

# Orienteringsmøde afd. 1013 Mariendal

Vester Mariendal skole d. 17.marts 2022



# Velkomst v/ Ebbe Dalsgaard

- Hvorfor er vi her i dag
  - Informationsmøde så alle har mulighed for at høre det samme
  - Plan stemt ned juni 2020
  - I dag er vi i princippet samme sted som dengang – vi er ikke kommet videre!
    - Der er gjort og lavet mange tiltag – vi er ikke lykkedes
    - Der er ikke en ny plan, som Organisationsbestyrelsen kan og vil bakke op om
  - Det kan Organisationsbestyrelsen ikke leve med – vi har det økonomiske og juridiske ansvar og skal sikre fremdrift
    - Ny frist for skema B d. 31.december 2022
    - Vi ser flere flytninger i afdelingen end tidligere og det tager længere tid af få ledige lejemål afsat – det har betydning for alle beboerne i hele Plus Bolig
    - Vi har et ansvar overfor alle beboerne i afdelingen – uanset om man er ”for eller imod” en given plan
      - Vi skal sikre boligerne i hele organisationen kan lejes ud – sikre mindst mulig tomgang
  - Derfor har vi indkaldt til orienteringsmøde i dag - vi er nødt til at gøre noget andet end det, der er sket indtil videre
    - Vi respekterer beboerdemokratiet, derfor skal vi agere og reagere for at sikre helheden
  - Vi skal have sagen på skinner igen



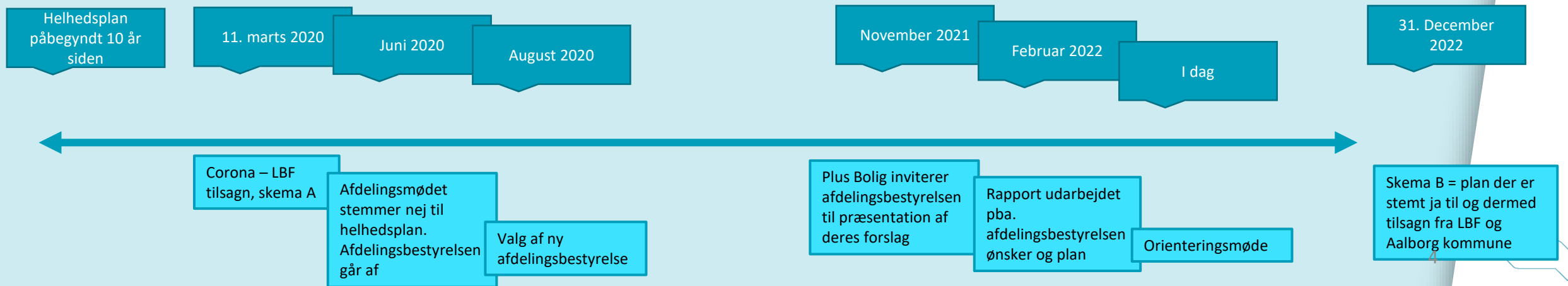
# Dagsorden

1. Velkommen v/ formand Ebbe Dalsgaard
  1. Ordstyrer Johnny Jensen, BoVendia
2. Status på situationen v/ direktør Mette Bach Kjær
3. Status og forklaring på muligheder i renovering v/ Mona Moesgaard og Morten Hedelund
4. Tidsplan og næste step, hvad skal der ske i 2022 v/ Mette Bach Kjær
5. Spørgsmål til Organisationsbestyrelsens forslag
6. Tak for i aften v/ Ebbe Dalsgaard

