

D.A.I.



AFDELING 3  
**ØRNSØVEJ SILKEBORG**

---

Renovering og modernisering af afdelingen

Kære Beboere på Ørnsøvej, afdeling 3.

Som I ved, har der været tale om en mulig renovering af Ørnsøvej, afdeling 3.

I den forbindelse har Silkeborg Boligselskab iværksat en tilstandsregistrering, som påviser en række problematikker, der skal udbedres. Det indeholder dette hæfte en kort gennemgang af.

Vi vil gerne uddybe problematikkerne og mulighederne omkring disse for jer. Derfor er I inviteret til et **informationsmøde** omkring en mulig renovering:

**torsdag den 14. april 2016. kl. 18.30**

Medborgerhuset

Bindsevs Plads 5, Silkeborg

Sal D

Som det fremgår af tidligere udsendte brev, bliver der torsdag den 28. april afholdt et formelt afdelingsmøde, hvor der skal træffes beslutning om projektet.

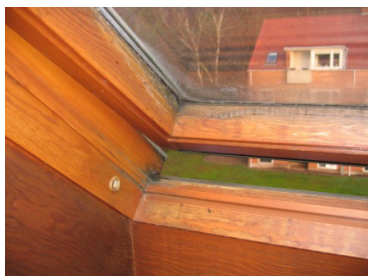
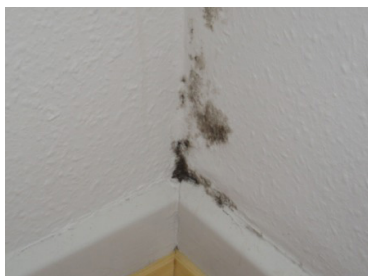
Dagsorden for dette møde er vedlagt bagerst.

Til informationsmødet vil der blive serveret lidt drikkevarer. Tilmelding er ikke nødvendig.

Til mødet den 28. april, vil vi gerne have tilmelding. Se venligst dagsorden.

Venlig hilsen

Silkeborg Boligselskab



Vores tilstandsregistrering viste følgende eksisterende problematikker:

- Ydervægge i kælder er opfugtet
- Kældervinduer og kælderdøre er nedslidte
- Begyndende nedbrydning af altaner
- Massive kuldebroer ved ydervægge
- Begyndende nedbrydning af facadesten
- Tagvinduer er under nedbrydning
- Tagebelægning er under nedbrydning
- Ingen tilgængelige adgange og boliger for funktionsnedsatte beboer
- Utilstrækkelig luftskifte i boligerne
- Kondens på ydervægge i kolde perioder
- Problemer med skimmelvækst

Ud fra tilstandsregistreringen og renoveringsforslaget, skal følgende renoveringsarbejder udføres på Ørnsøvej:

- Nye tage
- Nye vinduer og døre
- Udvendig efterisolering
- Skimmelsanering
- Ventilationsanlæg i alle boliger
- Etablering af tilgængelige boliger svarende til 2 blokke
- Elevatorer i to blokke
- Nye og større altaner

Renoveringen og samarbejdet med Landbyggefonden vil have en række positive fordele for jer:

- Mindre varmeregning
- Bedre komfort i boligerne
- Mere støtte - mindre huslejstigning
- I tilfælde af funktionsnedsættelse eller gangbesvær, vil I kunne blive boende

For at renoveringen skal være realistisk og have en fornuftig ydelse, er der blevet taget kontakt til Landsbyggefonden, som har tilkendegivet, at de gerne vil støtte. På næste side kan du finde mere information om Landsbyggefonden.

## LANDSBYGGEFONDEN

Landsbyggefonden er en selvejede institution, der er stiftet af almene boligorganisationer og oprettet ved lov. Landsbyggefonden varetager blandt andet forvaltning af grundkapital til offentligt støttet boligbyggeri samt administration for den almene boligsektor af pligtmæssige bidrag, og opkrævning af indbetalinger til landsdispositions-fonden m.v. Desuden forestår fonden analyseopgaver, den særlige driftsstøtte, støtte til renovering samt en garantiordning m.v.

