

Ved Kirken Helhedsplan

Ekstraordinært afdelingsmøde den 27. oktober 2021

Dagsorden

- **Velkommen** v. formand Egil Dræger
- **Valg af dirigent**
- **Valg af stemmeudvalg**
- **Valg af referent**
- **Præsentation af byggeudvalget**
- **Præsentation af helhedsplanen** v. EKAS, Domus og DAB
- **Spørgsmål fra salen**
- **Pause**
- **Afstemning om helhedsplanen** v. bestyrelseskonsulent Jane S. Gettermann
- **Opsamling på resultatet og hvad skal der nu ske** v. Nanna Aae Christensen
- **Afrunding** v. formand Egil Dræger



Velkommen
ved Egil Dræger
formand afdelingsbestyrelsen



Valg af dirigent

A photograph of a three-story brick apartment building with white balconies. The building is set on a green lawn with several flowering trees in the foreground and background. The sky is clear and blue. The text 'Valg af stemmeudvalg' is overlaid in white at the bottom of the image.

Valg af stemmeudvalg



Valg af referent

A photograph of a modern brick apartment building with white balconies and flowering trees in the foreground. The building is constructed of red brick and features several balconies with white railings. The balconies are decorated with small plants and flowers. The building is set against a clear blue sky. In the foreground, there is a green lawn and several trees, including a large tree with white blossoms on the right and a smaller tree with white blossoms on the left. The overall scene is bright and sunny.

Præsentation af byggeudvalget

Egil Dræger
afdelingsformand
Vibeke Friis-Jensen
afdelingsnæstformand
Susanne Jensen
afdelingsbestyrelsen
Pia Nielsen
afdelingsbestyrelsen
Finn Westergaard
selskabsbestyrelsen

DAB

Jane Skou Gettermann, bestyrelseskonsulent

Jakob Kron, driftschef

Mette Danekilde Andersen,
genhusningskonsulent

Nanna Aae Christensen, projektleder

Julie Jürs, projektleder

Ejendomsdriften

Kim Fält

DOMUS Arkitekter

Jesper Ingemann Mogensen

EKAS Rådgivende Ingeniører

Finn Mørck Nielsen

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

Skal godkendes i 2021

Gennemgang af helhedsplanen

ved Jesper Ingemann Mogensen

EKAS og Domus

Ved Kirken i dag



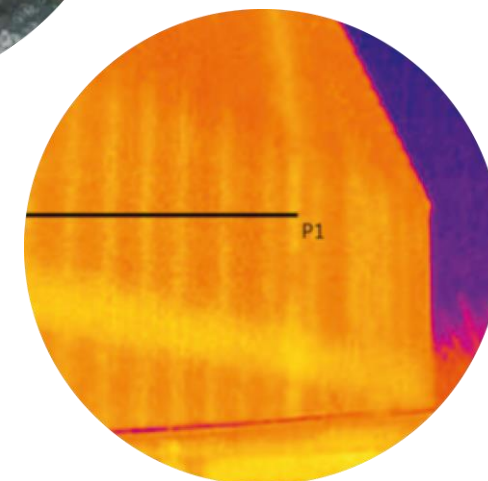
Byggetekniske undersøgelser

Tage er i dårlig stand og er utætte.

Der er kuldebroer i gavle.

Fugtproblemer og manglende ventilation.

