

BISPEVANGEN I - AFD. 869

ORIENTERING OM HELHEDSPLANEN

Byggeavis for ekstraordinært afdelingsmøde d. 29. september 2025



omdelt 19. september 2025

BYGGEUDVALGET

- Kim Brokmann
 - Søren Levin Bøckhaus Thormann
 - Bruno Dehaas
 - Mogens Klestrup
 - Annette Birch
 - Elvir Vejo
 - Johnny Bjørklund
 - Christian Greisen
 - Thomas Bak
 - Lotte Poulsen
 - Allan Sørensen
 - Nanna Brandstrup
- Vores Bolig, direktør
Formand for organisationsbestyrelsen
Formand for afdelingsbestyrelsen
Medlem af afdelingsbestyrelsen
Medlem af afdelingsbestyrelsen
Vores Bolig, driftschef
Vores Bolig, driftskoordinator
Beboerrepræsentant
Vores Bolig, genhusningskonsulent
Domea.dk, senior projektleder
Nordic Office of Architecture, projektchef
Nordic Office of Architecture, projekteringsleder



Kære beboere i Bispevangen

I denne informationsfolder kan du få opfrisket, hvad en helhedsplan er, hvad helhedsplanen i Bispevangen I indeholder, samt hvilke økonomiske konsekvenser den får for jeres husleje.

Helhedsplanen opnåede et skema A d. 15. januar 2021, og på et afdelingsmøde d. 17. maj 2022 orienterede Vores Boligs direktør Kim Brokmann om den kommende helhedsplan.

På et ekstraordinært afdelingsmøde d. 2. juli 2024 fortalte Kim Brokmann om boligorganisationens beslutning om at opføre nye boliger på en del af det grønne område øst for højhuset.

På samme møde besluttede I, som afdeling, at sige ja tak til et fortætningsbidrag, som kan anvendes til, at alle beboere får nye køkkener i forbindelse med helhedsplanen. Fortætningsbidraget kan søges af boligafdelinger, hvor der etableres nye boliger på eksisterende arealer.

Byggeudvalget og rådgivere har arbejdet videre med projektet, og det har nu så stor en detaljeringsgrad, at helhedsplanen skal sættes til afstemning på det ekstraordinære afdelingsmøde.

Vi glæder os til at præsentere projektet for jer og besvare jeres spørgsmål.

Med venlig hilsen

Byggeudvalget



HVAD ER EN HELHEDSPLAN?

En helhedsplanen er en samlet plan over en boligafdelings behov for renovering med fremtidssikring af bygninger og boligsociale forhold.

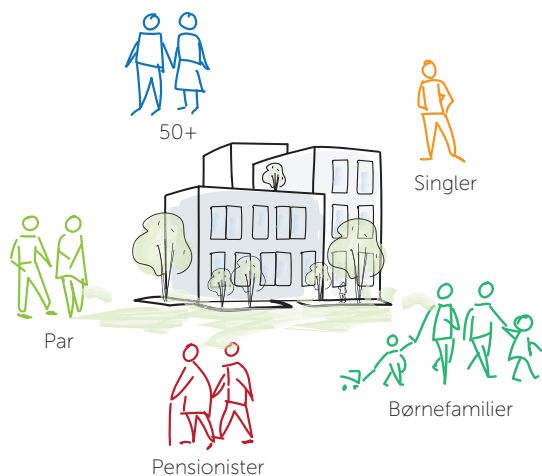
Almene boligafdelinger kan søge om renoveringsstøtte hos Landsbyggefonden. For at opnå støtte skal der udarbejdes en helhedsplan, som skal danne grundlag for ansøgningen til Landsbyggefonden.

FREMTIDSSIKRING

Når der bruges store beløb på renovering af bygninger er det vigtigt, at renoveringen medfører, at både bygninger og boliger er sunde og attraktive mange år fremover.

Det er også vigtigt, at der er et varieret udbud af boliger, og at boligerne er efterspurgt, så afdelingen ikke får problemer med tomgang.

Og endelig er det vigtigt, at nogle af boligerne er indrettet, så ældre og handicappede beboere kan komme rundt med kørestol og rollator.



En rummelig bebyggelse med plads og rum til alle

LANDSBYGGEFONDEN

Landsbyggefonden, også kaldet LBF, er en selvejende institution, som forvalter støttemidler til drift og renovering af almene boligbyggerier i hele landet.

Almene boligforeninger betaler bidrag til fonden og kan søge økonomisk støtte til større renoveringsprojekter, der forbedrer ikke bare fysiske, men også de boligsociale forhold.

Du kan læse mere om Landsbyggefonden på www.lbf.dk

HELHEDSRENOVERING

Med helhedsplanen laves en samlet plan for renoveringen, som sikrer at både nødvendige byggearbejder og ønskede forbedringer bliver udført på den bedst mulige måde.

STØTTE FRA LANDSBYGGEFONDEN

Når Landsbyggefonden støtter renoveringen, kan huslejestigning, som følge af renoveringen, begrænses.

Hvis de nødvendige renoveringsarbejder skal udføres uden støtte fra Landsbyggefonden vil huslejestigningen blive højere.

OVERBLIK OVER PROCESSEN

Helhedsplanen for Bispevangen har været under udvikling i mange år, og forløbet startede allerede tilbage i 2013. Undervejs er helhedsplanen blevet præsenteret for afdelingen og tilpasset i henhold til afdelingens ønsker, samtidig med at nye krav fra Landsbyggefonden er blevet indarbejdet.

Da Corona-pandemien ramte, besluttede Landsbyggefonden at fremrykke en række helhedsplaner, som derfor skulle færdigbehandles hurtigt. Bispevangen I var blandt de fremrykkede sager, hvilket resulterede i en overordnet kommunal godkendelse af helhedsplanen, mens vi fortsatte arbejdet med detaljerne.

Den endelige kommunale godkendelse d. 21. december 2020 samt skema A-tilsagn modtog vi d. 15 januar 2021, og i mellemtiden var helhedsplanen også blevet godkendt i organisationsbestyrelsen.

Der mangler nu kun afdelingsmødets godkendelse for at vi kan komme videre i processen.



SKEMA A-B-C

Ansøgning om renoveringsstøtte fra kommunen og LBF er opdelt i 3 faser kaldet hhv. Skema A, B og C.

