



# Vejlby Hus

Beboerinformationsmøde nr. 2

Landsbyggefondstøttet renovering

den 27. november 2018

# Dagsorden



1. Velkomst og præsentation v. Lise Behrendt formand afd. 14
2. Gennemgang af planlagte renoveringsarbejder v. Birgitte Hansen, D.A.I.
3. Gennemgang af skitseprojekt v. Birgitte Hansen, D.A.I.
4. Gennemgang af overordnet tidsplan v. Birgitte Hansen, D.A.I.
5. Gennemgang af genhusningspolitik, v. Bjarne Wissing, BF 10. marts 1943
6. Gennemgang af fremtidige huslejer, v. Bjarne Wissing , BF 10. marts 1943
7. Eventuelt

# Velkomst og præsentation

V/ afdelingsformand

**Lise Behrendt**



# Gennemgang af planlagte renoveirngsarbejder



Generelle arbejder - alle boliger	Tilgængelige boliger - 18 stk.	Ungdomsboliger - 13 stk.
Nyt tag og undertag	Nye tilgængelige toilettrum (større end i dag)	Nye the-køkkener i ungdomsboliger
Udskiftning af skadet murværk + omfugning	Nye tilgængelige køkkener	
Nye vinduer og døre	Ny tilgængelig indretning	
Udskiftning af udvendigt rådne træbjælker	Nye gulve	
Afvaskning og maling af udvendigt træværk	Ny malet	
Etablering af balanceret ventilationsanlæg		
Tætning af gennemføringer i teknikskab – eliminering af lugtgener		
Vvs: Renovering/opdatering af eksisterende		
El: Renovering/opdatering af eksisterende		
Totalrenovering af toilettrum		

# Gennemgang af skitseprojekt

---

Etablering af 18 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

# Gennemgang af skitseprojekt

## Etablering af 18 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, nødudgange 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

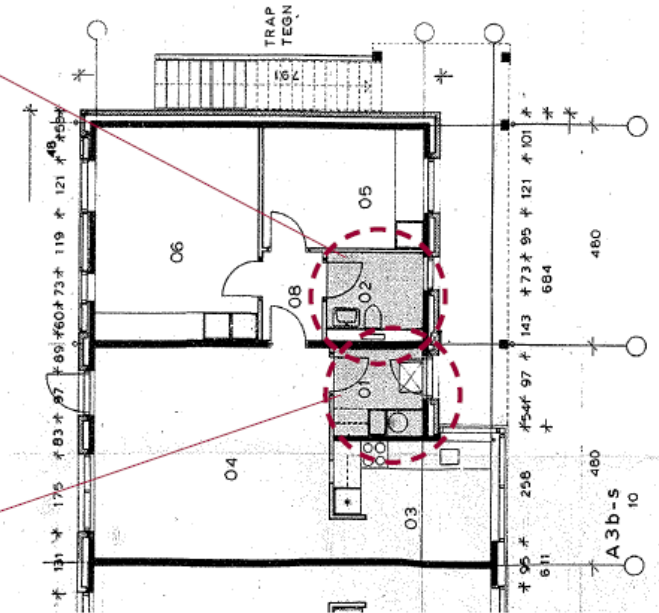
Fælles adgangsveje min 1,3 m (skal en kørestol rotere kræver det et felt på 1,5 x 1,5 m)

### \* Indretning af bolig

3.3.4 stk 1

**Gangbredde på min 1,3 m i entre, hvis der er skabe**

(anbefales dog 1,5m x 1,5 m ift. tilgængelighed)



Eksisterende plan, 1:100

# Gennemgang af skitseprojekt

---

Etablering af 18 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!