Skimmelproblemer i flere gavlboliger



Byggetekniske undersøgelser

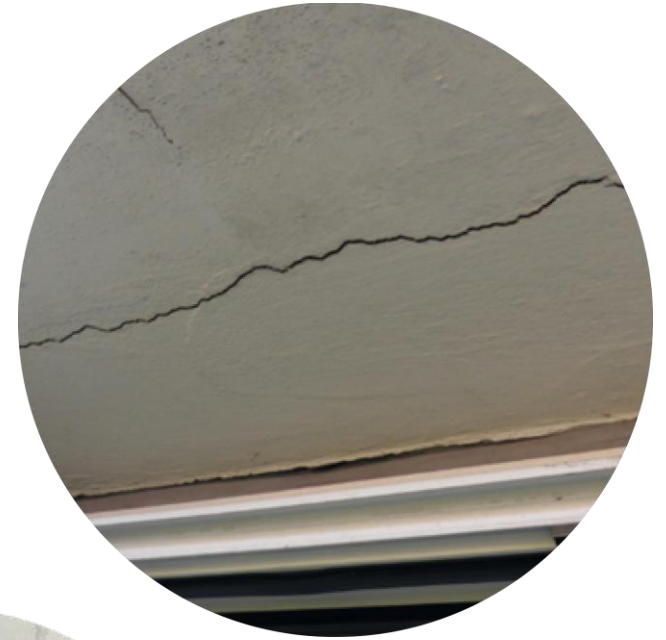
Revner i overligger ved altandør

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

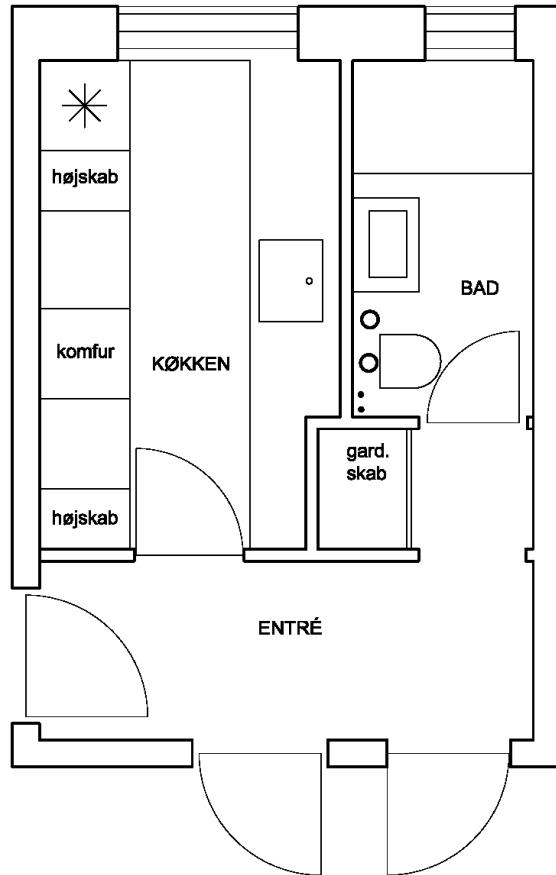
Nye el-installationer i boliger

Nye el-installationer i fællesområder

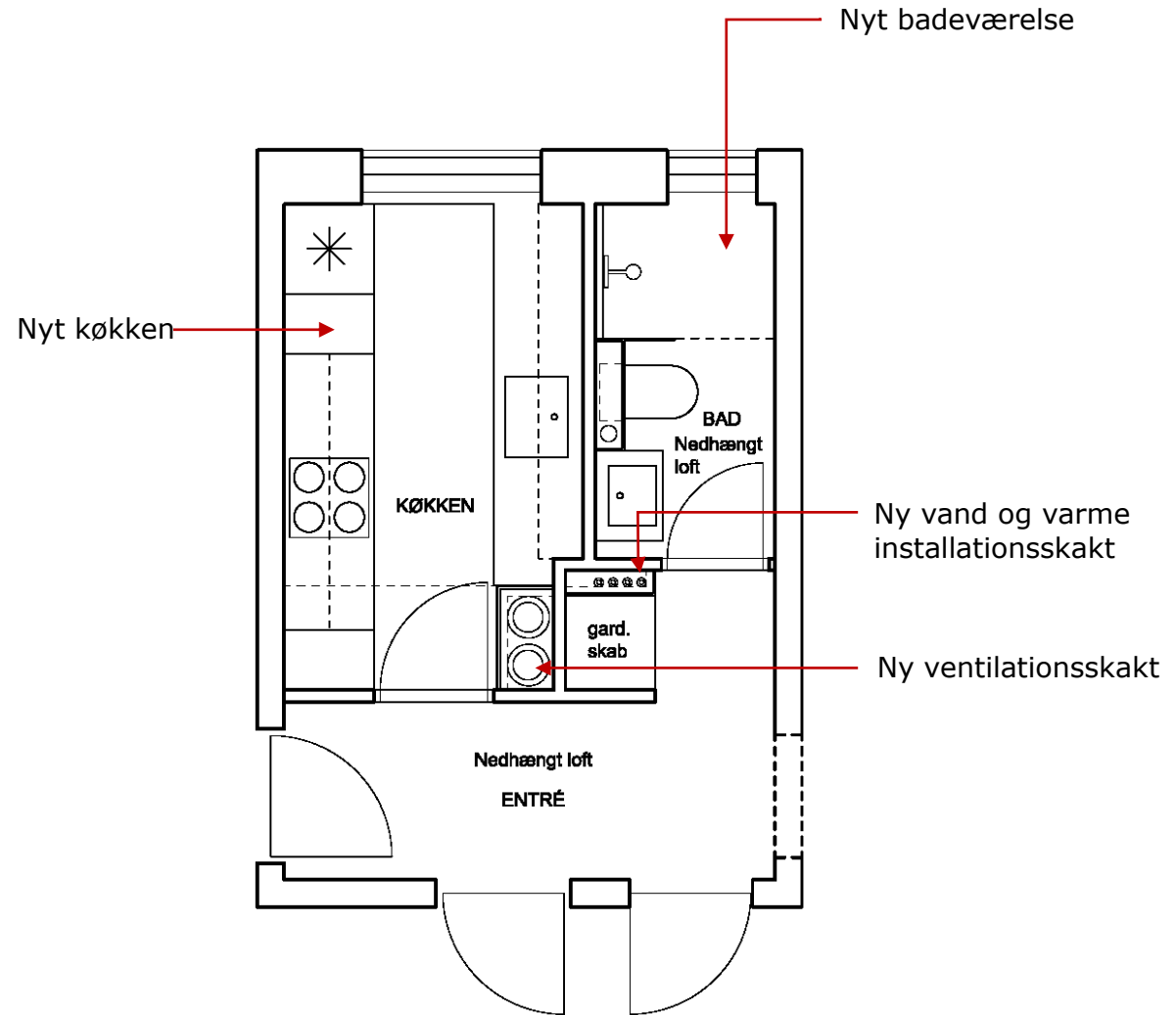


Badeværelser og køkkener

A-blokke - de "lange" blokke



Planudsnit af nuværende forhold



Skitse af fremtidige forhold

Eksempel på indretning af nyt badeværelse

A-blokke - de "lange" blokke

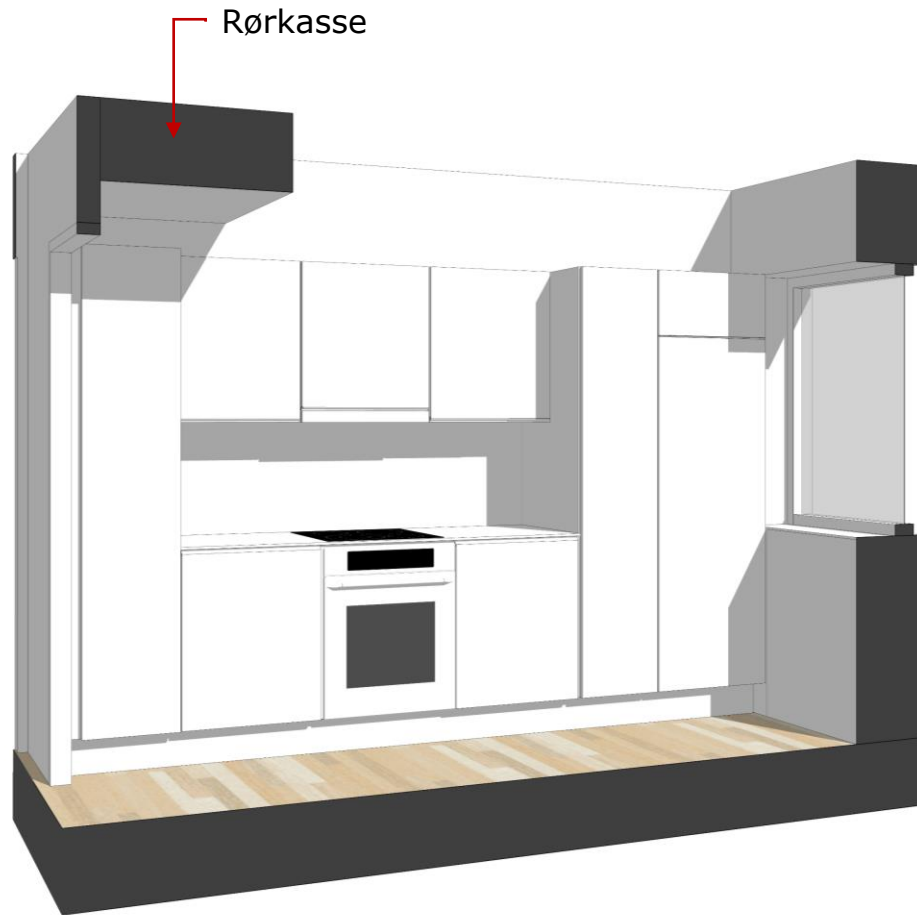
Badeværelserne totalrenoveres.