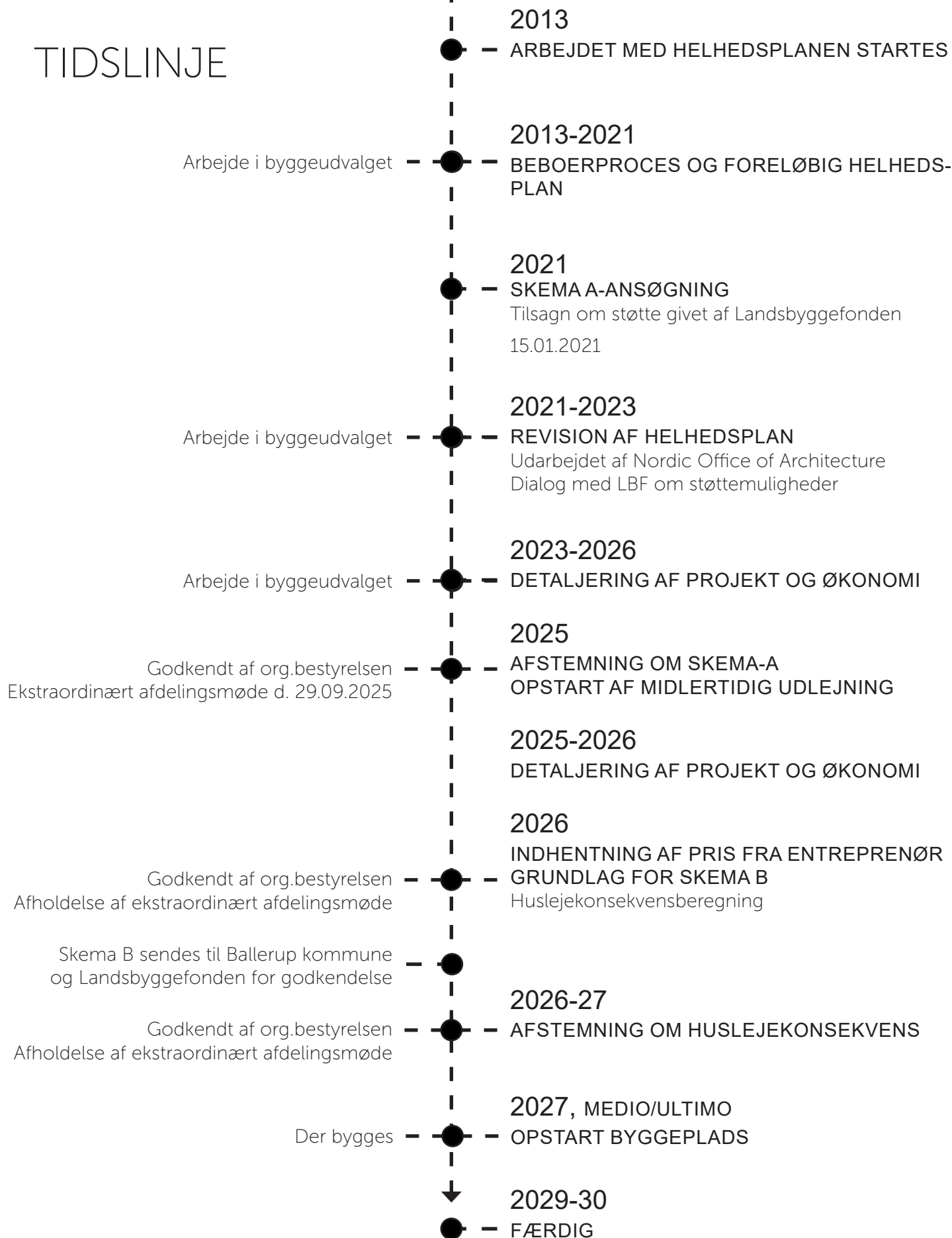
Skema A: Finansiering på baggrund af et skitseforslag. Indsendes når beboerne på et afdelingsmøde og organisationsbestyrelsen har godkendt projektets omfang.

Skema B: Budget ved opstart af byggeri. Indsendes når alt er planlagt, der er fundet entreprenør og kontrakten er på plads.

Skema C: Endeligt byggregnskab. Sendes højst 6 måneder efter aflevering af byggeriet.

← Her er vi

TIDSLINJE



HVAD ER MED I HELHEDSPLANEN?

ER DER BEHOV FOR RENOVERING?

Bispevangen er bygget i 1964 – altså for mere end 60 år siden. Med alderen følger naturligt slid, og flere dele af bygningerne er nu ved at være udtjente.

Vi oplever blandt andet utætte vinduer og skader på svalegange. Det betyder, at fugt langsomt trænger ind og risikerer at udvikle sig til større skader på bygningerne, hvis vi ikke handler i tide.



Eksempel på udskiftningsparate svalegangs-facader og vinduer



Eksempel på revnede betonkonsoller



Eksempel på revner i beton

HELHEDSPLANEN

For at passe godt på både boligerne og beboerne, har vi udarbejdet en helhedsplan. Den rummer en række nødvendige renoveringsarbejder både ude og inde, som skal sikre bygningerne og boligerne i mange år fremover.

Derudover giver helhedsplanen mulighed for:

Nye køkkener: Afdelingen får midler fra fortætningsprojektet på plænen øst for blokken, som gør det muligt at udskifte køkkener.

Tilgængelige boliger: Der etableres 22 tilgængelighedsboliger, så ældre, handicappede og familier med et handicappet barn har bedre mulighed for at blive boende i afdelingen.

På de næste sider kan du læse mere om de konkrete arbejder, der er planlagt.

RENOVERING SOM DRIFTSARBEJDER

De renoveringsarbejder, der er nødvendige, kan ikke udskydes meget længere.

Hvis helhedsplanen ikke bliver til noget, skal afdelingen derfor selv gennemføre arbejderne som driftsarbejder – men uden støtte fra Landsbyggefonden.

RENOVERING AF FACADER

NY FACADE MOD SVALEGANG

Der er problemer med utætte vinduer og facader ud mod svalegangen, som medfører fugtskader og træk i boligerne.

Problemet er tidligere forsøgt løst bl.a. ved at skifte vinduerne og hele partier på de øverste etager.

Nyere undersøgelser har vist, at problemet skyldes højhusets udformning, som skaber et sug, der trækker regnvand og luft ind i facaden.

Som en del af helhedsplanen bliver østfacaden derfor gennemgribende renoveret med helt nye vinduer og facadevægge, som lever op til nutidige krav til isolering og tæthed.

KULDEBRO OG KOLDE GULVE

Der er desuden problemer med kolde gulve langs facaden, som skyldes kuldebro ved overgangen mellem svalegang og bolig.

I forbindelse med facaderenoveringen bliver de eksisterende svalegange skiftet, og der bliver isoleret mellem altangange og boliger, så kolde gulve fremover minimeres.

EFTERISOLERING AF GAVL

Gavlens isolering er utidssvarende, og vægge føles kolde.

Gavlen, hvor der i dag er motivet "Himlens Farver", efterisoleres, da der skal udføres arbejder med montering af ny elevator.

Efterisolering af gavlen mod nord med zebra-motiv, forventes ikke at indgå i projektet, da det vil blive u hensigtsmæssigt dyrt, når der ikke skal arbejdes med gavlen i forvejen.