Landbyggefonden støtter fysisk opretning og udbedringer, som eksempelvis betonskader, indeklimaproblemer, tilgængelighed, sammenlægning af lejligheder og miljøforbedringer. Ved renoveringer og ombygning af almene boliger, kan det være en god idé, at tage Landsbyggefonden med i sine overvejelser, da støtte fra Landsbyggefonden kan bevirke en række fordele, som blandt andet:

- Bedre boliger for de nuværende beboer
- Fremtidssikrede boliger
- Sikre fortsat attraktive lejligheder til en bredere målgruppe
- Sikre fortsat udlejning
- Minimere vedligeholdelsesomkostningerne
- Støttede renoveringslån
- Særlig driftsstøtte (5. delsordningen)

*Nedestående eksempel viser hvordan Landsbyggefonden, helhedsplan og huslejestigninger hænger sammen.*

*Pengene symboliserer huslejestigninger og murstenene symboliserer, hvor mange penge der renoveres for.*



Fremtidig husleje ved nødvendig renovering.

Fremtidig husleje ved helhedsplan.



## Økonomi - Afdeling 3, Ørnsøvej

Den anslåede renoveringsudgift udgør i alt kr. 57.421.000

Renoveringen finansieres således:

Støttede realkreditlån - LBF	43.080.000
Ustøttede realkreditlån	13.341.000
Afdelingens opsparede midler og egen trækingsret	1.000.000
I alt	<u>57.421.000</u>

Årlig ydelse lån

Støttede realkreditlån	1.593.960
Ustøttede realkreditlån	800.460
I alt	<u>2.394.420</u>

Årlige tilskud o.l.

Huslejestøtte - LBF	1.254.000
Fritagelse for indbetaling til dispositionsfond - SB	330.000
Driftsstøtte i ca 10 år - LBF, SB, realkreditinstitut, Silkeborg Kommune	137.000
I alt	<u>1.721.000</u>

Samlet huslejestigning 673.420

For den månedlige husleje har det følgende konsekvens:

Lejligheder uden tilgængelighed - nr.: 6-12	huslejestigning pr. måned
73 m2 3 værelser tagbolig	669
81 m2 3 værelser etagebolig	737

Lejligheder med tilgængelighed, elevator, nyt køkken og bad - nr.: 2, 4, 14 og 16

	ny samlet husleje pr. måned
85 m2 4 værelser tagbolig	6.027
88 m2 3 værelser tagbolig	6.204
111 m2 4 værelser tagbolig	7.860
87m2 3 værelser etagebolig, gavllejligheder	6.176
79 m2 3 værelser etagebolig, midterlejligheder	5.602

Huslejetallene er før eventuelle fradrag af boligstøtte mv.

Renoveringsprojektet støttes af:

Landsbyggefonden (LBF):

Støttede lån, huslejestøtte, driftsstøtte

Silkeborg Boligselskab (SB):

