



# 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.
    - Oprettning 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 – Udskiftning 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





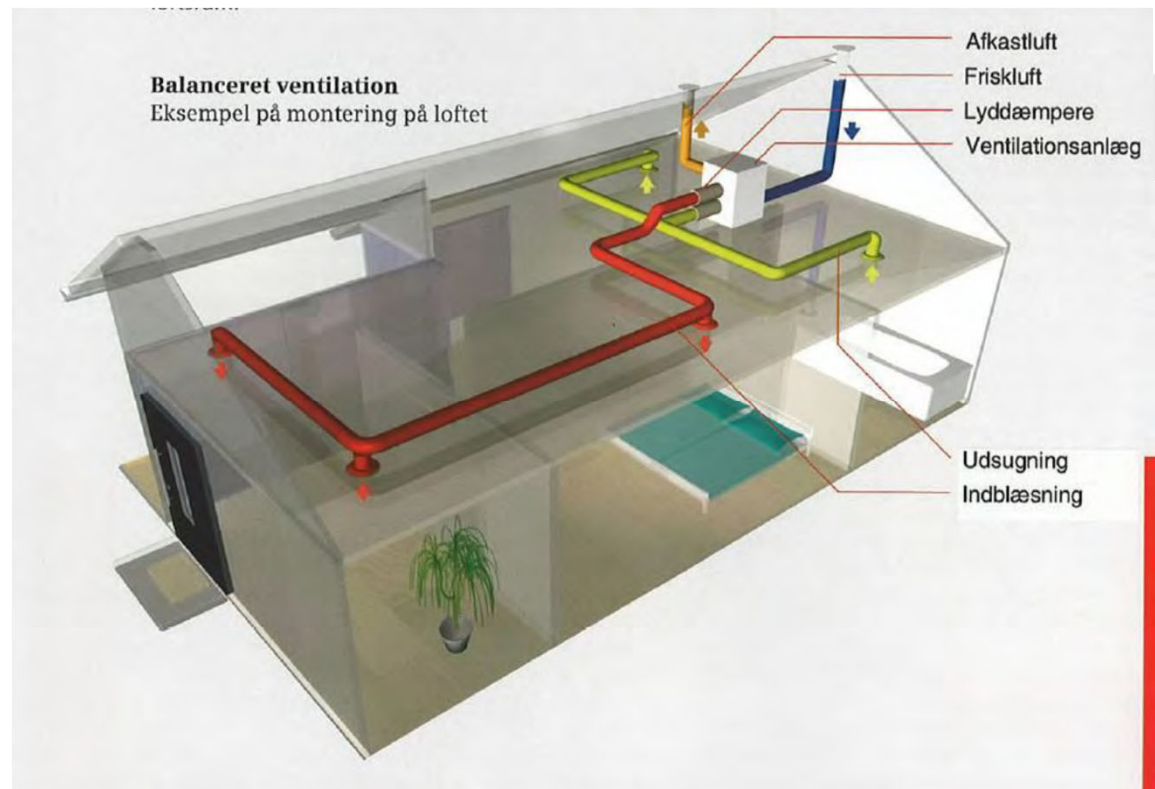


Nye the-køkkener i ungdomsboliger

---

# 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, 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**.

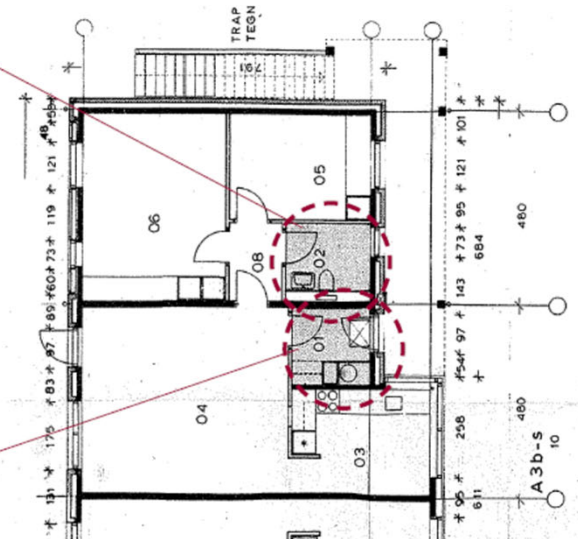
3.2.2 stk 1

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