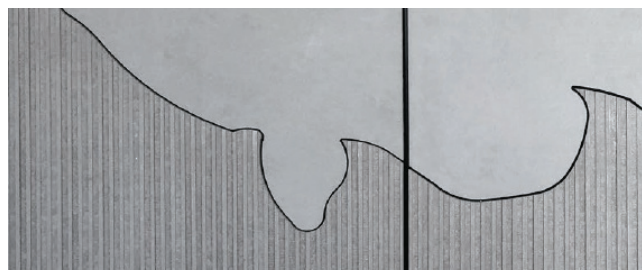
Der arbejdes på at finde en facadebeklædning, som kan udføres med motiv, som kan give højhuset et stærkt kendetegn, som zebraen på nordgavlen.



Eksisterende facade og svalegang, som skiftes.



Skitse af fremtidig østfacade og sydgavl



Eksempel på beklædning med indfræset motiv

NYE SVALEGANGE

HVORFOR?

Betonkonsollerne, der bærer svalegangspladerne, er i dårlig stand og skal udskiftes. Desuden stilles der krav om at svalegangen er bredere end i dag, når der etableres tilgængelighedsboliger.

HVORDAN?

Eksisterende betonkonsoller skæres ned, og der monteres nye betonsøjler med konsoller på facaden.

Søjlerne skal have et fundament under kælder-gulvet.

Nye svalegangsdæk monteres på konsollerne. Alle betonelementerne skal kranes på plads.

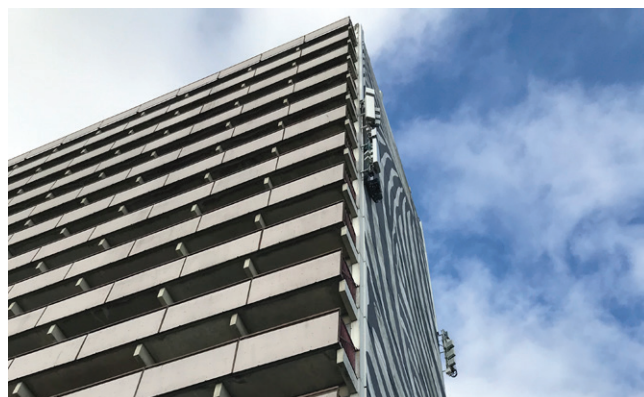
NY UDFORMNING

Svalegangene er i dag kun flugtveje, og altså ikke regnet som adgangsvej til boligerne. Når der etableres nye tilgængelighedsboliger bliver svalegangene på 14. + 15. etage adgangsvej, hvilket betyder, at der stilles andre krav til svalegangens bredde.

I dag er svalegangene ca. 1 meter brede. Når de udskiftes skal de ifølge gældende bygningsreglement være minimum 1.3 meter, og foran døre til tilgængelighedsboliger skal der være 1.5 meter. De nye svalegange bliver derfor bredere for at overholde de nye krav.



Skitse af fremtidige svalegange



Eksisterende facade og svalegang, som skiftes.

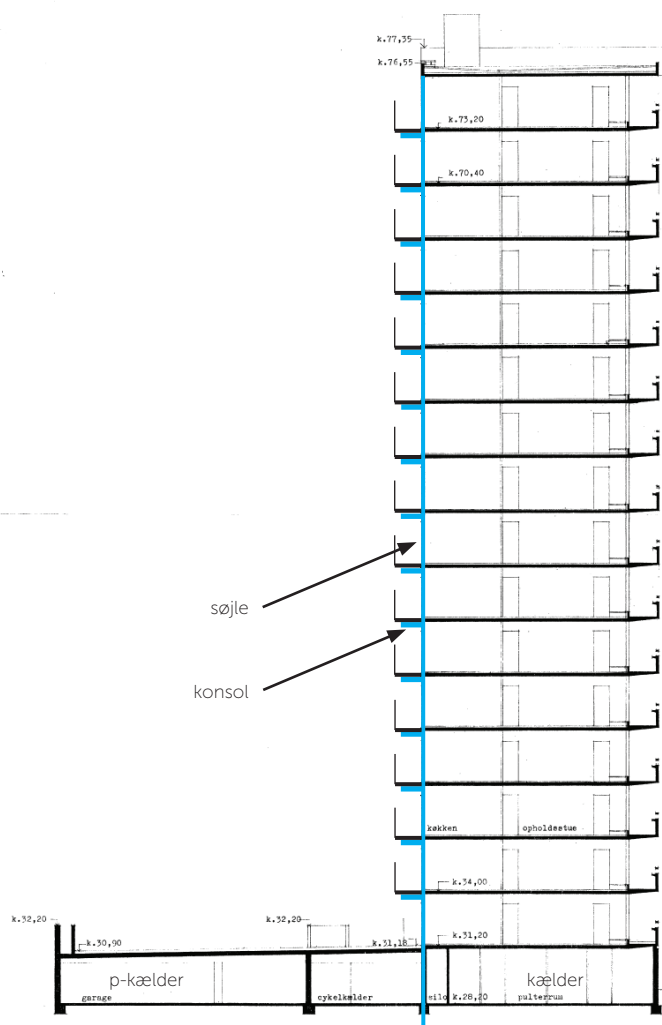


Illustration af nye søjler og konsoller

VINDUER, DØRE OG ALTANDØRE

NYE VINDUER OG DØRE

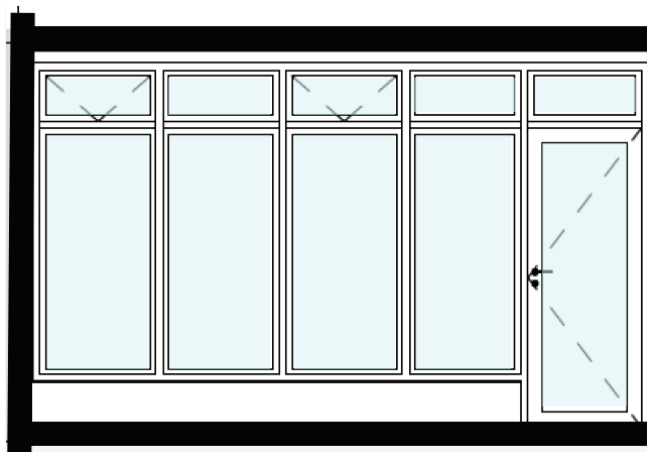
Alle vinduer og døre mod svalegangen bliver udskiftet til et moderne alusystem, som er særligt udviklet til at holde til vind og vejr i høje bygninger.

Vinduerne mod altanen mod vest er de oprindelige trævinduer, og altandøren er en gammel pladedør. Derfor bliver også disse udskiftet. Den nye altandør bliver en glasdør, der lukker mere dagslys ind i stuen og giver en lysere bolig.

