



Informationsmøde d. 16. november 2022 kl. 17:00-18:30
RENOVERING AF AFDELINGEN



VELKOMMEN og TAK FOR SIDST

- Byggeudvalg: Afdeling 27's bestyrelse
 - Linett Rasmussen, Jimmi Aastrøm og Maria Wessberg
- Boligforeningen AAB:
 - Inspektør Claus Nielsen, AAB
 - Projektleder Mette Larsen, AAB
- Bygherrerådgivere: Holmsgaard Rådgivende Ingeniører.
 - Simon A. Hansen og Helle D. Schyberg
- Boligforeningen AAB:
 - Boligsoc. Karina, AAB
 - Praktikant Nanna, AAB
 - Energikons Cemil, AAB
 - Driftskoordinator Nanna, AAB

AAB afd. 27 - Vedr. badeværelse Dato: 03.10.2022

Kære beboer
I forbindelse med en evt. forestående renovering undersøger afdelingens badeværelse. Jeres afdeling har flere forskellige udførelser af toiletter og badeværelser. Nogle badeværelser er af en størrelse, så badeværelse og toilet er i ét, andre steder er der adskilt bruserum og toilet.

På den baggrund fremsendes dette spørgeskema, som du bedes udfylde. Spørgeskemaet afleveres i postkassen til ejendomskontoret.

Senest fredag d. 21. oktober 2022.

Med venlig hilsen
og på vegne af AAB afd. 27, & Holmsgaard als
Helle Due Schyberg, Holmsgaard als
Tlf. +45 81 88 06 65, e-mail: hds@holmsgaard.com

Navn: _____
Adresse: _____
Telefonnummer: _____

Badeværelse
Når du skal tage et brusebad, tager du så badet på badeværelset/toilet?
Jeg tager bad på badeværelset/toilet. Ja Nej
Hvis nej, i hvilket andet rum har du så en brusekabine placeret? _____

Skimmel og fugtproblemer
Har du på badeværelset/toilet problemer med fugt på vinduer, døre, vægge, lofter eller rar: Ja Nej Ved ikke
Hvis ja, hvorhenne _____
Har du fotos af det, du kan sende til os? (husk at oplyse din adresse, hvis du sender fotos)

Har du tidligere haft problemer med skimmel/fugt andre steder i din bolig? Ja Nej Ved ikke
Hvis ja, hvorhenne og hvornår? _____
Har du evt. gannet fotos af det, du kan sende til os? _____

Tagboliger
Har du problemer _____

BEBOERINDDRAGELSE
I AAB AFDELING 27
RESULTATER FRA BEBOER-
INDDRAGELSESFORLØB





1. Velkomst og TAK
2. Formål med mødet
3. Forundersøgelser til minihelhedsplan – Konklusion
4. Foreløbig økonomi – Regneeksempel med forbehold
5. Muligheder for støtte – Minihelhedsplan eller Helhedsplan?
6. Proces for en helhedsplan
7. DU har indflydelse på renoveringssagen
8. Afstemninger d. 30. november
9. Spørgsmål og dialog
10. Opsamling og afrunding



- Vi skal sikre, at du er informeret om afdelingens renoveringsbehov.
- Vi skal sikre at du er oplyst om afdelingens økonomiske udfordringer
- Vi skal sikre at du bliver oplyst om afdelingens muligheder for støtte
- Vi skal sikre at du bliver oplyst om processen i en helhedsplan
- Du skal vide at DU har indflydelse på renoveringssagen fremover
- Du skal vide hvad der stemmes om d. 30. november 2022
- Inden renoveringen starter, skal du stemme JA eller NEJ til det endelige forslag til en helhedsplan for afdeling 27. Du kender den fremtidige huslejestigning inden du skal stemme.

Forhistorie

Afdelingen stod for en forestående vinduesudskiftning samt facaderenovering.

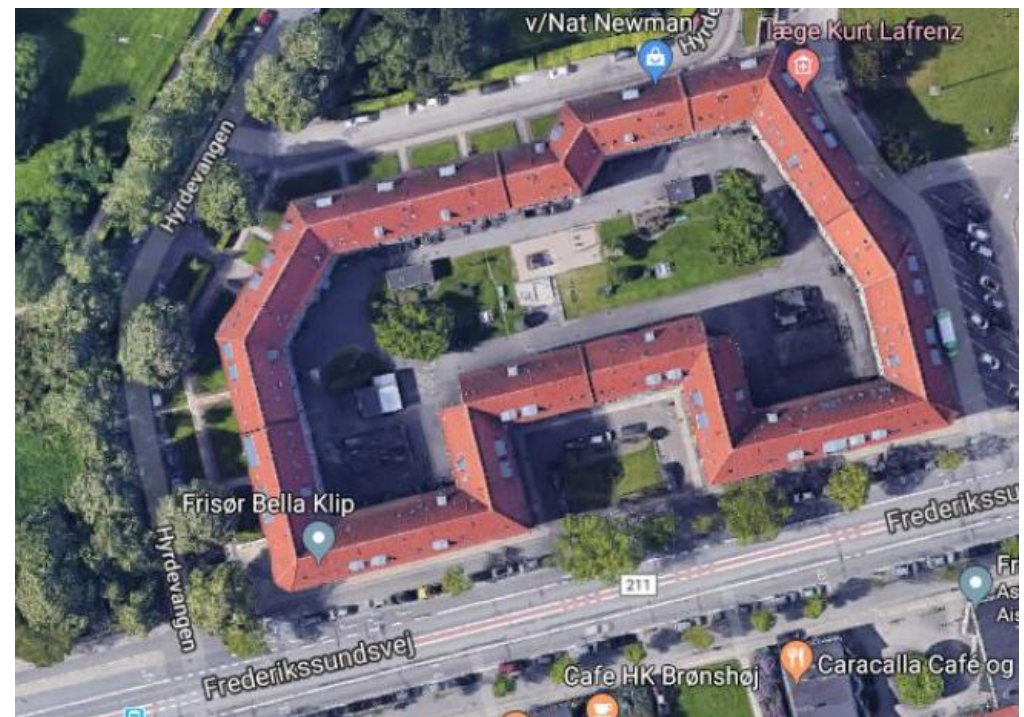
I denne forbindelse ønskede I at undersøge eksisterende facaders isoleringsevne og eventuelle kuldebroer vha. en tilstandsvurdering med termografiundersøgelse.

