



**FYSISK HELHEDSPLAN
HADERSLEV BOLIGSELSKAB AFD. 16/25**

**INFOFOLDER TIL
BEBOERMØDE
SKOVVÆNGET /
BROMBÆRVEJ**

domes.dk

VELKOMMEN TIL AFD. 16/25 I FREMTIDEN

Afdelingsbestyrelsen har igennem længere tid arbejdet med de konkrete planer for den fysiske helhedsplan for afdeling 16/25, og vi er derfor stolte af, at vi nu kan præsentere vores forslag til fremtidssikring af afdelingen.

Du indkaldes derfor til besluttende beboermøde **Mandag den 5. oktober, kl 17.00 ved VUC**
Dagsordenen på mødet vil være følgende:

1. Valg af dirigent, referent og stemmeudvalg.
2. Præsentation af forslag til Helhedsplan -inkl. økonomiske konsekvenser.
3. Spørgsmål til forslag om Helhedsplan.
4. Afstemning vedr. Helhedsplan.
5. Eventuelt.

Mødet forventes afsluttet kl 19.00, hvorefter der vil være spisning.

Desuden vil der torsdag den. 24. september kl. 15.00-18.00 være spørgecafé i fælleshuset. Her vil det være muligt over en kop kaffe at vende, diskutere og spørge til projektet. Der vil være repræsentanter fra bestyrelsen, driften, Domea Byg og rådgiverholdet til stede.

I nærværende informationsfolder præsenterer vi projektet, sammen med information om proces og økonomi. Omfanget af helhedsplanen vil blive yderligere uddybet både teknisk og økonomisk på mødet.

Med venlig hilsen



Kurt Blohm
Bestyrelsesformand



FYSISK HELHEDSPLAN

FYSISK HELHEDSPLAN

Almene boligafdelinger med særlige økonomiske vanskeligheder har under skiftende regelsæt, siden midten af 80'erne, kunnet ansøge Landsbyggefonden om støtte til at genetablere et bæredygtigt fundament for driften.

En sådan ansøgning indsendes i form af en helhedsplan. Det viste tegningsmateriale, er et udpluk af det materiale som er sendt til Landsbyggefonden med henblik på godkendelse af projektet.

Når du kigger på projektet, vil du hurtigt se, at projektet adskiller sig markant fra det projekt, der blev præsenteret på mødet på Harmonien i juni 2014.

Det skyldes primært, at Landsbyggefonden ikke har indvilliget i at støtte det præsenterede projekt. I den forbindelse kom Landsbyggefonden med nogle klare retningslinjer for, hvad de var villige til at støtte i afdelingen. Det nye projekt tager udgangspunkt i denne tilbagemelding, samt ønsker fra bestyrelsen og driften.

Projektet er godkendt af Landsbyggefonden, og vil efter godkendelse fra beboerne skulle godkendes af kommunen. Samtlige boliger vil få nye altaner/terrasser, nyt køkken og nyt badeværelse. Der etableres decentral ventilation i alle boliger. Der vil komme nye installationer, nye vinduer og nyt tag på alle boliger.

Det betyder, at huslejen kommer til at stige for samtlige boliger. Se mere herom senere i folderen.



Situationsplan

SITUATIONSPLAN

UDEAREALER

Afdelingens uderum har idag mange kvaliteter: nærheden til skov, god orientering i forhold til sollys, tydelig og beskyttende afgrænsning af gårdrummene via blokkenes vinklede placering, gode parkeringsforhold m.m.

Udearealerne vil blive behandlet på workshops i næste fase, hvor jeres husstand vil blive inviteret til at deltage.

Desuden foreslås nye stiforbindelser mellem gårdrummene for at optimere sammenhæng i hele området og for at imødekomme tilgængelighed.