Det er en stor fordel at gennemføre arbejdet nu, mens der alligevel er byggeplads. På den måde kan de nye elementer nemt leveres ind gennem boligen. Senere udskiftning vil være langt mere besværlig på grund af de glasinddækkede altaner.

BEDRE INDEKLIMA

For at sikre et sundt og behageligt indeklima får alle boliger nye vinduer med friskluftventiler. Samtidig installeres et ventilationsanlæg, som mindsker risikoen for skimmelsvamp og giver en friskere luft i hverdagen – se mere under Tekniske installationer.



Skitse af nye vinduer og altandør mod altan



Eksisterende vinduer og dør til altan udskiftes



Skitse af nye vinduer mod ny svalegang

KØKKENER GENERELT

NYE KØKKENER

For at udskifte de gamle vand- og afløbsinstallationer, som ligger skjult i væggen bag køkkenelementerne, er det nødvendigt at tage store dele af de nuværende køkkener ned.

FORTÆTNINGSBIDRAG

Afdelingen får glæde af det såkaldte fortætningsbidrag, som er et tilskud til forbedringer, fordi afdelingen har solgt en del af sit areal til nye boliger.

På afdelingsmødet d. 2. juli 2024 blev det besluttet, at bidraget skulle bruges til udskiftning af køkkenerne.

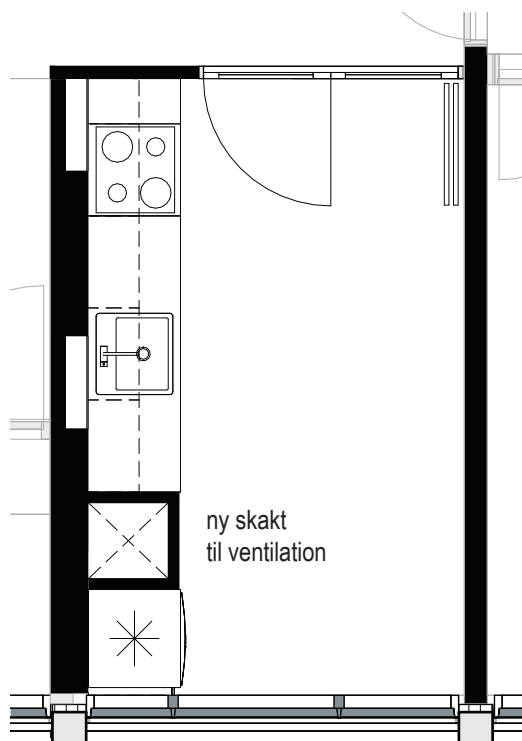
Alle boliger får derfor nye, tidssvarende køkkener med moderne løsninger. Der opsættes emhætter i alle køkkener, og i skabet over emhætten installeres et lille ventilationsanlæg, som sikrer frisk luft.

I lejlighederne til venstre i opgangene udnyttes den eksisterende skakt til ventilationskanal. I lejlighederne til højre er der ingen skakt, så her etableres en ny i køkkenet. Det betyder, at indretningen af køkkenerne i højre side vil blive en smule anderledes end i dag.

Når vi kommer længere i processen, får beboerne desuden mulighed for at sætte deres eget præg på køkkenet ved at vælge mellem forskellige bordplader og lågefarver inden for et fastlagt udvalg.



Eksisterende køkken



Skitse af fremtidigt køkken til højre

TILGÆNGELIGHEDSBOLIGER

Som en del af afdelingens fremtidssikring ombygges 22 boliger på 14. og 15. sal til såkaldte tilgængelighedsboliger.

Ombygning i et højhus som vores, kræver komplicerede beregninger og nøje tilpassede løsninger. De tilgængelige boliger placeres derfor på de to øverste etager, hvor ombygning vil påvirke det bærende system mindst muligt.

HVAD ER TILGÆNGELIGHEDSBOLIGER?

En tilgængelighedsbolig er en almindelig familiebolig, som er handicapvenligt indrettet.

Det betyder, at man skal kunne komme ind i lejligheden uden forhindringer.

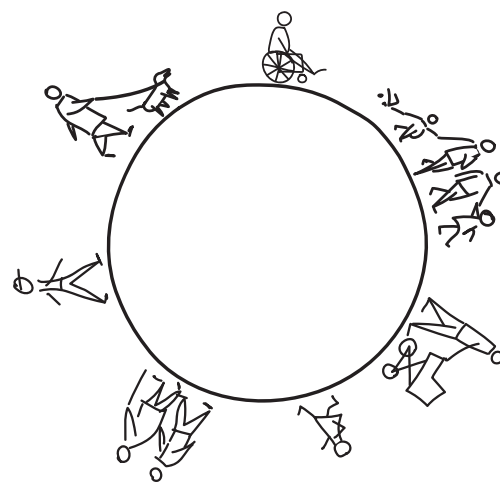
Der skal også være plads til, at man kan komme rundt i kørestol inde i lejligheden. Det medfører særlige krav til rummenes størrelser, dørbredder med videre.

Hvis din bolig skal omdannes til tilgængelighedsbolig, skal du være genhuset lidt længere, men du må gerne flytte tilbage til din adresse, selvom du ikke er gangbesværet eller har andre særlige behov.



DER ER IKKE KRAV OM, AT MAN SKAL VÆRE ÆLDRE ELLER HAVE ET HANDICAP FOR AT BO I EN TILGÆNGELIGHEDSBOLIG

Mennesker er forskellige og har forskellige behov. Med tilgængelighedsboliger skabes mulighed for at gangbesværede og beboere med handicap kan bo i Haragergård.



TILGÆNGELIGHEDSBOLIGER

Tilgængelighedsboligerne ombygges med ny adgang direkte fra svalegangen til køkken, soveværelse med vendeplads til kørestol, nyt køkken og bad. Det sikres, at man har adgang til sin altan med en bredere altandør.

