

Ved Kirken Helhedsplan

Orienteringsmøde 29. september 2021

Dagsorden

Velkommen

v. formand Egil Dræger

Præsentation af byggeudvalget

Præsentation af helhedsplanen

1. Hvorfor en helhedsplan
2. Gennemgang af helhedsplanen
3. Tidsplanen
4. Den videre proces
5. Genhusning
6. Helhedsplanens økonomi

Spørgsmål fra salen

Afrunding, herunder fremtid og kommende beboerafstemning

v. formand Egil Dræger



Velkommen

ved Egil Dræger

formand afdelingsbestyrelsen

Præsentation af byggeudvalg og dirigent

ved Nanna Aae Christensen

DAB

Egil Dræger
afdelingsformand

Vibeke Friis-Jensen
afdelingsnæstformand

Susanne Jensen
afdelingsbestyrelsen

Pia Nielsen
afdelingsbestyrelsen

Claus Peter Stisen
afdelingsbestyrelsen

Finn Westergaard
selskabsbestyrelsen

DAB

Jane Skou Gettermann, bestyrelseskonsulent

Jakob Kron, driftschef

Mette Danekilde Andersen,
genhusningskonsulent

Nanna Aae Christensen, projektleder

Julie Jürs, projektleder

DOMUS Arkitekter

Jesper Ingemann Mogensen

EKAS Rådgivende Ingeniører

Johnny Christensen

Dirigent



Steen Hingebjerg Jensen
DAB

Præsentation af helhedsplanen



Hvorfor en helhedsplan

ved Nanna Aae Christensen

DAB

Hvad er en helhedsplan



Samlet renoveringsplan

**Ikke kun nødvendige
arbejder (vedligehold)**

**Løfte afdelingens
generelle stand**

**Tilføre nye kvaliteter til
afdelingen**

Hvad kræves i en helhedsplan



Fremtidssikrer afdelingen

Samarbejde med LBF

Godkendes af

Beboerne

GaB

Gladsaxe Kommune

Gennemgang af helhedsplanen

ved Jesper Ingemann Mogensen

EKAS og Domus

Ved Kirken i dag



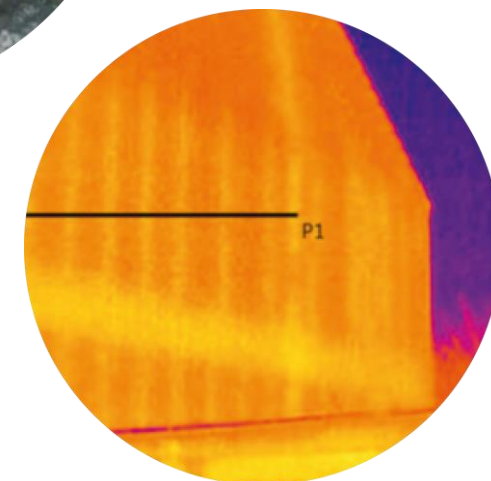
Byggetekniske undersøgelser

Tage er i dårlig stand og er utætte.

Der er kuldebroer i gavle.

Fugtproblemer og manglende ventilation.