- 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

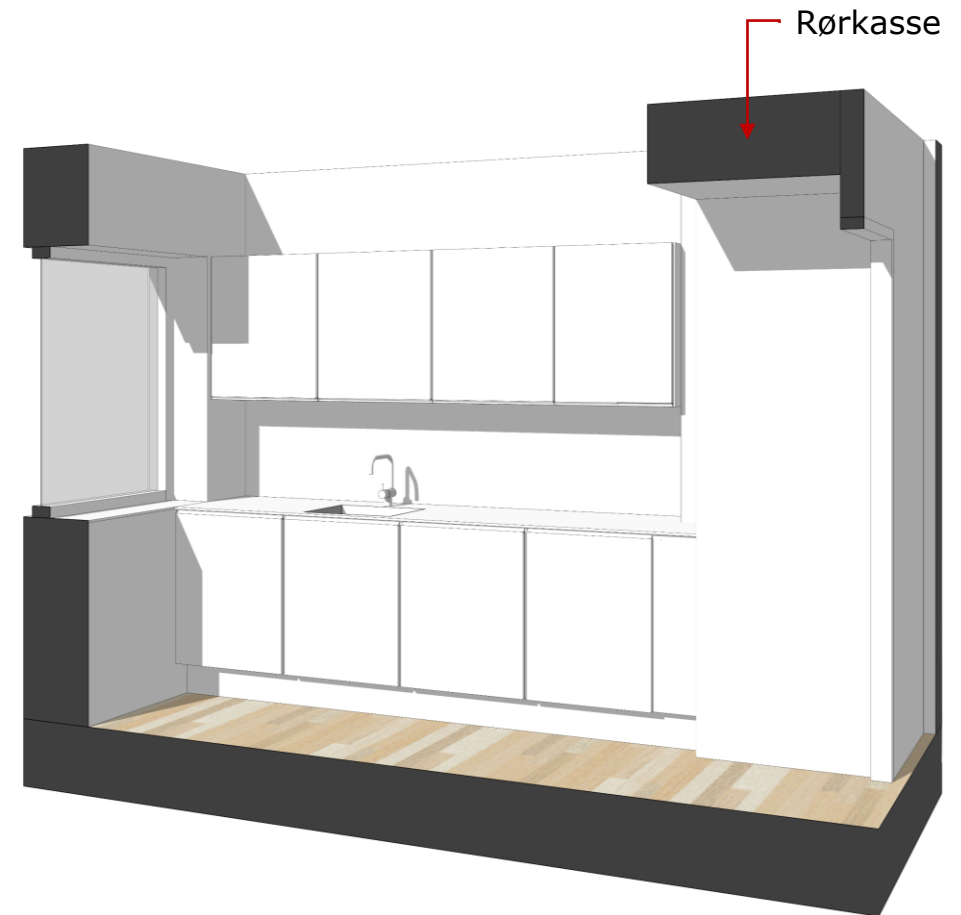


Nyt køkken

A-blokke - de "lange" blokke



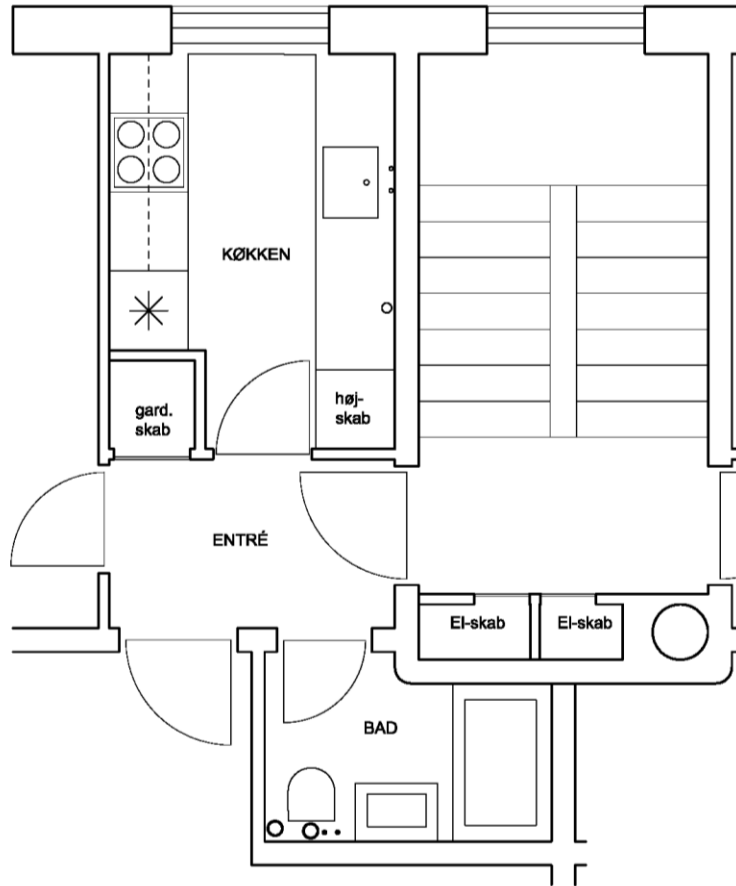
Rumlig illustration af køkken i venstre side