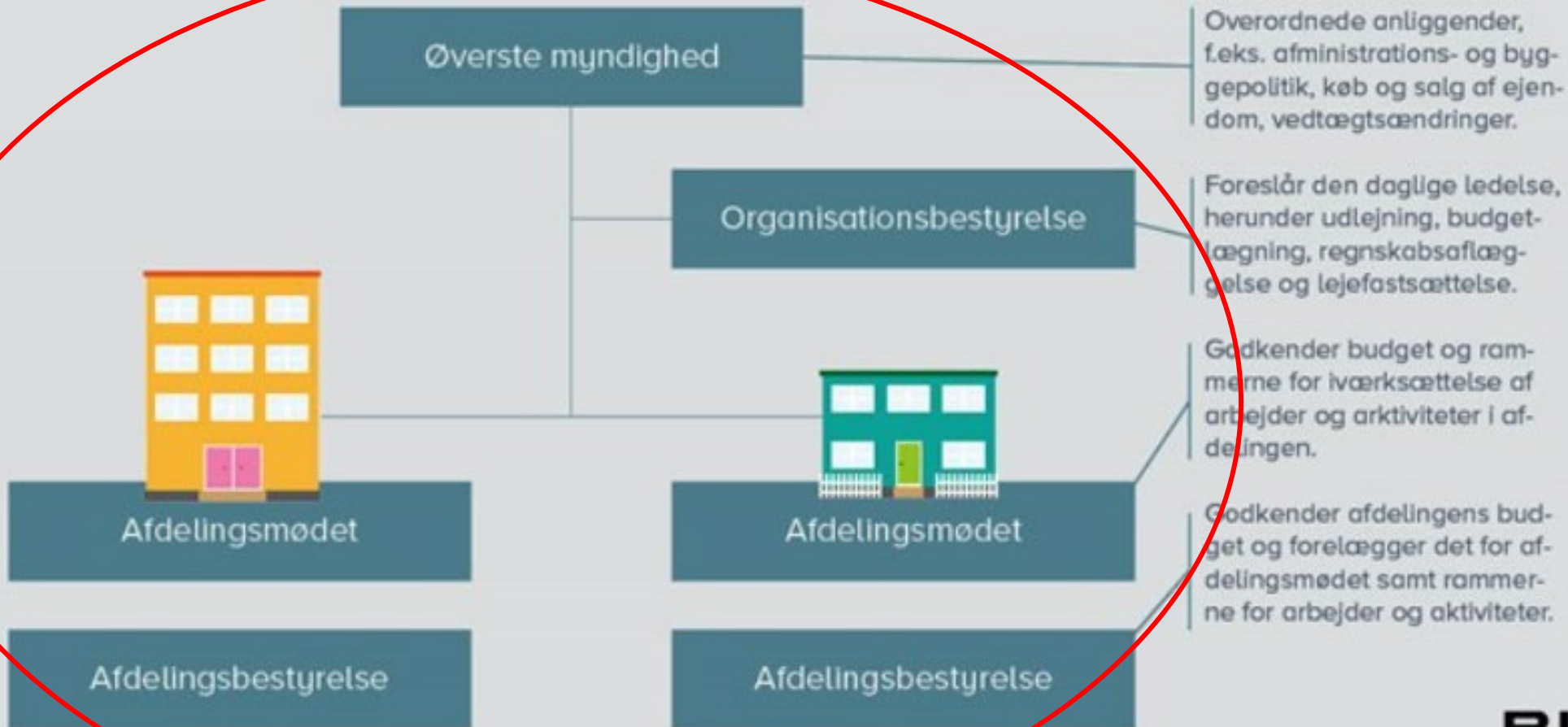


# Status på situationen v/ Mette

- Vi ønsker og vil samarbejdet! Vi ønsker at finde en løsning sammen med afdelingen
- Vi ønsker IKKE at se bagud eller konflikte – vi konstaterer, at det ikke er lykkedes i samarbejde at finde en løsning / plan
- Vi skal videre, vi er nødsaget til at gøre noget andet – presbold ift. skema B ultimo 2022



## Opgaver og kompetencer



# Snitflader og kompetencer

## Beboerdemokratiske organer



- Repræsentantskabet er øverste myndighed
- Organisationsbestyrelsen har det økonomiske og juridiske ansvar
- Afdelingsmødet beslutter
- Afdelingsbestyrelsen foreslår
- Administrationen udfører



# Hvorfor har organisationsbestyrelsen indkaldt?

- Kan ikke bakke op om afdelingsbestyrelsens løsning
  - Organisationsbestyrelsen er økonomisk og juridisk ansvarlige for hele Plus Bolig
    - Tilsagn fra LBF og Aalborg kommune afgørende i vores branche – vi skal fremtidssikre bedst muligt
    - Sikre udlejning, mindst muligt træk på dispositionsfonden ved tomgang
    - Træk af ressourcer på administrationen
- Statistik uden boligbytte, boliganvisning og genhusning

|                                     | 2016    | 2017       | 2018   | 2019                            | 2020             | 2021                         | 2022<br>åtd.* |
|-------------------------------------|---------|------------|--------|---------------------------------|------------------|------------------------------|---------------|
| Antal flytninger                    | 13      | 14         | 3      | 14                              | 8                | 18                           | 10            |
| Gennemsnit udsendt<br>til pr. bolig | 21      | 32         | 47     | 46                              | 12               | 117                          | 60            |
| Træk på<br>dispositionsfonden       | Kr. 0,- | Kr. 49.152 | 71.525 | Kr. 1.230.972**<br>+ kr. 81.911 | Kr.<br>123.410,- | Forventeligt<br>kr. 69.689,- |               |

\*Pr. d. 15.marts 2022

\*\* vandspild



# Præsentation af forslag

- Forslaget, der fremlægges og skal stemmes om på et ekstraordinært afdelingsmøde, er en ramme – er ikke detailplanlagt
  - F.eks. nye døre og vinduer – det er ikke besluttet fabrikat, mærke, farve, leverandør el. lign.
    - Projektering sker efterfølgende, her træffes de endelig valg på baggrund af den ramme der er stemt om – sammen med repræsentanter fra afdelingen (byggeudvalg)
- Mona Moesgaard fra Cowi og Morten Hedelund, økonomichef



