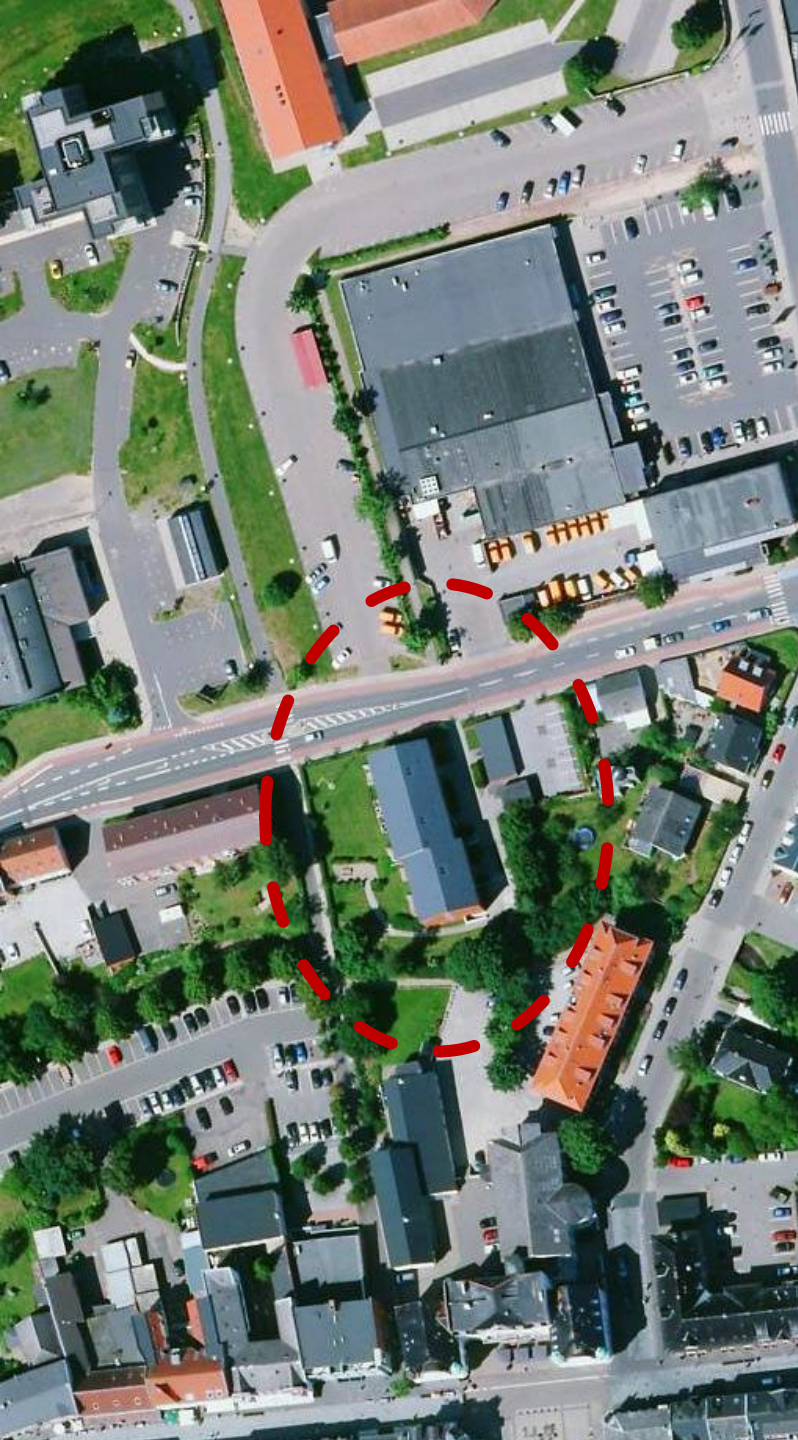


Afdeling 09 Nørregade

Ekstraordinært afdelingsmøde
Landsbyggefondsstøttet
renovering

den 25. august 2021 kl. 17.00
Fælleshuset Østergade 35 G

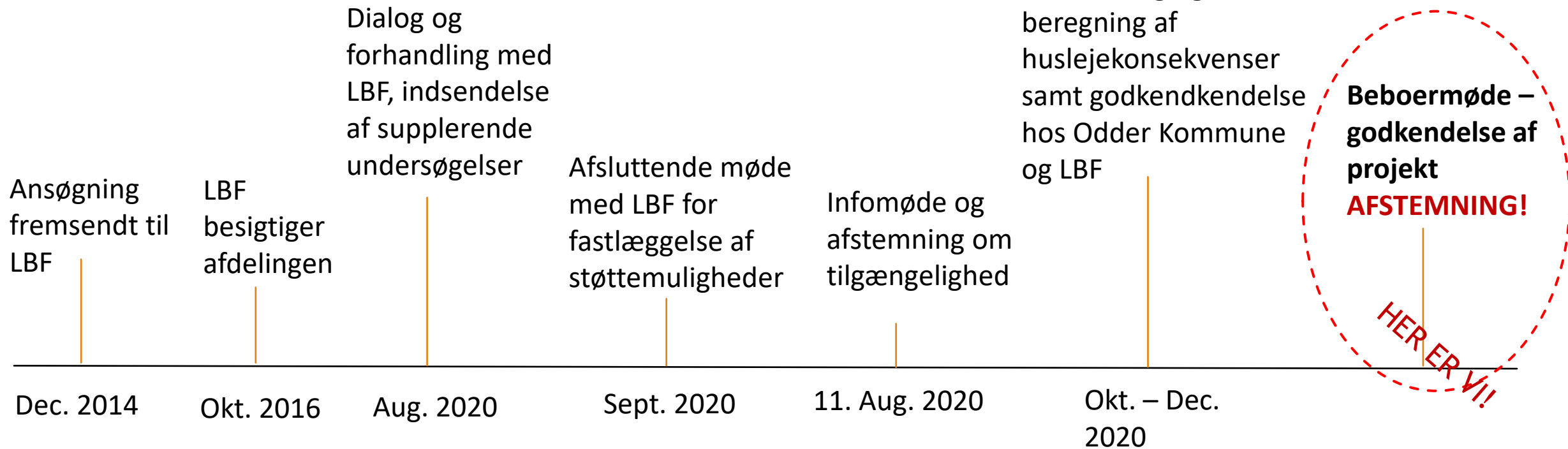


Dagsorden:

Velkomst og præsentation

- 1) a: Valg af dirigent.
b: Valg af mødesekretær
- 2) Sagsforløb hos LBF + hvor er vi?
- 3) Helhedsplan for afdelingen - Opretning af skader samt forbedring og modernisering
- 4) Tidsplan – hvordan er forløbet?
- 5) Genhusning
- 6) Økonomi og fremtidige huslejer
- 7) Spørgsmål / Byggeudvalg
- 8) Afstemning

Sagsforløb hos LBF,- hvor er vi?:

