



**ULLERUPVÆNGE,
HUNDESTED**
TEMAAVIS
OKTOBER 2022



Bygherre

HAB
Hundested Almennyttige Boligselskab
Høje Tøpholm 2A,
3390 Hundested
CVR: 59 29 95 14

Ingeniør

Torkil Laursen A/S
Klovtofteparken 2
2630 Taastrup
CVR: 16167207

Arkitekt

Friis Andersen Arkitekter A/S
Frisegade 1
4800 Nykøbing F
CVR 1385 3290

Indhold

1.0 Kære beboere	4
1.1 Hvad er en helhedsplan?	6
1.2 Forudsætter beboernes opbakning	7
2.0 Byggetekniske undersøgelser	8
2.1 Konklusion	9
3.0 Fremtidige Boliger	10
3.1 Placering	10
3.2 Det ydre udtryk	10
3.3 Større areal	10
3.4 Indretning	10
3.5 Byggeprincip	10
3.6 Beliggenhedsplan	11
4.0 Rækkehuse	12
4.1 Principsnit eksisterende forhold	13
4.2 Principsnit fremtidige forhold	13
4.3 Stueplan	14
4.4 Første sals plan	15
5.0 Dobbelthuse	16
5.1 Principsnit eksisterende forhold	17
5.2 Principsnit fremtidige forhold	17
5.3 Stueplan	18
5.4 Første sals plan	19
6.0 Processen	20
6.1 Tidsplan	20
6.2 Økonomi	20
6.3 Husleje	22
6.4 Rådgivning og entreprenørbud	23
6.5 Hvis du stemmer ja	24
6.6 Hvis du stemmer nej	25
6.7 Genhusning	26
6.8 anbefaling fra afdelingsbestyrelsen	27
6.9 Spørgsmål	28

1.0 Kære beboere

Kære beboere i Ullerupvænge

Det er med stor glæde, at vi nu kan præsentere denne temaavis for jer, som skal være med til at skabe et overblik over indholdet i helhedsplanen, økonomien, samt konsekvenserne for afdelingen og for os som beboere. Temavisen beskriver således det, vi alle skal stemme om på det ekstraordinære afdelingsmøde.

Ullerupvænge er over 70 år gammel og har efterhånden en del alderdomstegn, som nok er kendt for de fleste af os. Tagene og ydervæggene er generelt i dårlig stand, vinduer og døre trænger til udskiftning og installationerne er udtjente. Der har derfor været tale om renovering af flere omgange og i forskelligt omfang.

I 2020 har selskabsbestyrelsen bedt rådgivende ingeniør Torkil Laursen udarbejde en tilstandsrapport for afdelingen.

Resultaterne i tilstandsrapporten peger på, at der er et stort behov for en gennemgribende renovering af Ullerupvænge.

Hundested Almennyttige Boligselskab har derfor haft nedsat et byggeudvalg. Byggeudvalget har gennem længere tid har arbejdet med en plan for, at Ullerupvænge følger med tiden og bliver ved med at være et attraktivt boligområde med gode, sunde boliger. Byggeudvalget i Ullerupvænge består af en beboer og et medlem af selskabets bestyrelse. En helhedsplan udført med støtte fra Landsbyggefonden vil naturligvis betyde, at vi kommer til at stige i husleje, men samtidig betyder det også, at vi kan bygge mere for en lavere huslejestigning, end hvis vi skal finansiere projektet selv. Betingelsen for at Landsbyggefonden vil yde støtte er, at der udarbejdes og godkendes en helhedsplan for fremtidssikring af Ullerupvænge. Det er den helhedsplan, vi beskriver her i temaavisen.

Afsøgning af muligheder

De tilknyttede tekniske rådgivere, har tegnet på flere forskellige forslag til renoveringen, samt forslag til nybyggeri, som alle har været forelagt selskabsbestyrelsen og afdelingsbestyrelsen.

Vi har sammen med DAB nøje overvejet mulighederne, og med fokus mod at give jer de bedste boliger til den bedste pris, er vi kommet frem til, at den bedste løsning for Ullerupvænge er at, at rive de eksisterende huse ned og bygge nye.

Dermed kan vi skabe nogle moderne og tidssvarende boliger, med et lavt energiforbrug og væsentligt mindre behov for vedligeholdelse.

Hvis vi ikke gennemfører helhedsplanen, men kun udfører de mest nødvendige renoveringsarbejder her og nu, vil det koste os ca. 43 mio. kr. Det svarer til, at huslejen stiger i gennemsnit med ca. 68%, eller at en bolig på 76m² stiger fra 5.492 kr./måned til 9.227kr./måned.

Hvis vi beslutter at gennemføre helhedsplanen med nybyggeri, som beløber sig til ca. 61 mio. kr. Kan vi opnå økonomisk hjælp fra Landsbyggefonden, Hundested Almennyttige Boligselskab og Halsnæs Kommune, vil det betyde, at huslejen stiger i gennemsnit med 51%. Det betyder, at en bolig på 75m² stiger fra 5.404 kr./måned til 8.687 kr./måned. Derudover vil evt. lejetillæg forsvinde.

Vi ved godt, at projektet har store huslejemæssige konsekvenser for os allesammen. Vi synes dog stadig, at det rigtige er, at fremlægge et helhedsorienteret projekt, som vi får gavn af i mange år fremover, frem for at gennemføre afdelingens mange nødvendige vedligeholdelsesprojekter løbende.

En løbende gennemførelse vil ikke kun betyde en samlet endnu større huslejestigning over tid, men også være til gene for os alle oftere og i længere perioder. Vi håber, at I vil tage disse overvejelser med i betragtning, når I læser temaavisen og senere, når I træffer jeres beslutning.

Der er desværre ingen vej udenom en huslejestigning, uanset om vi stemmer 'ja' eller 'nej' til helhedsplanen. At sige 'nej' til helhedsplanen og støtten fra Landsbyggefonden, er efter vores mening ikke det bedste for afdelingen, og vi opfordrer derfor alle beboere til at stemme 'ja' og godkende helhedsplanen og dens økonomi.

God læselyst.

Med venlig hilsen
Selskabsbestyrelsen

1.1 Hvad er en helhedsplan?

I denne temaavis sætter vi fokus på renoveringen af Ullerupvænge. Vi håber, at temaavisen vil give jer et godt billede af den helhedsplan, som vi skal stemme om i november 2022.

Sådan læser du temaavisen

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

Herefter gennemgår vi helhedsplanens indhold.

I får også et overblik over projektets økonomi og de konsekvenser for huslejen, helhedsplanen vil få for os som beboere i Ullerupvænge.

Og sidst men ikke mindst fortæller vi lidt om den kommende proces efter afstemningen, hvis helhedsplanen bliver vedtaget.

En plan for renoveringer

En helhedsplan er en samlet 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 og bedre kvaliteter.

Med denne helhedsplan ønsker vi at løfte afdelingens generelle tilstand.

Ved at gennemføre helhedsplanen sikrer vi, at Ullerupvænge som helhed er en sund og attraktiv boligafdeling, der lever op til fremtidige behov. Derudover sikrer vi, at der i mange år fremover ikke skal gennemføres større renoveringsarbejder i afdelingen.

Sådan er helhedsplanen blevet til

I sidder nu med det samlede forslag til en helhedsplan for Ullerupvænge. Det er en plan, der har været længe undervejs.

Ideén om en større renovering af Ullerupvænge startede helt tilbage i 2012. Det er blevet udarbejdet forskellige renoveringsforslag gennem årene, men ingen er blevet gennemført grundet den høje anlægssum og dermed huslejestigning. I mellemtiden er bygningerne kun blevet vedligeholdt ud fra hvad der var allermost nødvendigt. Hvilket har forværret boligernes generelle tilstand.

Hvorfor en helhedsplan?

Når der foreslås en helhedsplan, sker det på baggrund af grundige byggetekniske undersøgelser og overvejelser omkring bygningernes tilstand sat op imod afdelingens langsigtede økonomi. Ofte er konklusionen på de byggetekniske undersøgelser nemlig, at arbejderne er så omfattende og behovet for renovering så stort, at huslejen vil ende med at blive for høj, hvis der ikke kan opnås tilskud fra bl.a. Landsbyggefonden.