Skimmelproblemer i flere gavlboliger



Byggetekniske undersøgelser

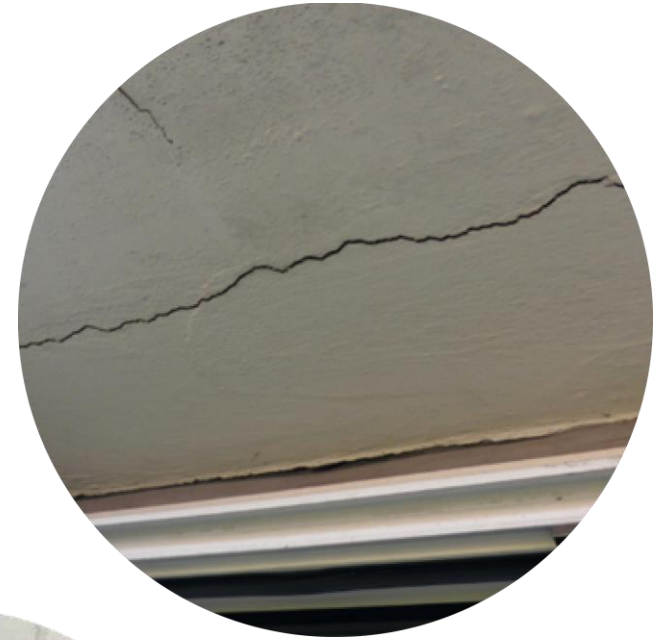
Revner i overligger ved altandør

Vinduer og altandøre er utidssvarende

Brugsvandsrør er udtjente

El-installationer i boliger er utidssvarende

Fælles elinstallationer er udtjente



Helhedsplanens indhold

Ny tagbelægning, tagrender og nedløb

Efterisolering af tage

Efterisolering af gavle og nyt murværk

Reparation af overliggere ved altandøre

Nye vinduer og facadedøre

Udskiftning af vand- og varmerør i terræn

Renovering af fælleslokale

Opgradering af udearealer

Nyt affaldssystem

Opgradering af støjmur



Helhedsplanens indhold

Nyt balanceret ventilationsanlæg

Udskiftning af vandinstallationer

Udskiftning af faldstammer og afløb

Nye køkkener

Nye badeværelser

Nye radiatorer i køkkener

Gulvvarme i badeværelser

Udskiftning af støbejernsradiatorer

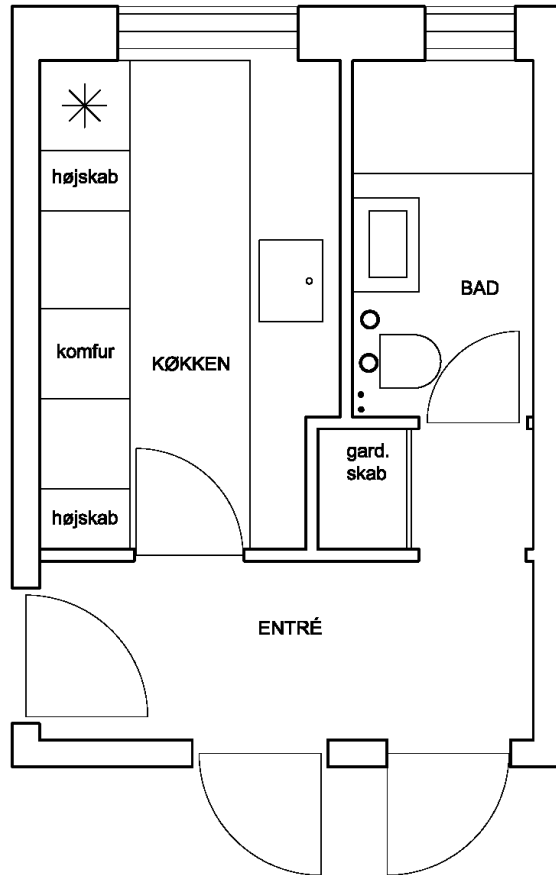
Nye el-installationer i boliger

Nye el-installationer i fællesområder

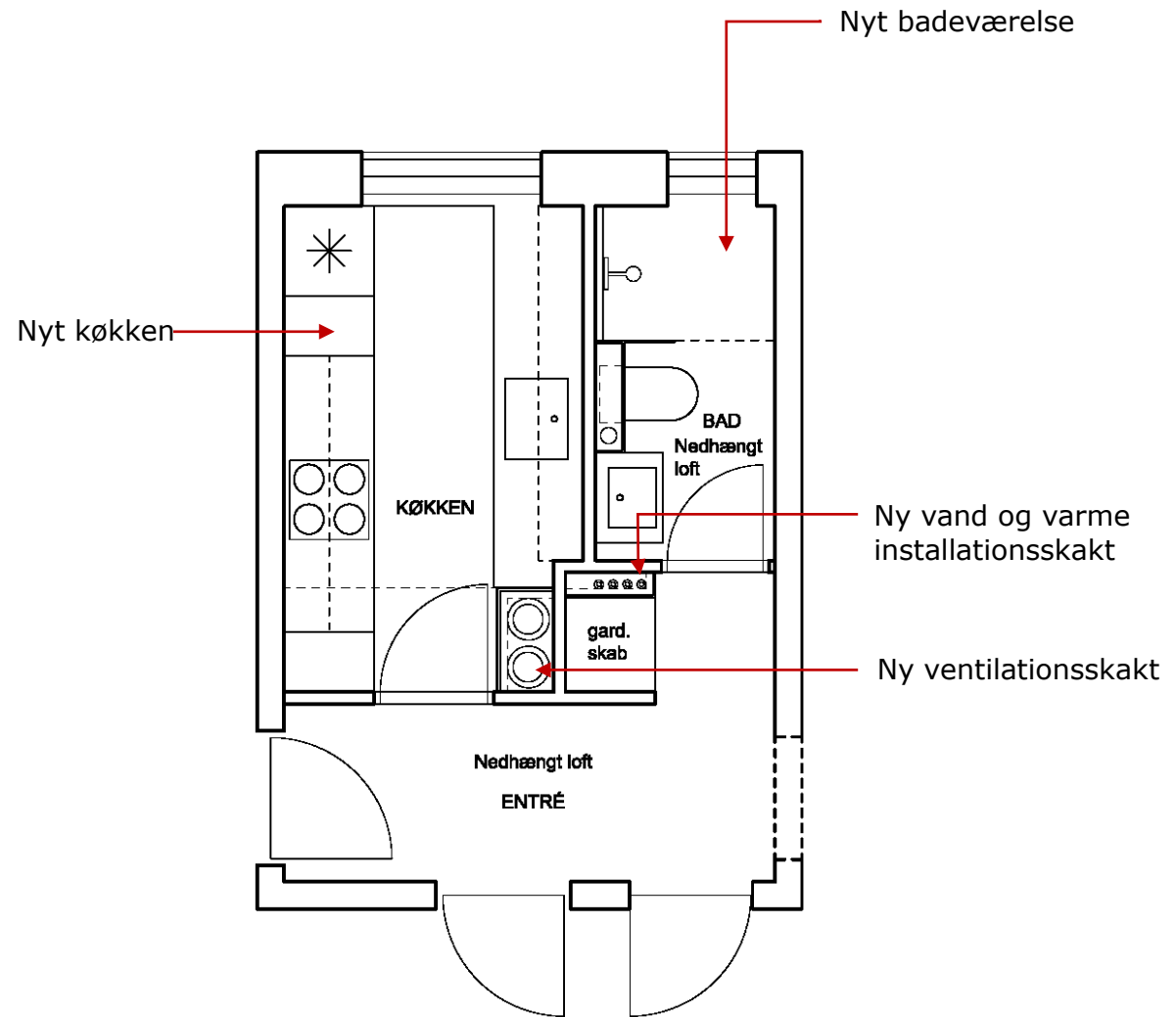


Badeværelser og køkkener

A-blokke - de "lange" blokke



Planudsnit af nuværende forhold



Skitse af fremtidige forhold

Eksempel på indretning af nyt badeværelse

A-blokke - de "lange" blokke

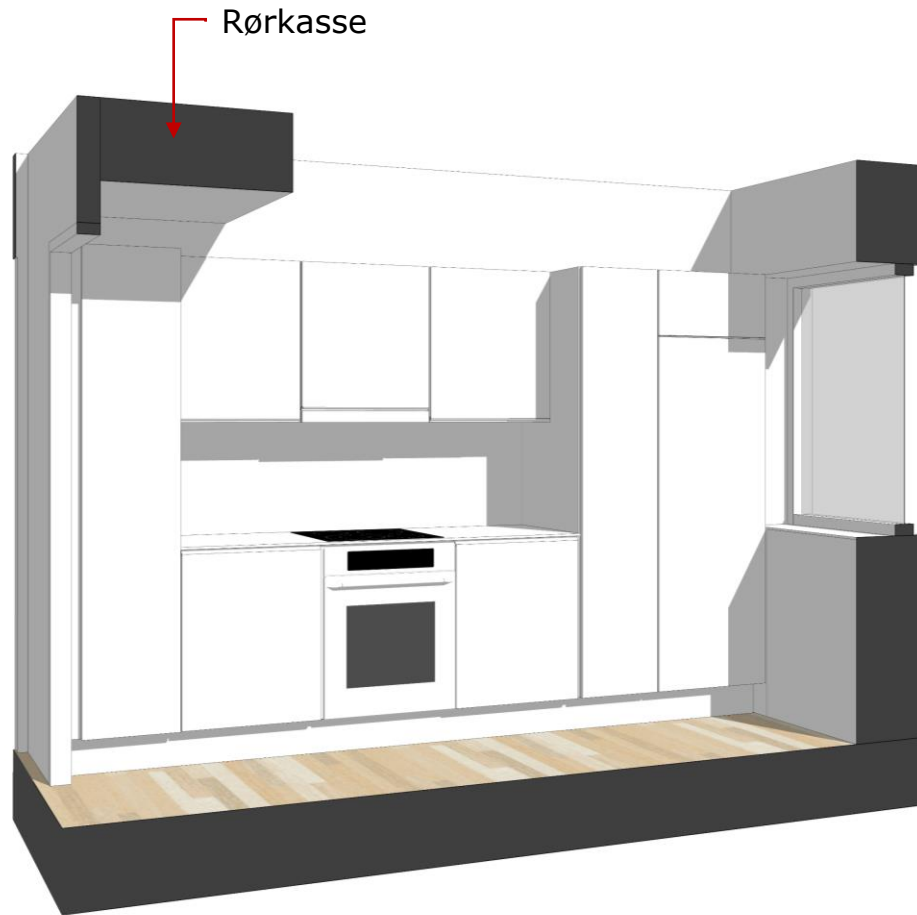
Badeværelserne totalrenoveres.

- Mekanisk ventilation
- Gulvvarme
- Hygiejnisk væghængt toilet
- Separat bruseniche
- Installationer og toiletcisterne skjules bag forsatsvæg
- Håndvask og stort spejl
- Indbygget skab (over toilet)
- Beboervalg på fliser

