



FRIIS ANDERSEN ARKITEKTER

Stillevang, Sorø

Temaavis Helhedsplan

August 2021



Sorø Boligselskab



Bygherre

Sorø Boligselskab
afd. 4013 - Stillevang

Administration

DAB
Finsensvej 33, 2000 Frederiksberg
CVR 5577 5214



Arkitekt

Friis Andersen Arkitekter A/S,
Frisegade 1, 4800 Nykøbing F.
Raffinaderivej 8, 1, 2300 København S
CVR 1385 3290

Indhold

Indledning	3
Hvad er en helhedsplan	4
Hvad indeholder helhedsplanen	6
Alternativ opvarmningsform	12
Sunde og tidssvarende boliger	12
Økonomi	14
Husleje	15
Byggeproces og tidsplan	16
Genhusning	17
Oplysning om persondata	18

Indledning

At bo i en almen bolig skal være kendetegnet ved at bo i en god og attraktiv bolig til en rimelig husleje. Boligen skal være af god kvalitet og i afdelingen skal der være fællesfaciliteter som understøtter beboere både i det praktiske og i beboerdemokratiske forhold.

Bygningerne og boligerne i Stillevang har gennem en årrække haft udfordringer med indeklimaet og bygningerne er gradvist blevet mere slidte og trængende. Derfor er der behov for at genoprette boligerne og bygningerne og dermed fremtidssikre afdelingen.

En fremtidssikring af boligerne medfører, at de renoveringsarbejder som skal gennemføres er ret omfattende. Med denne temaavis er behovene for renoveringsarbejder beskrevet og illustreret. Af temaavisen fremgår det, hvad det koster at gennemføre helhedsplanen samt hvad det resulterer i af huslejekonsekvens. Det fremgår også af temaavisen, hvad alternativet til en helhedsplan er og hvilken økonomi og husleje som følger af denne prioritering.

Da renoveringsarbejderne både foregår ude og inde i bygningerne samtidigt, er det ikke muligt at blive boende mens arbejderne gennemføres. Derfor er der genhusning med i helhedsplanen. Der er et afsnit som uddyber yderligere mht. rettigheder og proces.

Af temaavisen fremgår også hvilken tidsplan, arbejderne forventes gennemført efter.

Når en afdeling vedtager at gennemføre en helhedsplan kan afdelingen opnå støtte fra Landsbyggefonden (LBF). Når LBF støtter en helhedsplan bliver ydelser på lån lavere for jer beboere. Det betyder at der både kan renoveres mere og til en lavere huslejestigning.

Med et "ja" til nærværende helhedsplan vil planen blive færdig projekteret. I denne tid med færdiggørelsen er det et håb, at der er beboere i afdelingen, som vil engagere sig og være med til at fastlægge f.eks. farvevalg og flisestørrelser i badeværelser.

Hvad er en helhedsplan?

Hvad er en helhedsplan?

En helhedsplan er en renoveringsplan, hvor man ikke kun renoverer det der er strengt nødvendigt, men hvor man også udfører nogle arbejder på bygningerne og i boligerne, som giver dem nogle nye kvaliteter.

Med denne helhedsplan ønsker vi at løfte afdelingens bygningers generelle tilstand. Eksempelvis ved at skabe et bedre indeklima i boligerne og fremtidssikre dem med nye badeværelser og køkkener samt nye facader.

Med helhedsplanen sikrer vi, at afdelingen som helhed er sund og attraktiv og lever op til fremtidige behov.

Sådan læser du helhedsplanen.

Først fortæller vi lidt om baggrunden og de forundersøgelser, der gik forud for helhedsplanen.

Dernæst giver vi dig et hurtigt overblik over de renoveringsarbejder helhedsplanen indeholder.

Du får også et overblik over projektets økonomi og de konsekvenser for huslejen, helhedsplanen vil få for dig som beboer i Stillevang.

Sidst, men ikke mindst, fortæller vi lidt om den kommende proces efter afstemningen, hvis helhedsplanen bliver vedtaget af jer beboere.

Sådan er helhedsplanen blevet til

I september 2017 bestilte boligselskabet en tilstandsrapport for at få overblik over afdelingens udfordringer og behov.