Når Landsbyggefonden tilbyder at yde støtte, ønsker de ikke blot at afhjælpe akutte problemer i en afdeling, men de ønsker samtidig at gennemføre en fremtidssikring af afdelingen, således at støtten rækker længst muligt. Derfor stiller Landsbyggefonden en række betingelser for støtten og dermed helhedsplanens gennemførelse.

En helhedsplan er således en løftestang til at få gennemført flere fremtidssikrende arbejder til gavn for afdelingen som helhed, end hvis de nødvendige almindelige vedligeholdelsesarbejder skulle gennemføres alene uden støtte fra Landsbyggefonden og samtidig med en lavere huslejestigning.

1.2 Forudsætter beboernes opbakning

Forslagene i helhedsplanen, som præsenteres i denne temaavis, 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 kan godkende helhedsplanen. Derfor skal I stemme om helhedsplanen.

Hvad er Landsbyggefonden?

Landsbyggefonden er de almene boligselskabers fælles opsparing. 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.

Skema A, B og C

Skema A, B og C er en form for budgetter for, hvad det vil koste at gennemføre helhedsplanen.

Skema A skal indsendes inden opstart af projektet og indeholder godkendelse af projektets overordnede økonomiske og projektmæssige rammer. Kommunen skal godkende skema A, da kommunen skal stille garanti for de realkreditlån, der skal optages i afdelingen. Det er et krav, at skema A skal godkendes af beboerne.

Skema B indsendes, efter der er fundet håndværkere til at udføre opgaven.

Skema B indeholder de forventede omkostninger. Kommunen og Landsbyggefonden godkender den justering af projektets omfang og økonomi, der er sket mellem skema A og skema B.

Skema C indsendes, når byggeriet er afsluttet, og der er udarbejdet et byggeregnskab. Skema C indeholder de endelige omkostninger. Kommunen og Landsbyggefonden skal godkende den endelige sum.

Afdelingens økonomi

En almen boligafdelings økonomi skal ses som et lukket system. Det betyder, at der ikke skal genereres et årligt overskud - faktisk er kunsten at få regnskabet til at gå op, så der hverken er underskud eller overskud ved regnskabsårets afslutning.

De indtægter afdelingen har fra husleje, skal balancere med de udgifter, der er til løbende drift og vedligeholdelse af bygningerne, aflønning af medarbejdere mv.

Det er beboerne, der beslutter, om der skal gennemføres større vedligeholdelsesarbejder, som i dette tilfælde en helhedsplan, som inkluderer en fremtidssikring af afdelingen og dermed får en konsekvens for huslejen.

Når der foreslås en huslejestigning, skal denne således godkendes af et afdelingsmøde, før arbejderne der udløser denne huslejestigning kan iværksættes. Det er altså beboerne, der beslutter om huslejen skal stige.

2.0 Byggetekniske undersøgelser

Rådgivende ingeniører Torkil Laurson har udført byggetekniske undersøgelser i bebyggelsen i Ullerupvænge i 2020 og 2022.

Tagdækning

Tagdækning er udført med lertegl, uden undertag, men lokalt med understrygning (mørtel).

Tagkonstruktionen

Tagkonstruktionen er udført med hanebåndsspærfag, som er angrebet, af borebiller.

Lofter

Lofter er udført med rørpuds på forskalling og ca. 80 mm Isolering i skråloft. Spidsloft er isoleret med ca. 200 mm. Utætheder i tagdækning, kuldebroer og manglende dampspærre er årsag til angreb af borebiller og skimmelsvamp, i varierende omfang.

Ydervægge

Ydervægge er udført i 300 mm murværk (hulmur) med massive sammenmuringer og efterisoleret med ca. 80 mm granulat.

Murværk

Murværk fremstår med dårlige fuger, frostsprængninger af sten og lokale revner. Der er konstateret begyndende tæring i murbindere.

Kældre

Kældre er udført i beton/murværk uden isolering i ydervægge og terrændæk og uden dræning, fugt og radonsikring. Fugtindholdet i ydervægge og terrændæk er varierende, men generelt højt. Manglende isolering og fugtsikring medfører risiko for skimmelsvampe og nedbrydning af overflader.

Krybekældre

Krybekældre er udført som "kolde" ventilerede krybekældre med begrænset isolering af bjælkelag, mod boliger. Placering og omfang af ventilationsriste, i krybekælder, er ikke udført jf. forskrifter. Dårlig ventilering af krybekældre medfører risiko for skimmelsvamp og ophobning af radon.

Døre og vinduer

Døre og vinduer er nedbrudte og skal udskiftes.

Ventilation

Ventilation: Naturlig ventilation, emhætter og enkelte mekaniske ventilatorer i toiletter og bad.

Installationer

Faldstammer har mange tæring og skal udskiftes.

Vandinstallation: Der er begyndende tæring i varierende omfang.

Elinstallationer:

Gamle kontakter og stofledninger, skal udskiftes.

Kloakker: er ikke separeret og flere steder trænger overfladevand ind i kældre.

2.1 Konklusion på byggetekniske undersøgelser

Bebyggelsen er opført omkring 1950 med den tids byggeskik. Boligernes tilstand varierer, men generelt er mange bygningsdele nedslidte og utidssvarende.

Det er ikke muligt at renovere eller udskifte alle bygningsdele og det er derfor rådgivernes anbefaling at nedrive de eksisterende boliger og etablere nye tidssvarende boliger.

De byggetekniske løsninger, i den eksisterende bebyggelse, lever ikke op til nutidens krav med hensyn til varmeisolering og energiforbrug. Der er mange kuldebroer i boligerne og den begrænsede isolering og fugtsikring påvirker indeklimaet i boligerne.

Tilstanden af de tekniske installationer i de nuværende boliger er varierende, men generelt nedslidte og installationer i de nye boliger kan udføres med bedre miljø- og energimæssige løsninger.

Kældre er ikke udført med tidssvarende isolering, dræning, fugtsikring og radonsikring.

I forbindelse med etablering af nye boliger vil der være krav om isolering og fugtsikring mellem boliger og uopvarmede områder, herunder krybekældre.

Rådgiverne vurderer at det ikke er økonomisk rentabelt at foretage en tidssvarende efterisolering af kælderydervægge, terrændæk og krybekælderdek. Hvis der etableres en tidssvarende isolering, i etagedækket, mellem stueetagen og kældre/krybekældre vil disse blive koldere, med risiko for at der opstår fugtproblemer, herunder vækst af skimmelsvampe. Derfor opfyldes kældrene og terrændækket isoleres efter nutidens standarder.

3.0 Fremtidige Boliger

3.1 Placering

Alle de nye boliger vil opføres på samme placering som i dag, da de bygges på de eksisterende fundamenter. I rækkehusene vil haveskel omlægges, således der dannes en lille forhave/ terrasse til boligerne mod øst, og adgangssten dermed trækkes væk fra boligerne. Nye skure vil opføres langs med denne sti, og de vil indeholde depotplads til boligerne samt et overdækket areal til haveredskaber mv. imod haverne. Ved dobbelthusene vil der ligeledes etableres nye depoter og haveskure. Imellem alle terrasser ved rækkehusene vil der etableres et plankeværk oppe langs boligerne for adskillelse herimellem, og for at få et privat område nær boligen.

3.2 Det ydre udtryk

Både rækkehusene og dobbelthusene opføres med udgangspunkt i det eksisterende byggeri i dag ift. udformning og materialitet. Dvs. at højder og taghældninger bibeholdes, og de røde mursten og de røde tage gentages.

3.3 Større areal

Kældre vil opfyldes og stueplansniveau vil lægges ned i terrænniveau. Herved vil også tagetagen føres lænere ned, hvilket vil give større ståhøjde her, og et større boligareal på 1. salen. Se principsnittene herom.

3.4 Indretning

De nye boliger er alle tegnet med fokus på dagslys, rumlighed og gode materialer. Boligerne vil være "gennemlyste", dvs. at stueetagen vil have dagslys både fra øst og vest, hvor kun den nye badeværelseskerne vil stå som rumdeler. Adgang til boligen vil ske via den lille morgen-terrasse, hvor der er let adgang til det åbne køkken. I det store badeværelse er der plads til opstilling af vaskesøjle. Stuen vender ud mod haven, med et stort vindue med bred vindueskarm samt en terrassedør ud til en flisebelagt terrasse.