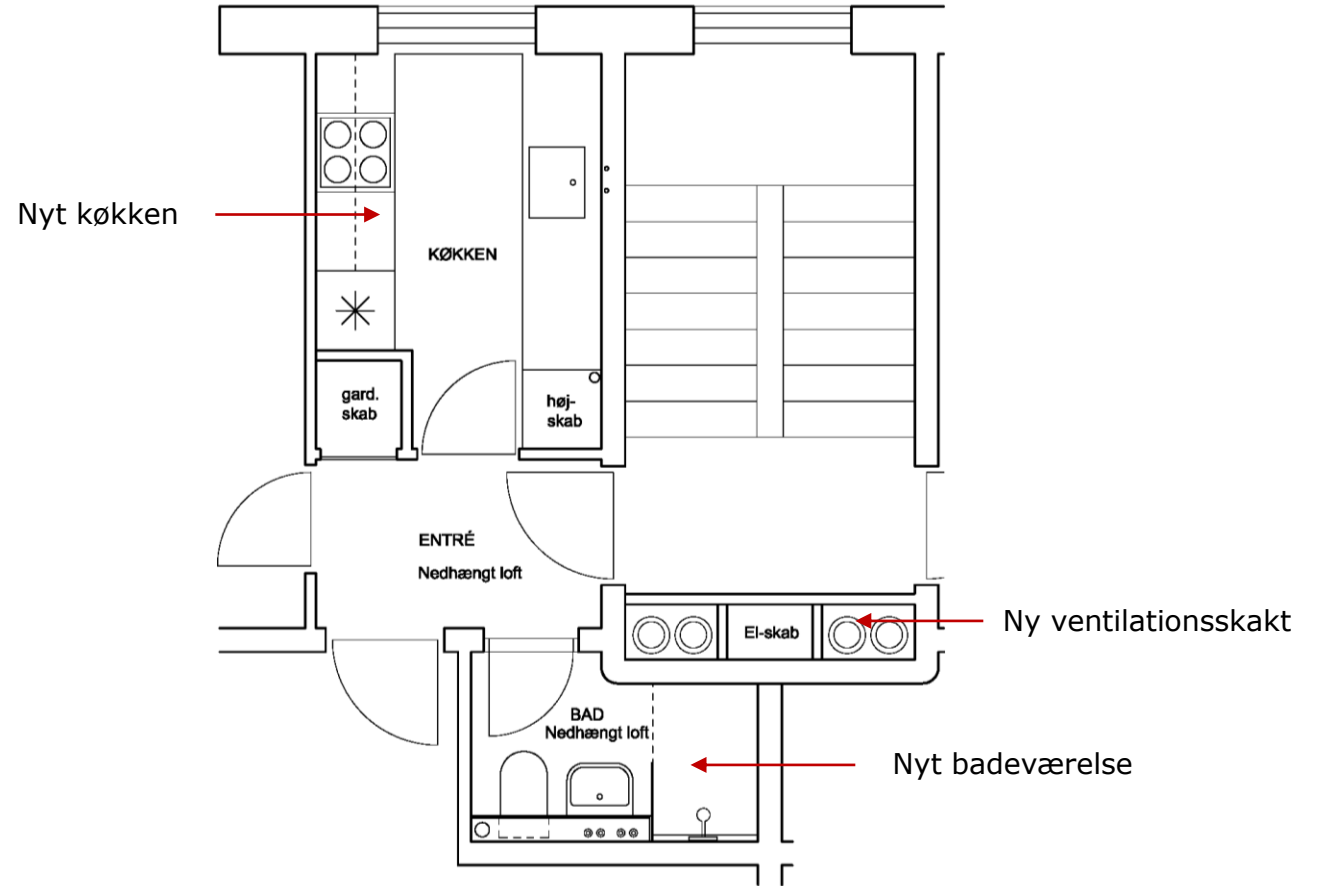
Rumlig illustration af køkken i højre side