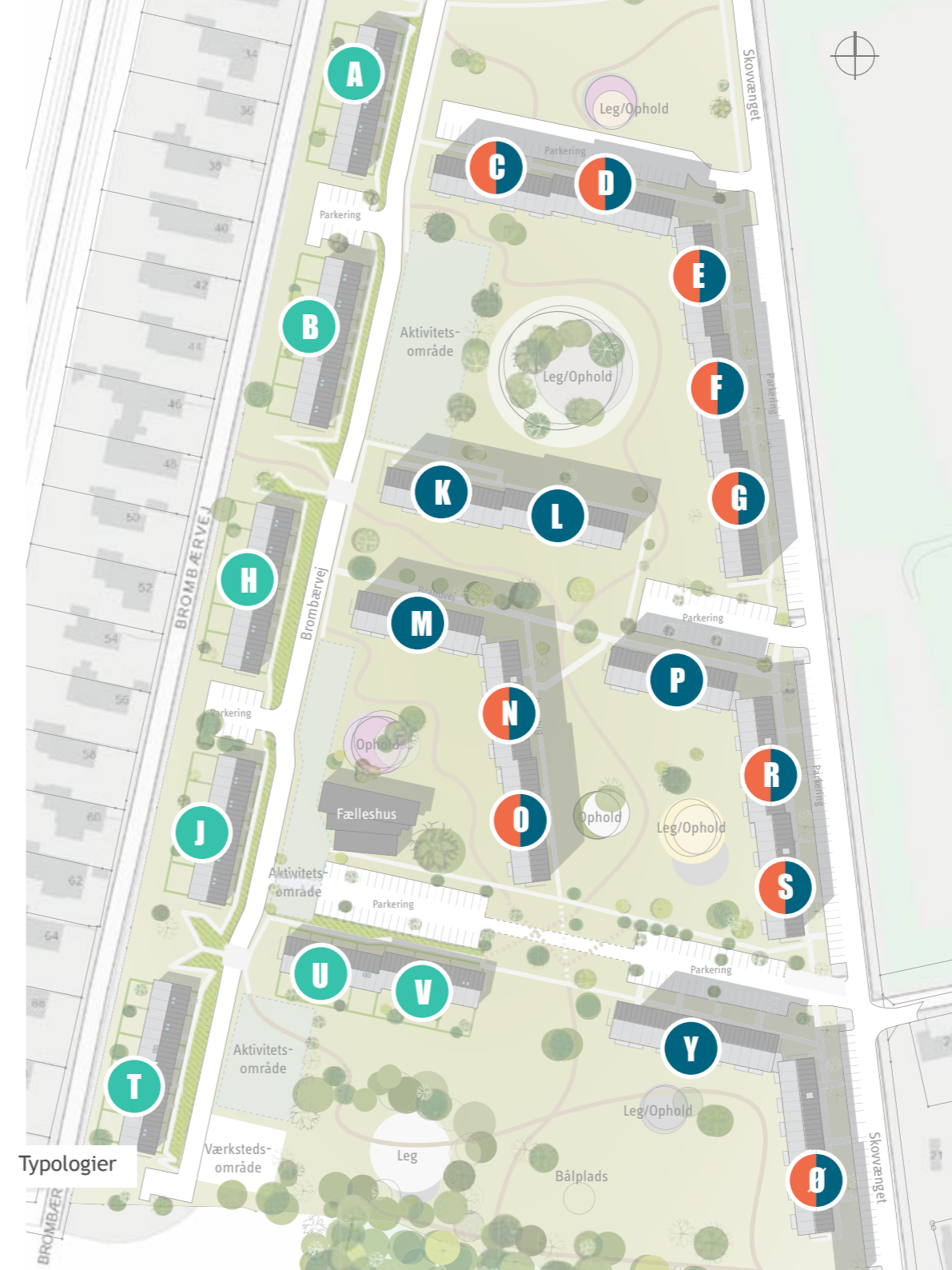
I forbindelse med omdannelsen af blokkene langs Brombærvej, lægges der op til et ændret vejforløb, der samtidigt giver mulighed for at hæve terrænet så der opnås niveaufri adgang til boligerne.

TYOLOGIER

Helhedsplanen omfatter i alt 245 boliger. De renoverede og tilgængelige boliger blandes rundt i afdelingen.

- 97 boliger udgår ved nedrenovering og sammenlægning.
- 35 rækkehuse etableres langs Brombærvej
- 66 lejligheder ombygges til tilgængelighed.
- 144 lejligheder renoveres.

-  RÆKKEHUSE
-  TILGÆNGELIGE BOLIGER
-  RENOVEREDE BOLIGER



Typologier

RÆKKEHUSE

FRA NEDRENOVERING TIL RÆKKEHUSE

Der etableres 35 nye rækkehuse. Rækkehusene indrettes som rummelige og lyse familieboliger med direkte adgang til det fri. Stue og køkken etableres i ét samlet, gennemlyst rum med kig til både forhaven og terrassen.

De nye rækkehuse etableres på eksisterende fundamenter fra nedreoverede boliger langs Brombærvej.

Rækkehusene består af 3 og 4-værelses boliger, med egen indgang og egen have.