En trappe fører op til de to værelser i 1. salen, hvor det ene rum vil have en syd- eller vestvendt kvist i rækkehusene og en fransk altan i dobbelthusene.

I dobbelthusene vil der desuden være et lille kammer i stueplan

3.5 Byggeprincip

De nye boliger bliver alle bygget op helt fra bunden på det eksisterende betonfundament. Der vil arbejdes med "let byggeri" dvs. at alle bagmure og skillevægge opføres med lette materialer som træ, gips og porebeton. Ydervægge vil selvfølgelig opmures som traditionelt murværk med blødstrøgne mursten meget lig de sten, byggeriet er i dag. Byggeriet vil opfylde de gældende krav ift. energi, og der kan dermed påregnes et mindre forbrug til opvarmning, da ydermure og vinduer vil være meget bedre isoleret.

Materialerne vil være af god kvalitet med høj slidstyrke. Køkkener og badeværelser vil ligeledes være i en høj standard.

3.6 Beliggenhedsplan

- 1: 24 rækkehuse
- 2: 8 dobbelthuse
- 3: Fælleshus
- 4: 70 p-pladser
- 5: Renovationsgårde
- 6: nye skure/depoter



4.0 Rækkehuse



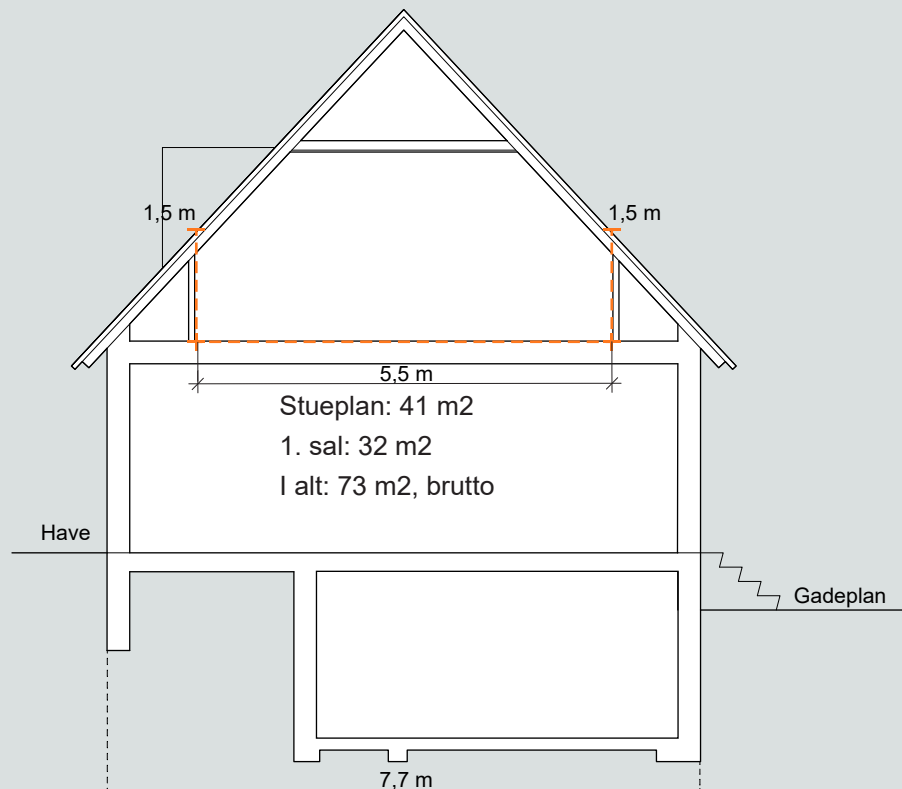
Haveterrasse



Terrasse med depot

4.1 Principsnit eksisterende forhold

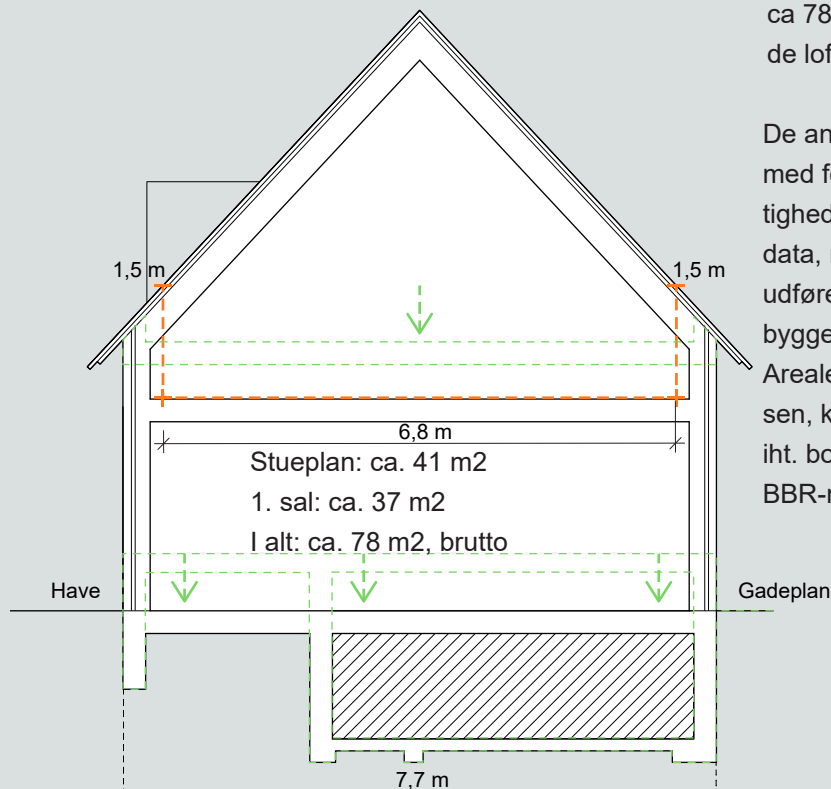
1 : 100



Rækkehusene bibeholdes som 3V men boligarealet, brutto ændres fra 73 m² til ca 78 m², pga. den forøgede loftshøjde på 1. sal.