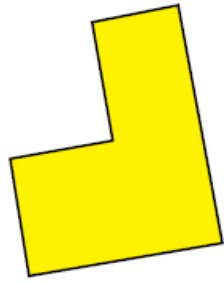
## Eksisterende forhold, stueplan:

- 22 boliger i stueplan

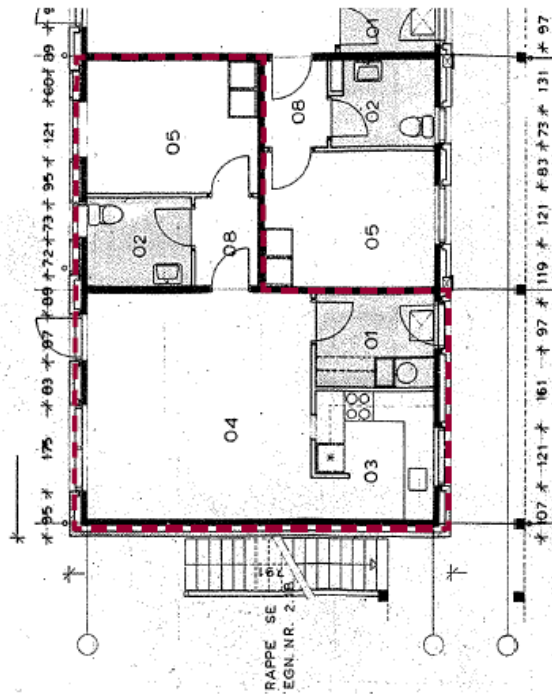
## Fremtidige forhold, stueplan:

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

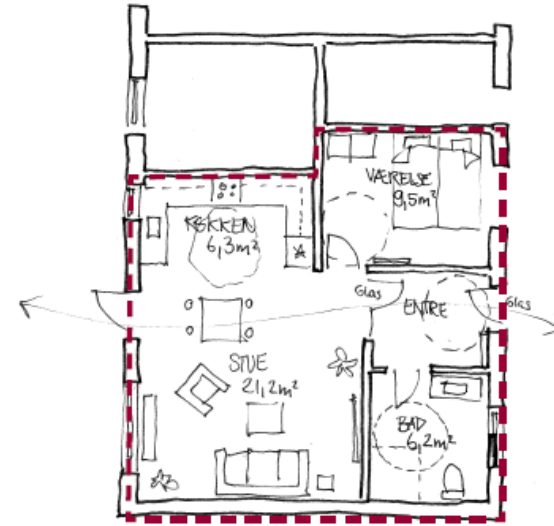




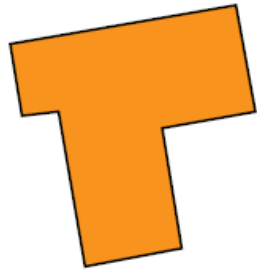
A2a / A2as  
2 stk, 2 vær  
Adresse: Vikærsvej 5k og 13a  
Areal 61 m<sup>2</sup>