# 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!



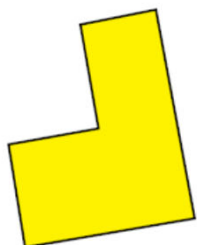


## Eksisterende forhold, stueplan:

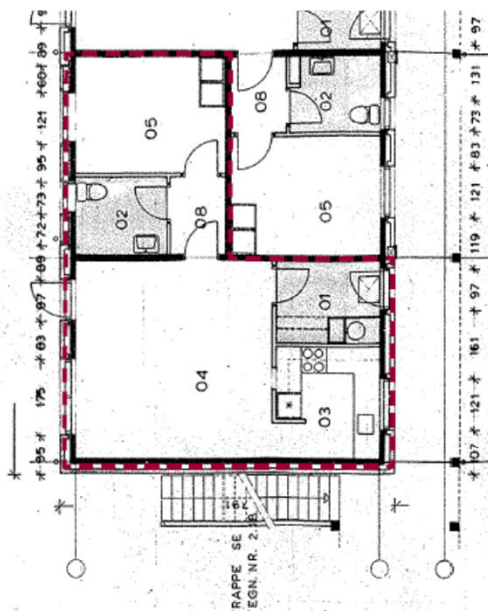
- 22 boliger i stueplan

## Fremtidige forhold, stueplan:

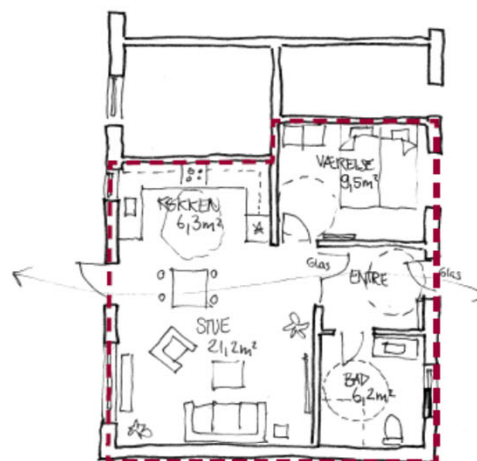
- 18 tilgængelige boliger
- 4 boliger istandsat som øvrige *ikke*-tilgængelige boliger



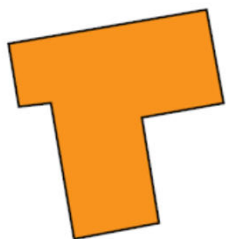
A2a / A2as  
2 stk, 2 vær  
Adresse: Vikærsvej 5k og 13a  
Areal 61 m<sup>2</sup>