4.2 Principsnit fremtidige forhold

1 : 100

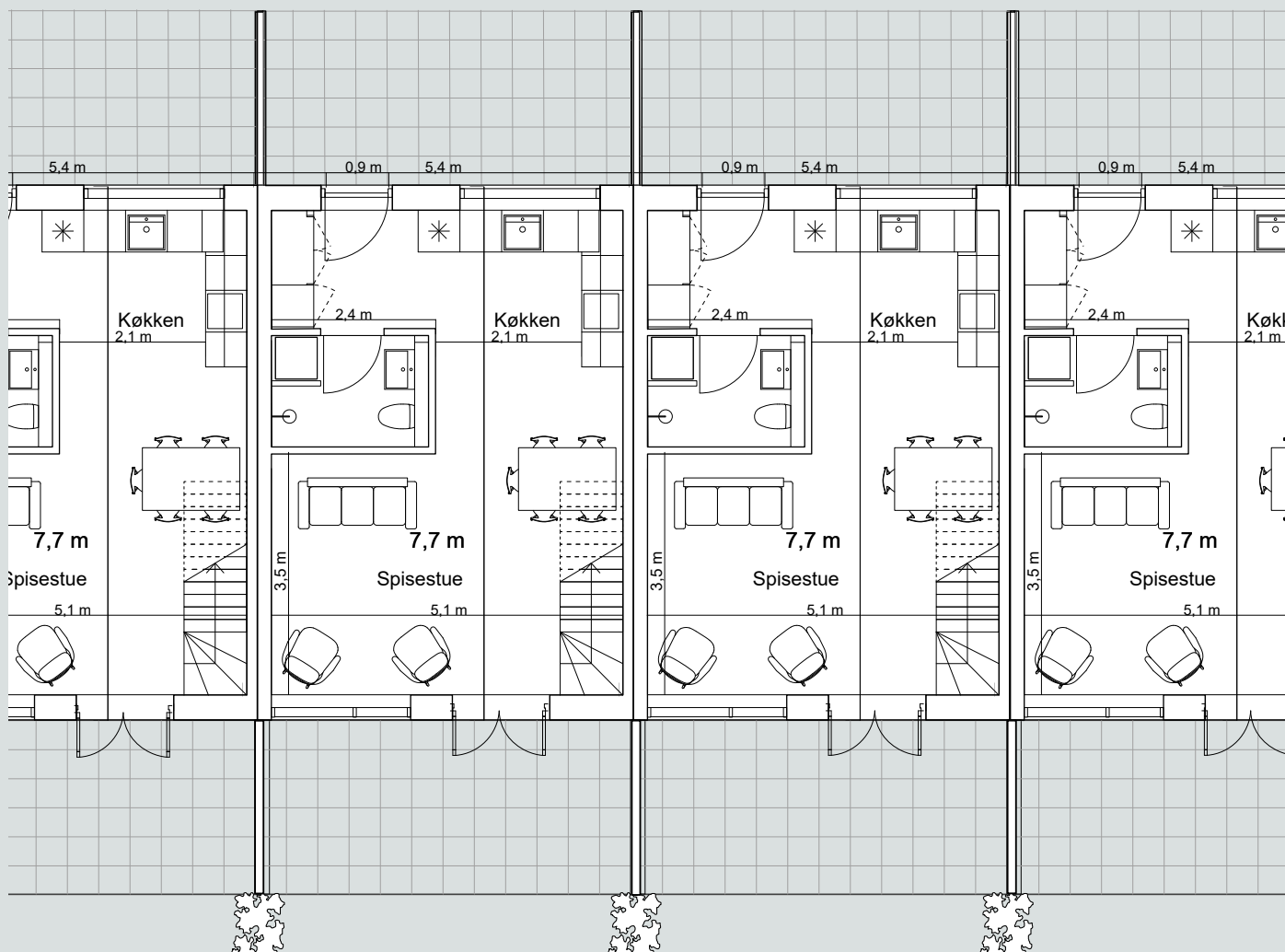
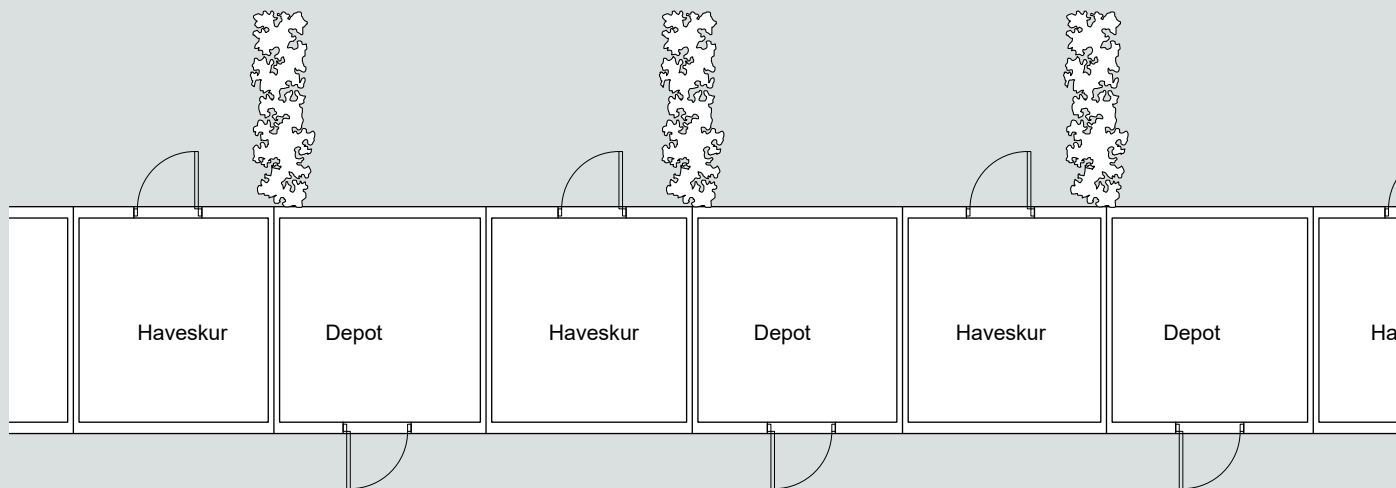


De angivne arealer er med forbehold for unøjagtigheder ift. eksisterende data, måltagninger og udførelse i det fremtidige byggeri.

Arealer angivet i temaavisen, kan derfor afvige iht. boligernes fremtidige BBR-registrering.