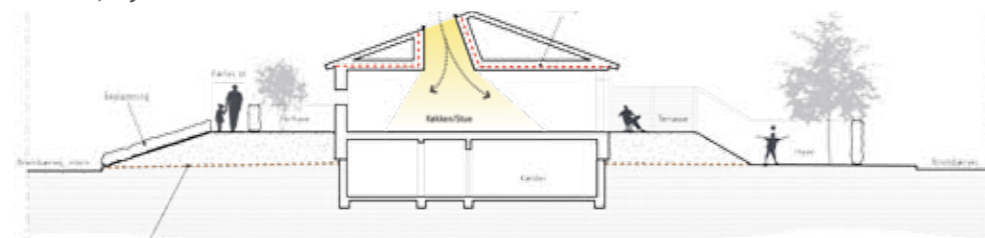
Plan, nye rækkehuse



Indgangsfacade, nye rækkehuse

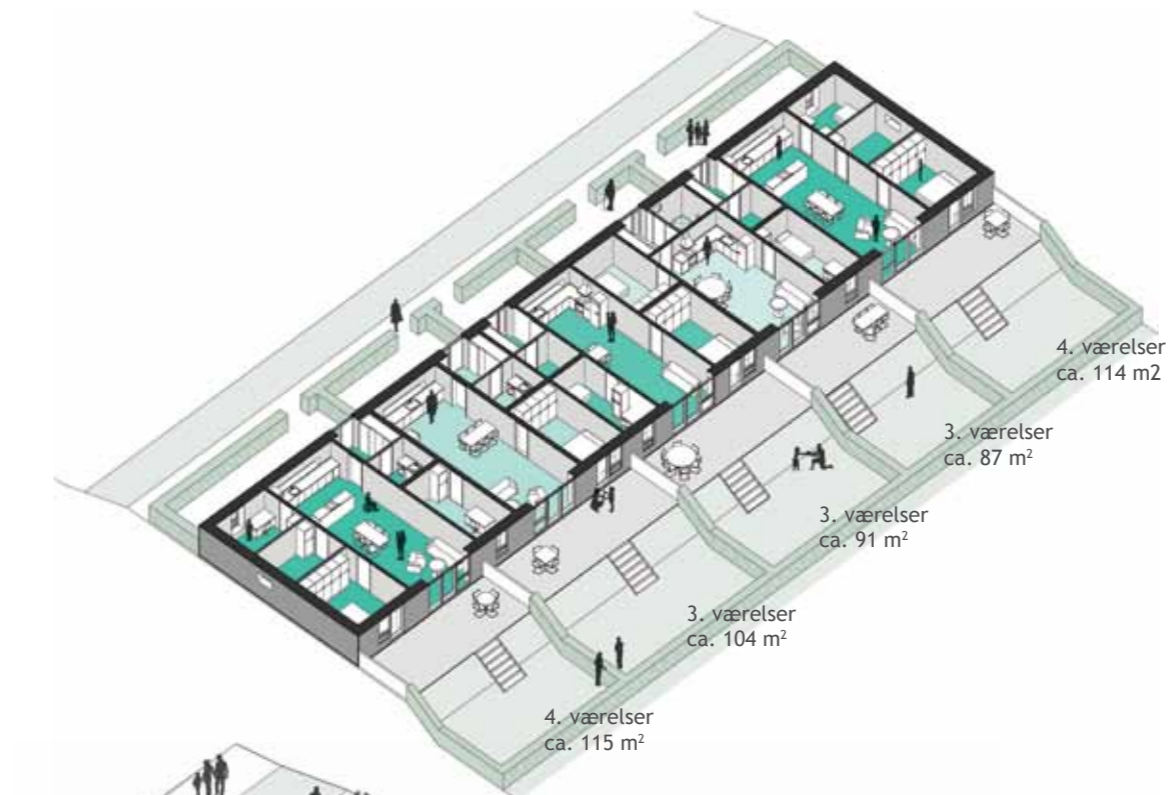


Havefacade, nye rækkehuse



Tværsnit, nye rækkehuse

Princip for fremtidigt køkken / alrum i rækkehusene!



Fremtidige forhold / eksempel

Indretning, køkken og bad som princip
3. værelser - ca. 91 m²

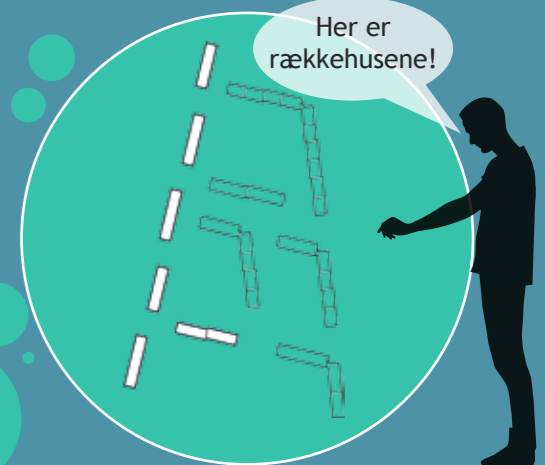
RÆKKEHUSE

FAKTA

Blok A, B, H, J, T, U & V
Nedrenovering fra 3 til 1 plan
22 stk. 3. vær.
13 stk. 4. vær.
Nedrivning af eksisterende blokke til dæk i stueplan.