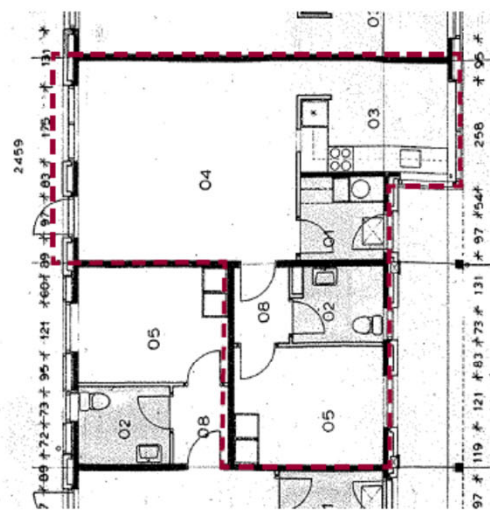
Eksisterende plan, 1:100



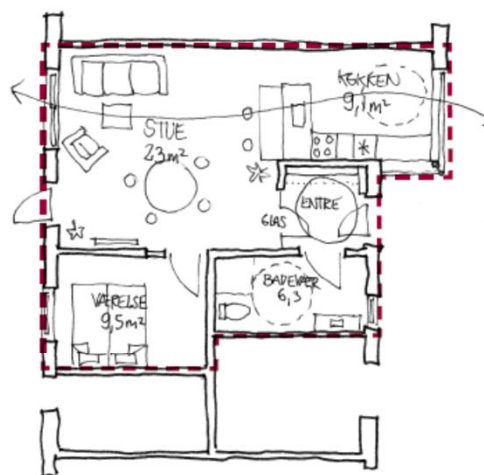
Fremtidig plan, 1:100



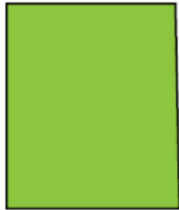
A2b / A2bs  
2 stk, 2 vær  
Adresse: Vikærsvej 5 h og 13b,  
Areal 62 m<sup>2</sup>



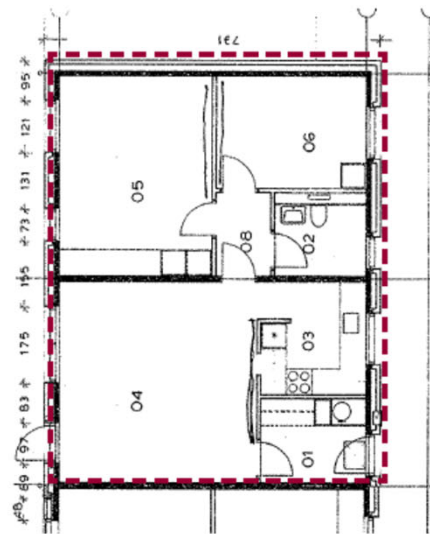
Eksisterende plan, 1:100



Fremtidig plan, 1:100



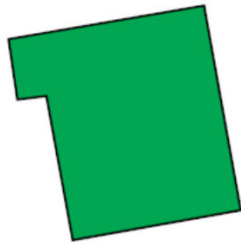
A3a / A3as  
3 stk, 3 vær  
Adresse: Vikærsvej 9a og 9d, Vejlbygade 23c  
Areal 76 m<sup>2</sup>