Afdelingen har haft flere problemer med skimmel.

Ved en tidlig forespørgsel om støtte fra AAB til en minihelhedsplan, blev vi bedt om at undersøge badeværelsernes tilstand og muligheden for altaner

Hvad er undersøgt:

- Tag - delvis
- Gadefacader
- Gårdfacader
- Vinduer
- Radiatoranlæg
- Døre til boliger
- Vandinstallationer
- Badeværelser
- (Altaner)



Der bør udføres følgende arbejder de næste 1-10 år:

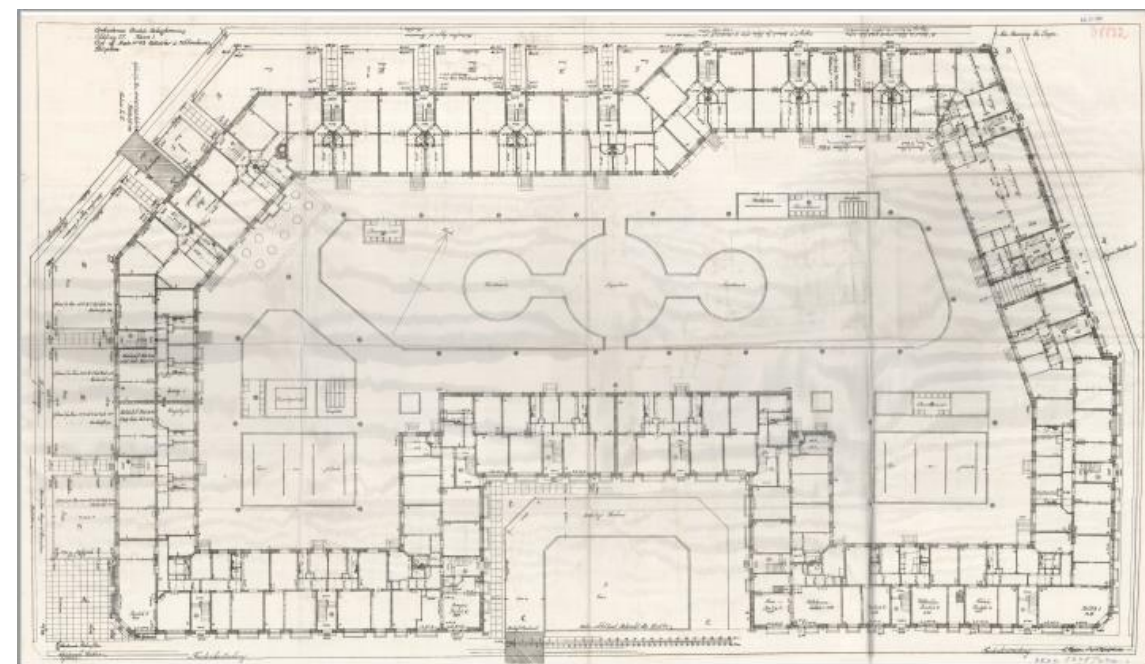
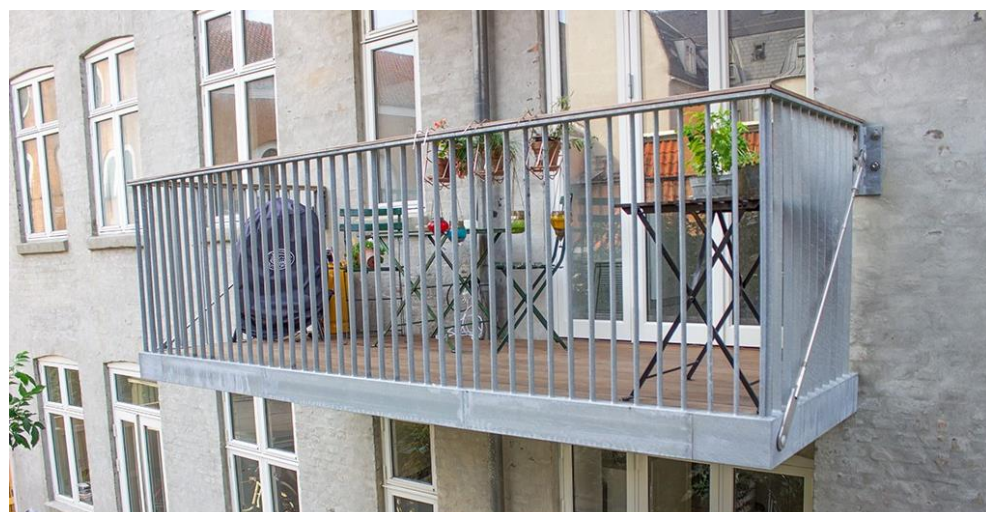
NU	1-3 år
1	Udskiftning af <u>vinduer</u> til nye med friskluftsventiler
2	Renovering af <u>gadefacader</u> og nedtagning af <u>gårdfacader</u> og genopsætning
3	Supplering af <u>radiatorer</u>
4	Udskiftning af <u>vandinstallationer</u>
5	Efterisolering af <u>kviste</u>



	4-10 år
1	Nyt <u>varmeanlæg</u> ved ydervæggene
2	Renovering af <u>gårdfacader inkl. efterisolering</u>
3	Etablering af <u>ventilationsanlæg</u> eller udsugningsanlæg
4	<u>Dørene</u> fra boligerne til trappeopgang udskiftes til nye med bedre isolerings evne
5	Renovering af <u>badeværelser</u>



Mulighed for etablering af altaner



Gadealtaner vil højst sandsynlig **ikke** blive godkendt af Københavns kommune grundet høj bevaringsklasse - men vi prøver.