I juni 2019 kontaktede vi Landsbyggefonden for at undersøge muligheden for at få økonomisk støtte til renoveringsprojektet, der skal fremtidssikre Stillevang.

I april 2020 var der besigtigelse af Stillevang med Landsbyggefonden. Herefter udarbejdede Friis Andersen Arkitekter A/S en tilstandsrapport. Rapporten viste, at der er et større renoveringsbehov i Stillevang, da særligt facaderne fremstår nedslidte samt døre og vinduer. Tilstandsrapporten konkluderede også, at badeværelserne trænger til en omfattende renovering samt at indeklimaet i boligerne er meget dårligt.

I oktober 2020 godkendte Landsbyggefonden og Kommunen støtte til afdelingens helhedsplan på grund af byggeskader, og med den forudsætning at I beboere også godkender helhedsplanen.

I December 2020 godkendte kommunen og landsbyggefonden helhedsplanen (Skema A) under forudsætning at I beboere i afdelingen stemmer "Ja".

Stillevang

Består af 24 boliger.

4 stk. 2-værelses på 67 m²

4 stk. 2-værelses på 71 m²

11 stk. 3-værelses på 82 m²

3 stk. 3-værelses på 85 m²

1 stk. 4-værelses på 93 m²

1 stk. 4-værelses på 97 m²

Samt et fælleshus og vaskeri på 76 m²

Forudsætter beboernes opbakning

De elementer, som helhedsplanen indeholder, og som præsenteres i denne helhedsplan, vil kun blive til virkelighed, hvis vi får økonomisk støtte fra Landsbyggefonden.

En forudsætning for at vi kan få støtte til renoveringen, er at I som beboere godkender helhedsplanen.

Derfor skal I stemme om helhedsplanen.

Hvad er Landsbyggefonden?

Landsbyggefonden er en fond, der støtter udviklingen af Danmarks almene boliger, for eksempel i forbindelse med renoveringsprojekter og ved byggeri af nye almene boliger.

Pengene kommer fra de almene boligforeninger, som løbende betaler til Landsbyggefonden.

Hvor i processen er vi?



Derfor skal vi rovere

For at fremtidssikre Stillevang mod yderligere fysisk nedslidning, byggeskader og dårligt indeklima, er en gennemgribende fysisk genopretning af de 24 boliger nødvendigt.

Bygningernes tage har passeret slutningen af sin levetid og skal derfor udskiftes.

De produkter, der er blevet brugt i jeres lette facader, har gjort at der er en risiko for, at der kan forekomme skimmelsvamp inde i boligerne, og det har der også været konstateret i flere af jeres boliger.

De nye materialer, vi vil anvende, er dem man kalder diffusionsåbne, hvilket betyder, at væggene bedre kan "ånde" og transportere fugt i væggene ud i stedet for, at fugten bliver inde i væggene og giver gode betingelser for skimmelvækst.

Badeværelserne i afdelingen lever ikke op til de nutidige krav til vådrum og kan derfor ikke sikre rummet mod fremtidige fugtskader. Badeværelserne har også nået en alder,

hvor de trænger til renovering. Derfor skiftes alle badeværelser for også at give et kvalitetsmæssigt løft til jeres glæde.

Mange køkkener i afdelingen er de oprindelige og dermed slidte og trænger til fornyelse. For generelt at sikre i mod fugtskader skal installationerne skiftes samt et behovet for indbygning af balanceret ventilation i skab over komfur.

Afdelingens lette facader på bygningerne, hegn og plankeværk som er udført i træ, fremstår alle nedslidte og skal derfor udskiftes.

Den eksisterende udsugning fra badeværelse og emhætte i køkkener er ikke tilstrækkeligt til at sikre et sundt indeklima. Derfor etableres der balanceret ventilation i alle boliger.

De nuværende gasfyr skal inden for en kort årrække skiftes. Ny og grøn opvarmning af afdelingen med fjernvarme er indarbejdet i helhedsplanen.

Hvad indeholder helhedsplanen

Tilstandsrapporten og yderligere undersøgelser har afdækket en række behov og udfordringer i afdelingen, med afsæt heri er nedenstående bygningsdele medtaget i helhedsplanen.