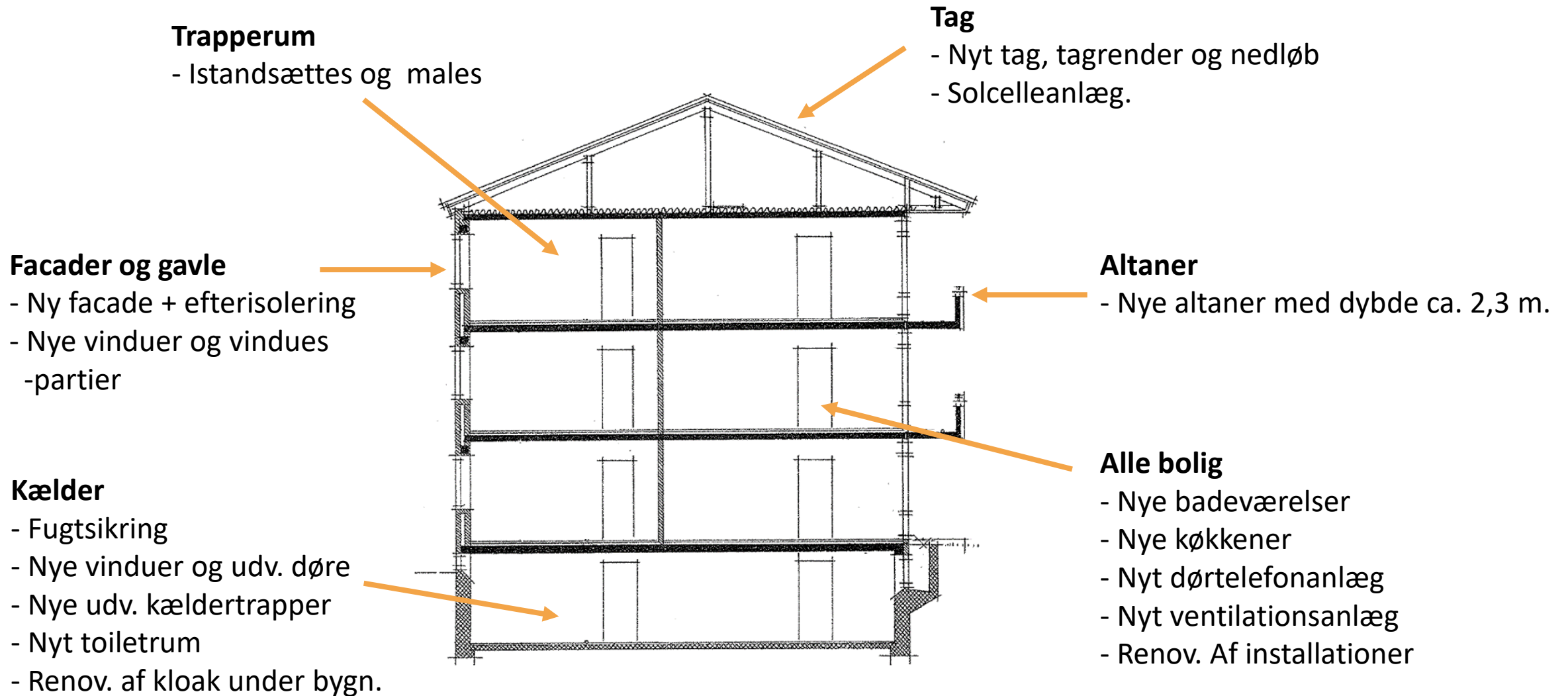


De første skridt blev taget helt tilbage i 2012. Siden da er der gennemført tekniske undersøgelser, skitsering og forhandlinger med Landsbyggefonden. Landsbyggefonden har i 2020 meddelt at vi nu er "helt fremme i køen" og kan gå videre med sagen.



Helhedsplan for afdelingen

Opretning af skader samt forbedring og modernisering



Helhedsplan for afdelingen

Opretning af skader samt forbedring og modernisering

Følgende udføres:

Kælder

- Drænplade samt isolering af alle kælderydervægge
- Fugt i kælderydervægge mod nord udbedres.
- Fjernelse af 4 gamle udv. lyskasser + tilstøb. af huller i kældervæg
- Nye omfangsdræn
- Udskiftning af kældervinduer og udvendige kælderdøre
- Reparation af revner og afskalninger i øvrige rum
- 2 nye udvendige kældertrapper
- Nyt toiletrum



Helhedsplan for afdelingen

Opretning af skader samt forbedring og modernisering

Følgende udføres:

Facader og gavle

- Ny tegl formur + efterisolering
- Udskiftning af indgangsdøre, vinduer og vinduespartier
- Udskiftning af sålbænke
- Opsætning af halvtag over indgangsdøre
- Etablering af nye tagbrønde og strømpeforing af kloakker under bygning og i terræn



2 eksempler på efterisolering af facade



Helhedsplan for afdelingen

Opretning af skader samt forbedring og modernisering

Følgende udføres:

Altaner

- Nye altankonstruktioner i højstyrkebeton inkl. værn og ca. 1 m altanudvidelse (dybde ca. 2,3 m.)
 - Mulighed for altan-/terrasselukninger undersøges.
- Etableres såfremt myndigheder acceptere nuværende flugtvejsløsning og lejemål ikke areal-udvides.