Gårdaltaner vil kunne have en dybde mellem 1,3m og 1,5m og en længde mellem 2 til 3,5m.

Boliger i hjørne vil muligvis ikke kunne få altan.

OBS! På beklædning på gårdside



Hvad koster de mest akutte arbejder?

Regneeksempel med nødvendige opgaver indenfor 1-3 år

De viste udgifter er med forbehold for evt. prisstigninger

Entrepriseudgifter	50.000.000
Omkostninger	8.500.000
Anlægsudgifter ialt	58.500.000
DV-midler (kræver godkendelse af DV-plan 2023)	13.500.000
Beløb der skal lånefinansieres	45.000.000
Udgift der skal dækkes via huslejestigning	2.400.000
Nødvendig Boligafgiftsforhøjelse	29,5 %

Mulig boligafgiftsforhøjelse uden støtte

Eksempler på boligafgiftsforhøjelser.				
Bolig	Areal	Boligafgift	Forhøjelse	Ny boligafgift
2 rum	52,80 m ²	kr. 3.513	kr. 1.033	kr. 4.546
3 rum	70,50 m ²	kr. 4.737	kr. 1.393	kr. 6.130
4 rum	84,50 m ²	kr. 5.586	kr. 1.643	kr. 7.229

Vi håber at finde støtte til jeres renovering

HVOR KOMMER PENGENE TIL RENOVERING FRA?

Vedligeholdelsesarbejder

- Henlæggelser i DV-planen
- Huslejestigninger



Minihelhedsplaner

- Henlæggelser i DV-planen
- Huslejestigninger
- Støtte fra AAB til fremtidssikring



Helhedsplaner

- Henlæggelser i DV-planen
- Huslejestigninger
- Støtte fra AAB til fremtidssikring
- Støtte fra Landsbyggefonden



Hvad betyder det for min husleje?

Jo mere vi renoverer – des dyrere bliver det vel?

Hvorfor stiger min husleje mindre med en helhedsplan?

En minihelhedsplan er de renoverings- og forbedringsprojekter, som Landsbyggefonden ikke giver støtte til. Det kan for eksempel være

- Et større, sammenhængende projekt, som ligger ud over den normale drift og vedligeholdelse af afdelingen
- Projekter, der øger brugsværdien af bygningerne og boligerne.

FREMTIDSSIKRING I AAB

- Attraktive boliger, der lever op til nutidens og fremtidens krav til en god lejebolig.
- Midler til arbejder der øger brugsværdien af bygningerne og boligerne.
- Støtter under forudsætning af at afdelingen og beboerne bidrager tilstrækkeligt i form af huslejeforhøjelser og anvendelse af henlagte midler.
- Kun støtte hvis der er taget højde for større vedligeholdelses- og fornyelsesarbejder vedrørende tag, vinduer, facader, installationer og kloak i DV-budgettet.
- AAB bidrager ikke til en minihelhedsplan hvis afdelingen kan få støtte til en helhedsplan

Afdelingen og beboerne bidrager i form af:

- Lejeforhøjelser
- Henlagte midler

Boligforeningen AAB kan bidrage i form af:

- Kontant tilskud i form af trækningsretsmidler kan gives ved minihelhedsplaner, men det kræver godkendelse af Organisationsbestyrelsen.



HELHEDSPLAN?



Landsbyggefonden (LBF)

De almene beboeres kollektive opsparing til støtte og udvikling af de almene boliger.

Video - Forstå Landsbyggefonden på 1 minut



<https://www.youtube.com/watch?app=desktop&v=XFqVg7Rzx4&feature=youtu.be>

<https://youtu.be/XFqVg7Rzx4>

Hvilken plan?

- en renoveringsplan, som kan opnå støtte fra Landsbyggefonden
- afdelingens samlede plan for renoveringsbehov og fremtidssikring
- ikke det færdige projekt, men en ramme for renoveringen og max huslejestigning



Hvilken helhed?

- omfatter alt – byggetekn. problemer, indeklima, boligsociale og udearealer + nærområder.
- skal være et projekt, der ligger ud over sædvanlige drifts- og vedligeholdelsesopgaver
- tager som regel 10 år fra start til slut, da projektet udvikles i dialog med Landsbyggefonden – og da der er mange instanser som skal yde støtte og godkende projektet undervejs.
- skal godkendes af beboerne, LBF, kommunen og OB før projekterings- og renoverings-arbejdet sættes i gang.



LBF har mulighed for at støtte:

Opretning (byggeskader)

Forhold, som har ført til skade på bygningerne. Ikke nedslidning – ikke D&V arbejder

Fællesarealer

Udearealer og beboerfaciliteter, der styrker sammenhængen mellem boliger og udearealer (tryghed og øje på gaden).