UDVENDIGE ARBEJDER

- Alt træværk på bygninger og skure udskiftes til indfarvet cementbaseret plade, med minimal vedligeholdelse.
- Alle døre og vinduer udskiftes til vinduer og døre med træ indvendigt og aluminium udvendig.
- Alle ovenlysvindue udskiftes
- Der lægges nye tagsten på taget og der efterisoleres i tagrummet.
- Der kommer nye tagrender og nedløb.
- Der kommer nye udvendige trapper og altaner i galvaniseret stål.

INDVENDIGE ARBEJDER

- Badeværelser renoveres med nye fliser, ny sanitet, armaturer mv. og samtidig får badeværelserne en mere tidssvarende vådrumssikring.
- Køkkener udskiftes.
- Vand-, el- og afløbsinstallationer udskiftes i badeværelser og køkkener.
- Berørte overflader istandsættes.
- De nuværende gasfyr konverteres til fjernvarme
- Der kommer nye HPFI relæ i alle eltavler.
- Der laves balanceret ventilation i alle boliger.



Østfacade som den ser ud i dag.



Østfacade som den kunne komme til at se ud.



Vestgavl som den ser ud i dag.



Vestgavl som den kunne komme til at se ud.



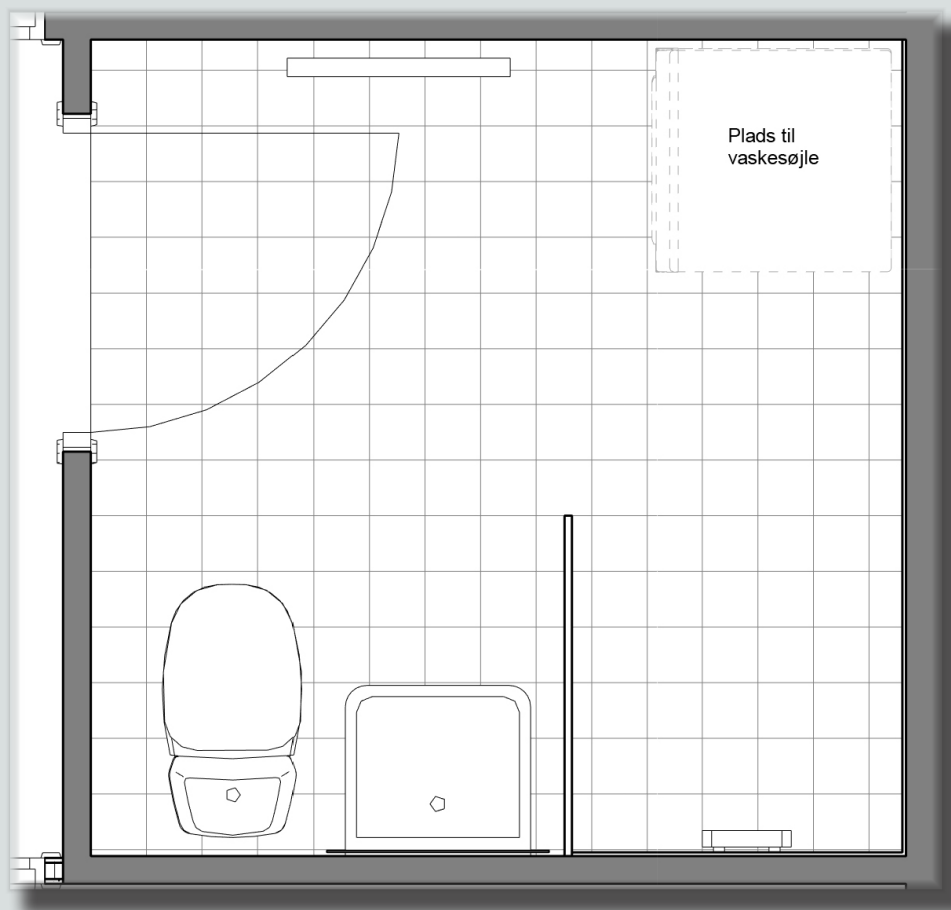
Østgavl som den ser ud i dag.