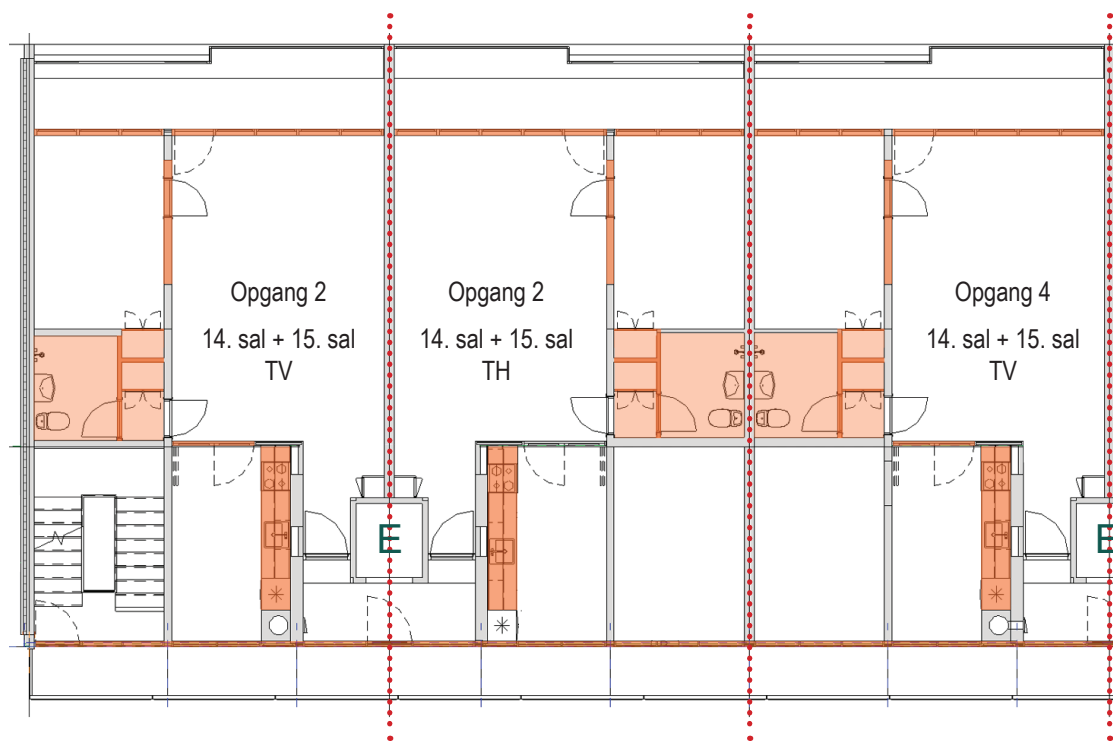
NY ELEVATOR OG ADGANG

Der er særlige krav til tilgængelighedsboliger medfører, at der etableres nye større elevator på gavlen, og at svalegangene gøres breddere når de skiftes.

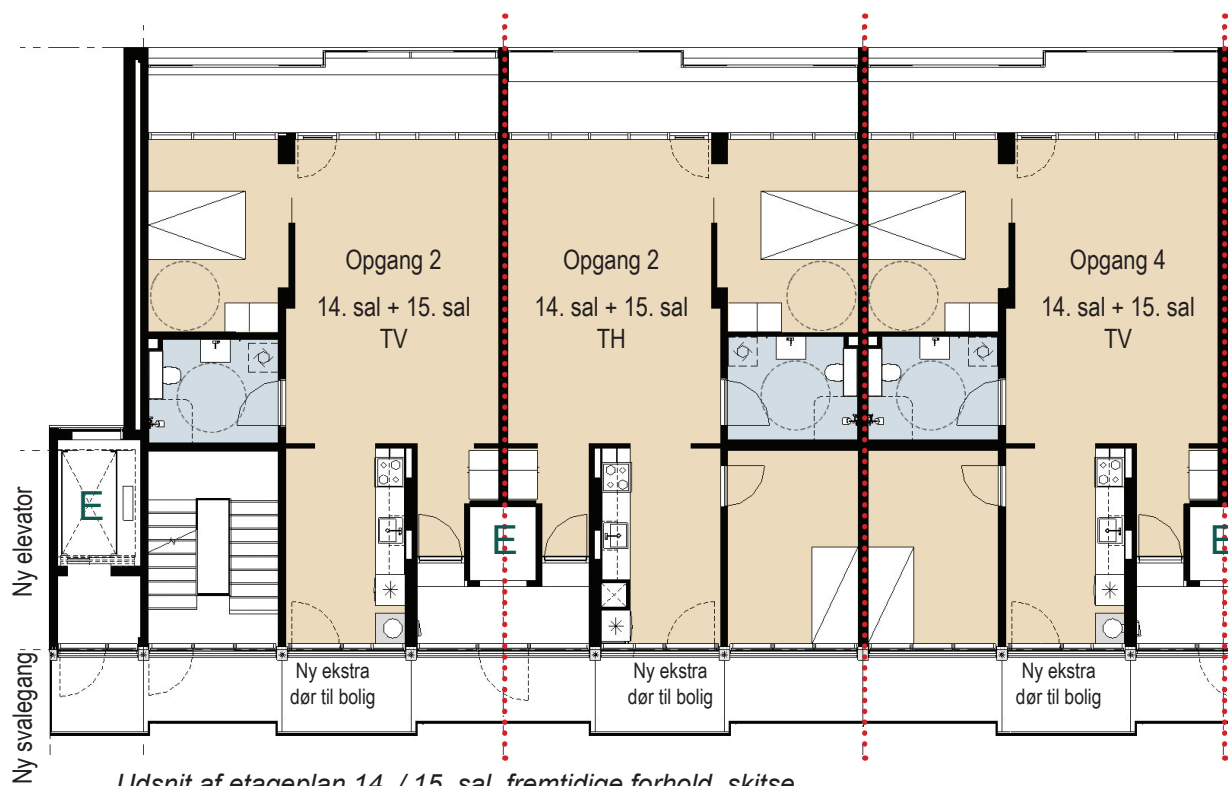
FØLGENDE 22 BOLIGER OMBYGGES:

- 14. sal, opgang 2, 4, 6, 8, 10, TV+TH
- 14. sal, opgang 12, TV
- 15. sal, opgang 2, 4, 6, 8, 10, TV+TH
- 15. sal, opgang 12, TV

TILGÆNGELIGHEDSBOLIGER



Udsnit af etageplan 14. / 15. sal, eksisterende forhold
Orange = nedrivning



Udsnit af etageplan 14. / 15. sal, fremtidige forhold, skitse

BADEVÆRELSER I TILGÆNGELIGHEDSBOLIGER

NYE BADEVÆRELSER

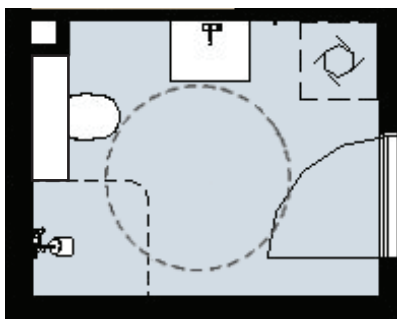
De nye tilgængelighedsboliger får større og mere funktionelle badeværelser, så der bliver god plads til kørestolsbrugere. Det betyder, at de nuværende forrum og skabe ved badeværelset inddrages, så rummet bliver mere åbent og rummeligt.

Alle badeværelser får en gennemgående opgradering med nye vægfliser, gulvklinter, toilet, vask, vandhaner og brusearmatur.

Væggene bliver beklædt med klassiske hvide fliser, og på gulvet kan beboerne vælge mellem to klinker: f.eks. en mørkegrå med små nistre eller en lysegrå med små nistre. Når arbejdet nærmer sig, vil beboerne i de berørte boliger få mulighed for at se fliserne i virkeligheden, inden de vælger.