Sammenlægning og ombygning

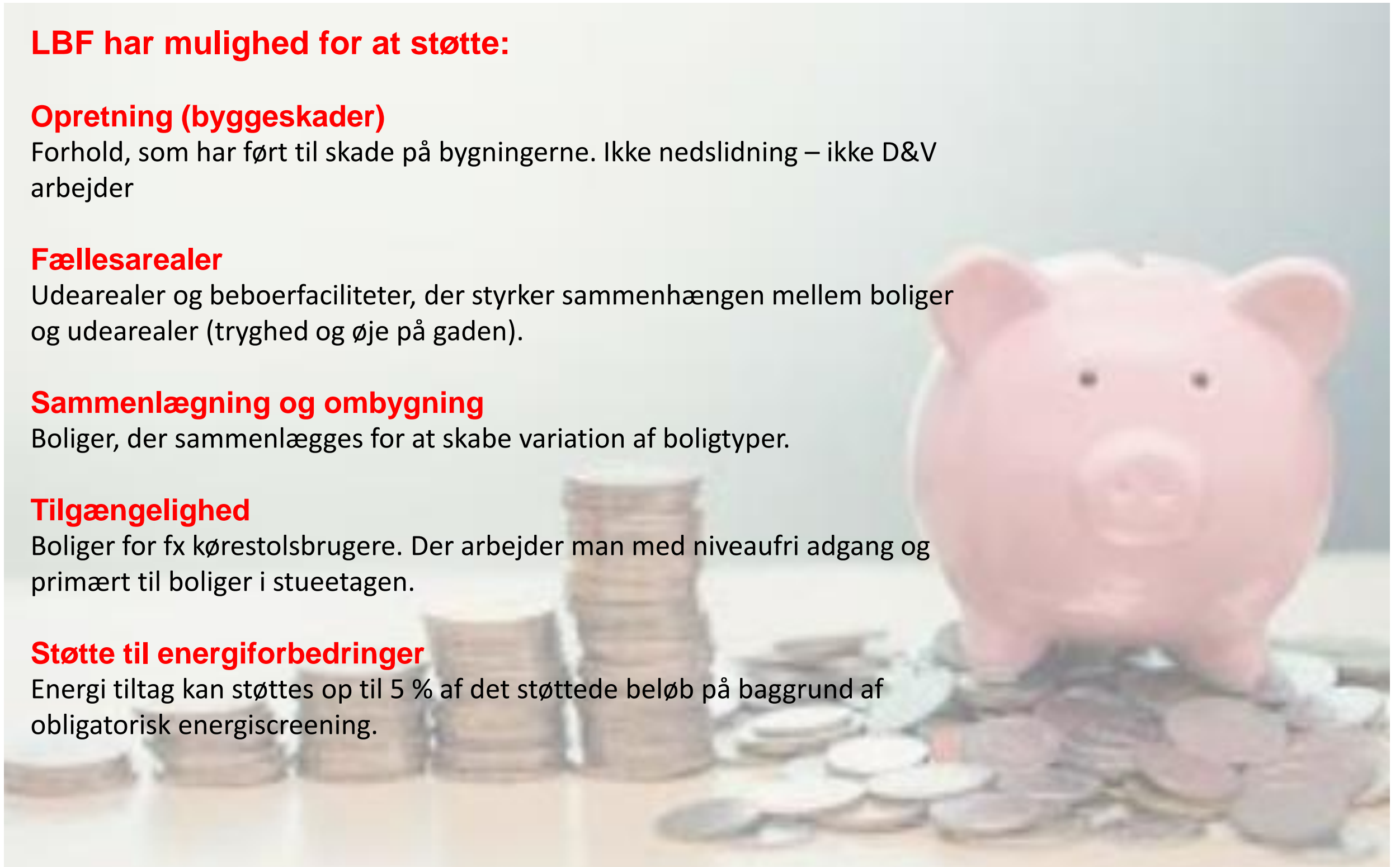
Boliger, der sammenlægges for at skabe variation af boligtyper.

Tilgængelighed

Boliger for fx kørestolsbrugere. Der arbejdes med niveaufri adgang og primært til boliger i stueetagen.

Støtte til energiforbedringer

Energi tiltag kan støttes op til 5 % af det støttede beløb på baggrund af obligatorisk energiscreening.





Nye regulativer fra juni 2021:

- Landsbyggefonden strammede deres krav til at opnå renoveringsstøtte. I første omgang var det derfor rådgivers vurdering, at det ikke længere ville være muligt at få støtte til de renoveringsbehov jeres afdeling står med.



Forhåndsdialog 2022:

- Forhåndsdialog omkring jeres meget små badeværelser, som LBF mener kan opnå støtte fordi de ikke kan rumme 3 adskilte funktioner: Vask – Brus – Toilet
- Dette alene kan dog ikke udløse en helhedsplan – derfor vil vi gerne igangsætte en grundigere undersøgelse og finde flere støtteberettigede forhold i jeres afdeling. Evt. indeklime.



Ny finanslov:

- Regeringen afsatte 30 mia. fra LBF til renovering af almene boliger i 2020-2021 til afvikling af ventelister
- December 2021 udskyder ministeriet helhedsplaner - byggebranchen overophedet.
- Vi forventer at mange andre afdelinger står på spring med ansøgninger

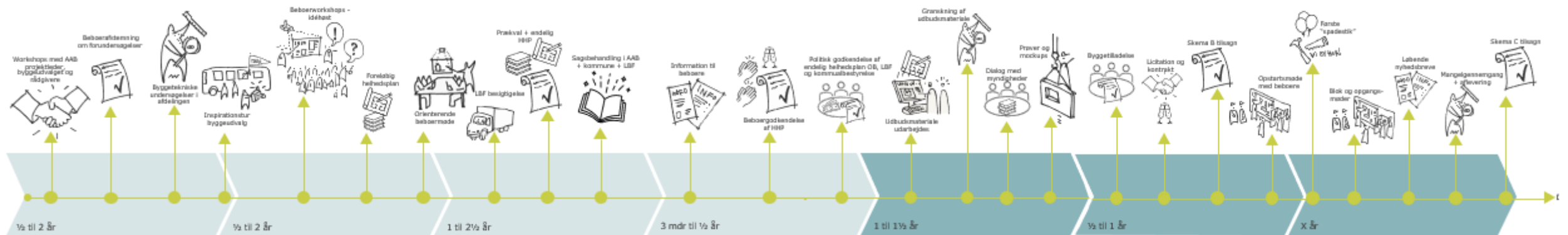


Ansøgningen til LBF og kommunen:

- En ansøgning rummer et følgebrev med bilag, som sammenfatter og begrunder ansøgningen.
- Der vedlægges bilag i form af byggeteknisk tilstandsrapport mv., foreløbig helhedsplan, dispositionsforslag, budget over anlægsudgifter (håndværkerudgifter og omkostninger) inkl. moms.
- Der vedlægges også en finansieringsplan, husleje-beregninger mv., samt evt. behov for lånegaranti.
- Forslag til tidsplan, seneste budget og regnskab for afdelingen.
- Ansøgningen skal vedlægges dokumentation for gennemført energi- og klimascreening.
- Notat om fortætning og om genhusning.



HELHEDSPLAN – PROCESFORLØB



FASE 1 & 2 - Forundersøgelser

DEL 1 STATUS & FORBEREDELSE

- AKTIVITETER**
- Skabe et overblik over afdelingens situation, herunder teknisk, boligsocial og økonomisk
 - Fastlæggelse af proces og organisation
 - Oplæg til 4 mio. til forundersøgelser og HHP (fra disponitionsfonden)
 - Afdelingsmødet stemmer om opstart af forundersøgelser
 - Påbegyndelse byggetekniske undersøgelser som observation til LBF

DEL 2 IDÉ- OG PROJEKTUDVIKLING

- AKTIVITETER**
- Afholdelse af workshops med beboere ("idélæs")
 - Udarbejdelse af et idéudvalg over beboerens idé til fremskikning og udvikling af bygherrer, boliger og udsættelse
 - På baggrund af tilstandsrapport, disponitionsnotat og budget udarbejdes et samlet ansøgningsmateriale
 - Orienterende afdelingsmøde om ansøgning og den foreløbige helhedsplan

DEL 3 PROJEKTAFLYKLARING

- AKTIVITETER**
- LBF besigtiger afdeling og holder møde med projektets fælle bemanding
 - Ved besigtigelsen meddeler LBF om ansøgningsmateriale er praksisfærdigt
 - På mødet afklares hvad der skal uddybes eller tilføjes i den foreløbige helhedsplan og til og for indsendelse til endelig godkendelse
 - AAB udarbejder skema A og endelig helhedsplan i dialog med LBF og kommune

DEL 4 VURDERING & GODKENDELSE

- AKTIVITETER**
- Afholdelse af afdelingsmøde, hvor beboerne orienteres og stemmer om endelig helhedsplan og de økonomiske konsekvenser for afdelingen, herunder ændringer i huslejen (skema A)
 - AAB indberetter skema A og endelig helhedsplan samt dokumentation til LBF og kommune
 - Politisk godkendelse af HHP og økonomi i OB, kommunen (byrådet) og endeligt tilslag fra LBF
 - Skema A godkendelse

FASE 3 & 4 – Projektering & udførelse

DEL 5 UDARB. AF PROJEKTMATERIALE

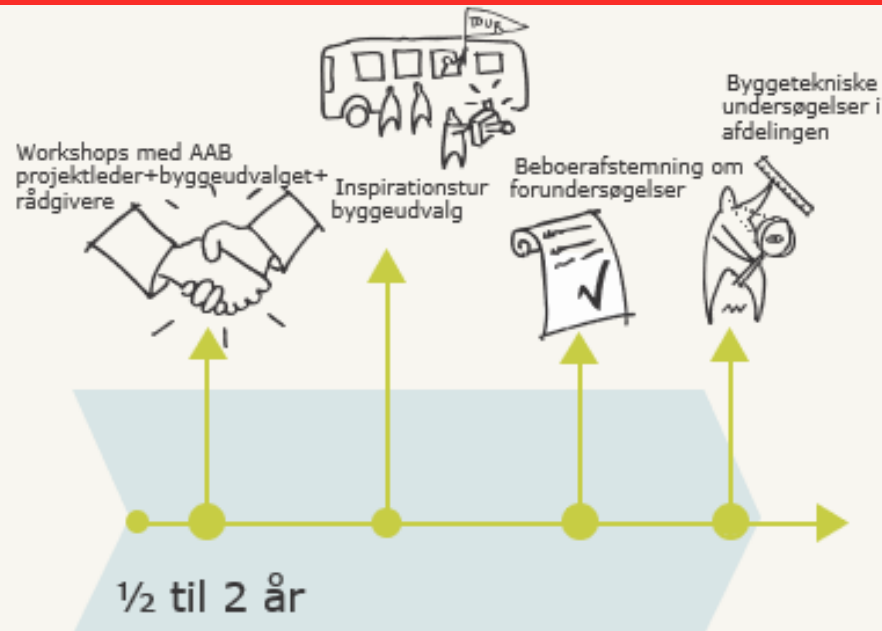
- AKTIVITETER**
- Udarbejdelse af udbudsgrundlag og projektmateriale, tegninger, beboerlister, tilbudslister, juridiske dokumenter, IKT m.v.
 - Udførelse og godkendelse af prøver og mockups
 - Opstart udbudsproces (annoncering m.v.)
 - Myndighedsdialog (bygherreladelse m.v.)