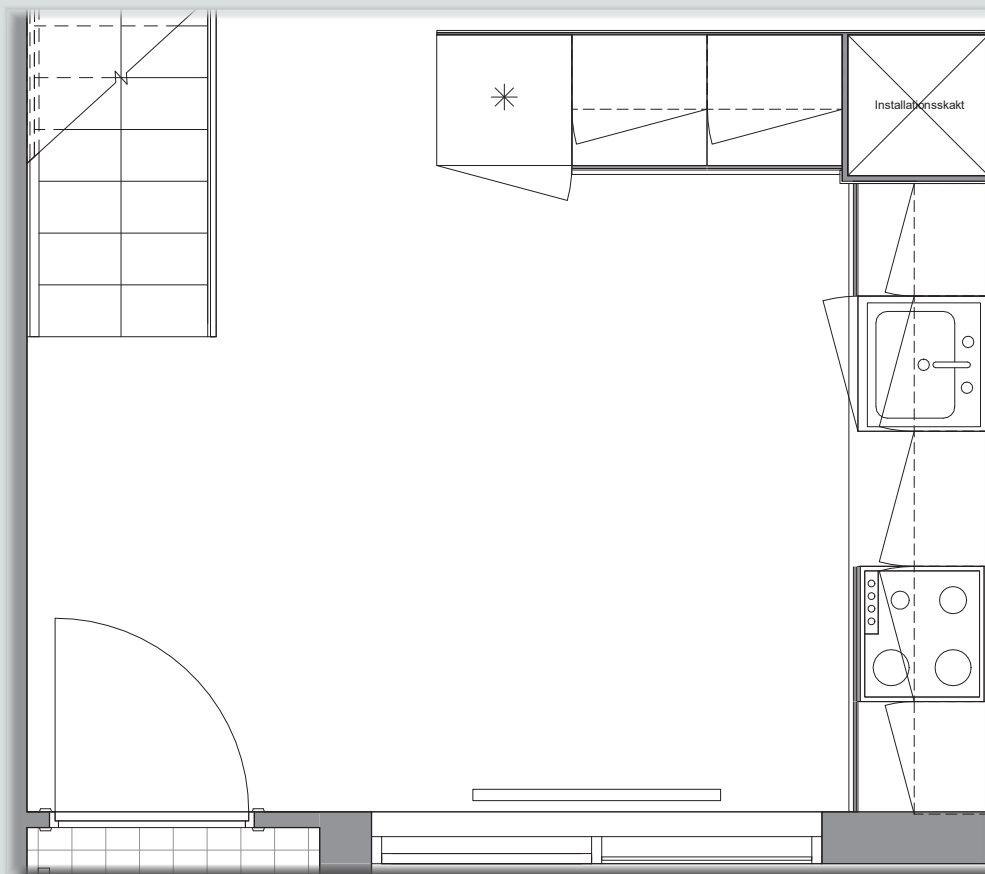
Østgavl som den kunne komme til at se ud.



Badeværelser som de kan komme til at se ud.



Køkkener som de kan komme til at se ud.



Alternativ opvarmningsform

Vi har i forbindelse med udarbejdelsen af denne helhedsplan, lavet en undersøgelse om jeres nuværende gasfyr kan ændres til en mere bæredygtig opvarmningsform. Vi har analyseret på følgende opvarmningsformer:

Luft til vand varmepumper, placeret i hver bolig.

I en rækkehusbebyggelse som jeres vurderes det ikke at være muligt at overholde gældende krav om støj til nabo på 35 dB.

Luft til vand varmepumper placeret i særskilte varmepumpebygninger.

Jeres afdeling er meget lille og det er ikke muligt at placere disse bygninger og samtidig overholde afstand til skel samt gældende krav om støj til nabo på 35 dB.

Nye naturgaskedler

Fossile brændstoffer er mange steder under begyndende udfasning. Regeringen har en ambition om, at Danmark skal være uafhængig af de fossile brændsler – kul, olie og gas. Udskiftning til nye naturgaskedler er således en løsning med en begrænset levetid.

Konvertering til fjernvarme

Sorø Fjernvarme har oplyst at der kan leveres fjernvarme til jeres bebyggelse i 2024.