- Boligerne indrettes med 3-4 værelser efter Bygningsreglementet, med tilgængelighed i niveau C.
- Niveaufri adgang til boligerne sikres ved at føre terræn op til stueplan og ved etablering af ramper i terræn.
- Rækkehusene fremstår i tegl, med ovenlys vindue i stue/køkken og tag med listetækket tagpap.
- Hver bolig har eget forhaveareal afgrænset mod offentlig sti af hækbeplantning.
- Køkken / Stue har udgang til baghave via terrasse i niveau med stuen. Øvrigt haveareal skræner ned mod eksisterende terræn og afgrænses af hækbeplantning.

Her er rækkehusene!



TILGÆNGELIGE BOLIGER

HVAD ER TILGÆNGELIGE BOLIGER?

Der etableres 66 tilgængelige lejligheder. Med tilgængelige lejligheder menes lejligheder, hvor man som selvhjulpne kørestolesbruger kan komme fra parkeringspladsen, ind i bygningen, op i lejligheden med elevator, rundt i lejligheden - her er særlige krav til rumlighed i bl.a. køkken og bad og ude på altanen.

Boligerne er derudover helt "almindelige" boliger, der appellerer til børnefamilier, ældre, såvel som handicappede.

For at få plads til elevatoren vil nogle lejligheder miste et værelse. Alle lejligheder vil fremstå nyindrettede, og der etableres køkken/alrum mod altanfacaden. De tilgængelige lejligheder er 2-, 3- og 4 værelses boliger.

Princip for køkken / alrum i tilgængelige boliger!