4.3 Stueplan

1 : 100

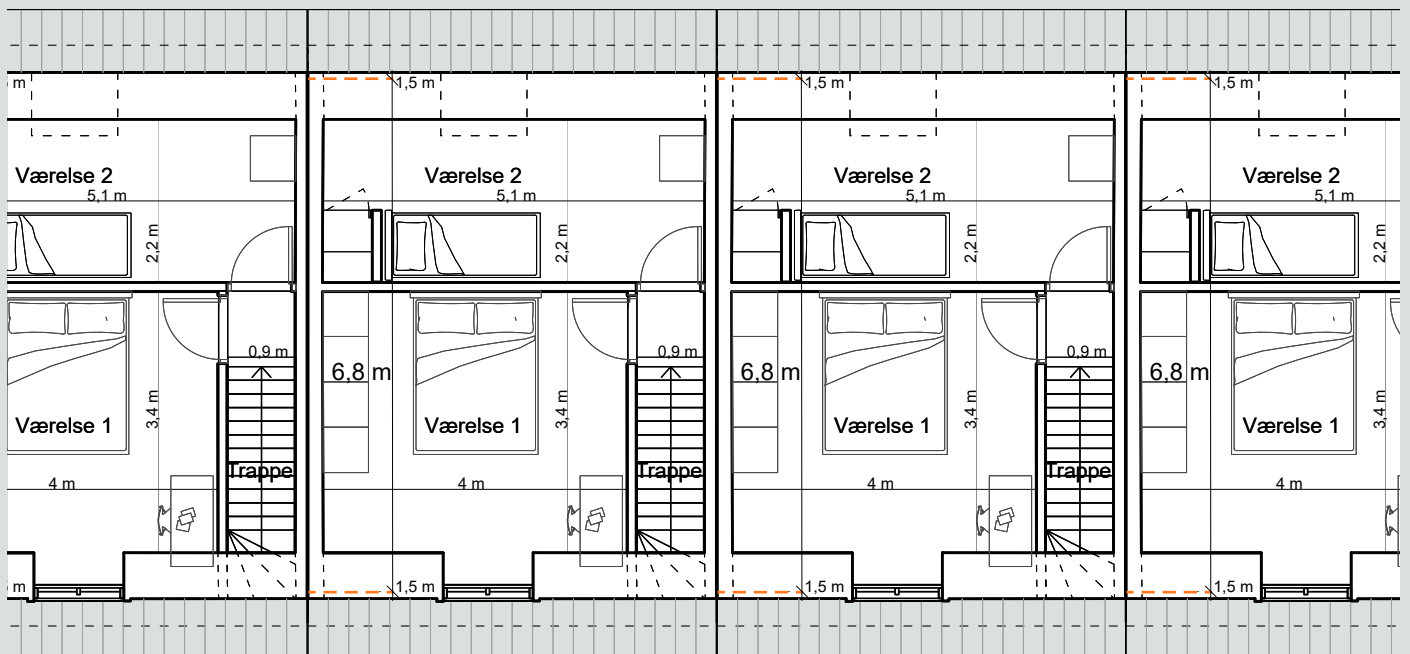


Køkkenalrum



4.4 Første sals plan

1 : 100



5.0 Dobbelthuse



Haveterrasse

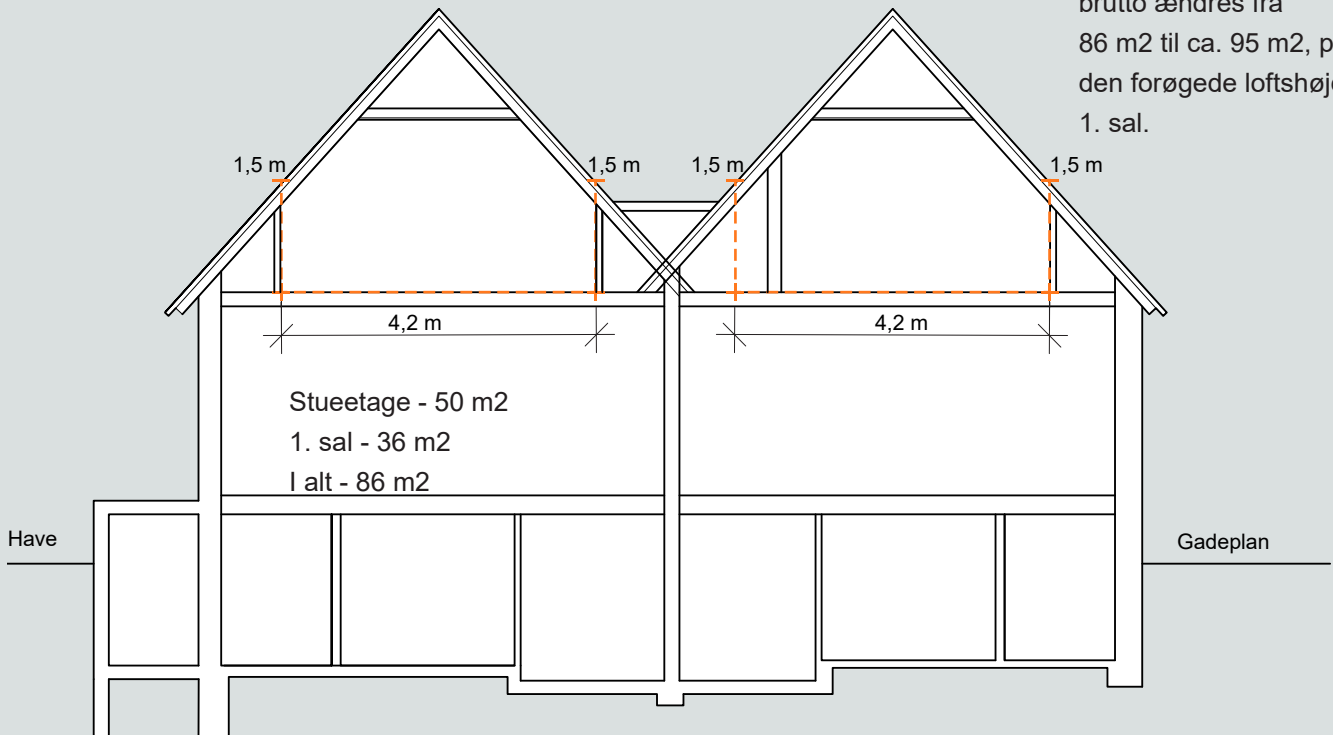


Værelse

5.1 Principsnit eksisterende forhold

1 : 100

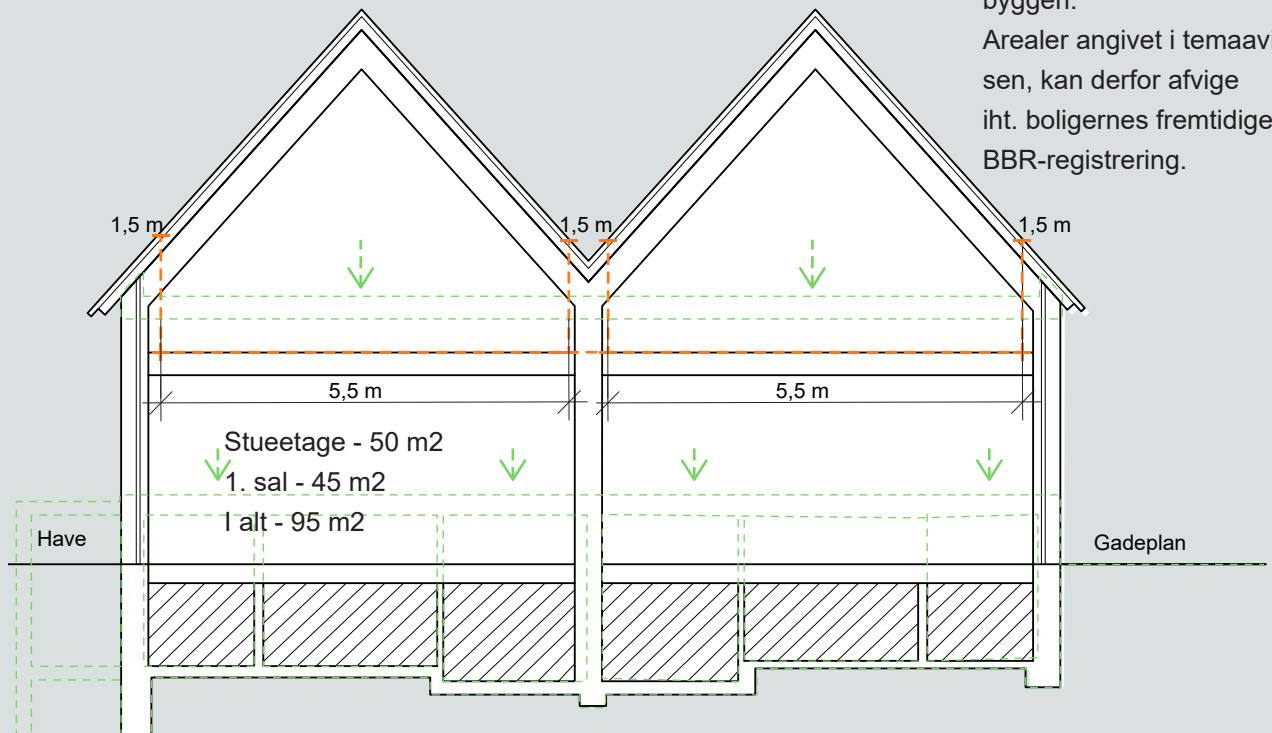
Dobbelthusene bibeholdes som 4V, men boligarealet, brutto ændres fra 86 m² til ca. 95 m², pga. den forøgede loftshøjde på 1. sal.



5.2 Principsnit fremtidige forhold

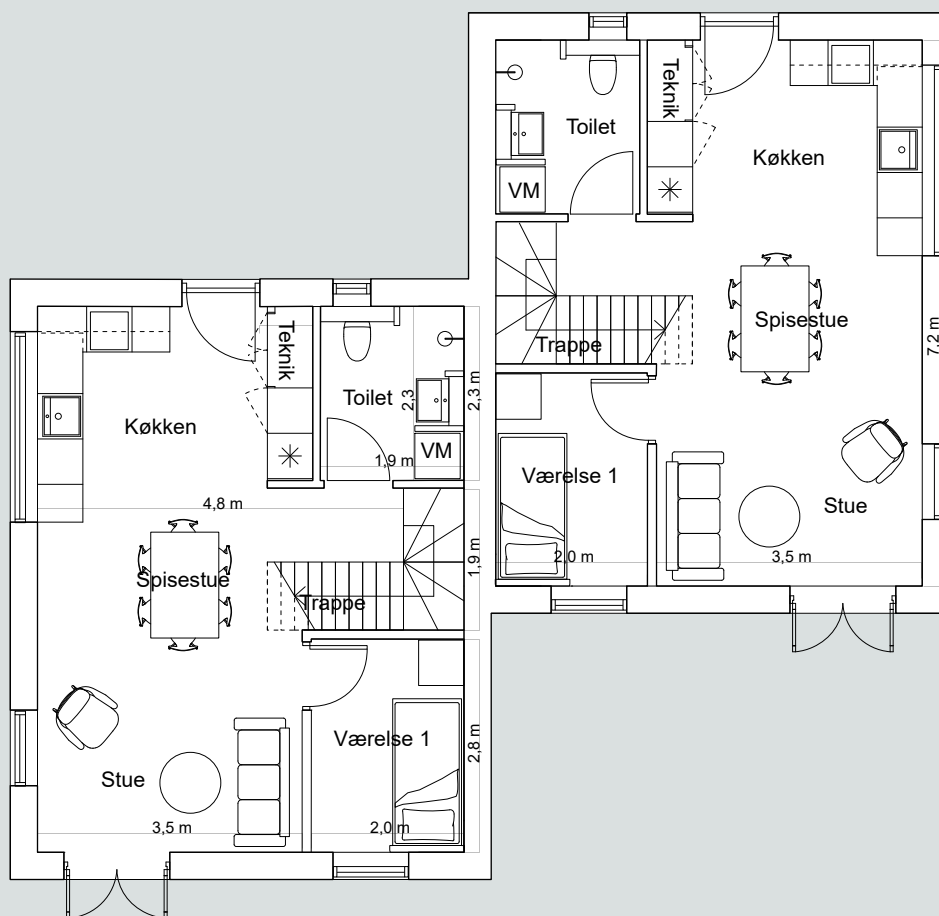
1 : 100

De angivne arealer er med forbehold for unøjagtigheder ift. eksisterende data, måltagninger og udførelse i det fremtidige byggeri. Arealer angivet i temaavisen, kan derfor afvige iht. boligernes fremtidige BBR-registrering.