For at sikre et tidløst udtryk – og gøre det nemmere at vedligeholde – bliver badeværelserne mere ensartede, så fliser let kan udskiftes, hvis det skulle blive nødvendigt.

I tilgængelighedsboligerne lægges der desuden skridsikre klinker på gulvet for ekstra tryghed i hverdagen.



Skitse af fremtidigt tilgængelighedsbadeværelse



*Gulvklinke, valg 1:
Lysegrå flise, nistret*



*Gulvklinke, valg 2:
Mørkegrå flise, nistret*



Eksempler på ny sanitet



Eksempel på væghængt toilet

EJENDOMSKONTOR OMDANNES TIL 2 BOLIGER

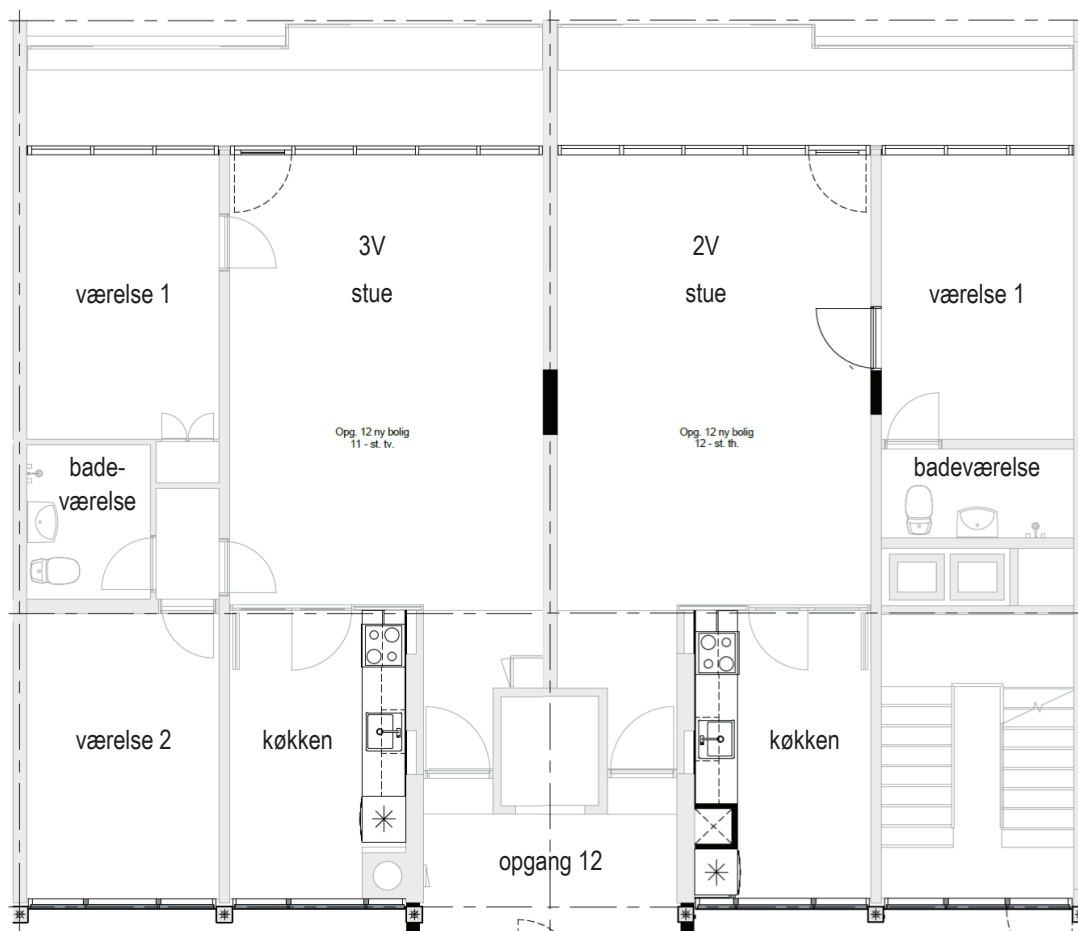
TO NYE BOLIGER

Når ejendomskontoret flytter ned i nye lokaler ved de kommende rækkehuse, bliver de nuværende kontorlokaler omdannet til to nye lejligheder.

I stueetagen til højre etableres en 2-værelses bolig, mens lokalerne til venstre ombygges til en 3-værelses. Her bliver ejendomskontorets tidligere omklædningsrum nemlig inddraget og indrettet som et ekstra værelse.



Eksisterende ejendomskontor



Eksempel på installationer i væg

UDEAREALER

ELEVATOR

Der etableres en ny, større elevator på sydgavlen, så kørestolsbrugere får adgang til de kommende tilgængelighedsboliger på 14. og 15. sal.

NY PARKERING - SYD

I forbindelse med elevatoren anlægges en ny parkeringsplads ved sydgavlen. Her bliver der pladser særligt reserveret til kørestolsbrugere, mens resten bliver almindelige p-pladser. I alt etableres der ca. 14 nye pladser.

NY PARKERING - ØST

Der har længe været et ønske om flere parkeringsmuligheder til højhusets beboere. Derfor foreslås det at anlægge yderligere ca. 32 p-pladser langs vejen ved alléen. Trapper vil forbinde området ved carportene med vejen nedenfor. Det skal dog afklares med myndighederne, om denne løsning kan godkendes.