Badeværelser og køkkener

B-blokke - de "korte" blokke



Planudsnit af nuværende forhold



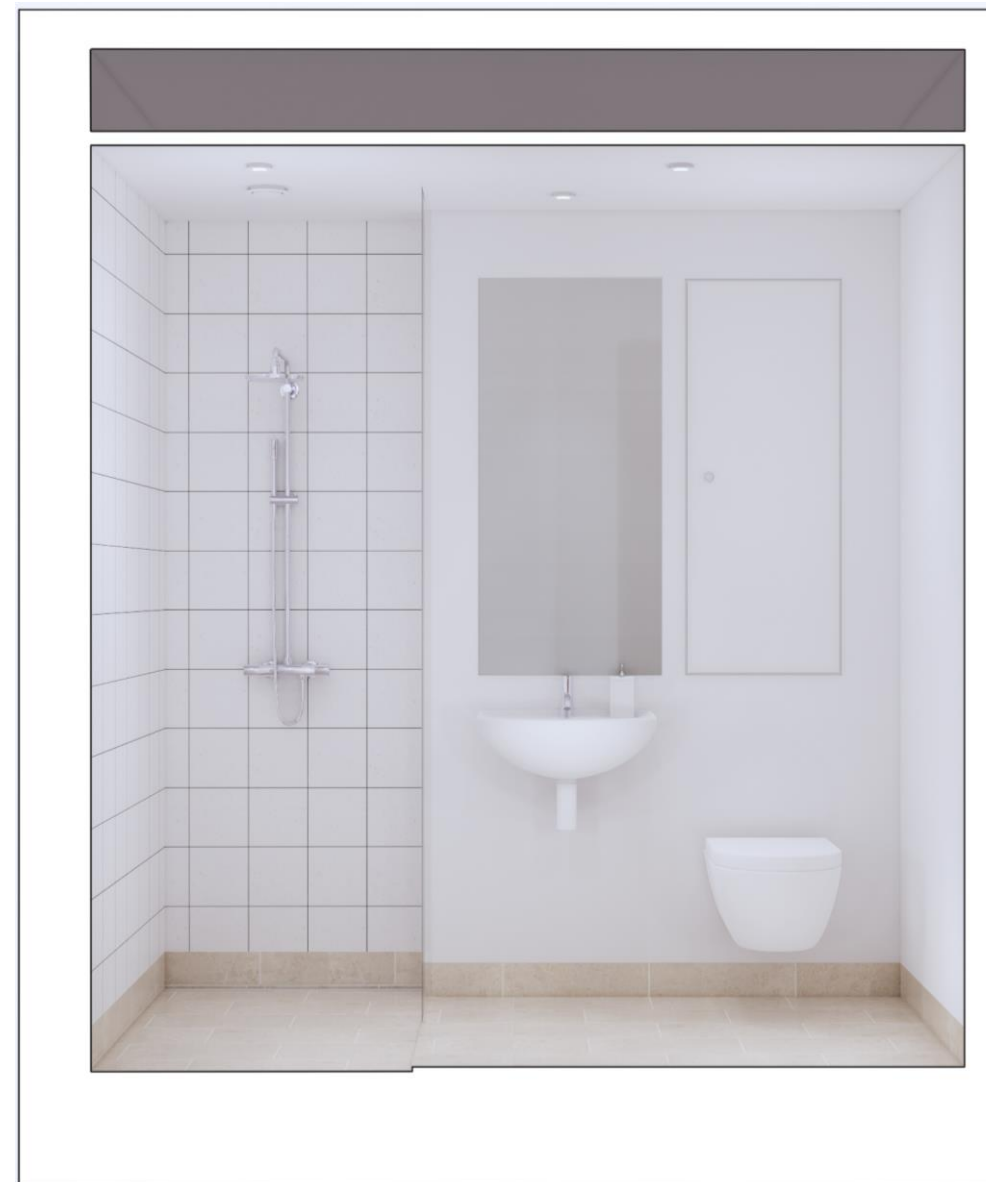
Skitse af fremtidige forhold

Eksempel på indretning af nyt badeværelse

B-blokke - de "korte" blokke

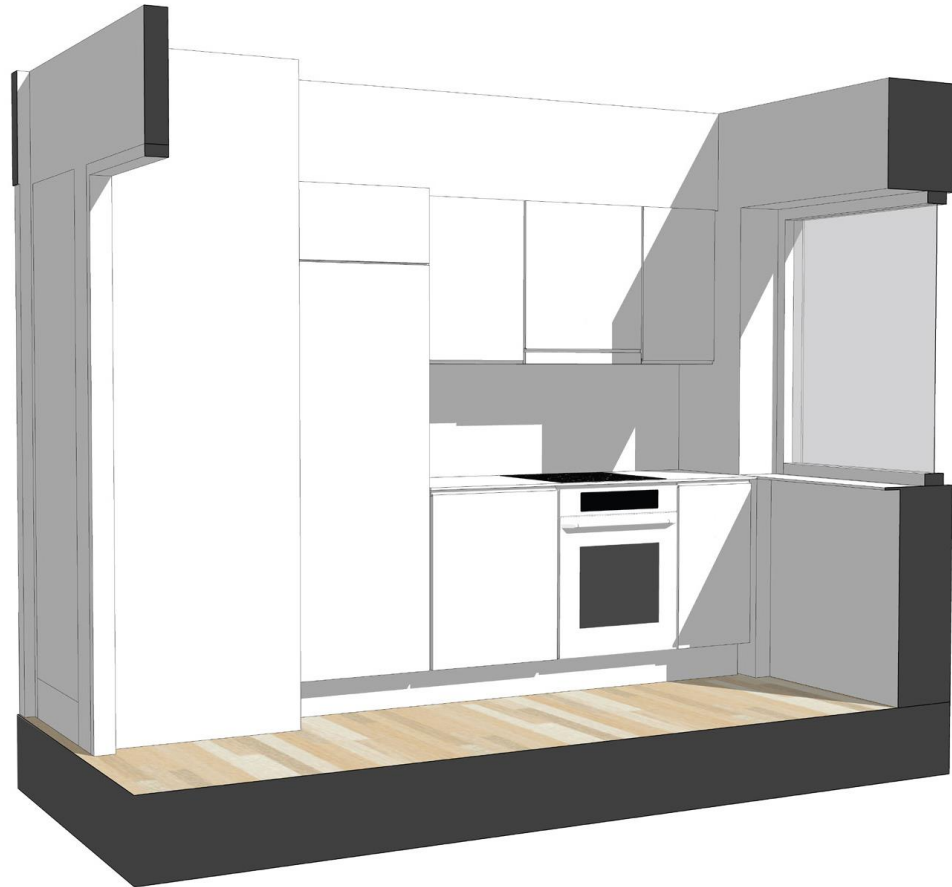
Badeværelserne totalrenoveres.