# Helhedsplanen indeholder:

- Nye vandledninger, fjernvarmeledninger og kloakledninger i terræn
- Udskiftning af vinduer og døre
- Efterisolering af facader
- Asbestsanering, brandtætning og isolering af lofter
- Lyd- og brandisolering af indeliggende værelse
- Udsugning i køkken og bad
- Reparation af udvendige kældertrapper og etablering af lys på stier



# Hvad er ændret i helhedsplanen

- Facadeløsning ændret til facadeplader
  - Det oprindelige arkitektoniske udtryk bevares
- Ventilationsanlæg er ændret til udsugningsanlæg
  - Ingen synlige kanaler
  - Behovsstyret – suger kun ved behov
- Løsning og håndtering af udvendige råderetsarbejder opført ca. 5 m fra husene
- Nye vandledninger, fjernvarmeledninger og kloakledninger i terræn



# Nye vandledninger, fjernvarmeledninger og kloakledninger i terræn

- Ledninger til vandforsyning udskiftes
- Fjernvarmeledninger i terræn udskiftes og forsyningsforholdene ændres til direkte forsyning.
- Kloakledninger udskiftes og der udføres separatkloakering
- Ombygning af installationer i teknikrum – herunder udskiftning af varmtvandsbeholder



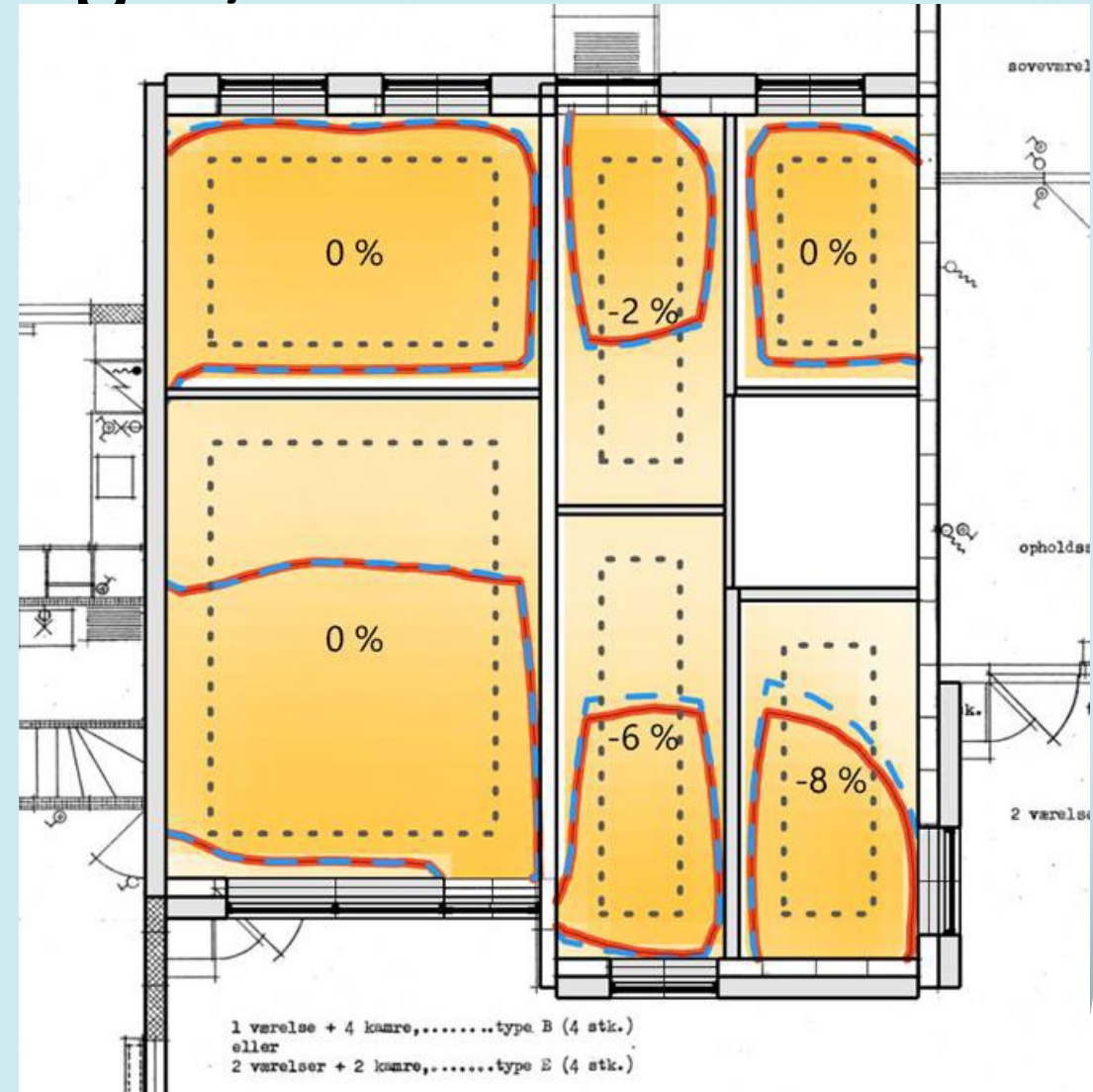
# Udskiftning af vinduer og døre

- Vinduer og døre udskiftes til energivenlige vedligeholdelsesfrie vinduer i træ/alu.