DEL 6 UDBUD & LICITATION

- AKTIVITETER**
- Bygherreladelse
 - Udbud, licitation og kontrahering
 - Projektgennemgangsmøder med entreprenører
 - Udarbejdelse af udførelsesprojekt
 - Informationsmøder for beboere, huse på entreprenøren, tidspunkt, byggetakt, dagligdagen med byggeri i afdelingen m.v.
 - Skema B godkendelse

DEL 7 REALISERING AF HELHEDSPLANEN

- AKTIVITETER**
- Realisering af af helhedsplaner og mangelri aflevering samt overgang til drift
 - 1. spadestik, rejsegilde og midvejs-beboerfest
 - Beboermøder; biskemøder, opgangs møder
 - Mangelgennemgange og udbedring
 - Etapevis aflevering og indtagning
 - Skema C godkendelse
 - Slutaflevering og overgang til driftsfaserne 5 & 6
 - 1 & 5 års eftersyn



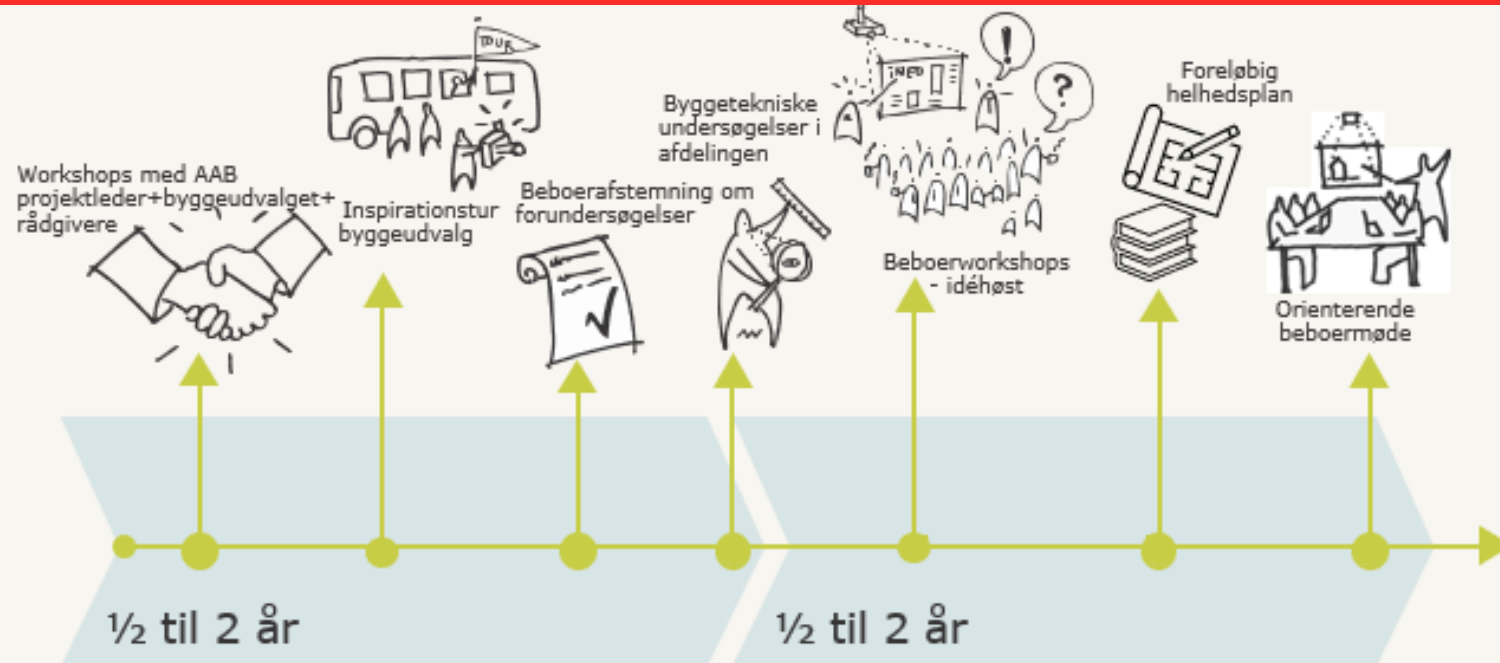
FASE 1 & 2 - Forundersøgelser

DEL 1 STATUS & FORBEREDELSE

AKTIVITETER

- Skabe et overblik over afdelingens situation, herunder teknisk, boligsocialt og økonomisk
- Fastlæggelse af proces og organisation
- OB bevilger 4 mio til forundersøgelser og HHP (fra dispositionsfonden)
- Afdelingsmødet stemmer om opstart af forundersøgelser
- Påbegyndelse byggetekniske undersøgelser som dokumentation til LBF