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

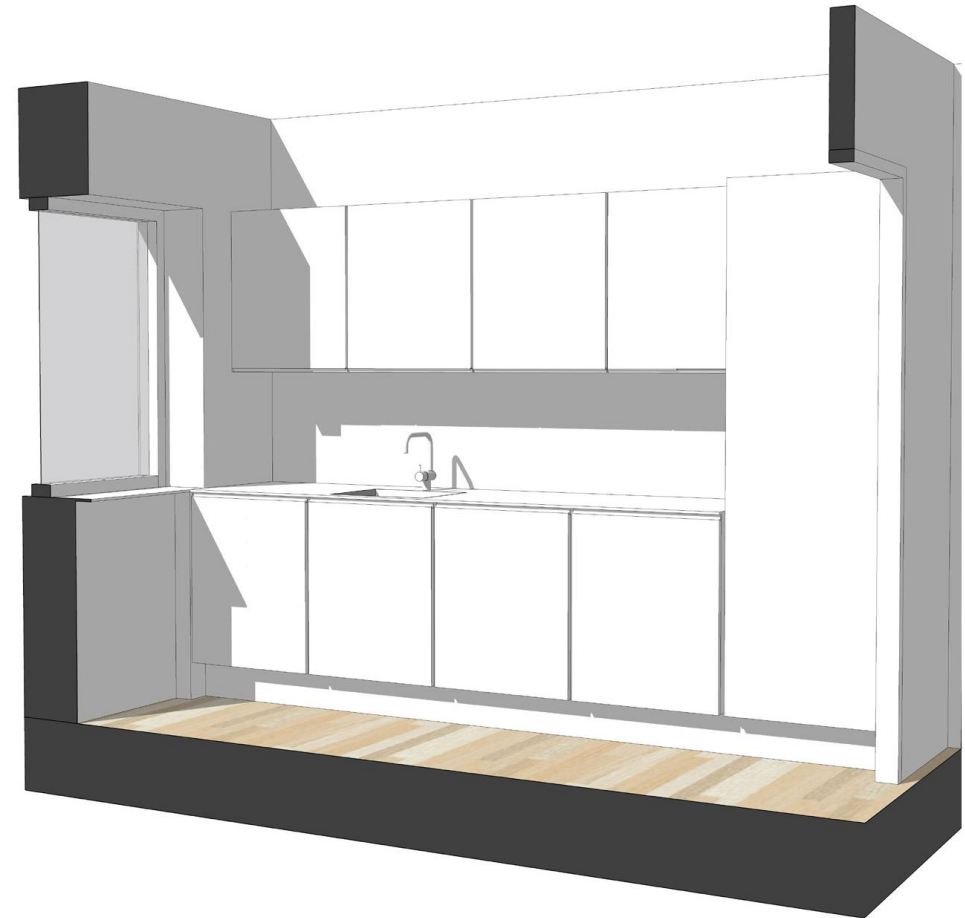


Nyt køkken

B-blokke - de "korte" blokke



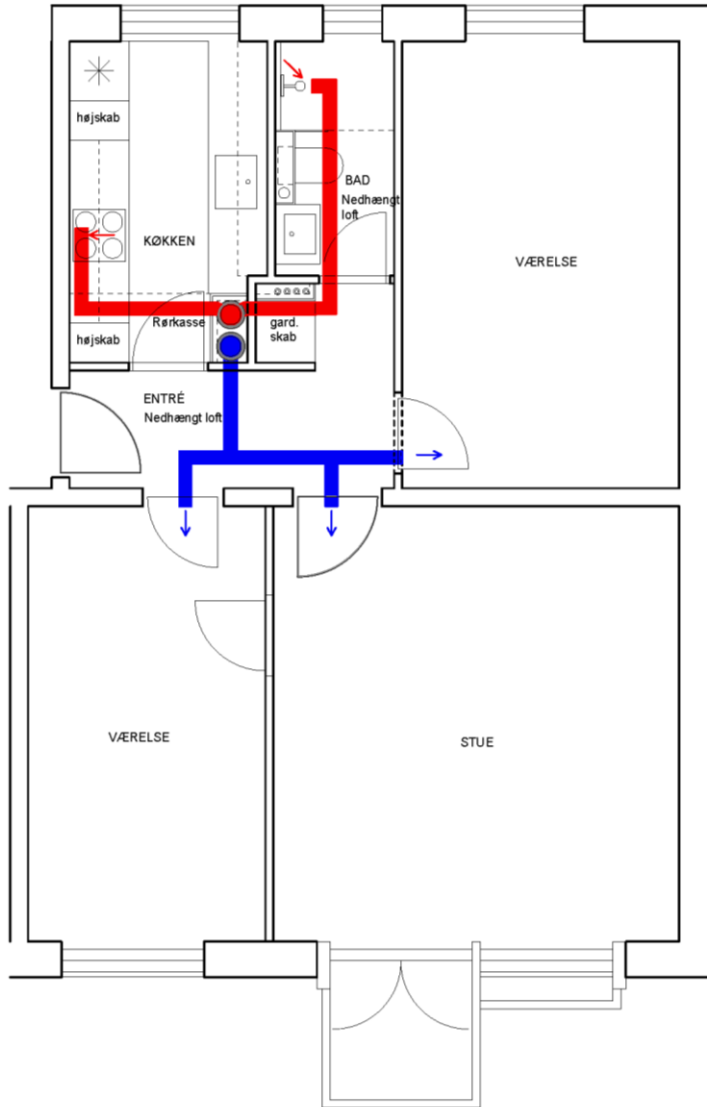
Rumlig illustration af køkkenet i venstre side



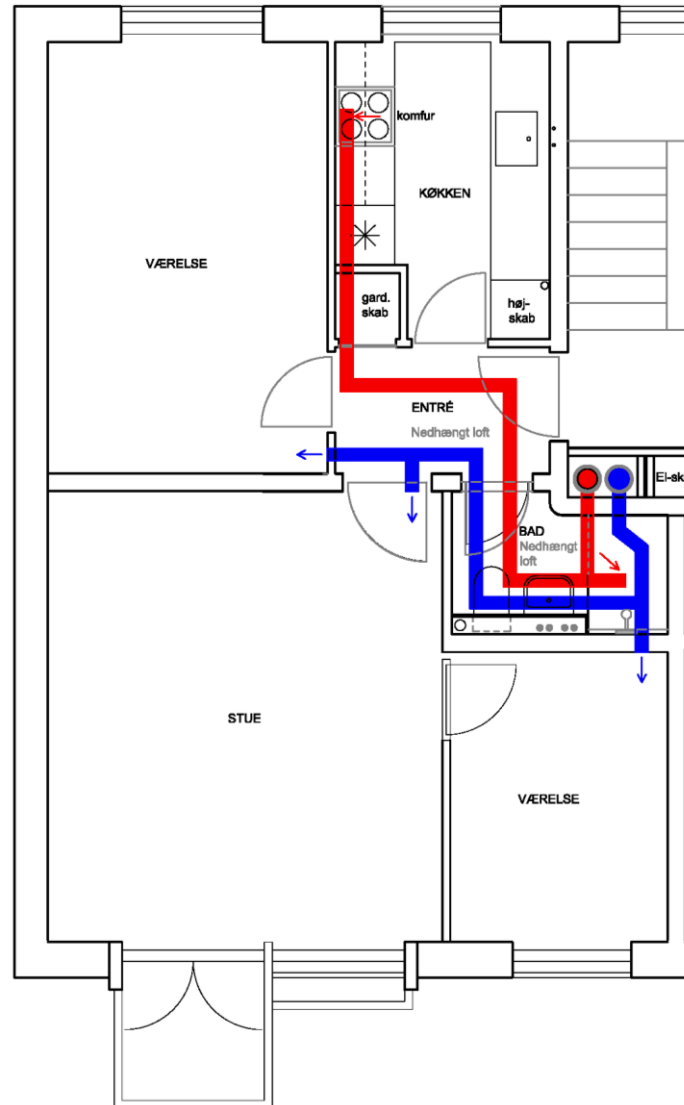
Rumlig illustration af køkkenet i højre side