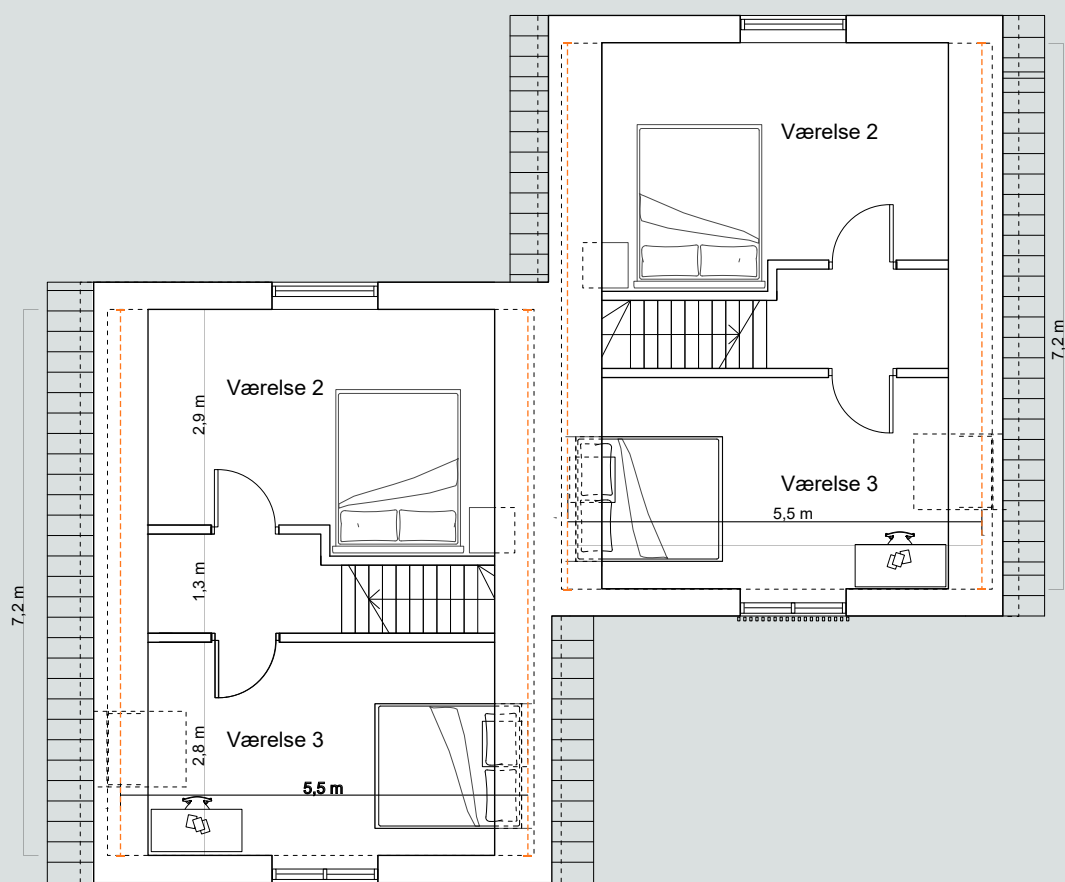
5.3 Stueplan

1 : 100



5.4 Første sals plan

1 : 100



6.0 Processen

Projekteringen

Såfremt helhedsplanen stemmes igennem, skal byrådet og Landsbyggefonden godkende Skema A, hvilket forventes at de vil kunne gøre i december i år.

Herefter vil rådgivere gå i gang med projekteringen, hvor byggeudvalget vil være med undervejs, således at endelige materialer og udformning kan bestemmes.

Der vil udarbejdes et myndighedsprojekt for indhentning af byggetilladelse samt nedrivningstilladelse, og herefter vil projektet detailpro-

jekteres, således der kan laves et udbudsmateriale entreprenørerne kan byde på.

Projekteringen forventes at kunne udføres på ca. et halvt år.

Udbud

Da projektet har en størrelse, der kræver, at det skal udbydes iht udbudsloven, skal entreprenører først prækvalificeres og herefter skal der udvælges ca. 5 entreprenører, der skal give et endelig tilbud. Da der her er fastlagt nogle tidsrammer, kan denne proces forventes at tage ca. 5 mdr.

Udførsel

Dermed kan vi forvente at opstarte i januar 2024 med nedrivningen, og derefter opførelse af de nye huse. Hvorvidt arbejdet udføres i en eller to etaper, vil besluttes senere og i samarbejde med entreprenørerne, ift. hvad der er økonomisk fordelagtigt. Boligerne vil dermed kunne forventes at være indflytningsklare sommeren 2025.

6.1 Tidsplan



6.2 Økonomi

Huslejekonsekvenser

Når huslejekonsekvensen skal beregnes, afhænger huslestigningen som tidligere nævnt af flere faktorer, herunder:

- Hvor stor en del af arbejdet kan støttes af Landsbyggefonden – afhænger af fordelingen mellem de støttede og ustøttede arbejder.
- Hvor stor en huslejekonsekvens Landsbyggefonden har meldt ud, at de støttede arbejder skal medføre.

I tabellen Huslejeoversigt på side 22 kan du se en tabel med den huslejekonsekvens, helhedsplanen vil få for de forskellige boligtyper, beregnet på

baggrund af huslejeniveauet i 2022. Huslestigningen træder i kraft når du flytter tilbage til din bolig, og beregnes af den faktiske husleje på det tidspunkt.

Landsbyggefondens driftsstøtte

Landsbyggefondens driftsstøtte gives som et årligt tilskud, der gradvist bliver nedtrappet. Herudover stilles der almindeligt krav om, at huslejen blive reguleret med den almindelige prisudvikling, hvilket betyder, at huslejen fremadrettet stiger hvert år med ca. 2 %.

Huslestigningen træder i kraft efter bygningsarbejderne i din bolig er afsluttet. Den fremtidige husleje vil således blive fastsat på baggrund af den faktiske husleje på dette tidspunkt.

Boligstøtte fra Udbetaling Danmark

Hvis du modtager boligstøtte via Udbetaling Danmark, så kan de formentlig allerede nu hjælpe med at beregne, hvor meget boligstøtte du kan få, når huslejen stiger. Da beregningen er afhængig af mange faktorer og er meget individuel, er det desværre ikke noget, der kan beregnes generelle eksempler på.

Du kan på borger.dk beregne hvor meget, du ca. vil kunne få i boligstøtte, eller du kan kontakte Udbetaling Danmark, som også kan hjælpe med en ca. beregning. Udbetaling Danmarks boligstøtteafdeling kan kontaktes på tlf.: **70 12 80 63**.

Huslejberegning

Huslejestigningen i kr. svarer til den meromkostning, som helhedsplanen har for Ullerupvænges samlede driftsbudget.

Ullerupvænge har opsparede henlæggelser til vedligeholdsarbejder. Og da helhedsplanen indeholder en del vedligeholdsarbejder, bruges en del af henlæggelserne til at nedbringe den samlede anlægsudgift. Desuden anvendes trækingsretsmidler. Derudover åbner helhedsplanen op for tilskud fra HAB/Landsbyggefondens og for kapitaltilførsel.

I tabellen nedenfor, kan du se hvordan de forskellige tilskud mv. nedbringer den samlede sum, der skal finansieres ved et realkreditlån.