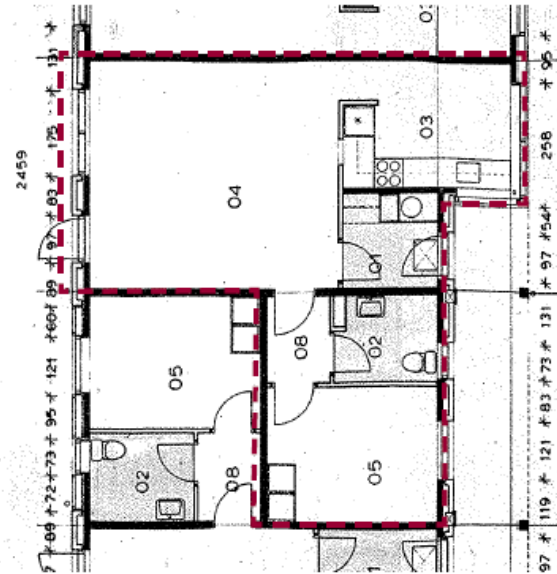
Eksisterende plan, 1:100



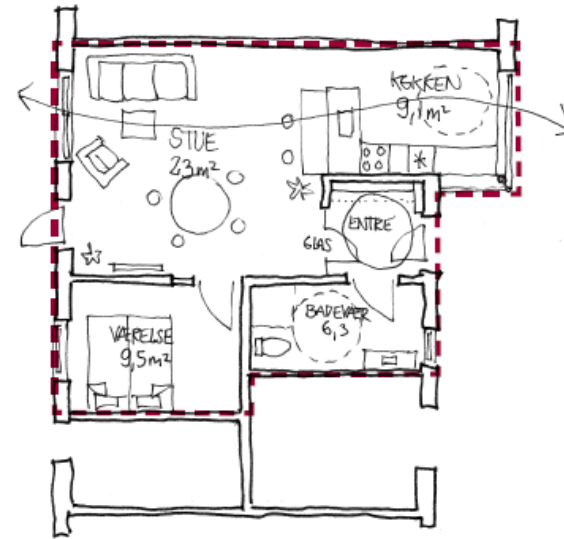
Fremtidig plan, 1:100



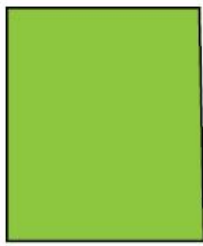
A2b / A2bs  
2 stk, 2 vær  
Adresse: Vikærsvej 5 h og 13b,  
Areal 62 m<sup>2</sup>



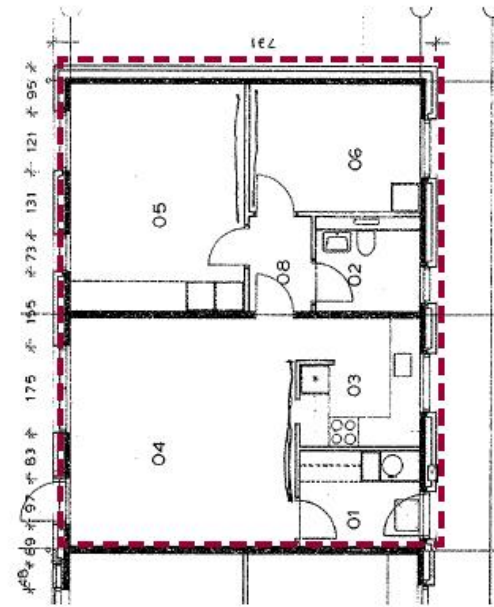
Eksisterende plan, 1:100



Fremtidig plan, 1:100



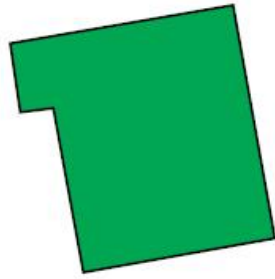
A3a / A3as  
3 stk, 3 vær  
Adresse: Vikærsvej 9a og 9d, Vejlbygade 23c  
Areal 76 m<sup>2</sup>