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

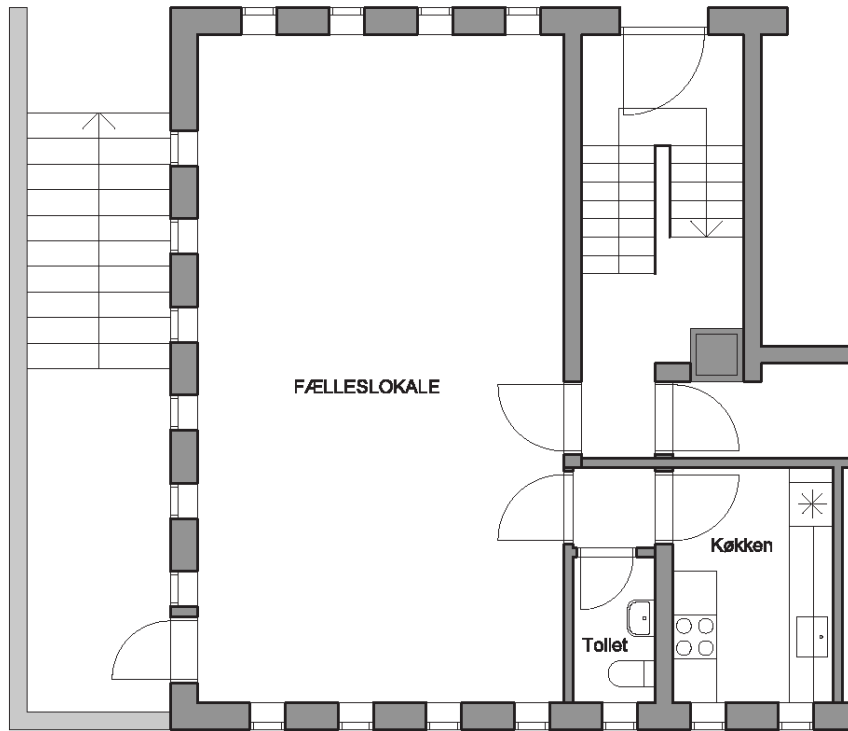


Udearealer

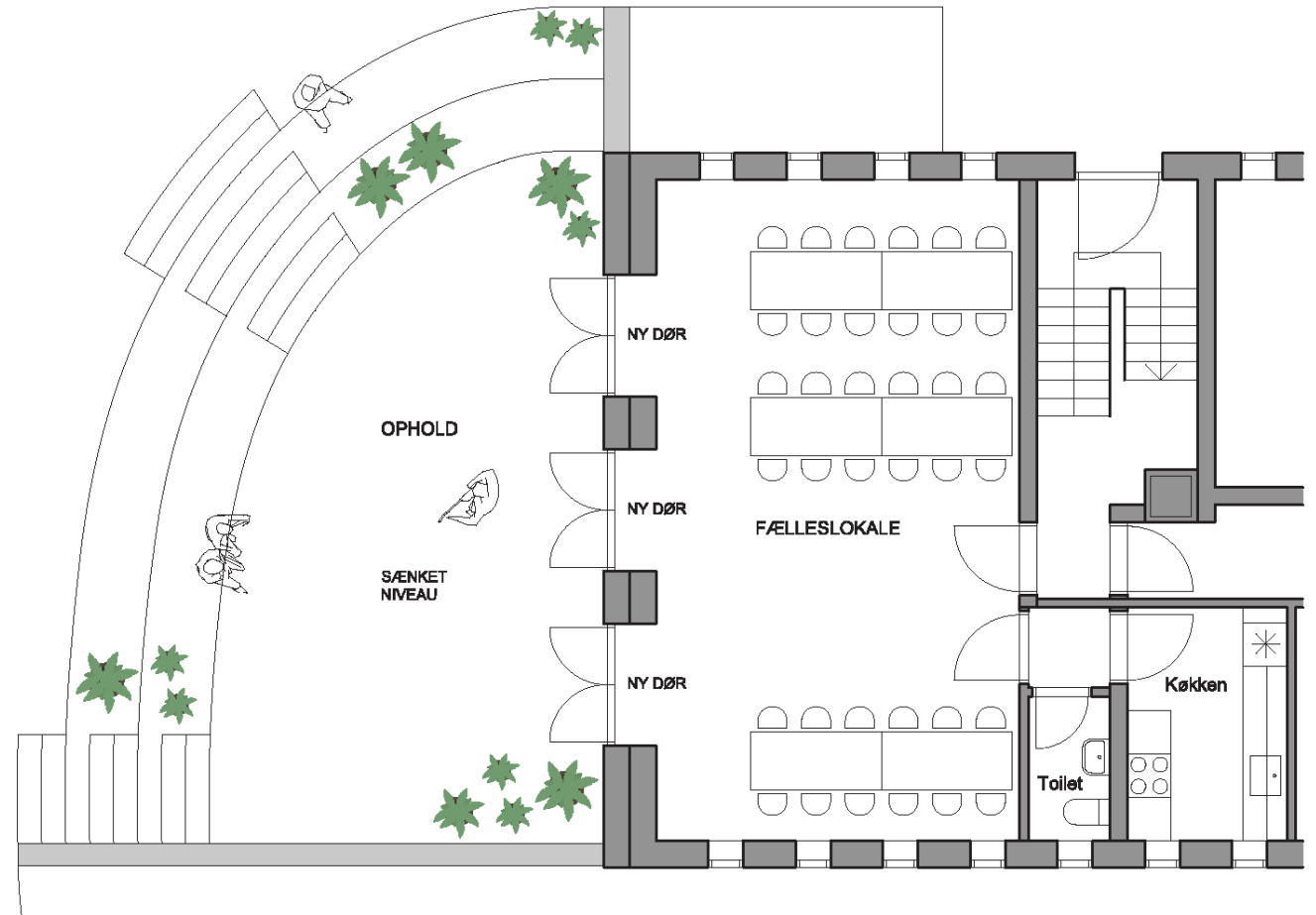
Nye opholdsmuligheder, ny nord-sydgående stiforbindelse, ny materielgård og ny affaldshåndtering.



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

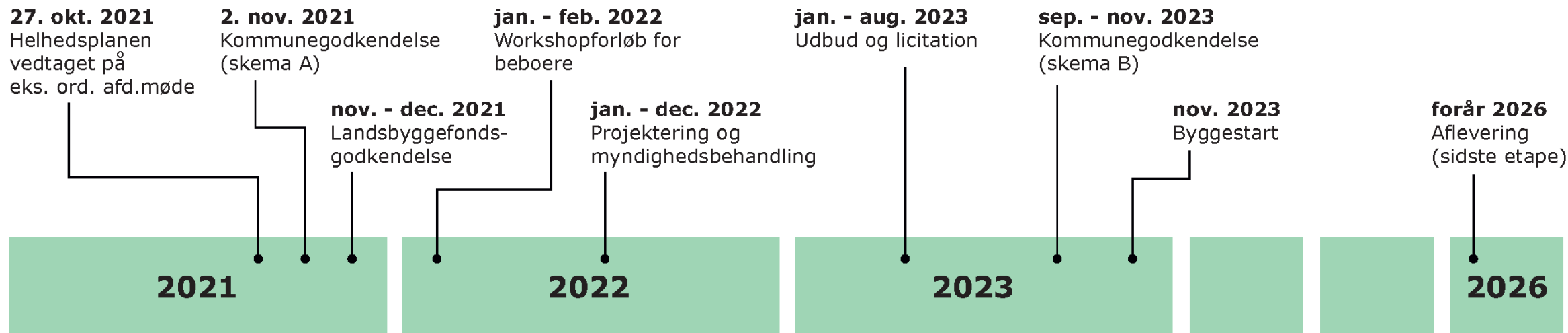
Nye gavle - sænket opholdsplads – bedre udearealer



