhusning – Permanent

---

I får førsteret til sammenlignelige boliger i tilsvarende størrelser i andre afdelinger i 10. marts 1943.



# Genhusning – Midlertidig

---

Vi forsøger at finde en bolig, som svarer til den, I har i dag.  
Hvis du bliver glad for din midlertidige bolig, har du mulighed for at fortryde senest tre måneder efter indflytning.



# Genhusning – Husleje

---

Vi betaler for en standart flytning dvs. I selv pakker jeres ting i kasser, og der kommer et flyttefirma og flytter dem for jer  
Det gælder både, når I flytter ud, og når I flytter tilbage.



# Genhusning – Husleje

---



Huslejen bliver aldrig højere end det i betaler i dag.

Eksempel:

Jensen betaler i dag 5.000 kr. pr. mdr. + forbrug

I genhusningsboligen koster nettolejen 4.500 kr. pr. mdr. + forbrug

Jensen får en reduktion på 500 kr. pr. mdr. i genhusningsperioden og betaler derfor kun 4.500 kr. og forbruget i genhusningslejemålet.

# Genhusning – Boligstøtte

---

Der ændres ikke på boligydelse/boligstøtte i den midlertidige genhusningsperiode



# Genhusning – Finder selv

---

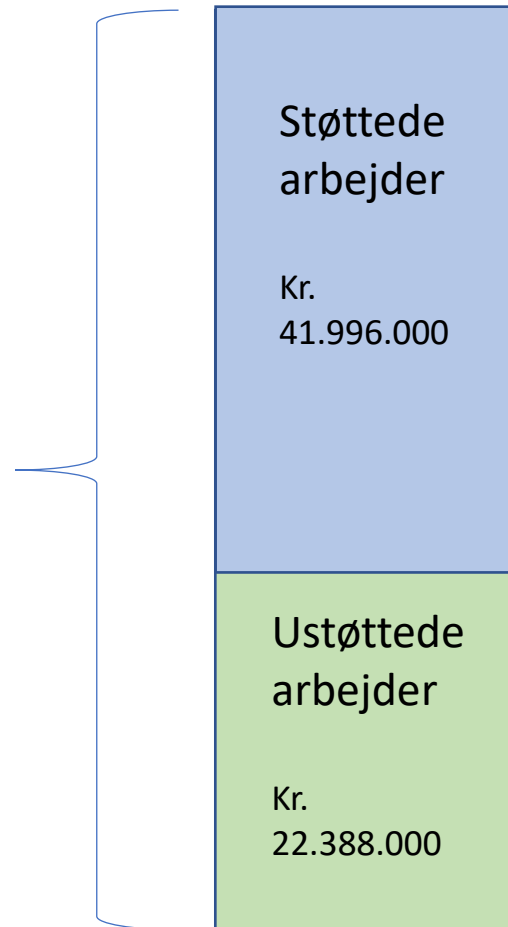
Midlertidig genhusning – Hvis du selv finder genhusning

Du betaler ikke husleje i genhusningsperioden



# Økonomi og finansiering

Samlede udgifter incl. moms:  
Kr. 64.384.000



- Støttede lån med en ydelse, der er markant lavere end boligforeningen kan få i kreditforeninger
- Kapitaltilførelse (1/5 dels ordning). Kommune, realkreditinstitut og boligselskab bidrager med hver 1/5 og LBF bidrager med 2/5
- Fællespuljetilskud
- Trækningsretstilskud
- Fritagelse for indbetaling til egen dispositionsfond og pligtmæssige bidrag
- Huslejestøtte /driftslån
- Huslejestigning
- Henlæggelser fra boligselskab
- Reguleringskontobidrag
- Bidrag fra dispositionsfond
- Huslejestigning

# Eventuelt





# Beboerinformationsmøde nr. 2

Tirsdag den 27. november 2018 kl. 17