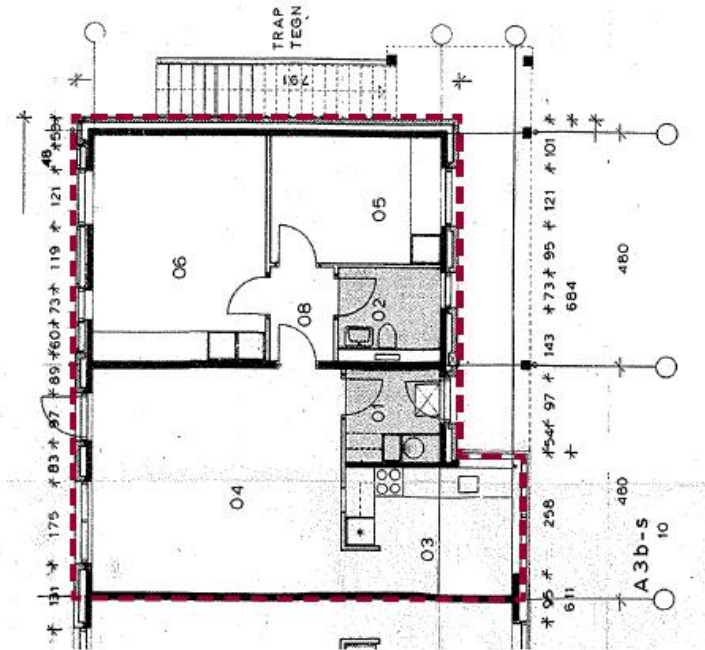
Eksisterende plan, 1:100



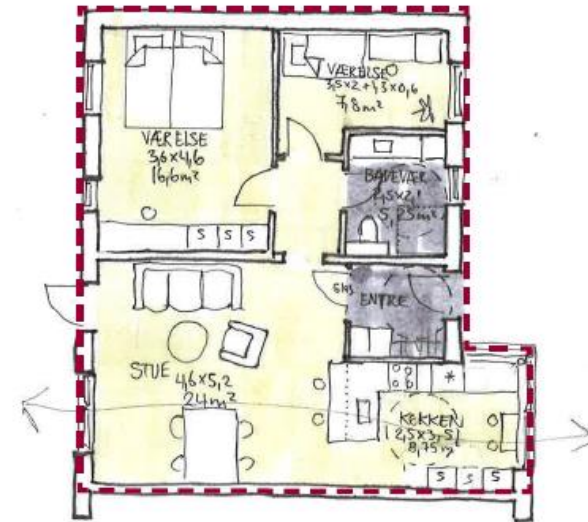
Fremtidig plan, 1:100



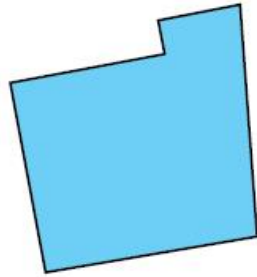
A3b / A3bs  
7 stk, 3 vær  
Adresse: Vikærsvej 5c, 5b, 5a, 1f, 13c, Vejlbygade 23a, 23b  
Areal: 83 m<sup>2</sup>