Plan tilgængelig bolig



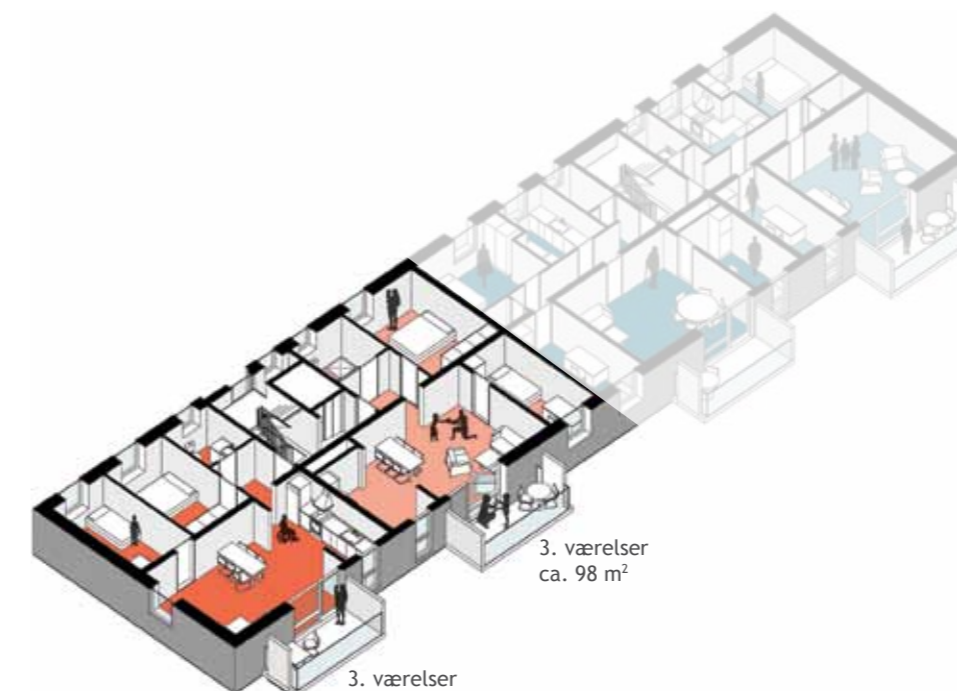
Indgangsfacade tilgængelig bolig

Indgangsfacade tilgængelig bolig



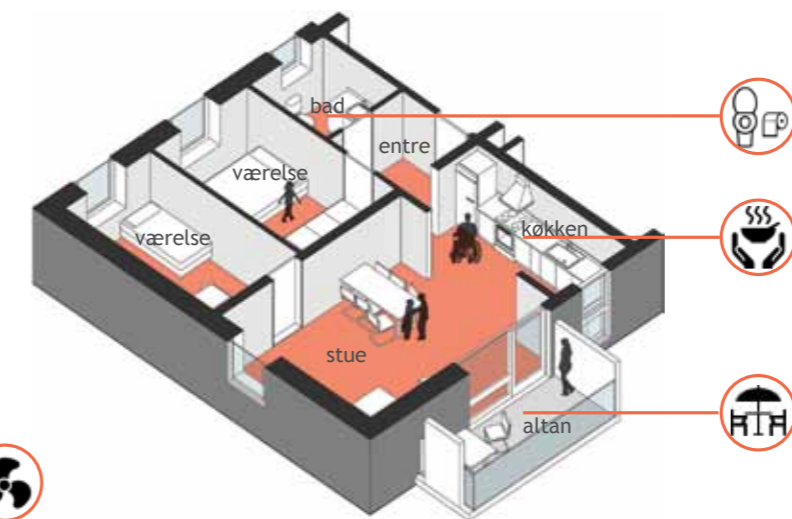
Havefacade tilgængelig bolig

Havefacade tilgængelig bolig



3. værelser ca. 98 m²

3. værelser ca. 97 m²



Fremtidige forhold / eksempel

Indretning, køkken og bad som princip
3. værelser - ca. 97 m²

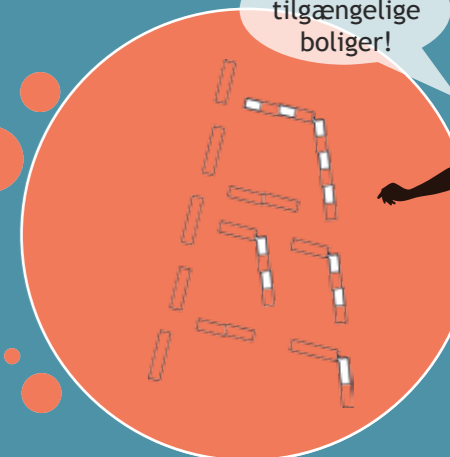
TILGÆNGELIGE BOLIGER

FAKTA

Blok C, D, E, F, G, N, O, R, S, Ø
3 plan
6 stk. 2. vær.
48 stk. 3. vær.
12 stk. 4. vær.

- Ny indretning af boliger med tilgængelighed efter Bygningsreglementets niveau C.
- Ved opgange med tilgængelighed etableres elevator og vindfang med niveaufri adgang fra terræn, dørtелефon, samt øget tryghed via tovejs postkasse.
- Nye vinduer og placering heraf som følge af ny indretning.
- Eksisterende altaner fjernes og areal inddrages i boliger. Nye altaner etableres med adgang fra stue.
- Desuden etableres nyt køkken og bad samt decentralt ventilationsanlæg.
- Nyt tag

Her er de tilgængelige boliger!



RENOVEREDE BOLIGER

RENOVEREDE BOLIGER

144 lejligheder renoveres. Disponeringen af lejlighederne vil forblive som den er idag.

Ved de renoverede lejligheder renoveres lejligheden inden for de eksisterende rammer, hvilket vil sige, at indretningen af lejligheden er den samme som den er idag. Dog inddrages den nuværende altan i boligarealet og der etableres nye påhængte altaner med adgang fra stuen. De renoverede boliger får nyt køkken og bad.

Renoverede lejligheder er 2-, 3-, 4- og 5-værelses boliger.

Princip for ny altan i både renoverede- og tilgængelige boliger!



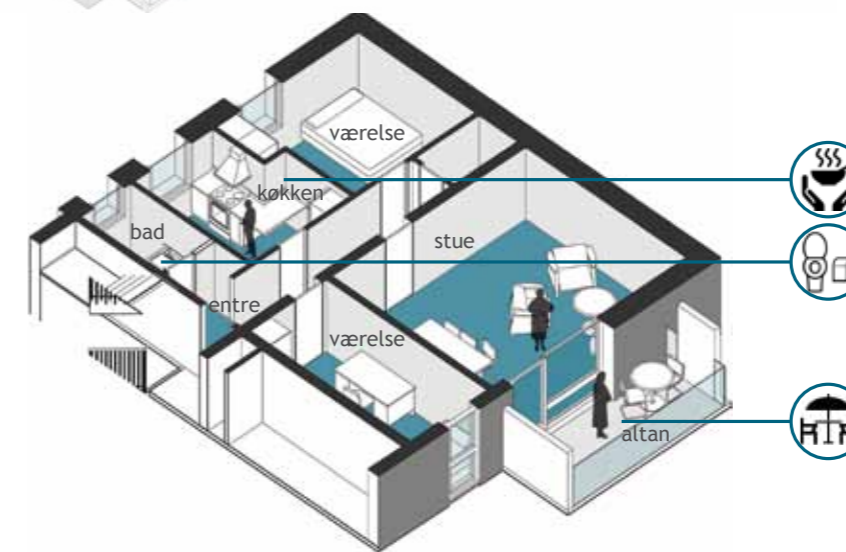
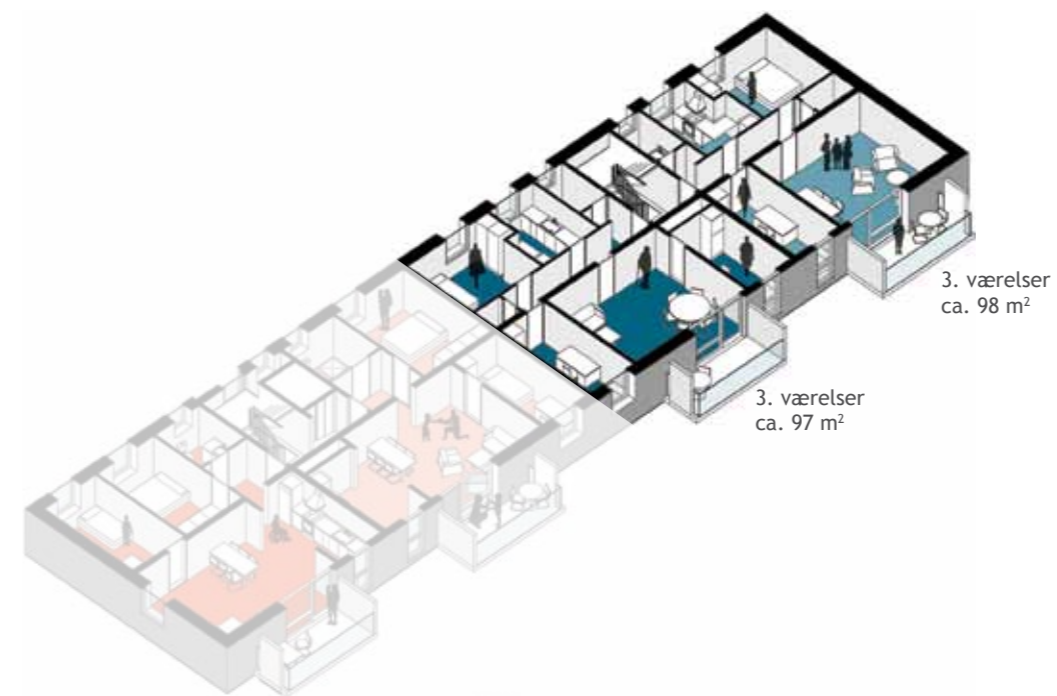
Indgangsfacade renoveret bolig