- Vinduerne monteres i den nye ydervægskonstruktion, således at vinduesfalsen og vindueskarmen bliver dybere.
- Der er igangsat et arbejde med en mock-up, (1:1 model) hvor vindue og vinduesfals og karm omkring de nye vinduer kan besigtiges.



# Udskiftning af vinduer og døre

- Dagslysberegninger viser at dagslysniveauet forringes en anelse i entré og værelser, en reduktion på 2-8%
- For sansemæssigt at kunne skelne, skal der ved 300 lux, være en forskel på lysniveauet på op til 33%.
- Når man kigger ud gennem vinduet, især fra en skrå vinkel, kan den visuelle forskel opleves som en ændring.
- LUX er en måleenhed som viser hvor kraftigt en flade er belyst.



# Efterisolering af facader:

- Facader og gavle efterisoleres med en let ydervægskonstruktion
  - Stålskelet med 195mm isolering
  - Indfarvet facadeplade
- Sokler efterisoleres og pudses
- Løsningen overholder kravene til isolering i forhold til bygningsreglementet



# Efterisolering af facader:



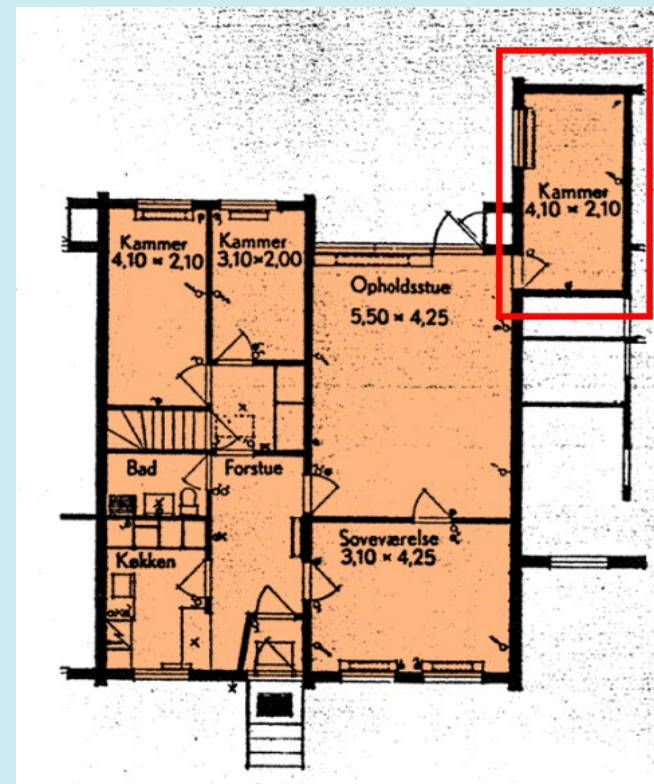
# Asbestsanering, brandtætning og isolering af lofter

- Der er registreret asbestrester i loftsrum. Det er rester fra det oprindelige skifer-eternit tag
  - Isolering fjernes
  - Tagrummet støvsuges
- Huller i lejlighedsskel brandtættes
- Der udlægges 300mm isolering i loftsrum