Et 30 årigt realkreditlån på 52.861.598 kr. vil have en forventet årlig ydelse på ca. 2.667.696 kr.

Finansiering	
Samlet anlægssum	61.201.598 kr.
Tilskud fra henlæggelser	-4.590.000 kr.
Tilskud fra selskabets dispositionsfond	-1.695.000 kr.
Tilskud fra egen trækingsret	-915.000 kr.
Fællespuljetilskud (Landsbyggefondens)	-640.000 kr.
Kapitaltilførsel	-500.000 kr.
I alt til finansiering ved realkreditlån	52.861.598 kr.

Hvis helhedsplanen gennemføres, vil vedligeholdelsesudgifterne falde, da en nybygget afdeling er billigere at drifte.

Landsbyggefondens har meldt ud, at Ullerupvænge, hvis helhedsplanen gennemføres, fritages for årlige indbetalinger til selskabets dispositionsfond på udamortiserede lån og for årlige indbetalinger af G-indskud. Derudover vil Landsbyggefondens driftsstøttelån nedbringe meromkostningen i driftsbudgettet efter helhedsplanen er gennemført.

I tabellen nedenfor, kan du se hvordan driftsbesparelser, div. fritagelser samt Landsbyggefondens driftsstøttelån påvirker den samlede årlige meromkostning på Ullerupvænges driftsbudget.

Driftsbudget	
Samlet årlig omkostning	2.667.696 kr.
Besparelse i driften	-377.000 kr.
Fritagelse for indbetaling af udamortiserede lån	-16.000 kr.
Fritagelse for indbetaling af G-indskud	-135.000 kr.
Provenu pga. arealudvidelse	-193.587 kr.
Årligt driftsstøttelån	-878.364 kr.
Nødvendig merindtægt fra huslejen	1.067.745 kr.

6.3 Husleje

I tabellen nedenfor, kan du se, hvilken huslejestigning der kommer i din boligtype. Da boligarealet bliver større efter helhedsplanen viser tabellen både den nuværende boligstørrelse og dertilhørende husleje, samt den fremtidige boligstørrelse med tilhørende husleje.

HUSK, at huslejen vi viser i Temaavisen er beregnet på 2022-niveau og derfor ikke tager højde for eventuelle huslejestigninger i forbindelse med almindelig driftsbudgetlægning. Der er en forventning fra Landsbyggefonden om at huslejen stiger med min.

2 % om året frem til byggesagens afslutning, hvilket ikke er inkluderet i tabellen, da huslejberegningerne er baseret på den nuværende husleje.

Eventuelle moderniseringstillæg på køkken og bad frafalder.

Huslejeoversigt			
Nuværende boligstørrelse antal m ²	Nuværende månedlig husleje gennemsnit 863 kr. / m ² .	Fremtidige boliger antal m ²	Fremtidig månedlig husleje gennemsnit 1300 kr. /m ² .
73	5.259 kr.	78	8.466 kr.
75	5.404 kr.	80	8.687 kr.
86	6.127 kr.	95	10.251 kr.

Beregningerne er baseret på huslejeniveau i 2022. Den forventede stigning er svarende til 51% pr. m²

De angivne arealer er med forbehold for unøjagtigheder ift. eksisterende data, måltagninger og udførelse i det fremtidige byggeri.

Arealer angivet i temaavisen, kan derfor afvige iht. boligernes fremtidige BBR-registrering.

6.4 Rådgivning og entreprenørudbud

Honorar til DAB og sagens øvrige rådgivere

Når der ydes særlig rådgivning, ligger dette udenfor den almindelige administrationsopgave som DAB varetager.

DAB's honorarsatser fastlægges årligt af DAB's bestyrelse. DAB's bestyrelse udgøres af 11 beboere fra boligselskaberne, DAB administrerer, samt to borgmestre og to eksterne medlemmer. Desuden indgår en medarbejderrepræsentant og en repræsentant fra ejendomsfunktionen i bestyrelsen. Og derudover deltager den øverste ledelse i DAB i alle bestyrelsesmøder. Beboernes valgte repræsentanter har altid flertal i DAB's bestyrelse.

De rådgivere, der er tilknyttet projektet, har ved et tidligere udbud vundet retten til at arbejde med byggesager for DAB og efter DAB's rammeaftale. Rammeaftalerne udbydes for fire år ad gangen og sikrer, at de firmaer, der tilknyttes opgaverne, har den rette størrelse, de rette medarbejdere og orden i økonomien til at kunne gennemføre rådgivningsopgaven. I rammeaftalerne udvælges rådgiverne efter deres økonomiske og faglige formåen, kvaliteten i opgaven (set på tidligere projekter), samt det tilbudte honorar. Rådgivernes honorar er en procentsats af de samlede håndværkerudgifter og fastsættes endeligt, når licitationsresultatet foreligger. Hvis der efterfølgende sker tilkøb, er rådgiver berettiget til at blive betalt for den tid, der bruges hertil.

Udbud af byggesagen til entreprenørfirmaer

Når et byggeprojekt på over 40 mio. kr. skal udbydes, sker det i et EU-udbud. Den måde entreprenørerne bliver udvalgt, svarer meget til den måde rådgiverne udvælges på i DAB's rammeudbud. Udvalgelsen sker ad to omgange. En prækvalifikation, hvor entreprenørerne udvælges på baggrund af firmaets økonomiske og finansielle formåen, samt firmaets tekniske og faglige formåen, og en tilbudsrunde (eller flere), hvorefter den endelige vindende entreprenør findes.

De firmaer der klarer sig bedst i prækvalifikationen, inviteres til at afgive tilbud på opgaven. Typisk inviteres der mellem 3 og 5 firmaer til at afgive tilbud. Den endelige vinder af opgaven udvælges oftest på de kvalifikationer, der bydes ind med i forhold til mandskab, den kvalitet de vil levere i forhold til materialer og den tilbudte pris. DAB's erfaring er, at vi på den måde bedst sikrer sagens økonomiske sammenhæng og så vidt muligt samtidigt beboernes ønsker.

Eventuelle overskridelser i byggesagens økonomi

I forbindelse med byggeriets udførelse vil der opstå uforudsete udgifter. Det er udgifter, som vores rådgiver med rette ikke kunne have forudset, bl.a. kan den reelle opbygning af bygningerne se anderledes ud, når der bliver åbnet op, end opbygningen gjorde på tegningerne.

Hvis omfanget af uforudsete udgifter er så stort, at huslejen ikke kan holdes på det aftale niveau, vil der enten skulle gennemføres besparelser i projektet, eller beboerne vil skulle beslutte en yderligere huslejestigning.

Der kommer således ikke en yderligere huslejestigning i forbindelse med projektet, med mindre beboerne godkender dette.

6.5 Hvis du stemmer ja

Støttet helhedsplan

Fremtidig gennemsnitlig
husleje + 51%



Renovering for
61 mio. kr.



I de følgende afsnit vil vi redegøre for de økonomiske muligheder og konsekvenser et "Ja" til helhedsplanen vil betyde.

Denne skitserede helhedsplan fremtidssikrer Ullerupvænge i mange år fremover med en smuk arkitektur og gode boliger til glæde for alle.

Overordnet set vil helhedsplanen komme til at koste ca. 61 mio. kr.

Arbejderne, der er omfattet i det beløb, kan deles op i såkaldte støttede og ustøttede arbejder. Disse kategorier betyder noget for betingelserne for lånene, der skal optages til at finansiere arbejderne. For de støttede arbejder hjælper Landsbyggefonden med finansieringen og for de ustøttede arbejder, skal afdelingen selv sørge for finansieringen.

De støttede arbejder udgør i alt ca. 20 mio. kr.

Når en helhedsplan er støttet af Landsbyggefonden, betyder det samtidig, at der er en række tilskuds- og støttemuligheder til rådighed. Landsbyggefonden giver bl.a. ydelsesstøtte på de støttede lån og driftsstøtte til kunstigt at sænke huslejen. Driftsstøtten bevilges kun til de arbejder, Landsbyggefonden yder støtte til – de støttede arbejder. For Ullerupvænges vedkommende har Landsbyggefonden meldt ud, at de støttede arbejder skal have en konsekvens for huslejen på -70 kr./m²/år, altså en reel huslejenedsættelse.