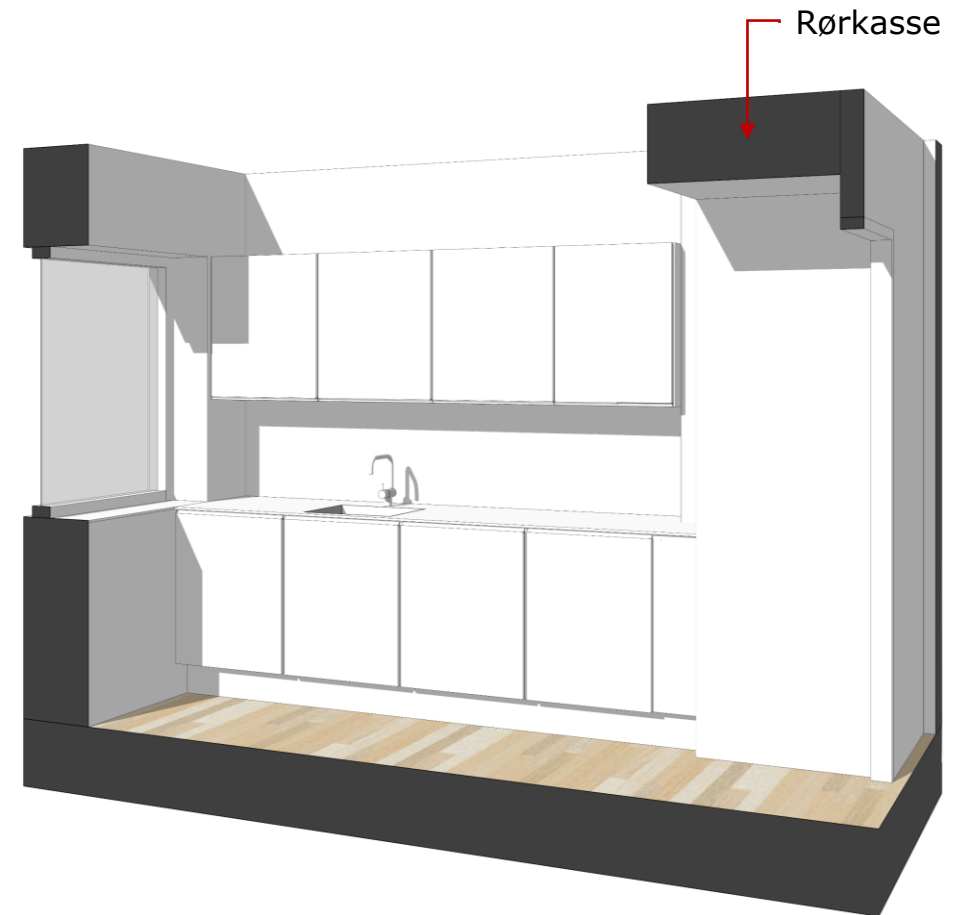


Nyt køkken

A-blokke - de "lange" blokke



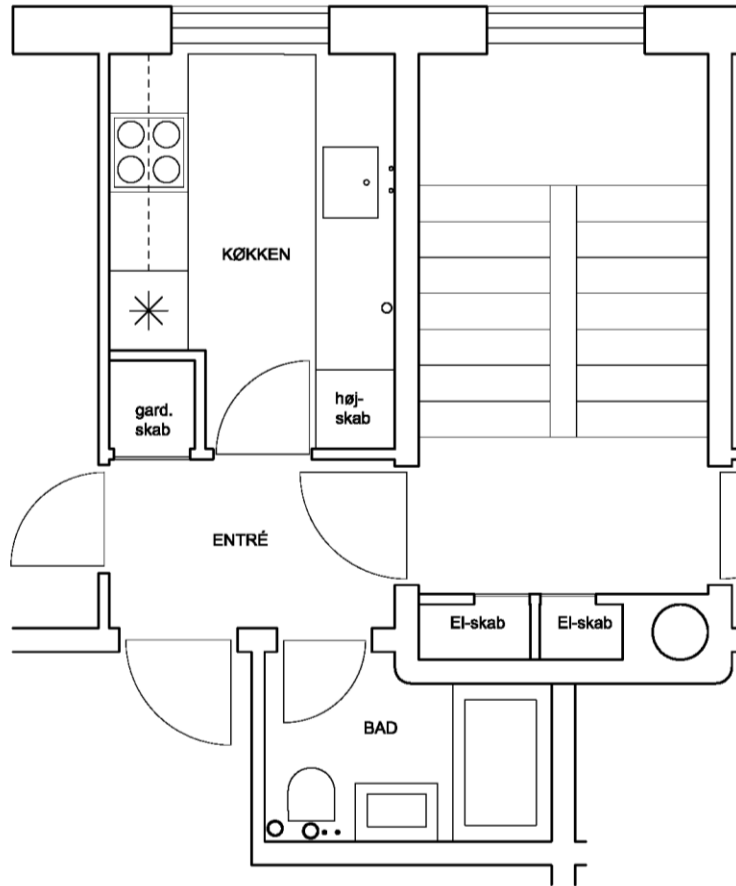
Rumlig illustration af køkken i venstre side



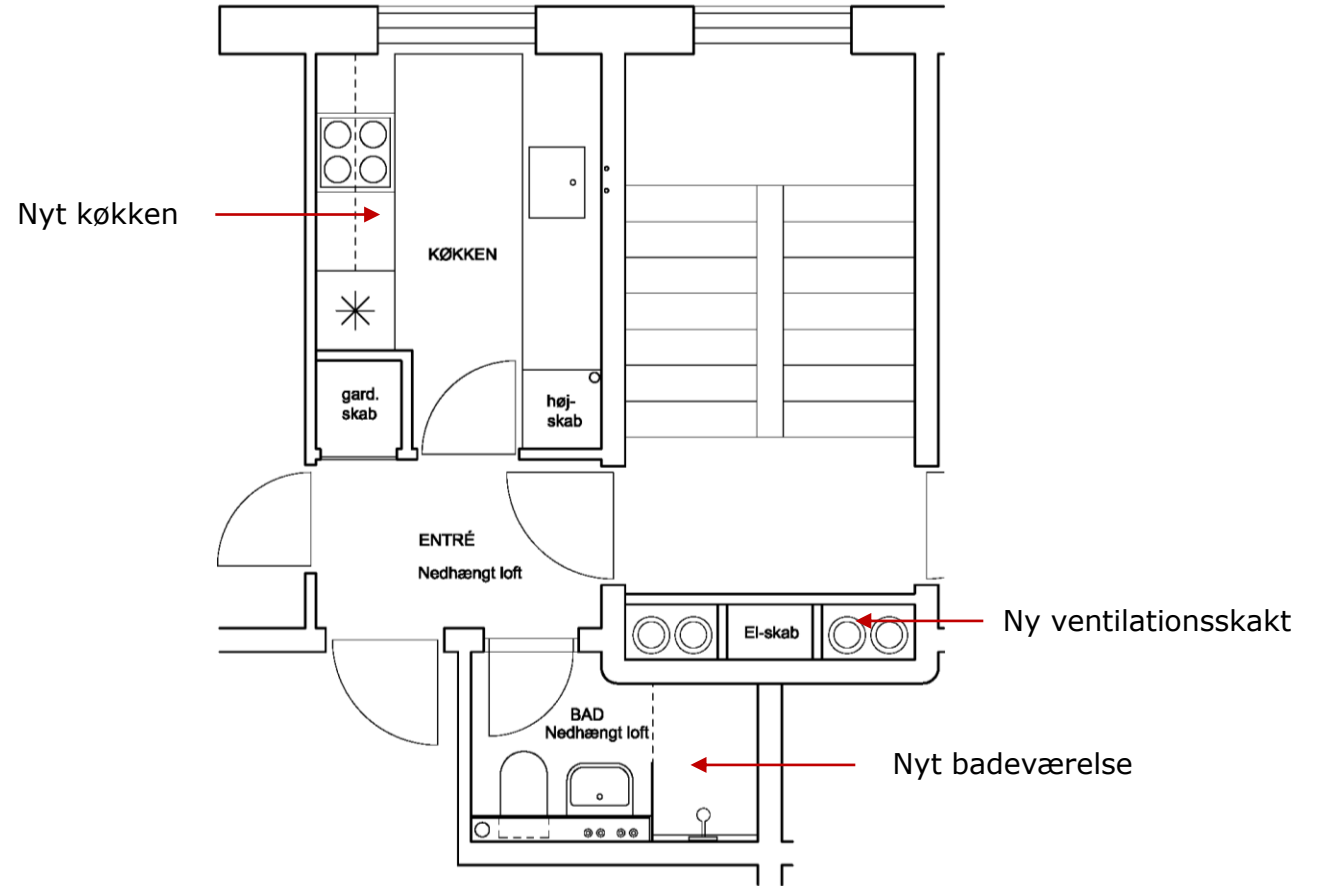
Rumlig illustration af køkken i højre side

Badeværelser og køkkener

B-blokke - de "korte" blokke



Planudsnit af nuværende forhold



Skitse af fremtidige forhold

Eksempel på indretning af nyt badeværelse

B-blokke - de "korte" blokke

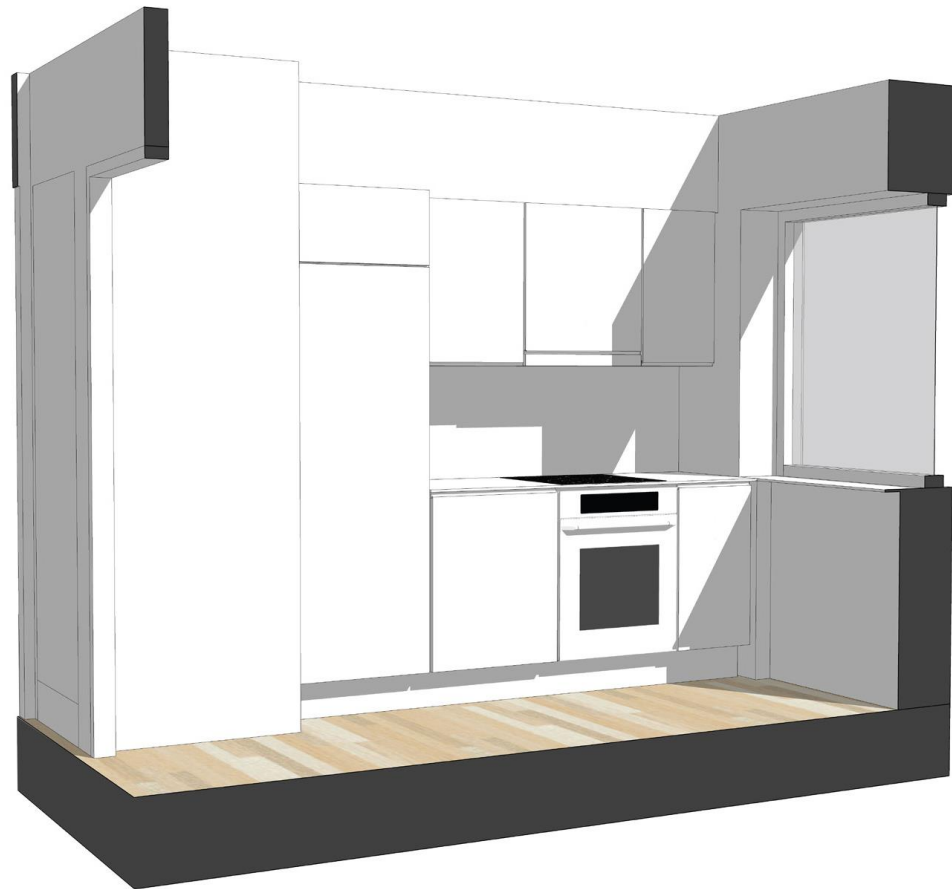
Badeværelserne totalrenoveres.