Eksisterende plan, 1:100



Fremtidig plan, 1:100

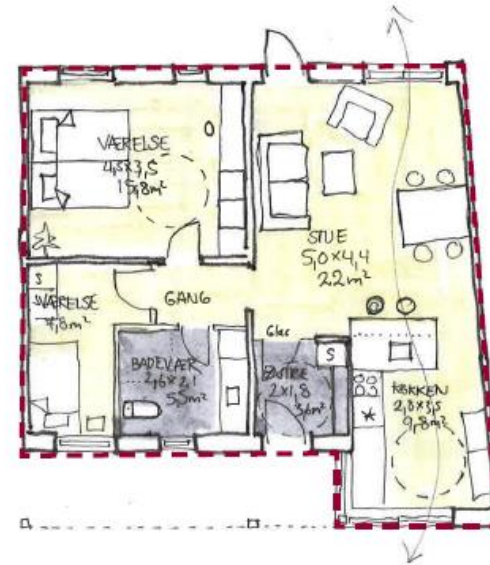


A3c / A3cs  
2 stk, 3 vær  
Adresse: Vikærsvej 9c og 9b  
Areal 81 m<sup>2</sup>

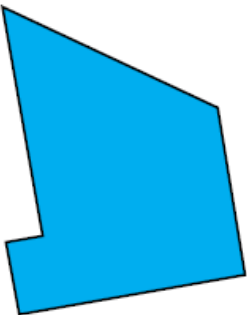


STUEPLAN

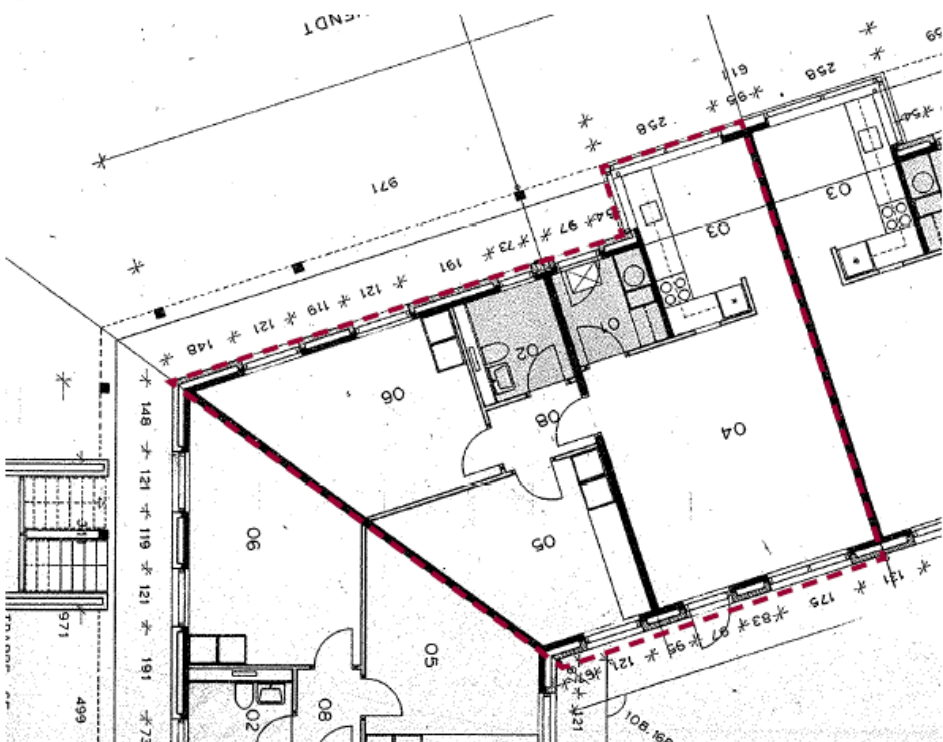
Eksisterende plan, 1:100



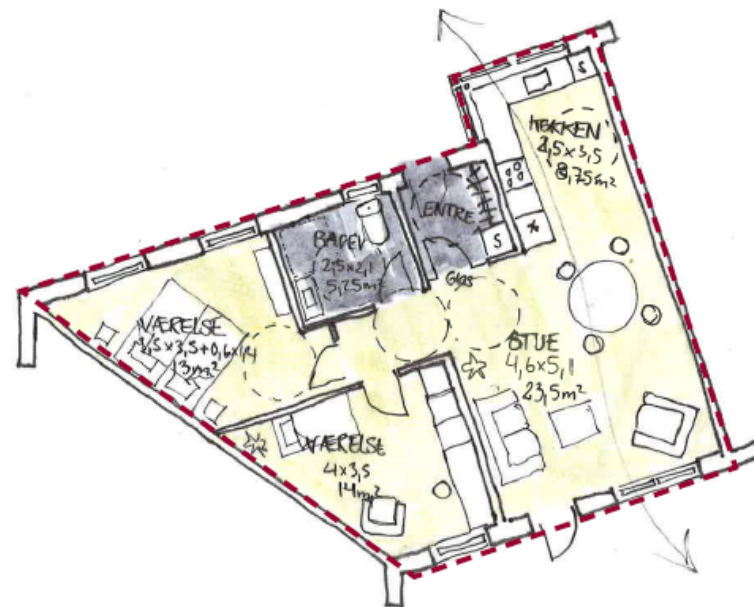
Fremtidig plan, 1:100



A3d / A3ds  
2 stk, 3 vær  
Adresse: Vikærsvej 1a, Vejlbysgade 33  
Areal 83 m<sup>2</sup>



Eksisterende plan, 1:100



Fremtidig plan, 1:100



# Gennemgang af overordnet 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

# Gennemgang af overordnet tidsplan



## 2021

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

## 2022

- 1 års gennemgang

## 2026

- 5 års gennemgang



# 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.

31 familieboliger (frivillig)

Ca. 2-3 mdr.

# Genhusning – Midlertidig

---

Vi vil leje en række møblerede pavillioner som vil blive anvendt til formålet.

I særlige tilfælde vil vi også kunne tilbyde genhusning i boliger i andre afdelinger i boligforeningen.



# 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.

- Ved særlige behov tager vi hånd om det

Du får dine møbler opmagasineret

Det gælder både, når I flytter ud, og når I flytter tilbage.

# Genhusning – Finder selv

---



Midlertidig genhusning – Hvis du selv finder genhusning

Ingen husleje

Hvis du selv flytter dit indbo

10.000 kr. i tilskud for ungdomsboligerne

15.000 kr. i tilskud for familieboligerne

15.000 kr. i tilskud til de tilgængelige boliger

Opbevaring af alt indbo i eksisterende lejlighed (familieboligerne)

5.000 kr. som ulempe compensation

# Genhusning – Hvornår

---



Ca. 6-8 mdr. før vi går i gang med renoveringen.