Fjernvarme er den løsning som er bedst fordi den er mest grøn, giver bedre og billigere drift samt medfører at gasfyrinstallation i jeres indgangspartier fjernes.

Fjernvarme prisen er lige nu lidt dyrere end gaspriserne. Men gaspriserne har Christiansborg besluttet skal stige de kommende år pga. grøn omstilling.

Jeres boliger bliver isoleret lidt bedre end de er i dag. Der kommer nye vinduer, tagvinduer og døre. Der kommer lidt mere isolering end der er idag og jeres nuværende ventilation er uden varmegenvinding.

Som afdeling vil I opleve varmeforbruget vil falde og dermed også gavne den enkelte beboer.

Sunde og tidssvarende boliger

I dette afsnit uddybes et par af de vigtigste arbejder, der er beskrevet på de foregående sider:

Lette facader

Den nuværende træbeklædning, vindspærre samt isolering vil blive fjernet. Evt. rådskader vil blive udbedret ved enten at udskifte den angrebne bygningsdel, eller ved mindre skade, udføres sanering af bygningsdelen.

Der vil blive isoleret samt ny vindspærre af et uorganisk materiale. Yderst vil facaderne blive beklædt med en indfarvet facadeplade som vil være cementbaseret.

Tag

De nuværende tagsten, lægter, undertag samt isolering vil blive fjernet.

Evt. rådskader vil blive udbedret ved enten at udskifte den angrebne bygningsdel, eller ved mindre skade, udføres sanering af bygningsdelen.

Den eksisterende dampspærre vil blive gennemgået og udbedret.

De eksisterende spær vil blive rettet op. Der vil komme ny isolering i taget og der etableres et fast undertag med tagpap. Der afsluttes med nye tagsten.

Der vil komme lidt mere isolering på loftet samt over jeres indgangspartier.

Døre og vinduer

De eksisterende døre og vinduer fjernes og der monteres nye, som vil være af træ indvendig og aluminium udvendig. Ovenlysene i taget udskiftes.

Køkkener

De eksisterende køkkenelementer, komfur, køleskab samt emhætte fjernes, og der monteres nye køkkenelementer, kogeplade, oven samt køleskab.

De berørte overflader renoveres i form af ny tapet og maling.

Der laves nye elinstallationer i form af installationer til hårde hvidevare samt nye stikkontakter.

Badeværelser

Eksisterende gulvklinker, vægfliser, toilet, håndvask samt afløbsinstallationer fjernes.

Der laves nye afløbsinstallationer og ny vådrumssikring.

Nye fliser på gulve i 15 x 15 cm i grå.

Nye fliser i brusekabine samt gavlvæg i 15 x 15 cm i hvid.

Der laves nye elinstallationer i form af ny belysning i loft samt nye stikkontakter.

Lovliggørelse af elinstallationer

Der monteres nyt HPFI relæ også kaldet HPFI afbryder og fejlstrømsafbryder i alle boliger.

Hegn og skure

Hegn males og skure får ny beklædning som de lette facader samt nye tagsten.

Ventilation

Der installeres et ventilationsanlæg, som vil suge luft ud af boligerne samt tilføre frisk luft. Anlægget vil være med varmegenvinding, som betyder, at den varme der er i den luft der suges ud bruges til at opvarme den friske luft.

Konvertering til fjernvarme.

Jeres nuværende gasfyr vil blive konverteret til fjernvarme.

Da det først er muligt at få fjernvarme i 2024, vil I skulle beholde jeres nuværende gasfyr indtil da. Det vil dog være muligt at få lavet stikledninger samtidig med den øvrige renovering, så I ikke skal generes af gravearbejde senere.

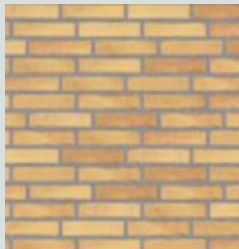
Økonomi

HVIS DU STEMME JA

Fremtidig husleje:
+8,98%



Renovering for:
40,49 mio. kr.



HVIS DU STEMME NEJ

Fremtidig husleje:
+38%



Renovering for:
16,25 mio. kr.