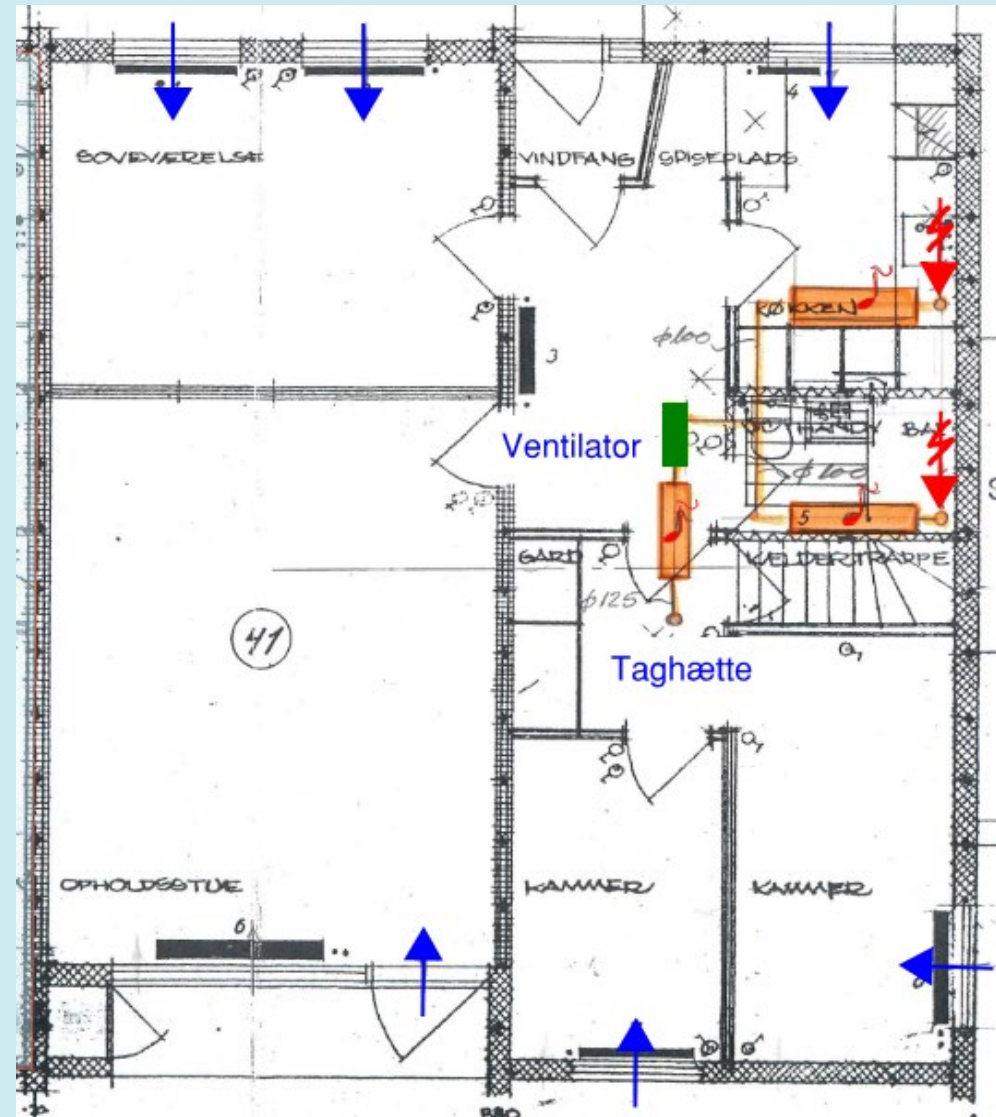
# Lyd og brandisolering af indeliggende værelse

- Der er 3 lejlighedstyper – i alt 47 boliger der har et "indeliggende værelse"
- Nye lofter skal sikre brandadskillelse
- Nye gulve og forsatsvægge skal sikre mod støjgener



# Udsugning i køkken og bad

- Udsugningsanlæg på loftet suger fugtig luft ud fra bad og køkken.
- Afkast fra udsugningsventilatoren føres over tag via taghætte.
- Friskluft tilføres via ventiler i de nye vinduer
- Det anbefales stadig at foretage almindelig manuel udluftning i hverdagen
- Der monteres emhætte i de boliger hvor der ikke er emhætte



# Energibesparelser

- Energiforbedrende tiltag:
  - Øget isolering på loft
  - Efterisolering på facader
  - Nye vinduer og døre
  - Udskiftning af fjernvarmerør i terræn og direkte forsyning
- Energibesparelsen for en gennemsnitsbolig (88m<sup>2</sup>) med en gennemsnitsforbruger er beregnet til
  - Ca. 4.000kr årligt