Indgangsfacade renoveret bolig



Havefacade renoveret bolig

Havefacade renoveret bolig



Fremtidige forhold / eksempel

Indretning, køkken og bad som princip
3. værelser - ca. 90 m²

RENOVEREDE BOLIGER

FAKTA

Blok C, D, E, F, G, M, N, O, P, R, S, Y, Ø
Blok K, L (indeliggende trappeopgang)

3 plan

44 stk. 2. vær.

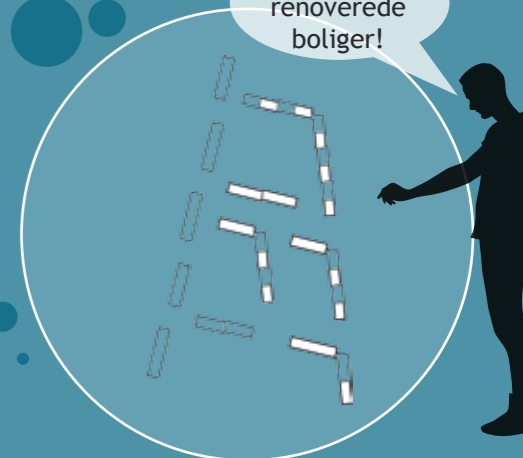
56 stk. 3. vær.

37 stk. 4. vær.

7 stk. 5. vær.

- Nye vinduer.
- Nyt tag.
- Eksisterende altaner fjernes og areal inddrages i boliger.
- Nye udeliggende altaner etableres med adgang fra stue.
- Eksisterende vinduespartier i stue udskiftes med nyt parti med altandør.
- Nyt køkken og bad etableres i eksisterende rum.
- Etablering af decentralt ventilationsanlæg.

Her er de renoverede boliger!



ØKONOMI

ØKONOMI OG FINANSIERING

Det samlede budget for helhedsplanen er på 409 mio. kr. Arbejderne er delt op i støttede (291 mio. kr) og ustøttede arbejder (118 mio. kr).

Støttede arbejder er i grove træk: nedrenovering og nye rækkehuse, ombygning til tilgængelighed og byggetekniske svigt.

Ustøttede arbejder er i grove træk: vedligeholdelsesarbejder omkring tilgængelige boliger (fx. tag) og samtlige arbejder omkring renoverede lejligheder.

Landsbyggefonden støtter finansieringen af alle de støttede arbejder. Desuden bidrager Fonden med 41 mio. kr til de ustøttede arbejder.

I alt støtter Landsbyggefonden finansieringen af projektet med 330 mio. kr. Dette muliggøres ved en kapitaltilførsel, hvor der bl.a. er bidrag fra dispositionsfonden på 500.000 kr. For at finansiere arbejder støttet af Landsbyggefonden stiger huslejen med 10 kr/kvm/år.

Dispositionsfonden bidrager med 500.000 kr. årligt. Dette finansierer ca. 9 mio. kr.

Derudover bidrager dispositionsfonden med 3 mio. kr. over de første 5 år for at mindske huslejen i området.