Hvis I stemmer ”ja” til helhedsplanen

Denne helhedsplan fremtidssikrer Stillevang, så afdelingen fremstår genoprettet udvendigt og indvendigt. Helhedsplanen medfører, at de mange indeklimaproblemer som afdelingen har været udfordret af, bliver løst.

Helhedsplanen koster i alt 40,49 mio. kr.

Landsbyggefonden støtter helhedsplanen med ca. 14 mio. kr. i form af støttede lån. Støtte fra Landsbyggefonden medfører at ydelser på lån bliver lavere.

Boligselskabet støtter også afdelingen med kr. 6 mio. Yderligere er der støtte fra egen trækningsret og kapitaltilførsel på kr. 6,88 mio.

Resten finansieres ved at optage et 30 årigt realkreditlån på ca. kr. 13,54 mio.

Den samlede finansiering af Helhedsplanen betyder, at alle kommer til at stige 8,98% i husleje når byggesagen er færdig.

Med støtte fra Landsbyggefonden skal huslejen indtil afslutningen af helhedsplanen stige med årlige 2%. Denne stigning vil blive implementeret i år 2023.

Landsbyggefondens støtte gives som et årligt tilskud, der gradvist bliver nedtrappet, hvilket betyder at huslejen vil stige hvert år efter helhedsplanens afslutning med ca. 34.326 kr. pr. år. 2 % stigning

Nuværende lejetillæg for køkken og bad bortfalder, når helhedsplanen er afsluttet.

Hvis I stemmer ”Nej” til helhedsplanen

Behovene for renovering af Stillevang er åbenlys for alle. Med en støttet renovering får man som oven for nævnt hjælp til at finansiere renoveringen. Hvis man ikke får støtte til en renovering, skal afdelingen selv betale alle udgifter.

I 2017 fik afdelingen udarbejdet en rapport med en vurdering af de arbejder, som er nødvendige at få gennemført. De arbejder der som minimum skal laves omfatter renovering af tag, og facadebeklædning samt udskiftning af vinduer og døre. Minimumsløsningen omfatter arbejder der skal sikre, at Stillevang ikke forfalder yderligere.

De nødvendige minimumsarbejder udgjorde i 2017-tal kr. 16,25 mio.

Denne løsning medfører dog, at Landsbyggefonden ikke ønsker at yde støtte til renoveringen, da der med denne løsning fortsat vil mangle nogle renoveringsbehov for, at afdelingen er fremtidssikret. Den mistede støtte medfører, at favorable muligheder for støtte til lån, driftsstøtte og nedsættelse af huslejen bortfalder.

Minimumsløsningen på kr. 16,25 mio. vil skulle finansieres via et almindeligt 30 årigt realkreditlån, hvor alle arbejderne gennemføres som en samlet renovering. Denne løsning vil medføre en samlet huslejestigning på gennemsnitligt 38%. I denne løsning er der ikke indregnet genhusning.

Af nedenstående oversigt fremgår hvilke arbejder, der udføres ved en helhedsplan med støtte overfor hvilke arbejder der skal udføres, hvis afdelingen selv skal finansiere de nødvendige renoveringsarbejder.

Hvis du stemmer	"Ja" til helhedsplan - støttet renovering (stigning i husleje: 8,98 %)	"Nej" til helhedsplanen nødvendige arbejder – ingen støtte (stigning i husleje: 38 %)
Nyt køkken	X	
Nyt badeværelse	X	
Nyt tag	X	
Nye facader	X	X
Ventilation som forbedrer indeklimaet	X	X
Konvertering til fjernvarme	X	
Nye vinduer og døre	X	X

I en sammenligning mellem en samlet og støttet helhedsplan og minimumsløsningen er det derfor meget attraktivt for afdelingen at vælge helhedsplanen som opnår støtte fra Landsbyggefonden.