- Mekanisk ventilation
- Gulvvarme
- Hygiejnisk væghængt toilet
- Separat bruseniche
- Installationer og toiletcisterne skjules bag forsatsvæg
- Håndvask
- Indbygget skab (over toilet)
- Beboervalg på fliser

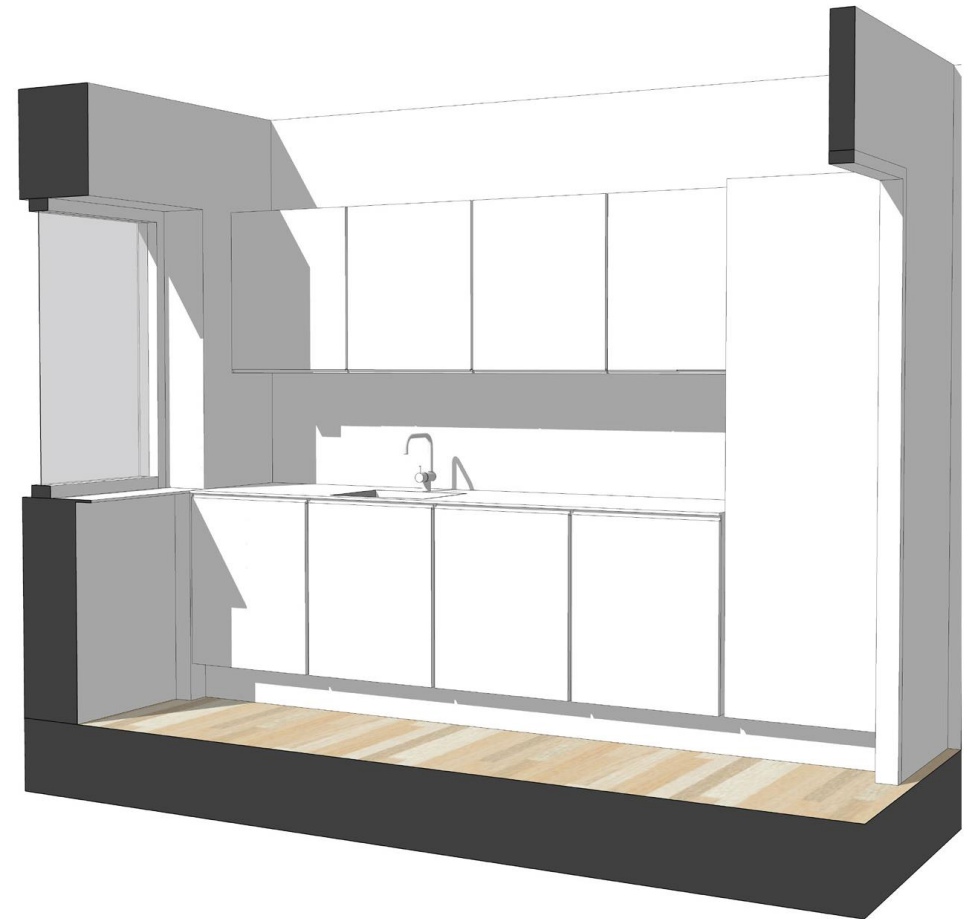


Nyt køkken

B-blokke - de "korte" blokke



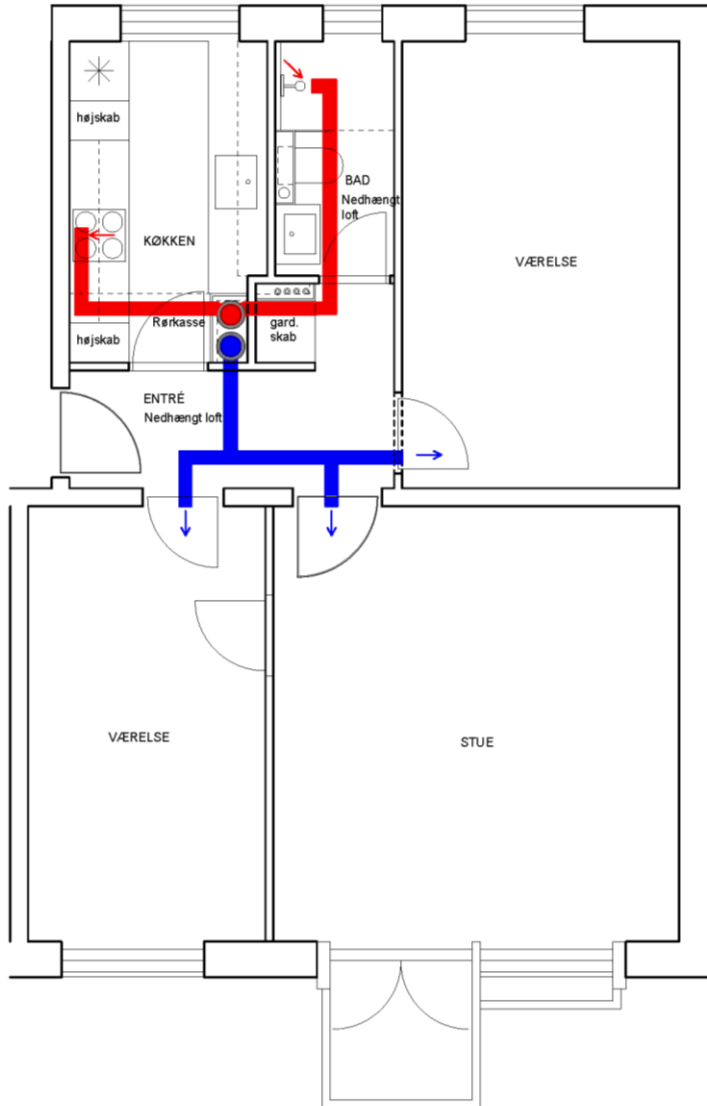
Rumlig illustration af køkkenet i venstre side



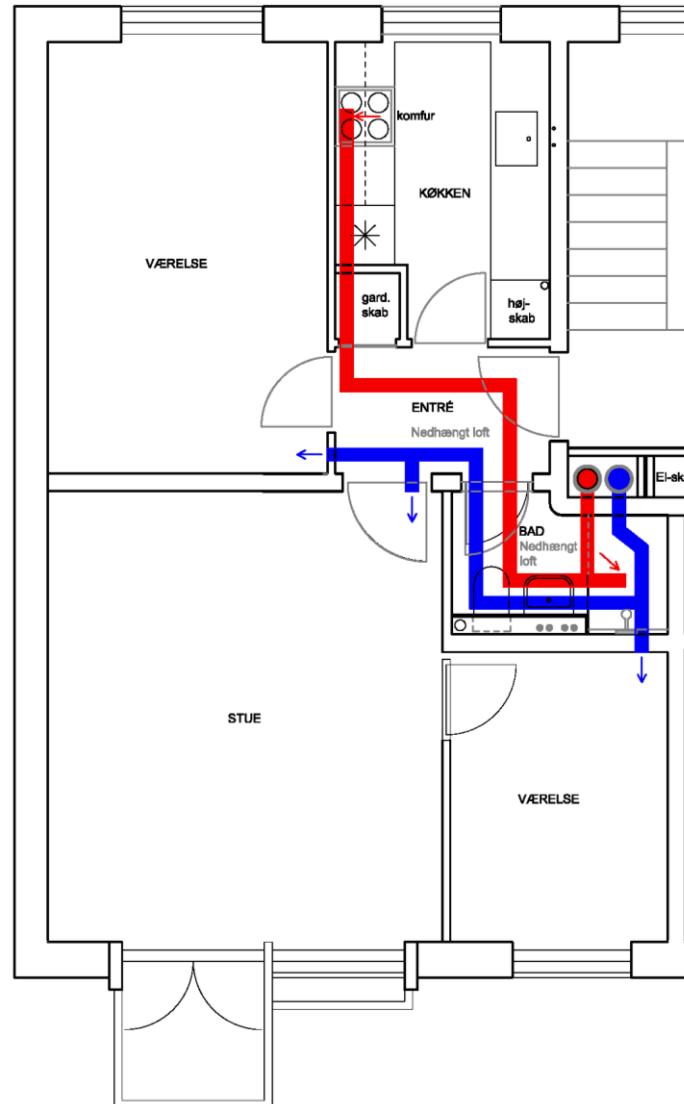
Rumlig illustration af køkkenet i højre side