Organisationsbestyrelsen bidrager her og nu med 12 mio. kr. til at finansiere projektet.

FINANSIERING

Støttede arbejder

Samlede udgifter	291	mio. kr
Finansieret af Landsbyggefonden	291	mio. kr

Ustøttede arbejder

Samlede udgifter	118	mio. kr		
Finansieret af Landsbyggefonden	40	mio. kr	Husleje konsekvens:	10 kr/kvm/år

Finansieret organisationen

Fra dispositionsfond	5	mio. kr
Fra henlæggelser	5	mio. kr
Fra trækningsret	2	mio. kr
Fra dispositionsfond 500.000/år - ialt ca.	9	mio. kr

Rest	58	mio. kr	Husleje konsekvens:	160 kr/kvm/år
-------------	----	---------	---------------------	---------------

Samlet Husleje i dag			Husleje konsekvens:	170 kr/kvm/år 670 kr/kvm/år
----------------------	--	--	---------------------	--------------------------------

Ny gennemsnitlig husleje	Ca.	840 kr/kvm/år
---------------------------------	------------	----------------------

TYOLOGI



NYT I BOLIGEN



HUSLEJE

HUSLEJENIVEAU OG EKSEMPLER

Efter renoveringen vil huslejen være forskellig afhængig af, hvilken type bolig man har. For de renoverede boliger vil huslejen desuden stige 16 kr/m²/år mere end den generelle regulering i afdelingen i de første 5 år, indtil den ender på 795 kr/m²/år.

RÆKKEHUS	
Fremtidig husleje	998,- kr/m ² /år

Eksempel:	
3. værelser 91 kvm	7568,- kr/måned

TILGÆNGELIG BOLIG	
Fremtidig husleje	839,- kr/m ² /år

Eksempel:	
3. værelser 97 kvm	6781,- kr/måned

RENOVERET BOLIG	
Fremtidig husleje	715,- kr/m ² /år

Eksempel:	
3. værelser 90 kvm	5363,- kr/måned

UDEAREALER	0,- kr/måned
-------------------	--------------

GENHUSNING

HVEM SKAL GENHUSES?

Alle beboere skal genhuses. Det er dog ikke alle, der tilbydes en lejlighed i afdelingen efter renoveringen.

HVORDAN OG HVOR LANG TID?

Lejlighederne skal fraflyttes helt i nogle måneder. Det vil sige, at alt indbo også skal flyttes fra lejligheden. Det indbo som der ikke skal bruges i den midlertidige bolig, opmagasineres via et flyttefirma.

HVOR SKAL JEG BO?

Genhusningen vil hovedsagligt ske i tomgangslejligheder i afdelingen, eller i andre af boligforeningens afdelinger.

HVORFOR GENHUSNING?

Arbejdet er så omfattende, at man ikke kan bo i lejligheden under renoveringen.

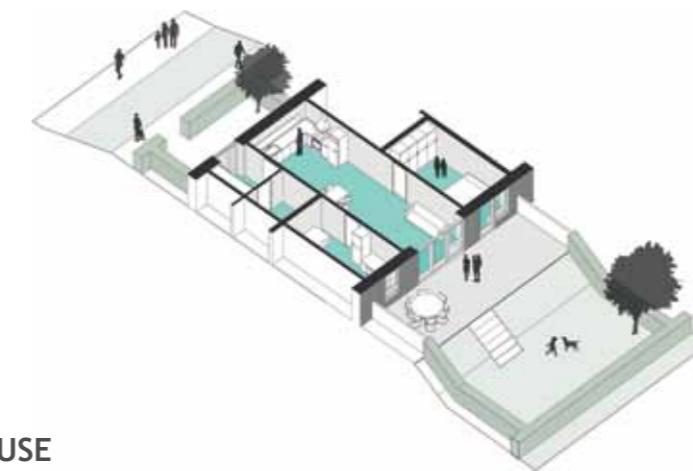
HVORDAN ER PROCEDUREN?

Der ansættes en genhusningskonsulent i Boligselskabet. Alle får tilbud om et personligt møde, hvor den konkrete situation drøftes.

Der hyres et flyttefirma til at stå for flytningen. Dette er indeholdt i byggeprojektet. Flyttekasser kan lånes via flyttefirmaet.

HVORNÅR SKAL DET SKE?

Rækkefølgen på renoveringen er ikke lagt endeligt fast. Det er derfor for tidligt at sige, hvor længe den enkelte beboer skal genhuses.



RÆKKEHUSE



TILGÆNGELIGE BOLIGER



RENOVEREDE BOLIGER

TILDELING AF BOLIG

NEDRENOVERING

Permanent genhusning over alt.

Rækkehusene vil efter renoveringen blive tildelt efter bo-anciennitet. Alle beboere i afdelingen kan skrive sig op til et rækkehus.