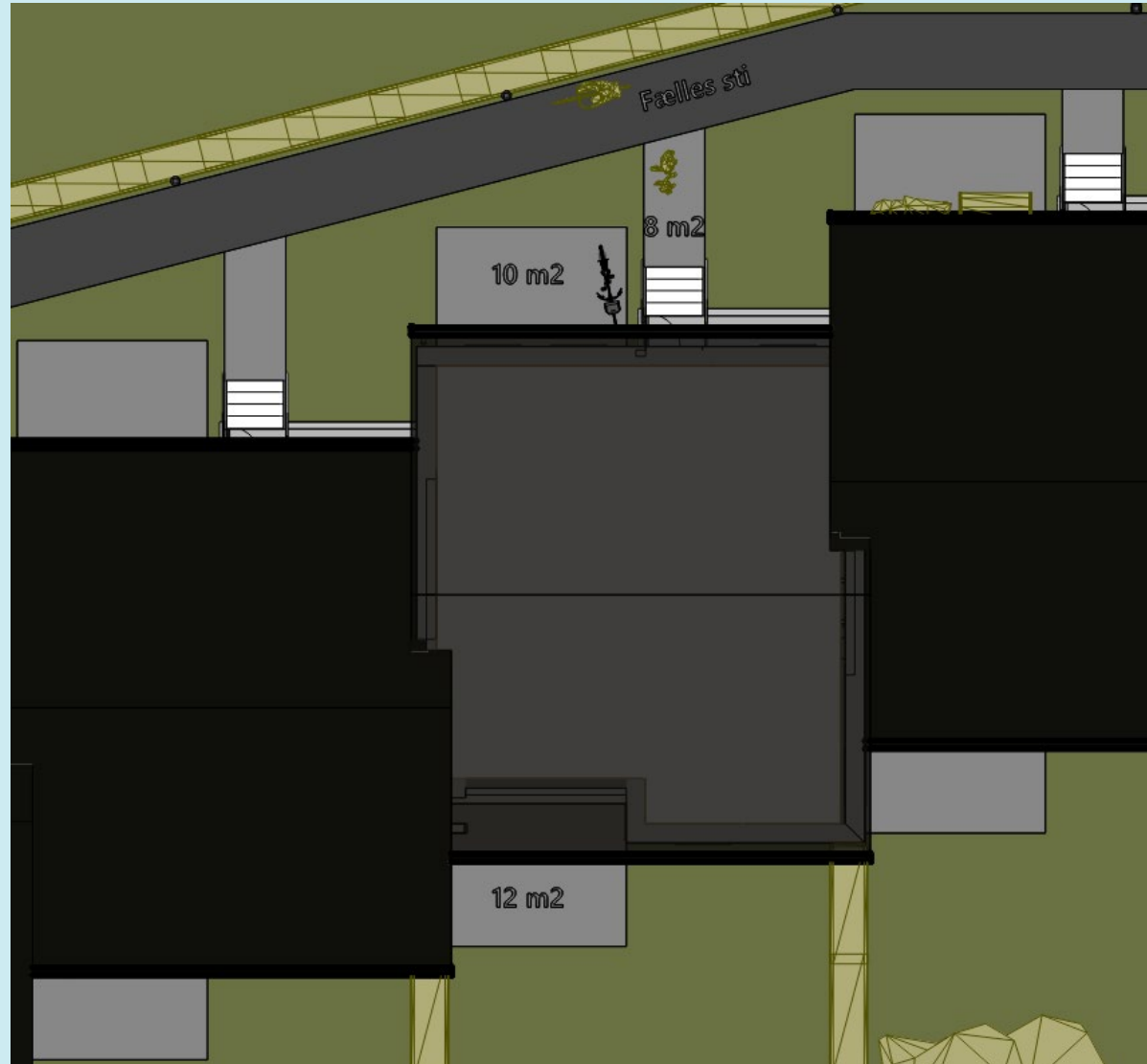


# Udestuer mm. fjernes – alle får nye terrasser

- Udestuer, overdækninger, skure mm. langs husene skal fjernes for at kunne efterisolere facader og udskifte kloakledninger
- Eventuelle lån på godkendte råderetsarbejder indfries på byggesagens regning
- Ikke godkendte arbejder vil blive vurderet af uvildig part og beboeren vil få udbetalt en restværdi fratrasket udgiften til fjernelse
- Der anlægges nye terrasser på for- og bagside af huset
- Der etableres flisebelagt sti fra trappe til fælles sti
- I alt ca. 30m<sup>2</sup> fliser pr bolig
- Hæk og græs reableres



# Udestuer mm. fjernes – alle får nye terrasser



# Helhedsplanens budget / ramme

|                                                             |                    |
|-------------------------------------------------------------|--------------------|
| <b>Samlet renoveringsudgift</b>                             | <b>175.194.092</b> |
| LBF puljetilskud                                            | -3.480.000         |
| Kapitaltilførsel, 5x200 tkr.                                | -1.000.000         |
| Tilskud fra Plus Bolig trækningsret                         | -1.160.000         |
|                                                             |                    |
| <b>Udgifter efter direkte tilskud</b>                       | <b>169.554.092</b> |
| Udgiften efter direkte tilskud finansieres med:             |                    |
| Støttede lån                                                | 91.122.538         |
| Ustøttede lån Landsbyggefonden                              | 14.360.000         |
| Ustøttede lån                                               | 64.071.554         |
|                                                             |                    |
| <b>Årlig ydelse på lån:</b>                                 | <b>8.441.917</b>   |
| Fritagelse for indbetaling trækningsretten (fritaget i dag) | 0                  |
| Fritagelse for indbetaling dispositionsfonden               | -131.567           |
| Huslejestøtte LBF / Plus Bolig*                             | -3.296.260         |
| Afskrivning renoveringslån (udløb 2022)                     | -580.000           |
| <b>Rest = samlet årlig huslejestigning (14.983 kvm)</b>     | <b>4.434.090</b>   |

Direkte tilskud

Fordelingen af støttede og ustøttede lån.