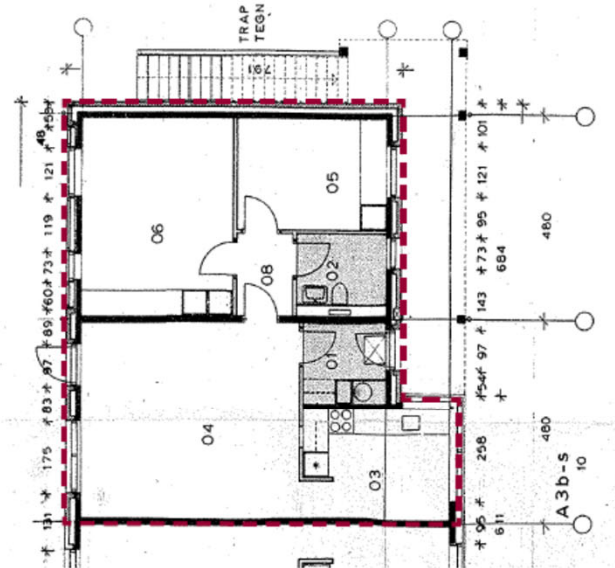
Eksisterende plan, 1:100



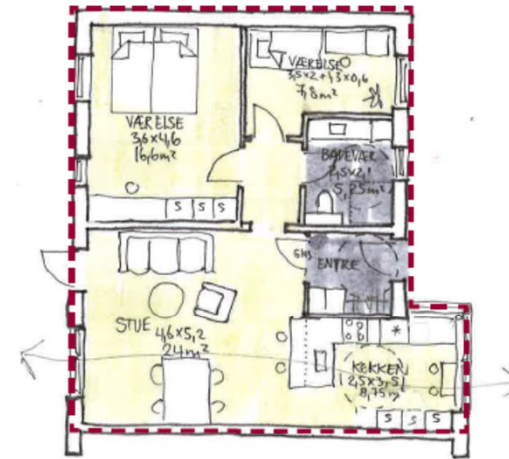
Fremtidig plan, 1:100



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

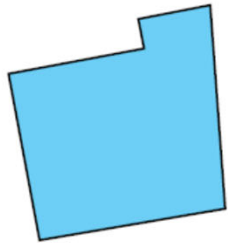


Eksisterende plan, 1:100

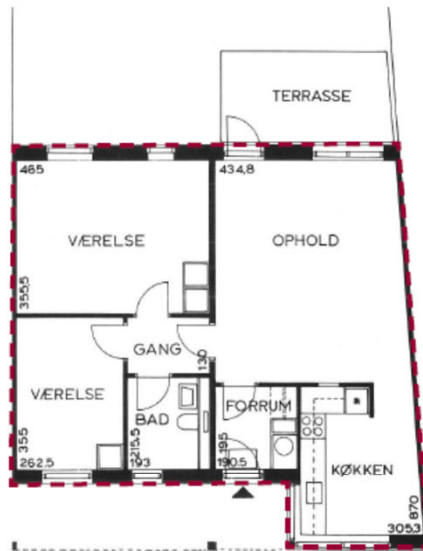


Fremtidig plan, 1:100



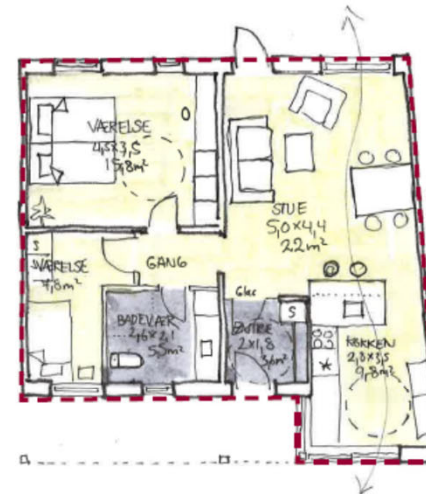


A3c / A3cs  
2 stk, 3 vær  
Adresse: Vikærsvej 9c og 9b  
Areal 81 m<sup>2</sup>



STUEPLAN

Eksisterende plan, 1:100



Fremtidig plan, 1:100



# 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

---

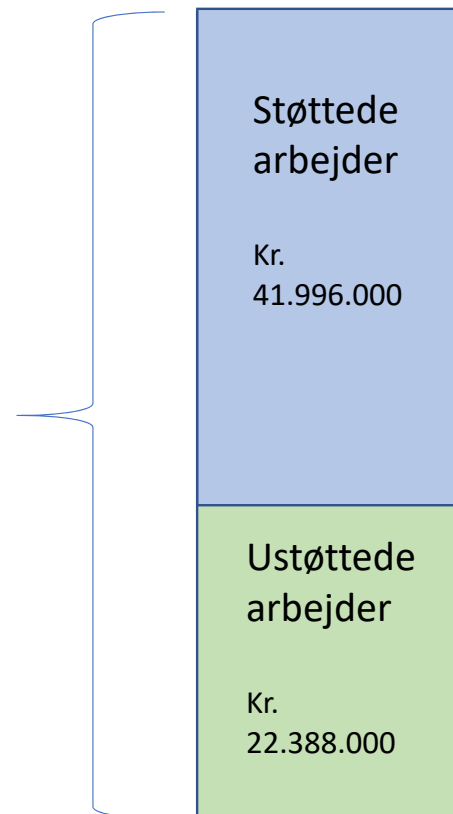


Midlertidig genhusning – Hvis du selv finder genhusning

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