Eksempel på altanudvidelse

Helhedsplan for afdelingen

Opretning af skader samt forbedring og modernisering

Følgende udføres:

Tag

- Nyt tagpaptag m. trekantlister på bræddeunderlag.
- Forlængelse af udhæng til ny ydervæg
- Fastgørelse og ændring af tagkonstruktion over altanerne.
- Sikring af granulatisolering - tilpasninger og partiel genfyldning
- Genmontering af ovenlys
- Nye zinktagrender og nedløb tilpasset forlænget udhæng og ny ydervæg
- Solcelleanlæg. Producerer el til fællesarealer
- Opgange istandsættes og males

Helhedsplan for afdelingen

Opretning af skader samt forbedring og modernisering

Følgende udføres:

Badeværelser

- Renovering af 18 badeværelser med nye vvs-/el-installationer, nyt sanitet og armatur
- Renovering udføres indenfor bestående rammer



3 eksempler på renovering af badeværelser

Helhedsplan for afdelingen

Opretning af skader samt forbedring og modernisering

Følgende udføres:

Køkkener

- Nye køkkener indenfor bestående rammer, inkl. komfurer og køleskabe.



2 eksempler på renovering af køkkener

Helhedsplan for afdelingen

Opretning af skader samt forbedring og modernisering

Følgende udføres:

Øvrige installationer:

- Renovering af de overordnede el-installationer incl. Garager og trapperum
- Nyt dørtelefonanlæg

- Renovering af alle afløbs- og vandinstallationer samt varmeinstallationer incl. nye radiatorer
- Der monteres målere på vandinstallationerne, så der fremover afregnes efter forbrug i den enkelte bolig

- Balanceret ventilationsanlæg, inkl. rørføring og automatik

- Strømpeføring af spildevandsledning i kældergulve
- Strømpeføring af udvendige kloakledninger

Tidsplan – hvordan er forløbet?:

Endelig godkendelse
af helhedsplanen

HER ER VI!

25 Aug. 2021

Udbudsmateriale
udarbejdes.
Der afholdes møder
med byggeudvalget

Sept. 2021 til
Marts 2022

Tilbud fra
entreprenørerne
(licitation)

Juni 2022

Økonomi godkendes
hos Odder
Kommune og LBF

Aug. til
Okt. 2022

Planlægning af
genhusning

Fra aug. 2022

Udførelsesfasen –
boliger renoveres

Febr. til Nov.
2023

Foreløbig tidsplan. Men som i alle byggesager er der mange parter involveret, og planen er derfor med forbehold. Vi vil løbende orientere hvis og når tidsplanen ændre sig.



Genhusning

DU FÅR HJÆLP TIL GENHUSNING

Under renoveringen kan man ikke bo i boligen. Det betyder at alle beboere skal genhuses i renoveringsperioden.

I henhold til almenlejeloven §86, stk. 1, kan beboeren og DOMI Bolig aftale om genhusning skal være midlertidig eller permanent.

Der er 3 genhusningsmuligheder:

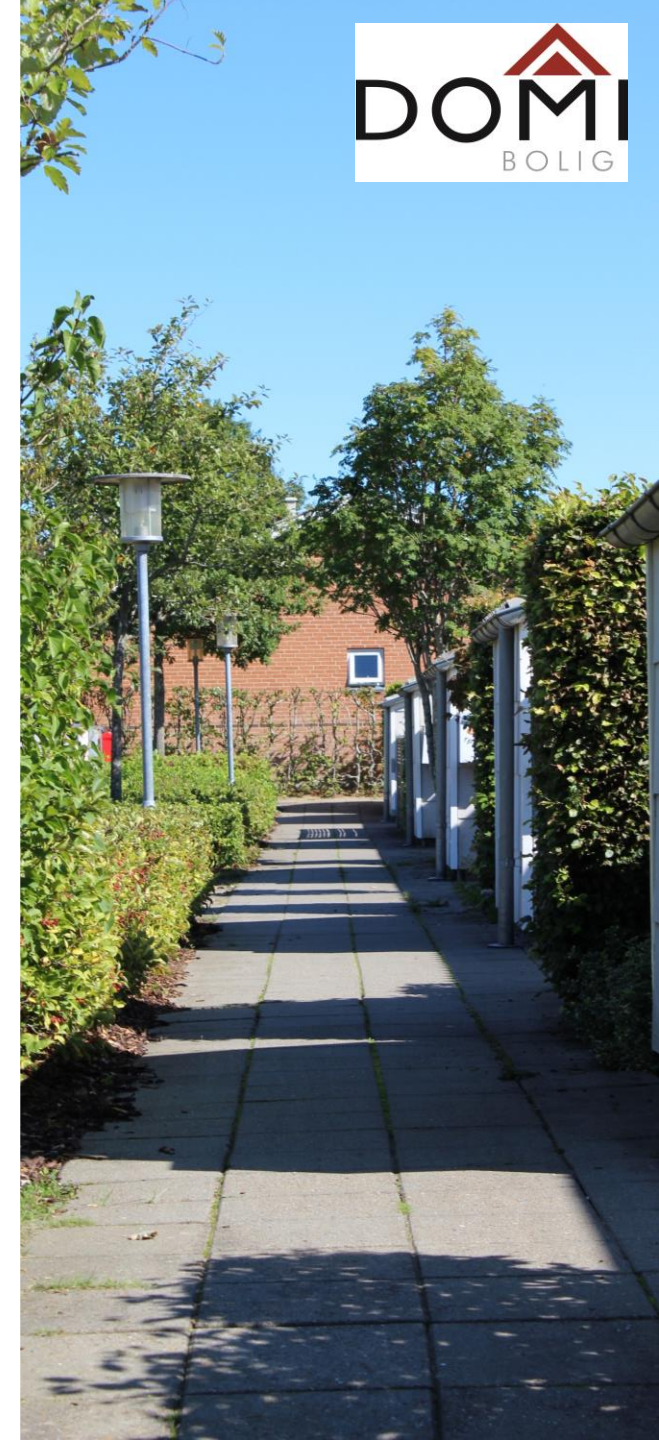
- 1) Du får anvist midlertidig genhusning og ret til at vende tilbage til egen bolig
- 2) Du finder selv en genhusningsbolig og ret til at vende tilbage til egen bolig
- 3) Du får anvist en permanent genhusning og vender ikke tilbage til boligen

DOMI Bolig vil i fællesskab med den enkelte beboer, samarbejde om den løsning der passer beboeren bedst.



Genhusning

	Flytteudgifter	Husleje	Udgifter til el, vand og varme
Midlertidig genhusning	Flytning "ud" og "hjem" betales af renoveringssagen	Nuværende leje. Er lejen i genhusningsboligen lavere, betales den lavere husleje.	Der betales efter principperne i den afdeling hvor man genhuses.
Finder selv genhusning	Rimelige flytteudgifter "ud" og "hjem" betales af renoveringssagen	Ingen husleje hos DOMI Bolig.	
Permanent genhusning	Flytteudgifter "ud" betales af renoveringssagen	Der betales huslejen gældende for afdelingen.	Der betales efter principperne i den nye afdeling.



Økonomi - Fremtidige huslejer

BUDGETTET FOR HELHEDSPANEN I ALT (INKL. MOMS): 27.900.000

Huslejen stiger med 63 kr./m²/år svarende til 7,1% ift. 1. januar 2021

Antal rum	m ²	Nuværende husleje	Lejeforhøjelse	Fremtidig husleje
2	52,90 m ²	kr. 4.254	kr. 301	kr. 4.555
2	69,80 m ²	kr. 5.236	kr. 370	kr. 5.606
3	80,30 m ²	kr. 5.823	kr. 412	kr. 6.235
4	94,30 m ²	kr. 6.642	kr. 470	kr. 7.112

Hvis der ikke havde været støtte til projektet, ville huslejestigningen uden støtte være på 469 kr./m²/år svarende til 52,6%. Dette ville have medført en stigning på 2.754 kr./md for en bolig på 69,8 m²

TILSKUD TIL RENOVERINGSSAGEN			TILSKUD	TILSKUD	TILSKUD	HUSLEJEBETALING EXCL. HENLÆGG.
			I alt	DOMI Bolig	LBF	
TOTALT TILSKUD/HUSLEJE I LÅNESENS LØBETID, I ALT			12.086.000	7.691.000	4.395.000	5.667.000



Spørgsmål

Afstemning



Tak for i dag