Forskellige fritagelser og tilskud, der nedbringer den del af låneydelsen, som beboerne skal betale.

Huslejestigning:  
296 kr./kvm./år.

\* Den nye boligleje er fastsat med driftsstøtte fra Landsbyggefonden og Plus Bolig. Støtten er fastholdt de første 4 år, og fra det 5. år aftrappes støtten med 9 kr/kvm. Huslejen reguleres årligt derefter.



# Huslejen

## Huslejeberegninger pr. mdr.

Selv om Landsbyggefonden og Plus Boligs dispositionsfond støtter renoveringen, så undgår vi ikke en huslejestigning efter renoveringen. For afdelingens familieboliger vil stigningen være 296 kr./ kvm./år (jf. ovenstående budget). For afdelingens 8 ældreboliger vil stigningen blot være 76 kr./kvm./år (andel af installationsarbejder i terræn).

### Familieboliger – boligleje før og efter en renovering.

| Værelser | Areal | Boligleje* | Huslejestigning | Ny boligleje* |
|----------|-------|------------|-----------------|---------------|
| 2        | 78    | 4.493      | 1.936           | 6.429         |
| 3        | 78    | 4.493      | 1.936           | 6.429         |
| 4        | 88    | 5.039      | 2.172           | 7.211         |
| 5        | 99    | 5.599      | 2.412           | 8.011         |
| 5        | 130   | 7.465      | 3.216           | 10.681        |

### Seniorboliger – boligleje før og efter en renovering.

| Værelser | Areal | Boligleje* | Huslejestigning | Ny boligleje* |
|----------|-------|------------|-----------------|---------------|
| 2        | 79    | 5.931      | 502             | 6.433         |
| 3        | 83    | 7.220      | 612             | 7.832         |
| 3        | 96    | 7.335      | 622             | 7.957         |

\*Boliglejen er her angivet i 2022-priser, uden b-ordning og individuelle forbedringer.



# Støttet projekt vs. ikke støttet projekt

## Stor forskel på renovering med og uden støtte fra Landsbyggefonden

Eksemplet her viser, at afdelingen i den aktuelle helhedsplan får 175 mio kr. at renovere for (ved en huslejestigning på 296 kr./kvm./år). Vil man derimod renovere uden støtte får man kun 75 mio kr. at renovere for (ved en huslejestigning på 312 kr./kvm./år).

### Renovering UDEN støtte:

Renovering uden støtte fra Landsbyggefonden betales primært af nye lån.

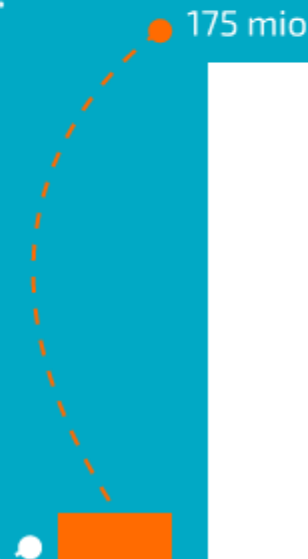
Den årlige ydelse på nye lån vil være ca. 5.250.000 kr.  
= en huslejestigning på 312 kr./kvm./år



### Renovering MED støtte:

Renovering med støtte fra Landsbyggefonden betales primært af støttede lån samt en række andre tilskudsordninger (se budgettet på side 10).

Afdelingens andel af omkostningerne pr. år vil være:  
4.434.090 kr.  
= en huslejestigning på 296 kr./kvm./år



# Råderet, vedligeholdelse og husorden

- Efter renoveringen leveres alle huse jf. afstemningsgrundlaget incl. ca. 30m<sup>2</sup> fliser
- Opgave nu / snarest:
  - Nyt råderetskatalog og vedligeholdelsesreglement, vedtaget af afdelingsmødet (endelig godkendelse i OB'en)
    - Mulighed for at tilkøb f.eks. udestue, ekstra terrasse o.l. samt køkken, bad, lofter m.v.\*
      - Køkken, bade, gulv o.l. kan ansøges, tilkøbes og leveres efterfølgende, når dit lejemål er renoveret jf. projektet (ikke under projektet)\*
- Ny / revideret husorden
  - Arbejdsgruppe – oplæg til afdelingsmødet
    - Regler og rammer gældende for jeres afdeling – herunder haver

\*Det der kan tilkøbes, er det som afdelingsmødet beslutter

# Byggeudvalg

- Som en del af planen er kommissorium for byggeudvalg
  - Forventningsafstemning - så alle ved og kender byggeudvalgets kompetencer og mandat
  - Afdelingsmødet vælger jeres repræsentanter

## Kommisorium

For at sikre forventningsafstemning og inddragelse af afdelingen, vil der som en del af helhedsplanen blive nedsat et byggeudvalg. Byggeudvalget fungerer frem til byggesagens afslutning.