I bliver kontaktet for at høre jeres ønsker og hvordan jeres hustand ser ud, om der er særlige behov m.m.

# Genhusning – Boligstøtte

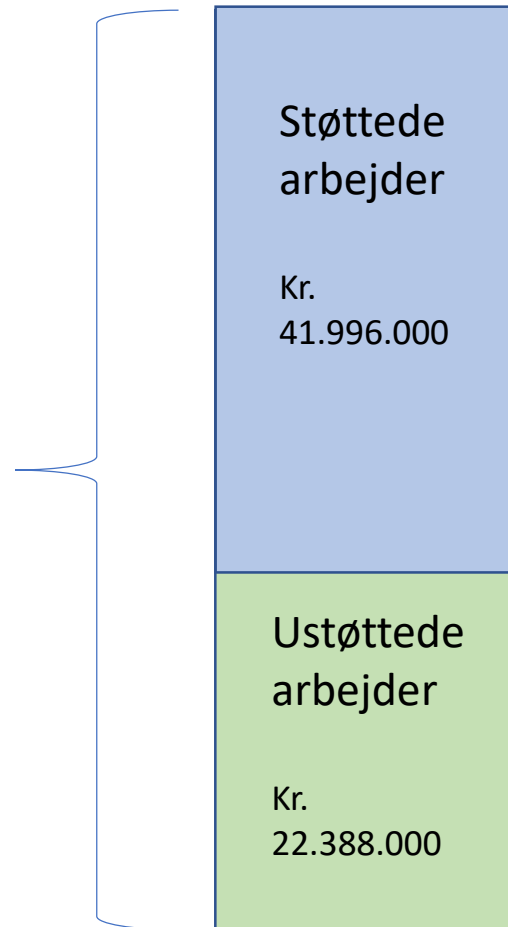
---

Der ændres ikke på boligydelse/boligstøtte i den midlertidige genhusningsperiode



# Økonomi og finansiering

Samlede udgifter incl. moms:  
Kr. 64.541.000



- 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



# Landsbyggefonden

- Fordele
  - Billigt
- Ulemper
  - De vil have en finger med i spillet
    - Tilgængelighed vægtes højt