Ny ventilation





Ventilationsprincip i **A-blokke**



Ventilationsprincip i **B-blokke**



Signaturforklaring

-  Lodret ventilationskanal, udsugning
-  Lodret ventilationskanal, indblæsning
-  Vandret ventilationskanal, udsugning
-  Vandret ventilationskanal, indblæsning

Istandsættelse af boliger

Boligerne istandsættes inden tilbageflytning

Vægge, lofter og træværk males

Gulve slibes og lakeres

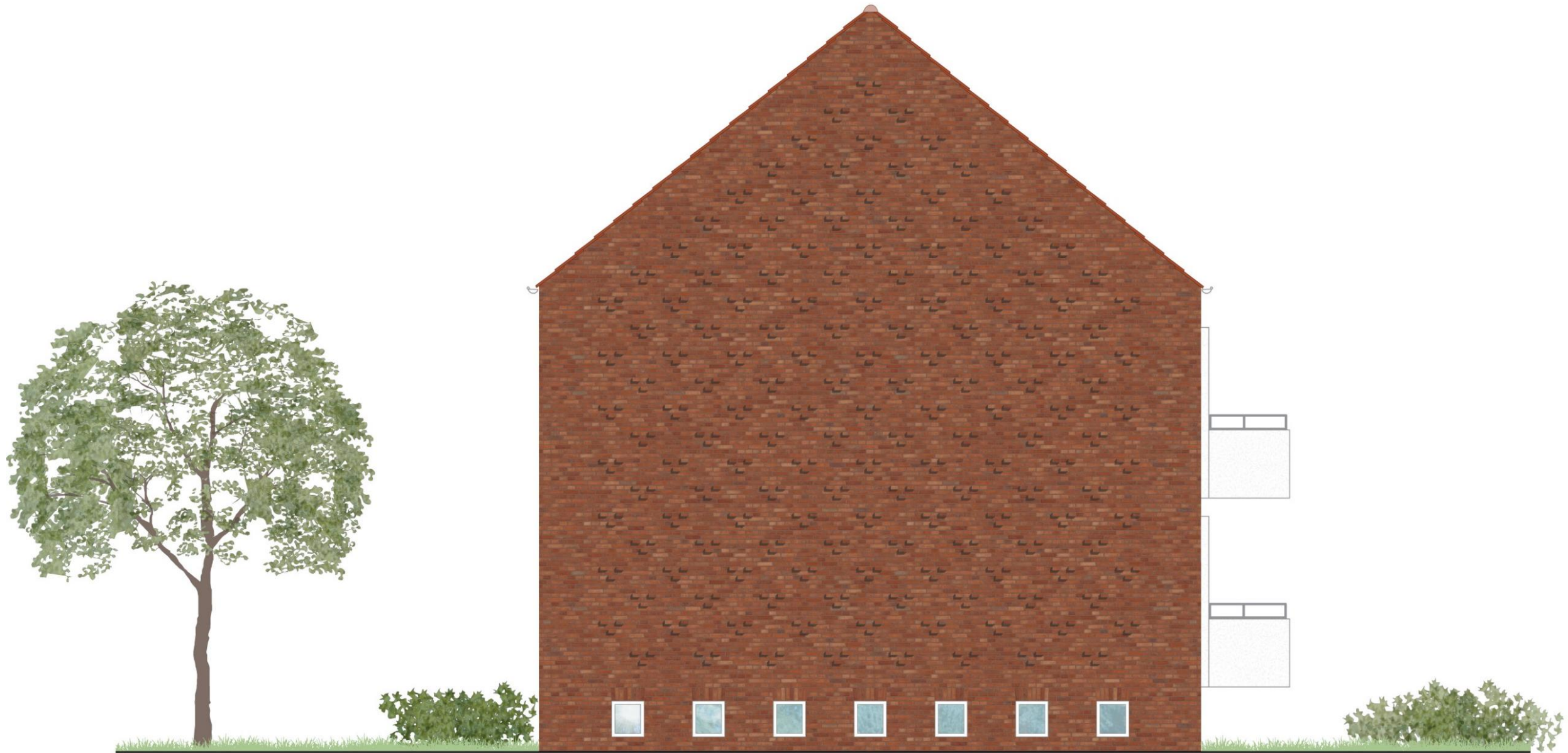


Udearealer

Nye opholdsmuligheder, ny nord-sydgående stiforbindelse, ny materielgård og ny affaldshåndtering.