HELHEDSPLAN – PROCESFORLØB



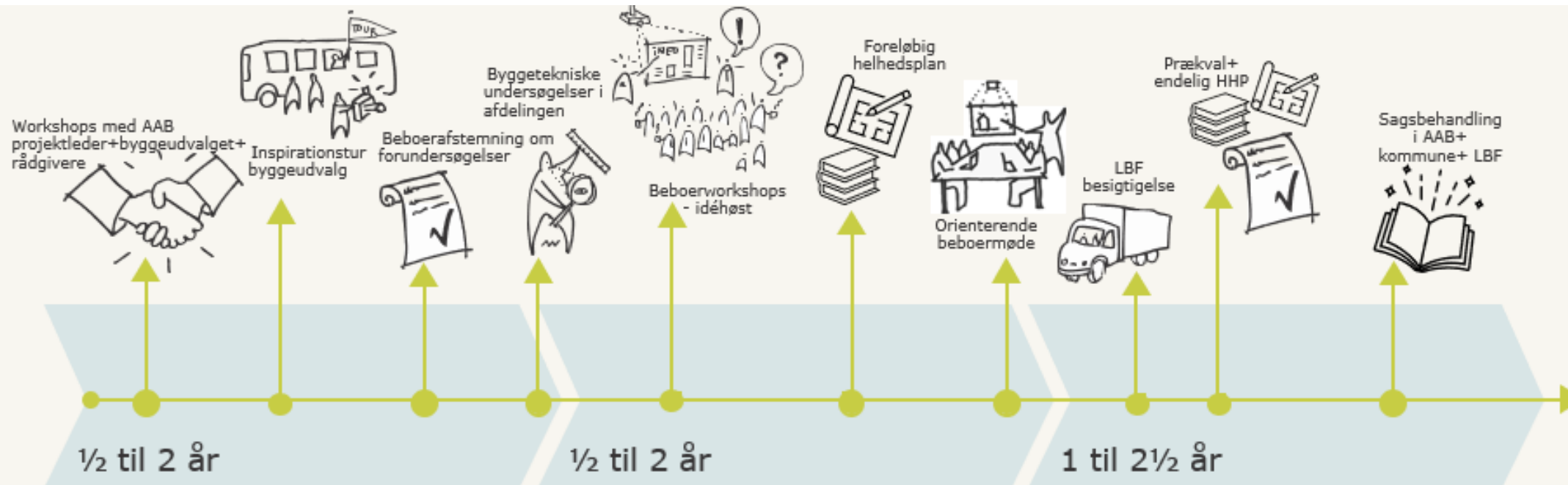
FASE 1 & 2 - Forundersøgelser

DEL 2 IDÉ- OG PROJEKTUDVIKLING

AKTIVITETER

- Afholdelse af workshops med beboere ("idéhøst")
- Udarbejdelse af et idékatalog over beboerønsker til fremtidssikring og udvikling af bygninger, boliger og udearealer
- På baggrund af tilstandsrapport, dispositionsforslag og budget udarbejdes et samlet ansøgningsmateriale
- Orienterende afdelingsmøde om ansøgning og den foreløbige helhedsplan

HELHEDSPLAN – PROCESFORLØB



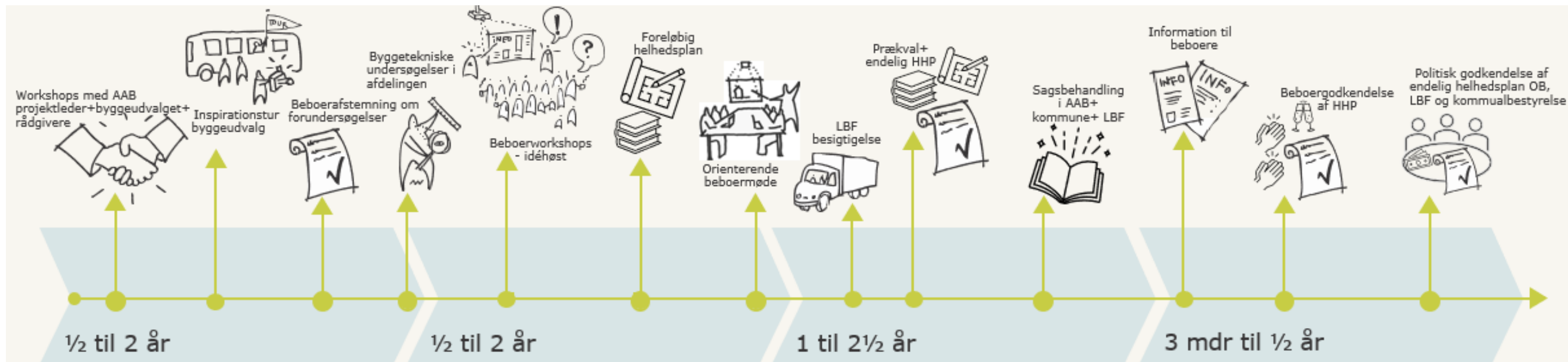
FASE 1 & 2 - Forundersøgelser

DEL 3 PROJEKTAFLARING

AKTIVITETER

- LBF besigtiger afdeling og holder møde med projektets faste bemanning
- Ved besigtigelsen meddeler LBF om ansøgningsmaterialet er prækvalificeret.
- På mødet afklares hvad der skal uddybes eller tilføjes i den foreløbige helhedsplan og bilag før indsendelse til endelig godkendelse.
- AAB udarbejder skema A og endelig helhedsplan i dialog med LBF og kommune