# Økonomi ved renoveringen

Boligforeningen giver et økonomisk tilskud til renoveringen af Vejlby Hus

I alt kr. 22.970.000 millioner ved model 1

Det er model 1 der stemmes Ja eller Nej til den 12. december 2018

Hvis Nej

Dyrere

I får ikke lavet så meget

Renoveringen forsinkes i ca. 1½ år

# Ekstraordinært afdelingsmøde Vejlby Hus

Onsdag, d. 12. december 2018

Afstemning om helhedsplan for  
afd. 14 Vejlby Hus

Stemmeseddel

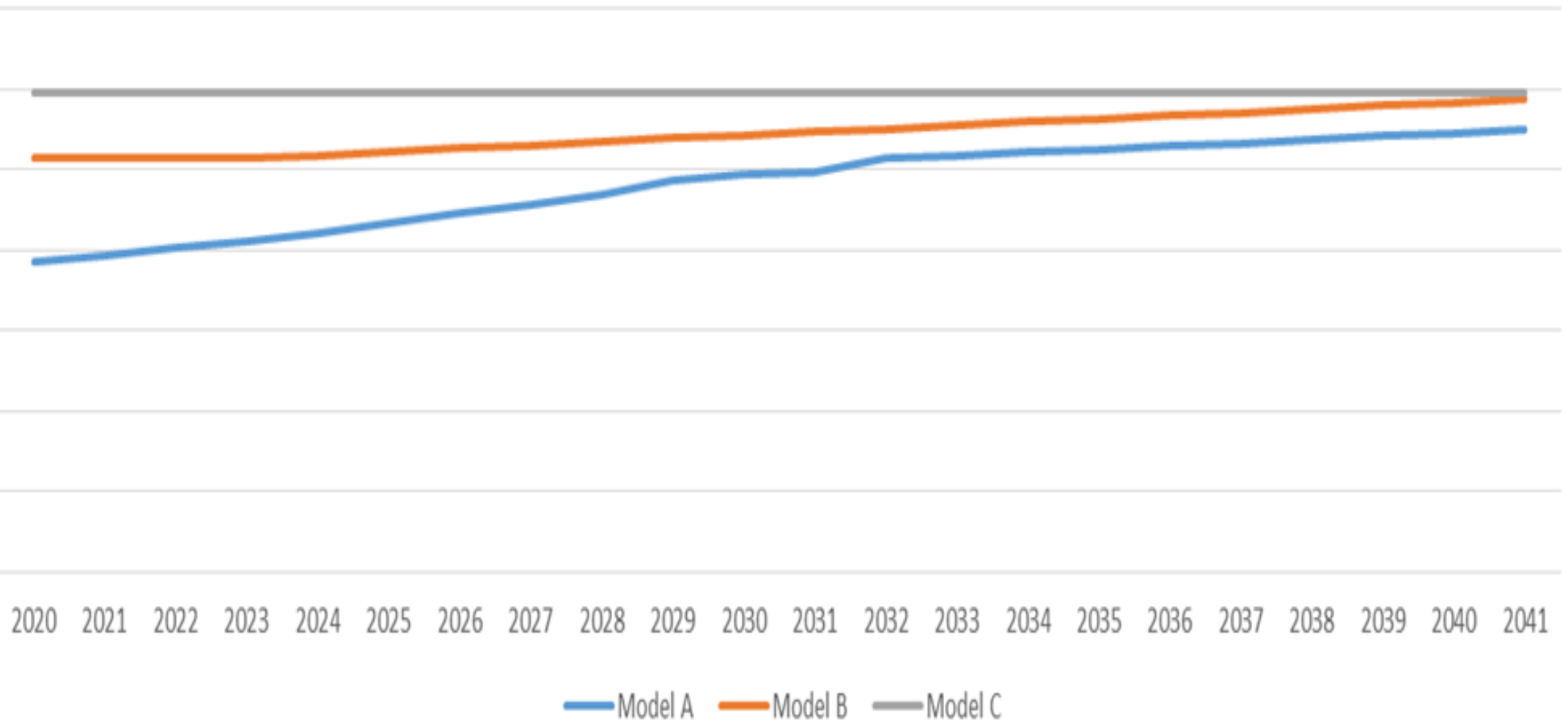
\* \_\_\_\_\_ JA

\* \_\_\_\_\_ NEJ

# Huslejekonsekvenser

Boligtype	Leje i dag	Model 1*	Model 2**	Model 3***
1 vær. 31 m <sup>2</sup>	1.850	2.035	3.137	2.674
2 vær. 72 m <sup>2</sup>	4.823	5.305	7.811	6.737
3. vær 86 m <sup>2</sup>	5.508	6.059	9.077	7.794
4 vær. 102 m <sup>2</sup>	6.119	6.731	10.352	8.831

## Huslejeudviklingen i Vejlbj Hus ved de tre modeller



# Huslejekonsekvenser år 1 - 2021

Boligtype	Leje i dag	Model 1*
1 vær. 31 m <sup>2</sup>	1.850	2.035
2 vær. 72 m <sup>2</sup>	4.823	5.305
3. vær 86 m <sup>2</sup>	5.508	6.059
4 vær. 102 m <sup>2</sup>	6.119	6.731

# Gradvis indfasning af huslejestigning

År 1	10 %	2021
År 3	15 %	2024
År 5	20 %	2026
År 10	40 %	2031
År 15	50 %	2036

\* Dertil kommer de huslejestigninger der vedtages på afdelingsmøderne



# Boligstøtte

- Boligsikring størrelse er afhængig af lejlighedens størrelse, huslejens størrelse, indkomst og formue samt antal beboere især børn.
- Hvis du modtager boligstøtte, er det en god ide at gå ind på [borger.dk](http://borger.dk) og beregne konsekvensen af din huslejestigning i forhold til boligstøtte husleje.

# Eventuelt



# Cafemøde

Tirsdag den 4. december 2018 kl. 17-20

# Ekstraordinær afdelingsmøde med afstemning

Onsdag den 12. december 2018 kl. 19