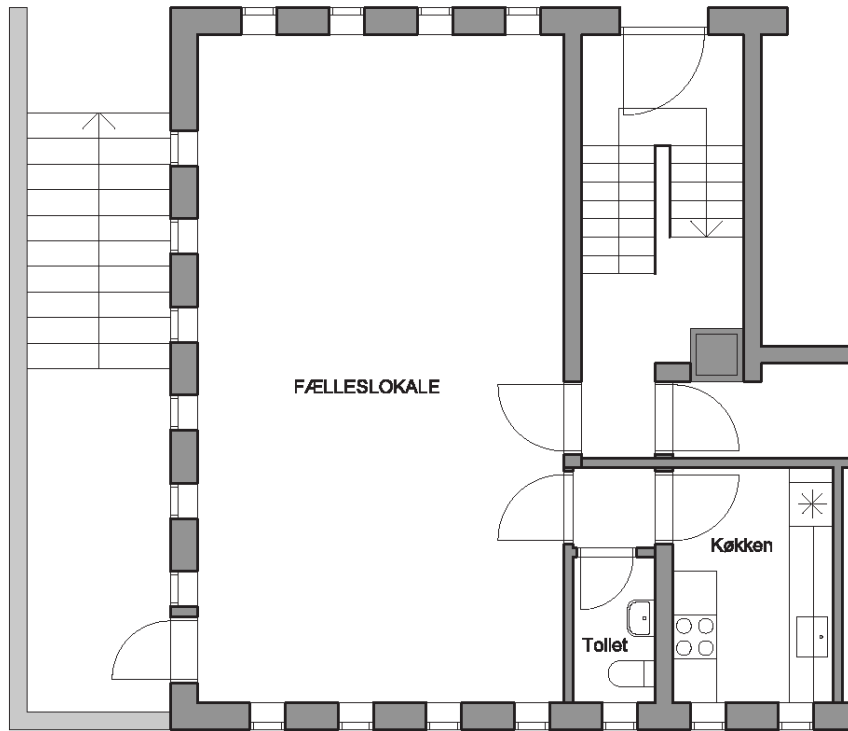


Gavle - efterisolering og nyt murværk

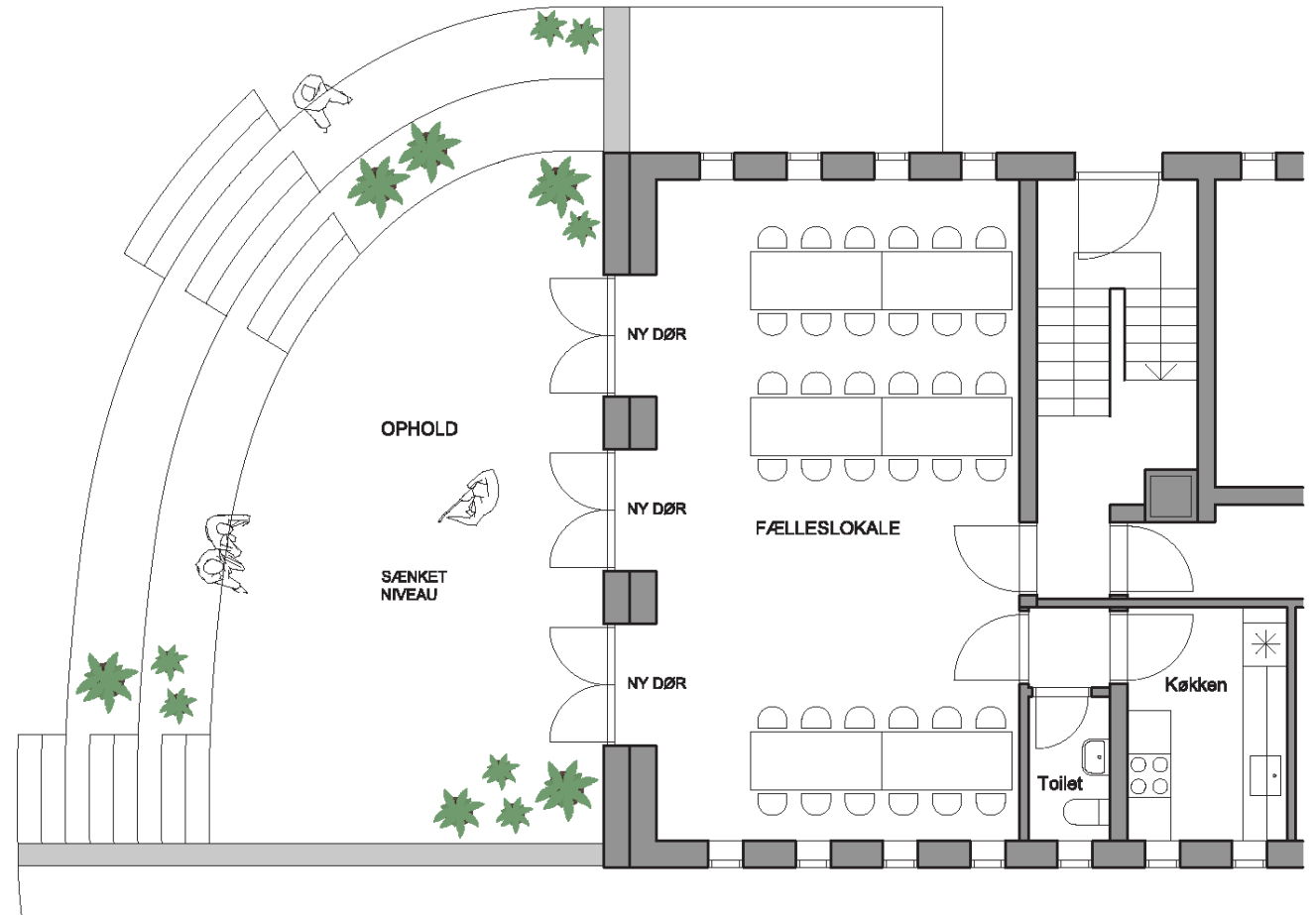


Gavl med murværksmønster med fremstående mursten

Fælleslokale med ny sænket opholdsplads



Nuværende forhold



Skitse af fremtidige forhold

Fælleslokale med ny sænket opholdsplads

Gavl ved fælleslokale
Snit gennem opholdsplads



Snit gennem sænket opholdsplads
og fælleslokale



Sænket opholdsplads
med sidde trappe

Fælleslokale

Fælleslokale med ny sænket opholdsplads



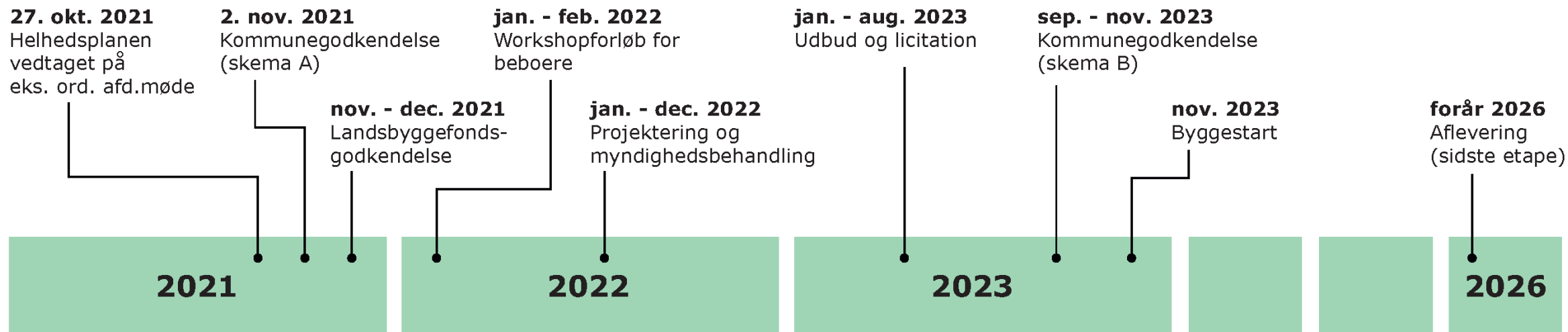
Opgradering af støjmur



Bæredygtig renovering



Tidsplan og videre proces



- Når budgettet (Skema A) er godkendt i Landsbyggefonden, kan vi arbejde videre med projektering, myndighedsbehandling og udbud
- I starten af 2022 inviteres beboerne til workshop om udearealer
- Når entreprenørens tilbud (Skema B) er godkendt, kan arbejdet gå i gang

Workshops for beboere

Der afholdes et workshopforløb i starten af 2022, hvor I får mulighed for at fremlægge ønsker til:

- **Udearealer**

Invitation til at deltage i workshopforløbet kommer, når vi er tættere på.

Beboervalg i køkkener og badeværelser

- Der vil være mulighed for at vælge flisefarver på badeværelset og fronter til køkkenet.
- Byggeudvalget vil udvælge de farver og fronter der kan vælges imellem.
- I får mulighed for at se prøver med køkkenelementer med de forskellige fronter og fliseprøver til badeværelset.

Etapeopdeling af byggeriet

- Byggeriet vil blive opdelt i etaper
- Antal boliger pr. etape afhænger af antal genhusningsboliger
- Der vil blive arbejdet udenom boligen både før og efter genhusningen

Genhusning

ved Mette Danekilde Andersen

DAB

Genhusning

Når I skal genhuses, hvad sker der så?



Genhusning

- Udflytning så sent som muligt, tilbageflytning så tidligt som muligt

Der findes 2 slags genhusning

- Midlertidig genhusning
- Permanent genhusning

Genhusning

Midlertidig genhusning

- Huslejeopkrævning ved midlertidig genhusning
- Forbrug ved midlertidig genhusning
- Varsling og tildeling
- Indskud
- Egen genhusning

Genhusning

Permanent genhusning

- Anciennitet ved permanent genhusning
- Tilbud
- Indskud

Genhusning

- Etapemøder inden byggestart
- Bytning
- Alle får hjælp til flytning



Genhusning

- Kun "Udbetaling Danmark" kan beregne jeres individuelle boligstøtte.
- Udbetaling Danmark kan kontaktes via www.borger.dk/boligstoette eller på tlf. 7012 8063