Huslejekonsekvens

Huslejekonsekvens boligtyper fordelt ved 2, 3 og 4 rums boliger

Prisindeks år 2020

Areal i kvadratmeter	Huslejen i dag pr. mdr. (uden evt. lejetillæg, forbrugsudgifter, antenne mm.)	Obligatorisk indeksiering af huslejen ved budget 2023 = 2 %	Huslejestigning = 8,98 % (udregnes af 2021 lejeniveau)	Husleje efter afslutning af byggesag (Nuværende husleje + obligatorisk indeksiering + huslejestigning for helhedsplan)
2 rum	kr. 5.340	kr. 107	kr. 480	kr. 5.926
3 rum	kr. 6.221	kr. 124	kr. 559	kr. 6.904
4 rum	kr. 6.927	kr. 139	kr. 622	kr. 7.688

Hvad er huslejekonsekvensen for gennemsnittet af alle boliger i afdelingen

Stigning 8,98 %	Nuværende huslejegennemsnit for hele afdelingen	Fremtidigt huslejegennemsnit for hele afdelingen	Gennemsnitlig huslejestigning for afdelingen
leje pr. bolig pr. måned	kr. 5.986	kr. 6.643	kr. 657
leje pr. m ² pr. år	kr. 908	kr. 1.008	kr. 100

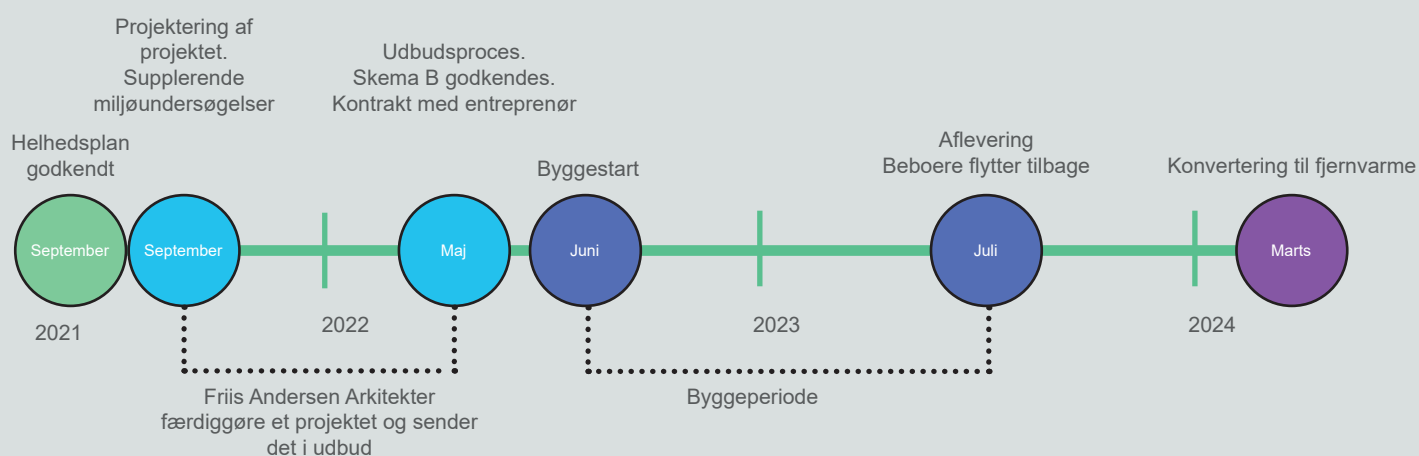
Byggeproces og tidsplan

Tidsplanen for en byggeproces indeholder altid nogle betingelser. Landsbyggefonden skal blandt andet løbende godkende projektet og dets økonomi.

Hvis I stemmer ja til helhedsplanen, vil vi kunne gå i gang med projektering af projektet og herefter sende det i udbud.

Det er dog ikke muligt at indgå en kontrakt med en entreprenør og dermed påbegynde selve renoveringsarbejdet, før kommunen har godkendt skema B.

Skema B er et nyt budget for helhedsplanen, opdateret med entreprenørens priser. Når skema B er godkendt, kan arbejdet gå i gang.



Etape opdeling.

Det forventes, at byggeriet opdeles i tre etaper:

Etape 1: Stillevang nr. 10, 12, 14, 16, 18, 20, 22 og 24

Etape 2: Stillevang nr. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 og 8

Etape 3: Stillevang nr. 9, 11, 13, 15, 17, 19, 21, 23 og 25

Det er planen, at renoveringsarbejdet starter med etape 1 og når etape 1 er færdig, flyttes arbejdsområdet med stilladser osv. til etape 2 og når etape 2 er færdig flyttes det til etape 3.