### Medlemmer

- Tre beboerrepræsentanter valgt af afdelingen
- En repræsentant fra organisationsbestyrelsen
- Relevante repræsentanter fra byggerådgiver
- Relevante repræsentanter fra administrationen

### Møder

- Byggeudvalgets arbejde tager udgangspunkt i [www.byggeven.dk](http://www.byggeven.dk)
- På første møde aftales den efterfølgende møderække ud fra, hvilke beslutninger der skal træffes i forhold til byggesagen.
- Administrationen indkalder til møder
- Møder afholdes, medmindre andet aftales, på Alexander Foss Gade 7, 9000 Aalborg
- Kommunikation internt i udvalget foregår udenfor møderne via mail
- På møderne føres der beslutningsreferat, som administrationen distribuerer til alle beboere i afdelingen via min side eller via post, hvis man er fritaget for digital post.

## Hvem er med

Renovering af almene boligafdelinger involverer mange parter. I kraft af beboerdemokratiet har beboerne altid en vigtig rolle. Flere andre har dog ansvar og opgaver undervejs. Mød de vigtigste her.

### Valgte beboerrepræsentanter

**Rolle:** Repræsenterer beboerne og deres interesser under hele projektet.

Kan sidde med i et byggeudvalg, hvor der sammen med øvrige deltagere diskuteres muligheder og forslag og træffes de løbende beslutninger.

**Ansvar:** Anbefaler og indstiller projektet sammen med administrationen til godkendelse af beboerne på afdelingsmødet.

### Projektleder fra administrationen

**Rolle:** Repræsenterer administrationen og står for kontakt med boligorganisationen.

Er tovholder og koordinator under hele forløbet.

**Ansvar:** Er afdelingsbestyrelsens kontakt under byggesagen og bindeled til alle eksterne parter som fx rådgiver, entreprenør og kommune.

Koordinerer og planlægger møder i byggeudvalget.

Administrationen udbyder eksterne opgaver og indgår kontrakt med rådgiver og entreprenør om gennemførelse af projektet og evt. anden bistand undervejs.

### Boligorganisationen

**Rolle:** Skal følge projektet i et omfang, der afhænger af projektets størrelse.

**Ansvar:** Er formel bygherre og har det juridiske og økonomiske ansvar for byggesagen.

Skal godkende at projektet med økonomi sættes i gang.



# Tidsplan for 2022

Stk. 7. Ekstraordinært afdelingsmøde afholdes, når afdelingsbestyrelsen finder anledning til det, når mindst 25 pct. af husstandene i afdelingen ønsker et angivet emne behandlet, når afdelingsmødet på et tidligere tidspunkt har truffet beslutning herom, eller når organisationens bestyrelse anmoder afdelingsbestyrelsen herom. Indkaldelse til ekstraordinært afdelingsmøde skal ske med mindst 2 ugers varsel. Indkaldelsen skal angive tid og sted for afdelingsmødet samt dagsorden. Efterkommer afdelingsbestyrelsen ikke inden 2 uger en anmodning om indkaldelse til ekstraordinært afdelingsmøde, foretages indkaldelsen af organisationens bestyrelse. Når ekstraordinært afdelingsmøde har været afholdt, kan nyt ekstraordinært afdelingsmøde om samme emne først finde sted efter afholdelse af ordinært, obligatorisk afdelingsmøde, jf. dog § 18, stk. 3, 5. pkt.

- Orienteringsmøde i dag – vigtigt at give alle beboerne mulighed for at høre om planerne
- I dag distribueres det gennemgåede materiale
  - Afstemningsgrundlag (postkassen og "minside")
  - Plancher der er gennemgået i dag ("minside")
  - Hjemmesiden i morgen
- Mulighed for individuelle møder
- Mockup ved fælleshuset, sættes op i morgen fredag
- Beder i dag afdelingsbestyrelsen indkalde til ekstraordinært afdelingsmøde jf. vedtægternes §14 stk. 7
  - Organisationsbestyrelsens forslag er d. 21. april – skal indkaldes med min. 2 ugers varsel
  - I hører nærmere
- Efterfølgende
  - Involvering – der stemmes om en ramme, den skal fyldes ud efterfølgende
  - Nedsættelse af byggeudvalg
- Vi mangler
  - Tilpasning / revidering af råderetskatalog og vedligeholdelsesreglement – afdelingsmødet
  - Evt. husorden – afdelingsmødet
- I yderste konsekvens indkaldes repræsentantskabet som øverste myndighed, for at træffe en beslutning om det nødvendige renoveringsarbejde.



# Åben for spørgsmål



# Tak for i aften v/ Ebbe

- Tak fordi I kom og lyttede
- Spørgsmål – velkommen til at kontakte mig/Organisationsbestyrelsen
  - Administrationen er også klar til at hjælpe og svare på spørgsmål
- Spørgetime brug den
  - Kom og spørg