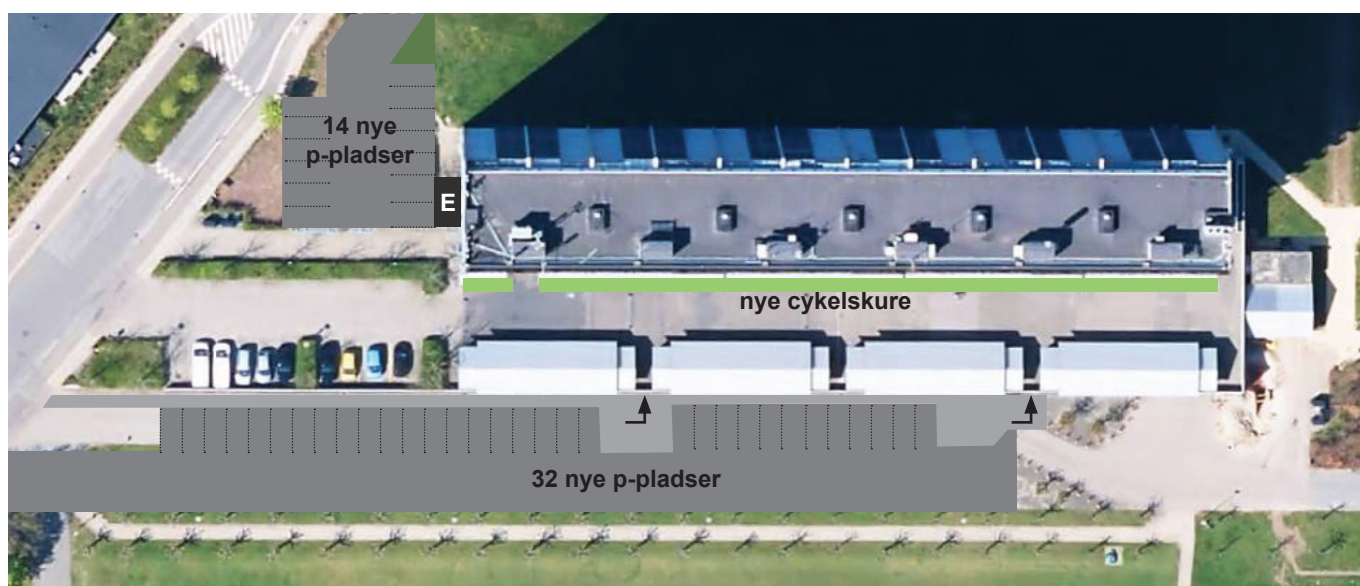
Eksempel på nye cykelskure og halvtage

FORAREAL MED CYKELSKURE OG CARPORTE

Byggeudvalget har besluttet, at forarealet fortsat skal indrettes med cykelskure og carporte, som I kender det i dag.

For at skabe plads til byggeplads og stillads fjernes cykelskurene midlertidigt. De genetableres efterfølgende i et mere moderne og indbydende design – gerne med grønne tage og mulighed for ophold ved overdækninger med bænke.

På forarealet bliver membran på dæk mod parkeringskælder udskiftet.



Område hvor der etableres parkeringspladser

TEKNISKE ANLÆG

VANDINSTALLATIONER

I forbindelse med renoveringen bliver vandrørene i køkkenerne udskiftet. Da rørene ligger skjult i væggen bag køkkenerne, er det nødvendigt at tage dele af køkkenet ned for at komme til. Takket være tilskud fra fortætningsprojektet bliver der samtidig mulighed for at få helt nye køkkener – inkl. vask og køkkenarmatur.

I de nye tilgængelighedsboliger udskiftes alle vandinstallationer i hele boligen.

VARMEINSTALLATIONER

Når facaden mod svalegangen skiftes, bliver radiatorerne i køkkenerne midlertidigt taget ned og sat op igen bagefter – hvis de stadig er i god stand.

I de nye tilgængelighedsboliger bliver alle varmeinstallationer udskiftet.

KLOAK OG AFLØB

Alle køkkener får nye afløbsinstallationer.

I de nye tilgængelighedsboliger skiftes alle afløb – både i køkkener og badeværelser.

EL-INSTALLATIONER

El-installationerne i tilgængelighedsboliger og i nye boliger i ejendomskontor bliver udskiftet.

El-installationer i køkkener generelt opgraderes.



Eksisterende forhold, installationer bag køkkenelementer



Eksempel på ventilationsanlæg i emhætteskab

VENTILATION AF BOLIGER

I forbindelse med renoveringen får alle boliger et nyt ventilationsanlæg og en emhætte. Det betyder, at luften i boligen bliver skiftet ud på en mere effektiv og kontrolleret måde, så indeklimaet bliver sundere og mere behageligt at leve i.

Anlægget placeres generelt i emhætteskab i køkkenet og sørger både for at suge den brugte luft ud af boligen og blæse frisk let opvarmet luft ind. På den måde kommer der hele tiden ny, ren luft ind, samtidig med at fugt og lugte ledes væk.

Med det nye ventilationssystem får beboerne et bedre indeklima, samt mindre risiko for fugt og skimmelsvamp.

I nye tilgængelighedsboliger og boliger i ejendomskontor placeres ventilationsanlæg i et skab i entreen, da der er lidt andre krav til disse boliger.

DØRTELEFONANLÆG MED KAMERA

For at skabe tryghed monteres der dørtelefonanlæg ved alle opgangsdøre med kamera.

BELYSNING

Elevatorforrum opgraderes med ny belysning.

GENHUSNING

GENHUSNING ER NØDVENDIG

Når svalegangene skal udskiftes, bliver det nødvendigt at genhuse alle beboere i en periode. Svalegangene er jeres flugtvej, og af sikkerhedshensyn kan etager derfor ikke være beboet, mens svalegangene udskiftes.

Byggeudvalget og rådgiver arbejder stadig på at finde den bedste model for genhusning.

At udskifte svalegange i en beboet blok er både teknisk vanskeligt og vil forlænge byggetiden væsentligt, da der hele tiden skal tages hensyn til adgangsforhold og flugtveje. Samtidig vil de omfattende betonarbejder med udskiftning af konsoller, søjler, svalegange og efterisolering af gavl skabe meget støj, som det kan være svært at bo i til dagligt.

For at skåne beboerne mest muligt ønsker byggeudvalget derfor, at alle genhuses i hele perioden, hvor de mest støjende arbejder udføres.

Renoveringsperioden forventes at vare ca. 2 år uden beboere, og op mod 3 år, hvis blokken forbliver beboet.



Betonarbejder støjer

VI ARBEJDER PÅ GODE LØSNINGER FOR GENHUSNING

Det er en stor opgave både økonomisk og praktisk at finde boliger til så mange beboere i en længere periode.

Vores Bolig arbejder på at finde tilstrækkeligt med genhusningsboliger i kommunen. Samtidig forhandles der med Landsbyggefonden om at få mere støtte til genhusningen.



Genhusning kan give beboerne mere ro

BYGGEPLADS

BYGGEPLADSER FYLDER

Renoveringen af Bispevangen forventes at tage 2–3 år. I den periode vil der være en byggeplads med skurvogne til håndværkere og byggeledelse. Skurbyen bliver placeret på græsplænen vest for højhuset.

Desuden vil materialer, affaldscontainere og håndværkerparkering optage en del plads.

BYGGEPLADS TIL ET HØJHUS

Da højhuset er over 45 meter højt, kræver arbejdet med facader, vinduer og svalegange brug af en stor kran. Kranen skal bruges til både at fjerne gamle bygningsdele og montere de nye.

Kraner er meget tunge og kan derfor kun stå på vejen langs alléen – ikke oven på parkeringskælderen, da dækket der ikke kan bære så store maskiner.

Parkeringskælderen skal understøttes med midlertidige søjler, når byggeriet står på, for at sikre at stilladser og køretøjer ikke beskadiger dækket.



ADGANGSVEJ TIL DEN GULE BEBYGGELSE

Selvom vejen nedenfor blokkene i perioder bliver spærret af kranarbejdet, vil der fortsat være adgang til boligerne i Bispevangens 2. afsnit.



Kraning af betonelementer stiller store krav til sikkerhed

HELHEDSPLANENS ØKONOMI

HVOR KOMMER PENGENE FRA?