Genhusning

Omfanget af renoveringen betyder, at der er behov for midlertidig genhusning af alle beboere under renoveringen. Det er ikke praktisk muligt at blive boende, mens for eksempel badeværelser og køkkener renoveres.

Der er tilknyttet en genhusningskonsulent til sagen, som skal hjælpe med at få genhusningen til at gå glat.

Genhusningskonsulenten vil gennemføre personlige samtaler med alle beboere, for at afklare behov og ønsker. Der tages så vidt muligt individuelle hensyn. Det er genhusningskonsulentens ansvar at koordinere med dem, der står for byggeprojektet og sikre, at regler og love vedrørende genhusning følges.

- Du vil blive tilbudt en genhusningsbolig i en af boligselskabets andre boliger.
- Genhusningen kan godt foregå i egen bolig, f.eks. sommerhus eller kolonihave.
- Et flyttefirma vil hjælpe med flytning og evt. opbevaring af møbler og indbo. Det vil også være muligt at søge om hjælp til nedpakningen.
- Inden genhusningen finder sted, vil der blive afholdt informationsmøder om genhusning og flytning. Informationsmøder afholdes for hver etape.
- Hvis man ønsker, at genhusningen skal være permanent, kan dette drøftes med genhusningskonsulenten.

Oplysning om persondata

Som beboer i en boligafdeling, der skal renoveres, og hvor der er behov for adgang til selve boligen, vil du i det materiale, der udsendes til brug for afdelingsmødet, blive orienteret om, at der i forbindelse med renoveringen kan være behov for, at DAB videregiver persondata til sagens rådgivere og entreprenør, der er relevante og nødvendige i forhold til gennemførelsen af renoveringen af boligen.

Relevante og nødvendige persondata i forbindelse med sagen vil f.eks. være nogle af de oplysninger, du gav til DAB i forbindelse med indgåelse af din lejekontrakt:

Navn, adresse, telefonnummer, evt. husdyr og øvrige særlige forhold, der kan være relevante for den specifikke renoveringsart.

Håndtering af persondata

Rådgivere og entreprenører er naturligvis underlagt de samme lovmæssige restriktioner i forhold til håndtering og opbevaring af persondata som DAB. Persondata vil blive slettet i forlængelse af afslutningen af renoveringen, når eventuelle mangler eller øvrige mellemværender er afsluttet.

Yderligere oplysninger

Såfremt der ønskes yderligere oplysninger omkring vores behandling og håndtering af persondata, henviser vi til vores hjemmeside, hvor DAB's persondatapolitik er beskrevet.



FRIIS ANDERSEN ARKITEKTER

Frisegade 1
4800 Nykøbing F

Raffinaderivej 8, 1
2300 København S

EMAIL
friis-a@friis-a.dk

TELEFON
+45 5485 0439

CVR NR.
1385 3290

Bilag til temaavis

Huslejudvikling 2023 - 2032

Areal bolig m ²	1.907
Gennemsnitlig leje pr. m ² pr. år efter renov	989
Aftrapning kr. /år	9
Årlig aftrapning i kr.	17.163

	2022	2023	Juni 2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
Årlige huslejeindtægt inkl. aftrapning	1.724.016	1.758.496	1.878.833	1.878.833	1.895.996	1.913.159	1.947.485	1.981.811	2.016.137	2.050.463	2.084.789	2.119.115
Huslestigning inkl. aftrapning		2,00%	8,98%	0,00%	0,91%	0,91%	1,79%	1,76%	1,73%	1,70%	1,67%	1,65%
2 rums	5.340	5.447	5.926	5.926	5.980	6.034	6.143	6.251	6.359	6.467	6.576	6.684
3 rums	6.221	6.345	6.904	6.904	6.967	7.030	7.156	7.282	7.409	7.535	7.661	7.787
4 rums	6.927	7.066	7.688	7.688	7.758	7.828	7.969	8.109	8.250	8.390	8.531	8.671

Start aftrapning driftslån



Start aftrapning tilskud fra selskabet