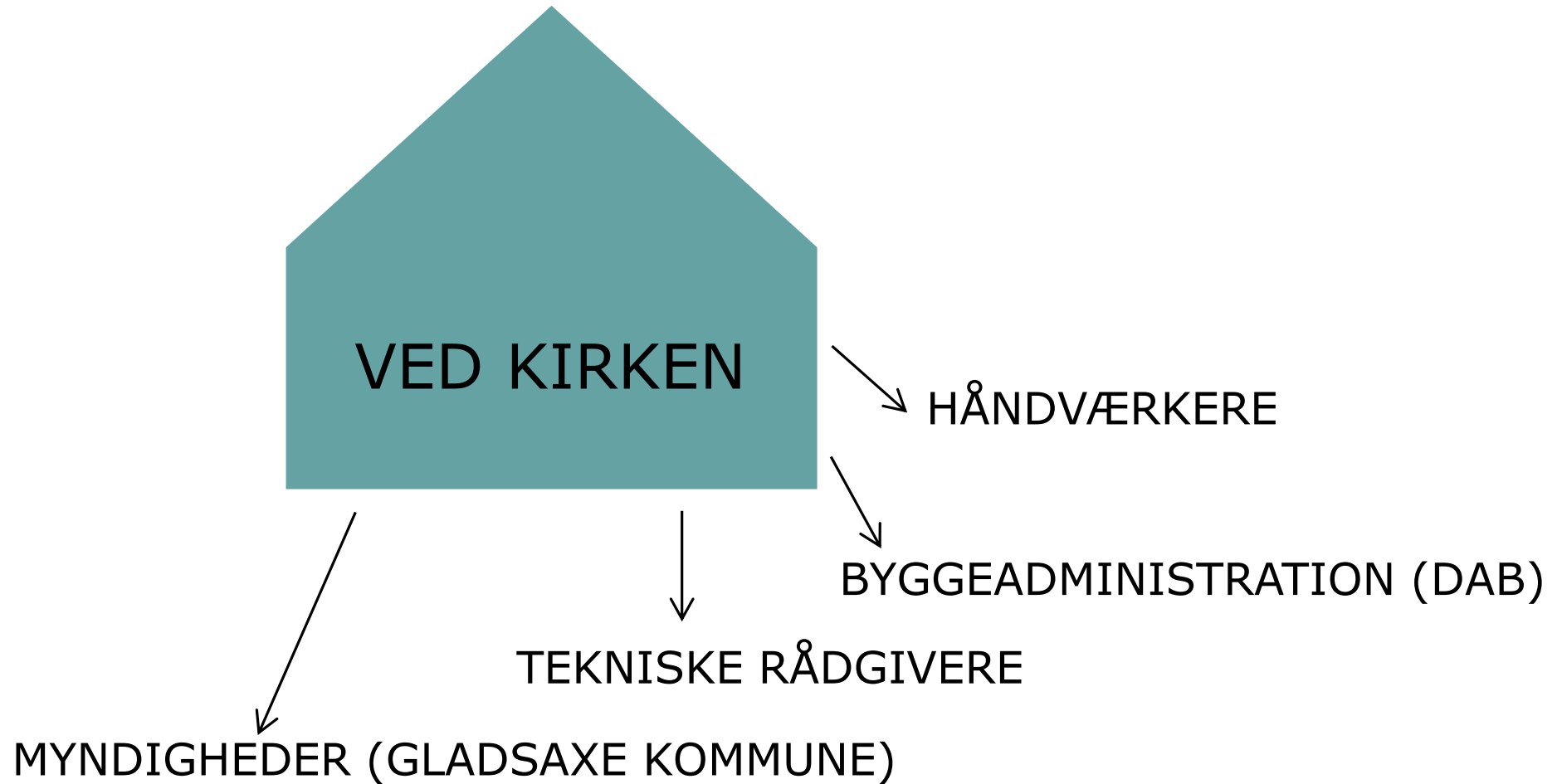


Helhedsplanens økonomi

ved Nanna Aae Christensen

DAB

Udgifter



Håndværkere

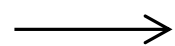
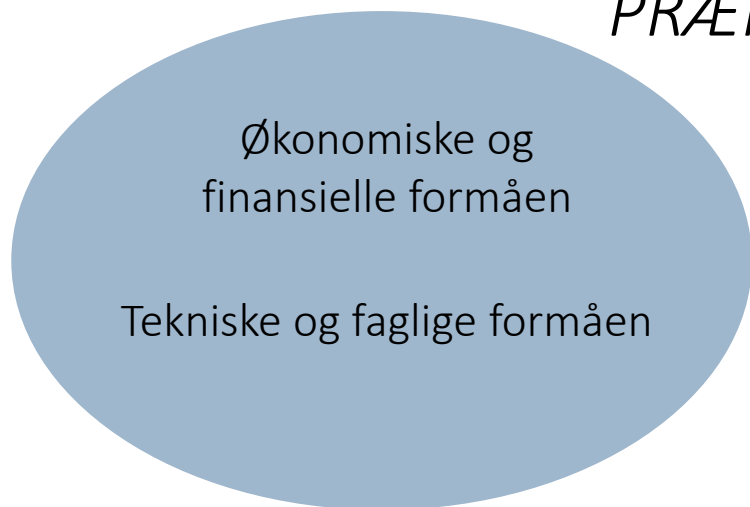


Under 39.884.785 kr.
TILBUDSLOVEN

Over 39.884.785 kr.
UDBUDSLOVEN AFS. II
(EU-USBUD)

EU-udbud

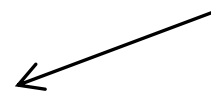
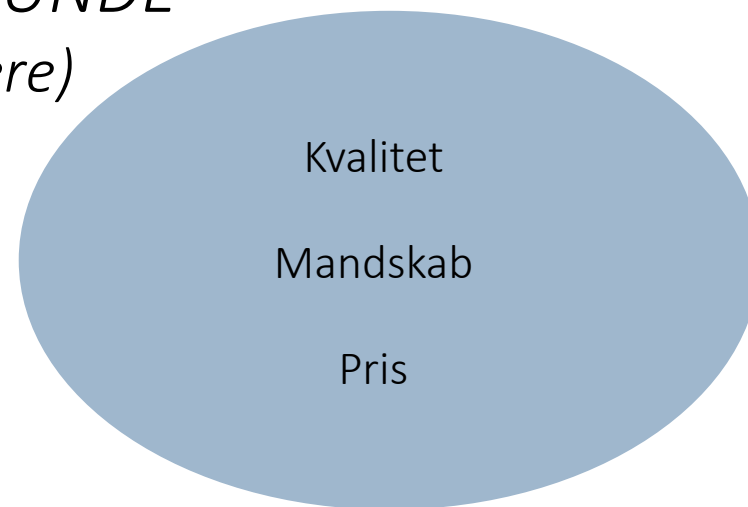
PRÆKVALIFIKATION



3-5 FIRMAER

TILBUDSRUNDE

(evt. flere)



TILDELING

Honorarer

DAB - BYGGESAGSHONORAR

FASTSÆTTES ÅRLIGT AF DAB'S BESTYRELSE

RÅDGIVERE - RÅDGIVERHONORAR

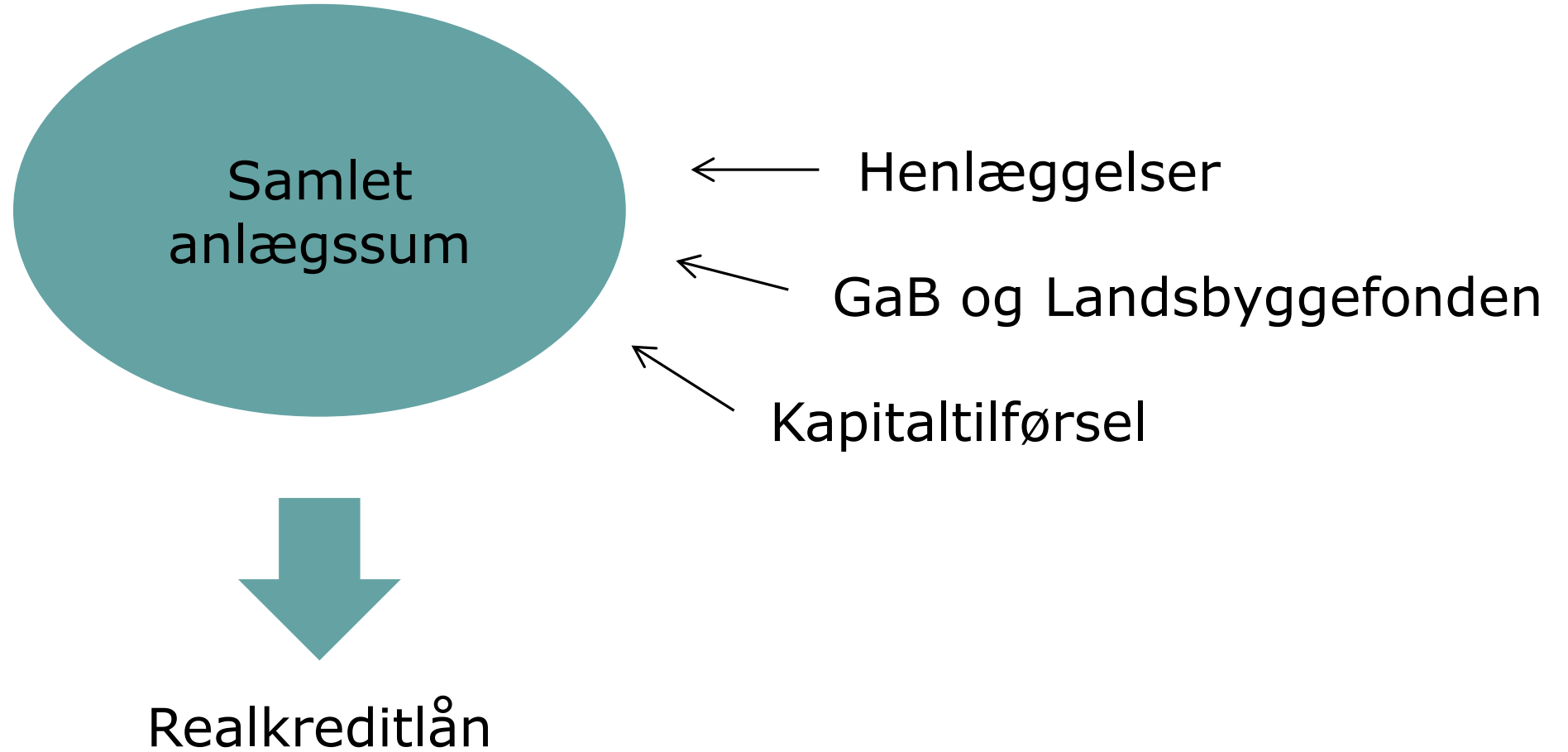
RAMMEAFTALE DER UDBYDES HVERT 4. ÅR

Gebyrer

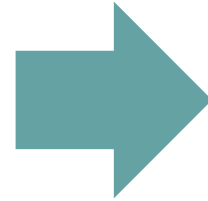
KOMMUNEN - BYGGETILLADELSE MV.