De ustøttede arbejder udgør i alt ca. 41 mio. kr.

Som en del af fordelene ved at gennemføre en helhedsplan, kan der opnås visse tilskud, som kan være med til at finansiere de ustøttede arbejder. Landsbyggefonden, Hundested almennyttige Boligselskab og Halsnæs Kommune bidrager derudover med midler i form af kapitaltilførsel, fællespuljetilskud og tilskud fra selskabets dispositionsfond. Ullerupvænge bidrager selv med 4,6 mio. kr. fra henlæggelserne og gennemfører desuden besparelser i driften, fordi en nybygget afdeling er billigere at drifte og vedligeholde.

Når alle tilskud, puljer mv. lægges sammen, vil finansieringen af helhedsplanen derfor medføre, at huslejen – i gennemsnit – kommer til at stige med 51% pr m².

På side 22 i temaavisen kan du se hvilken huslejestigning, der kommer i din boligtype.

6.6 Hvis du stemmer nej

Ustøttede renoveringer

Fremtidig gennemsnitlig
husleje + 68%



Renovering for
43 mio. kr.



Behovet for renovering forsvinder ikke med et 'nej'. Der er desværre ingen vej udenom en huslejestigning, uanset om helhedsplanen vedtages med et 'ja', eller forkastes med et 'nej'.

De mest nødvendige renoveringsarbejder, der er behov for at udføre i afdelingen, koster ca. 43 mio. kr.

Hvis helhedsplanen ikke vedtages, siger afdelingen "nej tak" til 20 mio. kr. i økonomisk støtte fra Landsbyggefonden, Hundested Almennyttige Kommune og Halsnæs Kommune.

Afdelingen vil fortsat kunne anvende en del af henlæggelserne til at renovere for, men ikke nær så meget, som hvis helhedsplanen gennemføres med støtte fra Landsbyggefonden.

Et 'nej' til helhedsplanen betyder, at udgifterne til den nødvendige renovering medfører at huslejen i gennemsnit stiger med 68%, samtidig med, at det stadig er en 'gammel' afdeling, der løbende skal renoveres. Som nævnt i afsnittet "Hvis du stemmer ja" medfører et ja til helhedsplanen at huslejen i gennemsnit vil stige med 51% pr. m².

De nødvendige renoveringsarbejder er følgende:

- **Nye badeværelser (tilbygning til dobbelthusene og renovering med udvidelse af kvistene på 1. sal i rækkehusene)**
- **Nye tage**
- **Reparation af facader**
- **Nye vinduer og yderdøre**
- **Reparation af udvendige trapper**
- **Nyt ventilationsanlæg**
- **Udskiftning af vand- og afløbsinstallationer.**

6.7 Genhusning

Helhedsplanens gennemførelse betyder, at alle beboere i Ullerupvænge skal genhuses. Vi forventer, at en genhusning varer ca. 18 måneder. Genhusningsafdelingen i DAB har ansvaret for, at genhusningen bliver så god som muligt for alle beboere, samt at koordinere med byggesagen og sikre, at lovgivningen om genhusning følges.

Genhusningssamtaler med beboere

Der vil blive tilknyttet en genhusningskonsulent fra DAB til beboerne i Ullerupvænge. Genhusningskonsulenten vil gennemføre personlige samtaler med alle beboere for at afklare behov og ønsker. Det er genhusningskonsulentens ansvar at koordinere med byggesagen og sikre, at lovgivningen om genhusning følges.

Genhusning

Genhusningsboligen vil være indenfor kommunegrænsen. Vedtages helhedsplanen, vil ventelisten blive sat i bero. Når ventelisten sættes i bero, vil de boliger der fraflyttes i selskabet blive udlejet tidsbegrænset, indtil boligerne skal bruges til genhusning. Ved udflytning i Ullerupvænge varsles der med 3 fulde måneder, og sammen med varslingen vil du modtage en genhusningspjece. I genhusningspjece vil alt omkring genhusning, husleje, indskud, forsikringer, hårde hvidevarer m.m. bliver beskrevet, så det er let at få svar på alle de spørgsmål, der skulle komme omkring genhusningen.

Flyttefirma

Der vil være et flyttefirma, der varetager alle flytningerne – både frem og tilbage. Flyttefirmaet vil også sørge for nødvendig opmagasinering af indbo, der ikke kan komme med i genhusningsboligen fx. havemøbler m.m.

Kontaktinformationer

Genhusningsafdeling i DAB kan kontaktes på direkte nr.

77 32 00 45 mandag-fredag kl. 9.30-15.00 eller på mail

genhusning@dabbolig.dk.

I genhusningsafdelingen er vi på nuværende tidspunkt to genhusningskonsulenter og to genhusningssekretærer.

6.8 anbefaling fra selskabsbestyrelsen

Vores ønske og anbefaling er en fremtidssikring af Ullerupvænge, således at Ullerupvænge også de næste 50 år kan danne rammen for beboere, der har lyst til at bo i sunde, moderne boliger, med lavt energiforbrug og gode udearealer.

At sige 'nej' til helhedsplanen er efter vores opfattelse ikke det rigtige for de nuværende beboere – og heller ikke for de fremtidige - som måske allerede er børn i afdelingen i dag - og vi opfordrer derfor alle beboere til at stemme 'ja' til fremtidssikringen af Ullerupvænge og dermed godkende helhedsplanen og dens økonomi.

Er huslejestigningen den bedste mulighed for beboerne?

En almen boligafdelings økonomi skal ses som et lukket system. Det betyder, at der ikke skal genereres et årligt overskud - faktisk er kunsten at få regnskabet til at gå op, så der hverken er underskud eller overskud ved regnskabsårets afslutning.

De indtægter afdelingen har fra husleje, skal balancere med de udgifter, der er til løbende drift og vedligeholdelse af bygningerne, aflønning af medarbejdere mv.

Det er beboerne, der beslutter, om der skal gennemføres større vedligeholdelsesarbejder, som i dette tilfælde en helhedsplan, som inkluderer en fremtidssikring af afdelingen og dermed får en konsekvens for huslejen.

Når der foreslås en huslejestigning, skal denne således godkendes af et afdelingsmøde, før arbejderne der udløser denne huslejestigning kan iværksættes. Det er altså beboerne, der beslutter om huslejen skal stige.

Når DAB sammensætter finansieringen for en helhedsplan, ses der på, hvordan det kan gøres bedst muligt for beboerne. Der er bl.a. mulighed for at få tilskud fra selskabet, og der er løbende indbetalinger til Landsbyggefonden, som afdelingen kan fritages for. Derudover ses der på, om afdelingen har opsparede midler (henlæggelser) til de arbejder, der er med i helhedsplanen og hvor stor en del af disse, der kan anvendes i helhedsplanen. Til sidst er der en udgift, som skal finansieres via et realkreditlån.

DAB udbyder altid lånesagerne til forskellige realkreditinstitutter, så det sikres at beboerne får det mest fordelagtige lån.

Alle udgifter og tilskud i helhedsplanen sammentælles, og resulterer i en samlet huslejestigning som er den, beboerne skal stemme om i forbindelse med vedtagelsen af helhedsplanen.

6.9 Spørgsmål

Du har mulighed for at stille spørgsmål skriftligt til:

2803helhedsplan@boligafdeling.dk

frem til d. 21 oktober 2022 kl. 12.

Du kan også aflevere dit spørgsmål skriftligt i postkassen på ejendomkontoret, Høje Tøpholm 2A.

Hvis du sender / afleverer dit spørgsmål senere, kan du ikke forvente, at det bliver besvaret.

De samlede spørgsmål og svar vil blive omdelt senest

d. 2 november 2022.

Husk **ekstraordinært afdelingmøde**

Onsdag d. 9 november 2022 kl. 19

Hundested Kro og Hotel

Adresse:

Hundested Bed & Breakfast

Nørregade 10, 3390 Hundested

Arkitekt

Friis Andersen Arkitekter A/S

Frisegade 1

4800 Nykøbing F

CVR 1385 3290



FRIIS ANDERSEN ARKITEKTER