Landsbyggefonden yder støtte til gennemførelse af helhedsplanen ved fordelagtige lån.

Udover bygningsarbejderne findes der en række øvrige udgifter, f.eks. administrative omkostninger, information, byggesagsgebyr, teknikerhonorar, genhusning med mere, der er indeholdt i økonomien for helhedsplanen.

Der gives ikke støttede lån til tiltag, hvor der er tale om nedslidte bygningsdele, som hører til almindelig drift og vedligeholdelse, men de er med i helhedsplanen som nødvendigt arbejde.



LANDSBYGGEFONDENS PENGE?

Landsbyggefonden (LBF) støtter udviklingen af Danmarks almene boliger med midler som alle boligforeninger indbetaler til fonden.

LBF bidrager til støtten og udviklingen af det almene boligbyggeri og renovering, og skaber derved konkurrencedygtige lejemål.

Dermed bidrager LBF til løsningen af en grundlæggende opgave ved at fremtidssikre almene boligafdelinger fysisk, økonomisk og socialt.

LBF yder ikke støtte til renoveringer, såfremt der ikke er godkendt en helhedsplanen i afdelingen.

DRIFT OG VEDLIGEHOLDELSE

Efter gennemførelsen af en helhedsplan vil boligafdelingen fremstå som en fremtidssikret afdeling, og afdelingens daglige drift og vedligeholdelse vil være minimeret.

Der vil stadig være vedligeholdelsesopgaver, men i et langt mindre omfang, hvilket også kan resultere i en nedsættelse af afdelingens midler til drift og vedligeholdelse.

HUSLEJEKONSEKVENSENS FORDELT PÅ BOLIGTYPER

SKEMA A PROJEKTFORSLAG - HUSLEJESTIGNING 49,9 %

Bolig	Størrelse [m ²]	Husleje Pr. 1. oktober 2025 gennemsnitlig [Kr./m ² /år]	Husleje Skema A Projektforslag gennemsnitlig [Kr./m ² /år]	Stigning i husleje Skema A Projektforslag [kr./mdr.]
3-værelses	85	868	1.301	3.067
2-værelses	72	868	1.301	2.598
2-værelses	60	868	1.301	2.165

HELHEDSPLEANENS BUDGET

Budgettet for helhedsplanen ligger på ca. 275 mio. inkl. støtte fra Landsbyggefonden, som vil medføre huslejestigning.

Stigningen i huslejen, som følge af helhedsplanen, bliver først opkrævet, når byggeriet er afleveret og færdigmeldt.

Hvis helhedsplanen ikke gennemføres bortfalder støtten fra Landsbyggefonden. Absolut nødvendige renoveringsarbejder vil stadig blive udført, men med en større huslejestigning.

FORKASTELSE AF HELHEDSPLEAN – HUSLEJESTIGNING 70,9 %

Bolig	Størrelse [m ²]	Husleje Pr. 1. oktober 2025 gennemsnitlig [Kr./m ² /år]	Husleje Skema A Projektforslag gennemsnitlig [Kr./m ² /år]	Stigning i husleje Skema A Projektforslag [kr./mdr.]
3-værelses	85	868	1.475	4.300
2-værelses	72	868	1.475	3.642
2-værelses	60	868	1.475	3.035

Hvis helhedsplanen **GENNEMFØRES** med støtte fra Landsbyggefonden

Huslejestigning: **49,9%** i forhold til 2025 huslejeniveau
Samlet økonomi: ca. 275 mio. kr.
Fremtidig husleje: ca. 1.301 kr./m²/år (nuværende husleje 868 kr./m²/år)

HELHEDSPLANEN OMFATTER:

Facader, vinduer og døre

- Udskiftning af svalegange, værn og bærekonsoller
- Udskiftning af vinduer og døre mod øst / svalegang
- Udskiftning af facadepartier mod øst / svalegang
- Udskiftning af vinduer og altandør mod vest / altan
- Efterisolering af sydgavl

Ventilation

- Etablering af ventilation i boliger

Køkkener

- Udskiftning af køkkener

Installationer

- Generel renovering af VVS-installationer i køkkener
- Montering af vandmålere i køkken og badeværelse
- Udskiftning af faldstamme i køkkener
- Etablering af emhætte i alle køkkener
- Opgradering af elinstallationer i boliger
- Etablering af dørtelefonanlæg med video
- Forbedret belysning i elevatorforrum

Udearealer

- Ny membran på forareal
- Nye cykelskure og belysning
- Ny parkeringsplads ved ny elevator (p-plads Syd)
- Ny parkeringsplads langs vej (p-plads Øst)
- Etablering af nyt befæstet areal for brandbil ved nordgavl

Etablering af 22 tilgængelighedsboliger

- Til gavn for hele afdelingen og alle beboere
- Etablering af ny større elevator

Etablering af 2 boliger i ejendomskontorer

Tilskud fra grøn screening (+6.1 mio.)

Tilskud til forbedring fra fortætningsprojekt

Fuld genhusning i udførelsesperioden

Hvis helhedsplanen IKKE GENNEMFØRES

Huslejestigning: **ca. 70,9%** i forhold 2025 huslejeniveau.
Samlet økonomi: ca. 175 mio. kr.
Fremtidig husleje: ca. 1.475 kr./m²/år (nuværende husleje 868 kr./m²/år)

NØDVENDIG RENOVERING I DEN NÆRMESTE FREMTID:

Facader, vinduer og døre

- Udskiftning af svalegange, værn og bærekonsoller
- Udskiftning af vinduer og døre mod øst / svalegang
- Udskiftning af facadepartier mod øst / svalegang
- Udskiftning af vinduer og altandør mod vest / altan
- Efterisolering af sydgavl

Ventilation

- Etablering af ventilation i boliger

Køkkener

- Udskiftning af køkkener

Installationer

- Generel renovering af VVS-installationer i køkkener
- Montering af vandmålere i køkken og badeværelse
- Udskiftning af faldstamme i køkkener
- Etablering af emhætte i alle køkkener (kulfilter)
- Opgradering af elinstallationer i køkkener
- Etablering af dørtelefonanlæg med video
- Forbedret belysning i elevatorforrum

Udearealer

- Ny membran på forareal
- Nye cykelskure og belysning
- Ny parkeringsplads ved ny elevator (p-plads Syd)
- Ny parkeringsplads langs vej (p-plads Øst)
- Etablering af nyt befæstet areal for brandbil ved nordgavl

Etablering af 22 tilgængelighedsboliger

- Tilgavn for hele afdelingen og alle beboere
- Etablering af ny større elevator

Etablering af 2 boliger i ejendomskontorer

Tilskud fra grøn screening (+6.1 mio.)

Tilskud til forbedring fra fortætningsprojekt

Fuld genhusning i udførelsesperioden