GLADSAXE KOMMUNE FASTSÆTTER GEBYRSTØRRELSE

Finansiering



Realkreditlån



Årlig omkostning



← Besparelser i driften

← Fritagelse div. indbetalinger

← Driftsstøttelån fra LBF

← Driftsstøttelån fra GaB



Huslejestigning

Balanceleje

Budget = 0

UDGIFTER + INDTÆGTER = 0

Finansiering og huslejekonsekvenser

Samlet anlægssum
135.954.382 kr.

Støttede arbejder
23.875.750 kr.

Ustøttede arbejder
112.078.632 kr.

Støttede arbejder

Finansieres ved et realkreditlån, hvor Landsbyggefonden yder et årligt tilskud til nedbringelse af låneydelsen

Ustøttede arbejder

Finansieres ved et realkreditlån

Samlet finansieringsbehov

Samlet anlægssum	135.954.382 kr.
Restgæld på forbedringslån	935.565 kr.
Tilskud fra GaB til dækning af restgæld	-935.565 kr.
Tilskud fra henlæggelser	-1.200.000 kr.
Tilskud fra egen trækningsret	-5.100.000 kr.
Provenu fra ekspropriation	-1.370.000 kr.
Fællespuljetilskud (Landsbyggefonden)	-2.080.000 kr.
Kapitaltilførsel	-750.000 kr.
I alt til finansiering ved realkreditlån	125.454.382 kr.

Behov for realkreditfinansiering

Samlet realkreditbelåning på 125.455.000 kr. =
Forventet årlig ydelse på ca. 6.220.067 kr.

Dækning af årlig realkreditydelse

Årlig ydelse	6.220.067 kr.
Årlig besparelse i driften som følge af lavt vedligeholdelsesbehov i nye boliger	-900.000 kr.
Fritagelse for årlig indbetaling til selskabets dispositionsfond af ydelse på udamortiserede lån	-62.000 kr.
Fritagelse for årlig indbetaling af andel af G-indskud til Landsbyggefonden (trækningsret)	-365.000 kr.
Årligt driftsstøttelån fra Landsbyggefonden	-1.012.000 kr.
Årligt driftsstøttelån fra GaB	-2.300.000 kr.
Årlig merindtægt fra huslejen	1.581.067 kr.

Tilskud fra GaB

Selskabets tilskud til sagen medfører, at den fremtidige gennemsnitlige leje pr. m² om året udgør

Ca. 1.090 kr.

Fremtidig husleje

Boligstørrelse	Husleje pr. måned 2021/2022	Husleje pr. måned efter stigning på 13% (kloakprojekt)	Husleje pr. måned gns. 1.090 kr./m ² efter helhedsplanen
56 m ²	3.529 kr.	3.988 kr.	5.091 kr.
58 m ²	3.602 kr.	4.070 kr.	5.273 kr.
65 m ²	4.058 kr.	4.586 kr.	5.910 kr.
68 m ²	4.235 kr.	4.786 kr.	6.182 kr.
72 m ²	4.340 kr.	4.904 kr.	6.534 kr.
73 m ²	4.558 kr.	5.151 kr.	6.625 kr.

Huslejestigning
ca. 28%

Nedtrapning af støtte fra LBF og GaB

De første fire år modtaget Ved Kirken et årligt tilskud fra Landsbyggefonden/GaB på 3.312.000 kr.

Efter fire år nedtrappes støtten med 9 kr./m²/år.

I Ved Kirken svarer det til 60.426 kr. = en fremtidig årlig huslejstigning på ca. 2%

Konsekvenser ved et NEJ

Renoveringsbehovet forsvinder ikke
ved et 'NEJ'

	JA til helhedsplan	NEJ til helhedsplan
Nyt tag inkl. tagrender, nedløb, mv.	✓	✓
Efterisolering af tage	✓	✓
Efterisolering af gavle og nyt murværk	✓	✓
Reparation af overliggere ved altandøre	✓	✓
Nye vinduer og facadedøre	✓	
Nye køkkener	✓	
Nye badeværelser	✓	
Nyt balanceret ventilationsanlæg	✓	
Udskiftning af vand- og varmerør i terræn	✓	✓
Udskiftning af vandinstallationer	✓	✓
Nye faldstammer og afløbsinstallationer	✓	
Udskiftning af gamle støbejernsradiatorer	✓	✓
Nye radiatorer i køkkener og gulvvarme i badeværelser	✓	
Nye el-installationer i boliger og fællesområder	✓	✓
Renovering af fælleslokale	✓	
Opgradering af udearealer inkl. opgradering af støjmur, opholdspladser, belysning mv.	✓	

Samlet finansieringsbehov

	Samlet anlægssum "JA"	Samlet anlægssum "NEJ"
Samlet anlægssum	135.954.382 kr.	62.500.000 kr.
Restgæld på forbedringslån	935.565 kr.	Udgår
Tilskud fra GaB til dækning af restgæld	-935.565 kr.	Udgår
Tilskud fra henlæggelser	-1.200.000 kr.	-500.000 kr.
Tilskud fra egen trækningsret	-5.100.000 kr.	0 kr.
Provenu fra ekspropriation (øremærket støjmur)	-1.370.000 kr.	-1.370.000
Fællespuljetilskud (Landsbyggefonden)	-2.080.000 kr.	0 kr.
Kapitaltilførsel	-750.000 kr.	0 kr.
I alt til finansiering ved realkreditlån	125.454.382 kr.	59.697.435 kr.

Behov for realkreditfinansiering

Samlet realkreditbelåning på 59.697.435 kr.

=

Forventet årlig ydelse på ca. 2.865.000 kr.

Dækning af årlig omkostning

	"JA"	"NEJ"
Årlig omkostning	6.220.067 kr.	2.865.000 kr.
Årlig besparelse i driften som følge af lavt vedligeholdelsesbehov i nye boliger	-900.000 kr.	-150.000 kr.
Fritagelse for årlig indbetaling til selskabets dispositionsfond af ydelse på udamortiserede lån	-62.000 kr.	0 kr.
Fritagelse for årlig indbetaling af andel af G-indskud til Landsbyggefonden (trækningsret)	-365.000 kr.	0 kr.
Årligt driftsstøttelån fra Landsbyggefonden	-1.012.000 kr.	0 kr.
Årligt driftsstøttelån fra GaB	-2.300.000 kr.	0 kr.
Nødvendig merindtægt fra huslejen	1.581.067 kr.	2.715.000 kr.

HVIS DU STEMME JA

Fremtidig
gen. husleje:
+ 28 %



Renovering
for
136 mio. kr.

HVIS DU STEMME NEJ

Fremtidig
gen. husleje:
+ 43,8 %



Renovering
for
62,5 mio. kr.

Spørgsmål?

Spørgsmål og svar

Der er også mulighed for at indsende spørgsmål til helhedsplanen.

Du skal sende dine spørgsmål til **0712helhedsplan@boligafdeling.dk** senest onsdag den 13. oktober 2021 kl. 8. Du kan også aflevere dit spørgsmål i **postkassen ved det gamle ejendomskontor, Tobaksvejen 43.**

Svarene på alle de indkomne spørgsmål udsendes fredag den 22. oktober, det vil sige et par dage inden afdelingsmødet onsdag den 27. oktober.

Afrunding, herunder fremtid og kommende beboerafstemning

ved Egil Dræger

formand afdelingsbestyrelsen

Tak for i aften – vi ses!

Onsdag den 27. oktober 2021 kl. 18.30

Ved Fortets selskabslokale
Sydfrontvej 1
2860 Søborg