TILGÆNGELIG BOLIG

Midlertidig genhusning.

Hvis man idag bor i en bolig, der bliver tilgængeligt renoveret, har man ret til at komme tilbage til sin gamle lejlighed efter renoveringen.

RENOVERET BOLIG

Midlertidig genhusning.

Hvis man idag bor i en bolig, der bliver renoveret, har man ret til at komme tilbage til sin gamle lejlighed efter renoveringen.

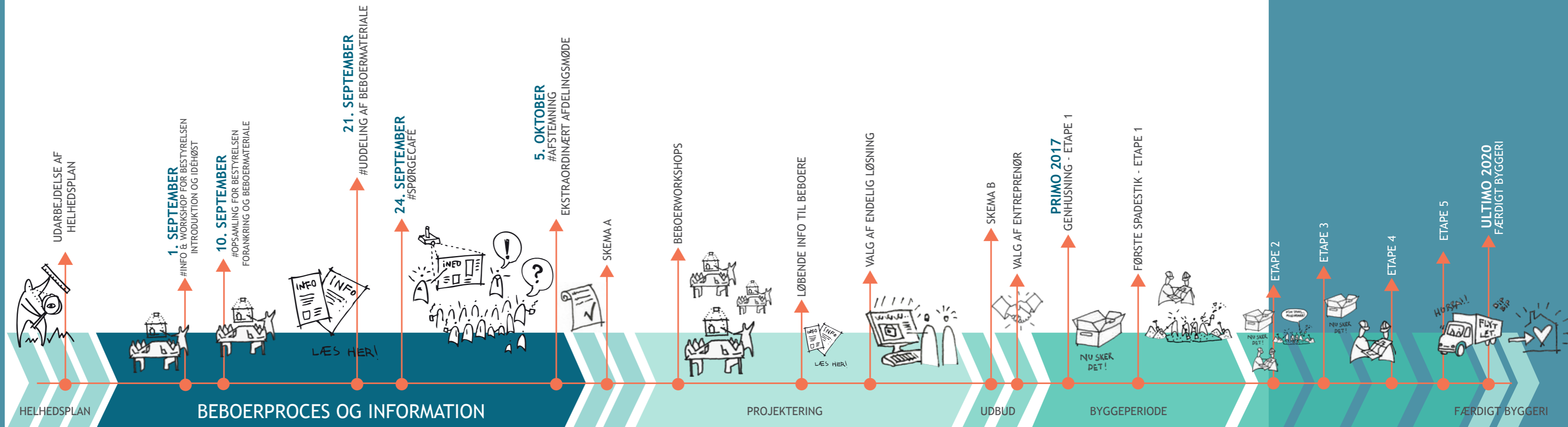
TIDSPLAN

Når projektet er præsenteret på det ekstra ordinære afdelingsmøde skal beboerne stemme om det. Når projektet er stemt igennem, vil vi fortsætte med helhedsplanen.

I første omgang skal projektet også godkendes af kommunen. Når projektet er stemt igennem vil økonomien, -og dermed huslejeniveauerne, være låst fast. Det samme vil de overordnede greb i de enkelte boligtyper.

Projektet går herefter over i næste fase: projekteringen. I denne fase skal hver enkelt bolig løses i detaljer. Du vil som beboer derfor blive inviteret til at deltage i workshops, og der vil blive dannet grupper, der arbejder med bl.a. udearealer.

Projektet er derefter klar til at blive sendt i udbud. Den entreprenør, der klarer sig bedst i udbudet, får opgaven. Og vi er klar til at gå i gang med selve byggeperioden. Byggeperioden vil tage ca. 3½ år og vi forventer at være færdige ved udgangen af 2020.



SPØRGE CAFÉ

Torsdag den. 24. september fra kl. 15.00-18.00, vil der være spørgecafé i fælleshuset.

Her vil det være muligt over en kop kaffe at vende, diskutere og spørge til projektet.

Der vil være repræsentanter fra bestyrelsen, driften, Domea Byg og rådgiverholdet til stede.

INVITATION!

KÆRE BEBOER I AFDELING 16/25

DU INVITERES TIL SPØRGECAFÉ D. 24 SEPTEMBER KL. 15-18 I FÆLLESHUSET PÅ BROMBÆRVEJ.
VI BYDER PÅ KAFFE, THE, VAND OG KAGE, OG ER KLAR TIL AT SVARE PÅ SPØRGSMÅL OMKRING DEN NYE HELHEDSPLAN FOR SKOVVÆNGET/BROMBÆRVEJ.

VI GLÆDER OS TIL AT SE JER

MED VENLIG HILSEN

KURT BLOHM
BESTYRELSESFORMAND



HUSK AT STEMME
D. 5 OKTOBER!

STEMMESEDLEN
RUNDDELES PÅ SELVE
AFSTEMNINGSaftenen!