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

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

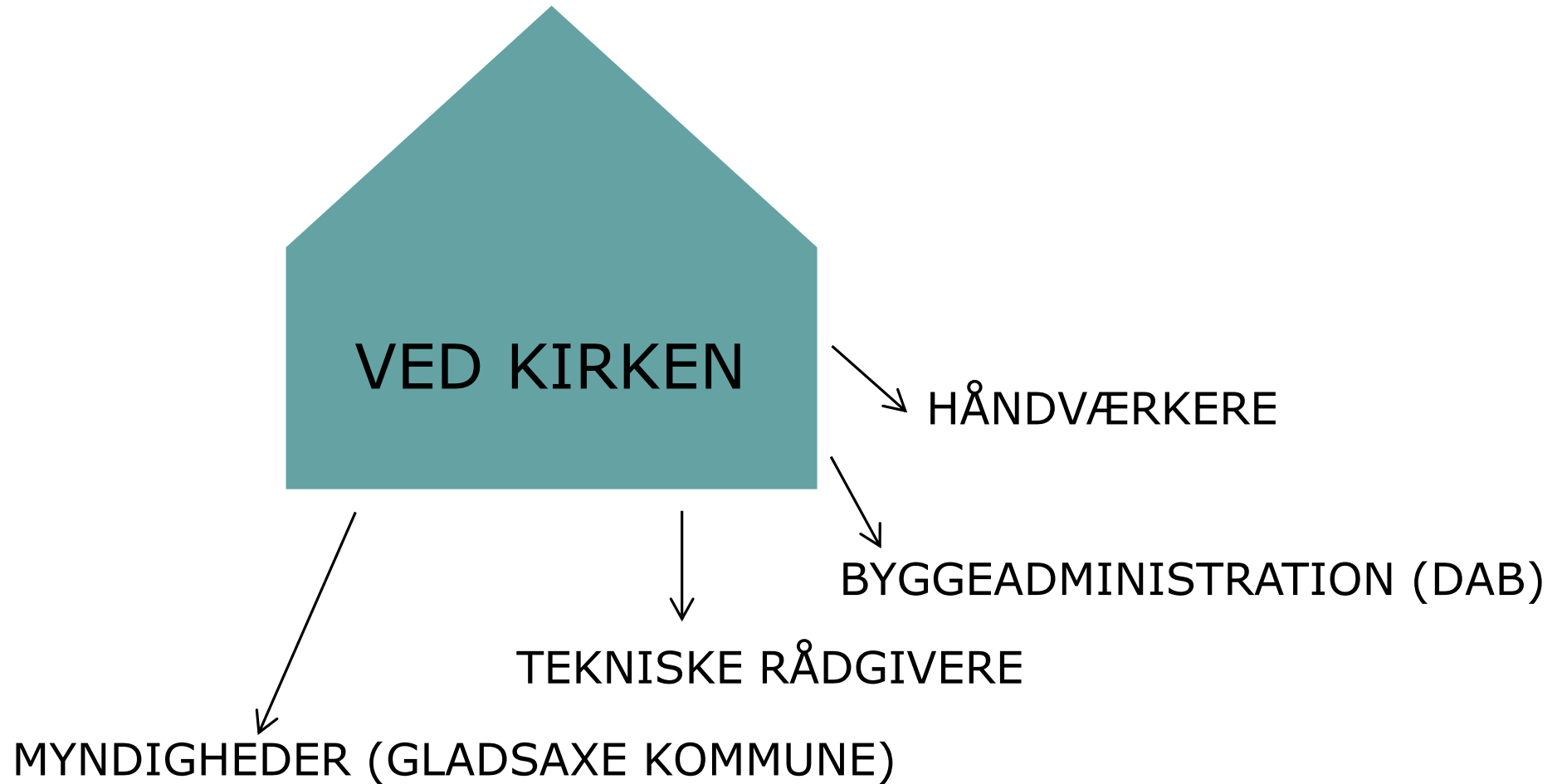


Helhedsplanens økonomi

ved Nanna Aae Christensen

DAB

Udgifter



Håndværkere

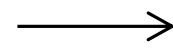


Under 39.884.785 kr.
TILBUDSLOVEN

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

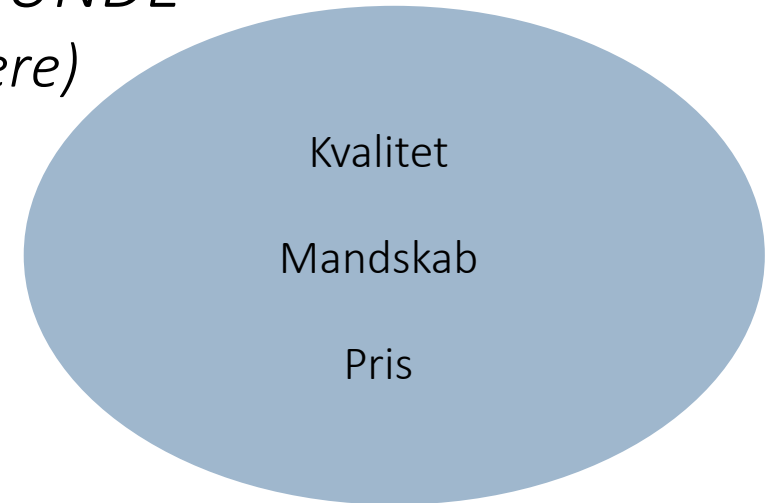
EU-udbud

PRÆKVALIFIKATION



5-7 FIRMAER

TILBUDSRUNDE (evt. flere)



TILDELING

Honorarer og gebyrer

DAB - BYGGESAGSHONORAR

FASTSÆTTES ÅRLIGT AF DAB'S BESTYRELSE

RÅDGIVERE - RÅDGIVERHONORAR

RAMMEAFTALE DER UDBYDES HVERT 4. ÅR

KOMMUNEN - BYGGETILLADELSE MV.

GLADSAXE KOMMUNE FASTSÆTTER GEBYRSTØRRELSE

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 på ca. 62.500.000 kr.

Nedbringes til finansieringsbehov på ca. 59.700.000 kr.

=

Forventet årlig omkostning på ca. 2. 865.000 kr.

Dækning af årlig omkostning

Samlet årlig omkostning på ca. 2.865.000 kr.

Nedbringes til nødvendig merindtægt fra huslejen på ca.
2.715.000 kr.

=

Forventet huslejestigning på gennemsnitligt 43,8%

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?



Pause

**Afdelingsbestyrelsens
anbefaling af helhedsplanen**
ved afdelingsbestyrelsen i Ved Kirken

Afstemning om helhedsplanen

- Hvad stemmer vi om
- Afstemning som vi plejer...
 - JA eller NEJ
 - Stemme flerhed
 - 2 stemmer pr. bolig
- Stemmeudvalg
- Optælling
- Skriftlig afstemning
- Spørgsmål

Afstemning om helhedsplanen

**Skal afdeling Ved Kirken
gennemføre helhedsplanen som
beskrevet i temaavisen?**

Der stemmes JA eller NEJ ved anvendelse af nederste slip, hvor der står 1. afstemning.

**Opsamling på resultatet – og
hvad skal der nu ske?**

Tak for i aften

ved Egil Dræger, formand
afdelingsbestyrelsen