HELHEDSPLAN – PROCESFORLØB

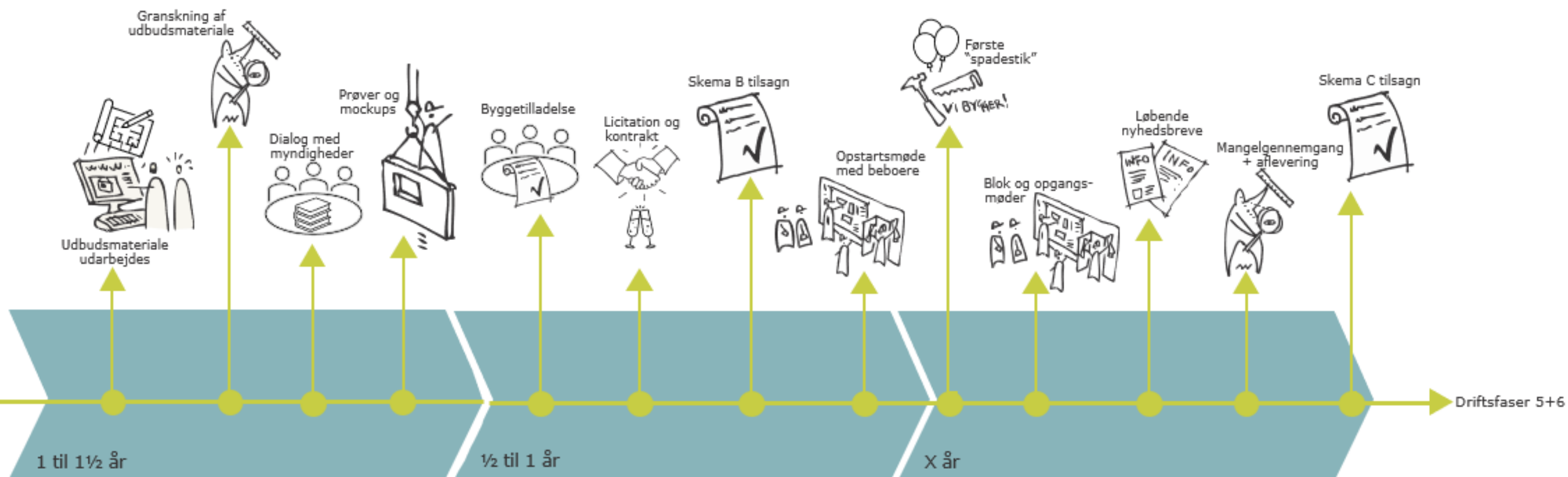


FASE 1 & 2 - Forundersøgelser

DEL 4 VURDERING & GODKENDELSE

AKTIVITETER

- Afholdelse af afdelingsmøde, hvor beboerne orienteres og stemmer om endelig helhedsplan og ændringer i huslejen (skema A)
- AAB indberetter skema A og endelig helhedsplan samt dokumentation til LBF og kommune
- Politisk godkendelse af HHP og økonomi i OB, kommunen (byrådet) og endeligt tilsagn fra LBF
- Skema A godkendelse



FASE 3 & 4 – Projektering & udførelse

DEL 5 UDARB. AF PROJEKTMATERIALE

AKTIVITETER

- Udarbejdelse af udbudsgrundlag og projektmateriale, tegninger, beskrivelser, tilbudslister, juridiske dokumenter, IKT m.v.
- Udførelse og godkendelse af prøver og mockups
- Opstart udbudsproces (annoncering m.v.)
- Myndighedsdialog (byggetilladelse m.v.)

DEL 6 UDBUD & LICITATION

AKTIVITETER

- Byggetilladelse
- Udbud, licitation og kontrahering
- Projektgennemgangsmøder med entreprenører
- Udarbejdelse af udførelsesprojekt
- Informationsmøder for beboerne; hilse på entreprenøren, tidsplan, byggetakt, dagligdagen med byggeri i afdelingen m.v.
- Skema B godkendelse

DEL 7 REALISERING AF HELHEDSPLANEN

AKTIVITETER

- Realisering af af helhedsplanen og mangelfri aflevering samt overgang til drift
- 1. spadestik, rejsegilde og midtvejs-beboerfest
- Beboermøder; blokmøder, opgangsmøder
- Mangelgennemgange og udbedring
- Etapevis aflevering og ibrugtagning
- Skema C godkendelse
- Slutaflevering og overgang til driftsfaserne 5 & 6
- 1 & 5 års eftersyn



FORELØBIG TIDSPLAN

AAB afd. 27

Forundersøgelser til Helhedsplan

MLA/Nov. 2022

	2023		2024		2025		2026	
Tidsplan udbudsfase	1.- 2. kv. 23	3.- 4. kv. 23	1.- 2. kv. 24	3.- 4. kv. 24	1.- 2. kv. 25	3.- 4. kv. 25	1.- 2. kv. 26	3.- 4. kv. 26
Rådgiverudbud og kontrahering								
Forundersøgelser og Workshops								
Ansøgning + besigtigelse								
Udvikling af endelig helhedsplan								
Godkendelse								

Vejledende tidsplan. Der kan forekomme ændringer.

DU HAR INDFLYDELSE PÅ RENOVERINGSSAGEN



Du har en unik og værdifuld viden om at bo i afdeling 27 – det er derfor vigtigt for os, at du deltager som en aktiv medspiller i renoveringsprocessen

Dine daglige erfaringer

- Hvordan er det at bo i afd. 27
- Hvad fungerer ikke
- Hvad mangler
- Er der skader som vi bør kende til

Workshops

- Visioner og drømme
- Gode idéer
- Hvad betyder mest for dig?

Spørgsmål

- Kan man dit eller dat?
- Hvorfor nu det?
- Husk lige at.....

Løbende information

- Nyhedsbreve og opslag
- Hjemmeside
- Informationsmøder



Spørgeskemaer

- Hvilken stand er afdelingen i
- Hvordan ser det ud - Foto

Registreringer

- Besigtigelse af din bolig
- Opmålinger
- Målinger

Arbejdsgrupper

- Fokus på temaer
- Studieture

Byggeudvalg

- Samarbejde med projektleder
- Bindeled til bestyrelsen

Beboerdemokrati

- Din mening
- Din stemme
- Din helhedsplan



Vi har brug for din stemme

Mød derfor op d. 30. november kl. 17:00

Hvor du skal stemme JA eller NEJ

til at søge Landsbyggefonden om støtte

til en helhedsplan.







Tak for i aften

Husk - I kan altid få mere information:

- På afdelingens projekthjemmeside www.afd27.dk
- Eller ved at skrive en mail til mla@aab.dk

Undervejs i udviklingen af renoveringssagen vil der være beboerinddragelse, information i form af nyhedsbreve, opslag på hjemmesiden, informationsmøder og byggeudvalgsmøder.