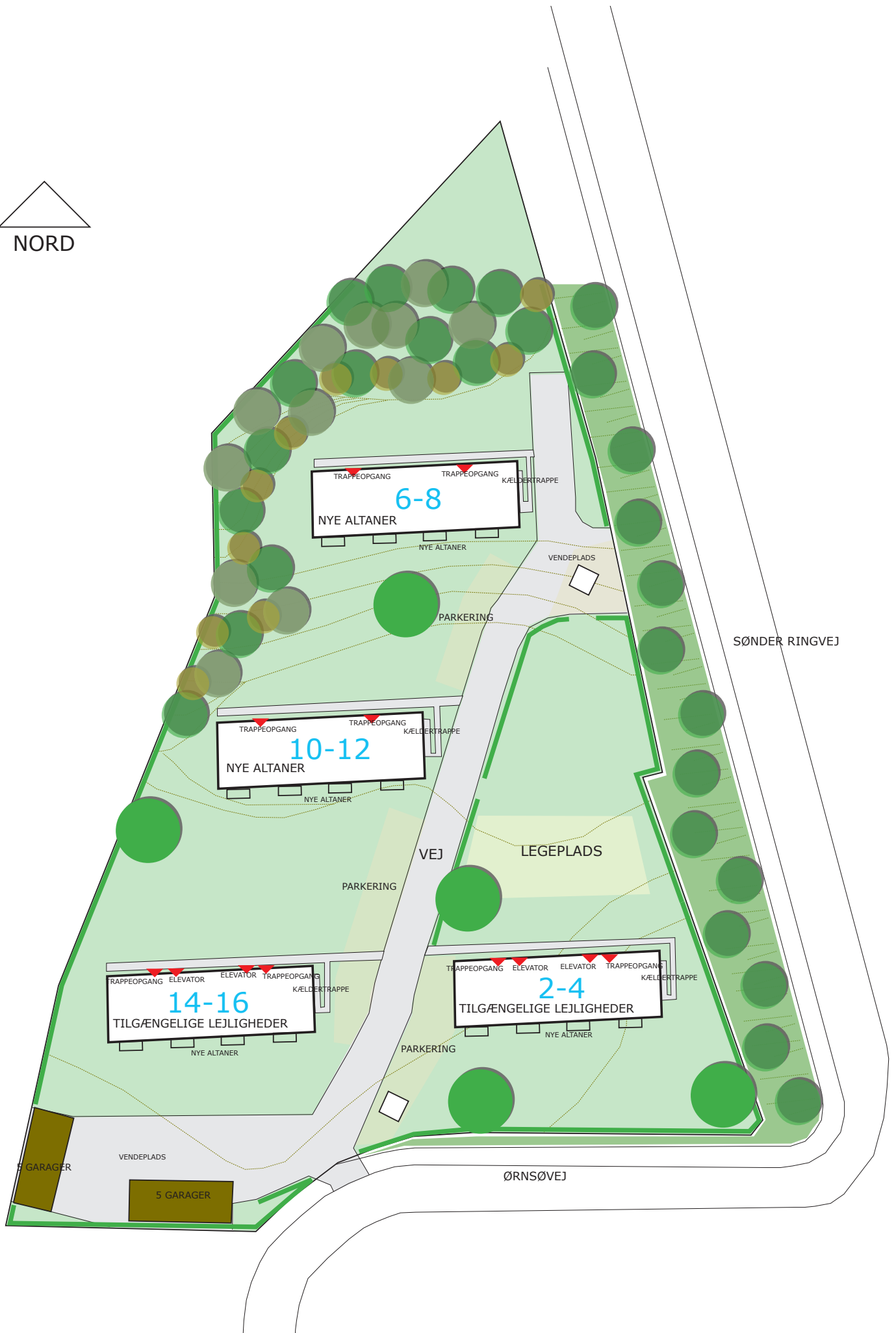
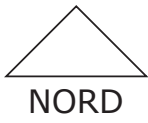
Fritagelse for indbetaling til dispositionsfond, egen trækingsret /dispositionsfond, driftsstøtte

Silkeborg Kommune (SK):

Driftsstøtte

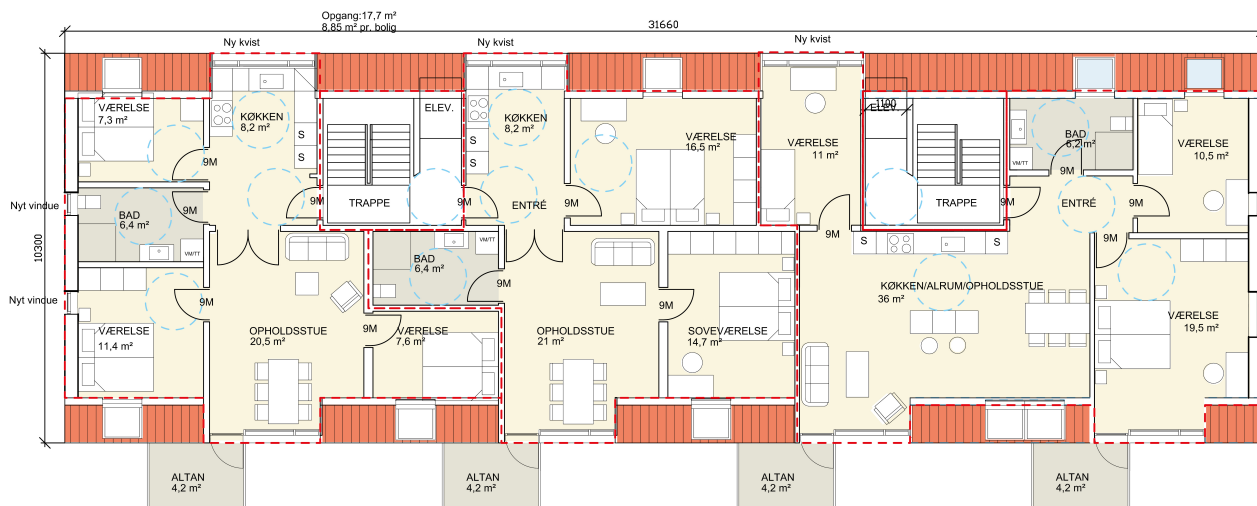
Det realkreditinstitut som vinder låneudbuddet:

Driftsstøtte



# SKITSEFORSLAG TIL INDRETNING AF TILGÆNGELIGE BOLIGER

## NYE TAGBOLIGER



### 4 VÆR

Brutto: 74,6 m<sup>2</sup> +  
8,85 m<sup>2</sup> = 83,45 m<sup>2</sup>

### 3 VÆR

Brutto: 77,1 m<sup>2</sup> +  
8,85 m<sup>2</sup> = 86 m<sup>2</sup>

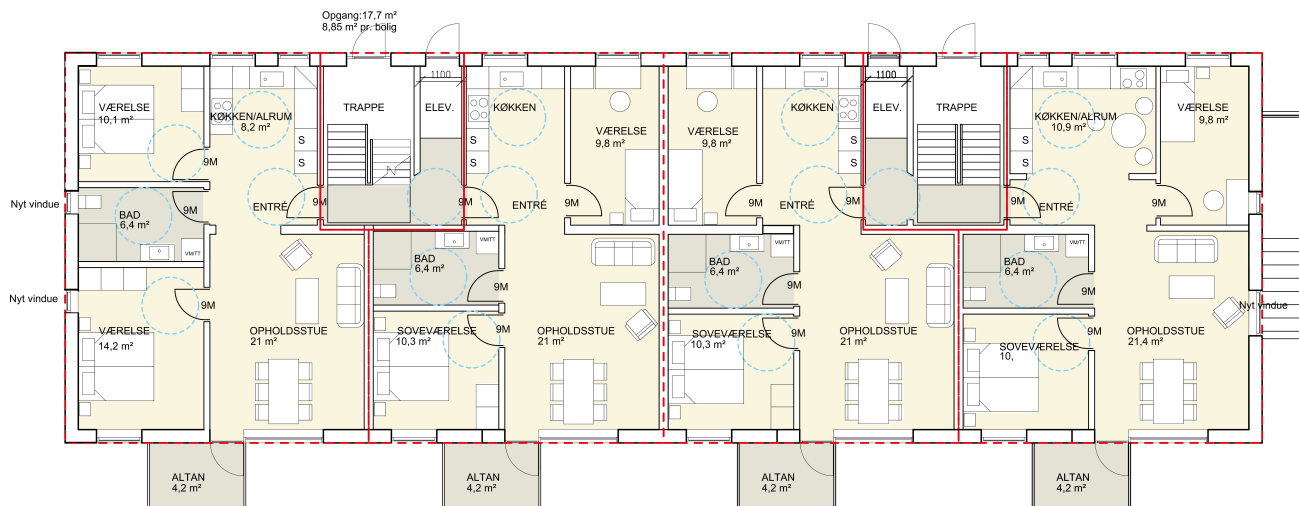
### 4 VÆR

Brutto: 100,5 m<sup>2</sup> +  
8,85 m<sup>2</sup> = 109,35 m<sup>2</sup>



Eksisterende tagplan

## NYE BOLIGER I STUE OG 1. SAL



### 3 VÆR

Brutto: 76,7 m<sup>2</sup> +  
8,85 m<sup>2</sup> = 85,55 m<sup>2</sup>

### 3 VÆR

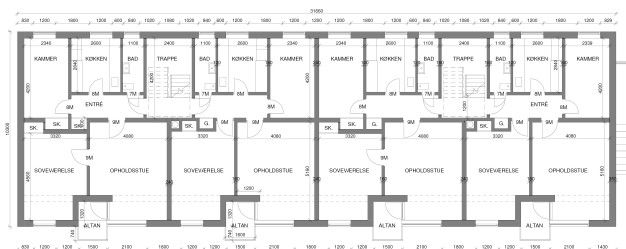
Brutto: 68,6 m<sup>2</sup> +  
8,85 m<sup>2</sup> = 77,45 m<sup>2</sup>

### 3 VÆR

Brutto: 68,6 m<sup>2</sup> +  
8,85 m<sup>2</sup> = 77,45 m<sup>2</sup>

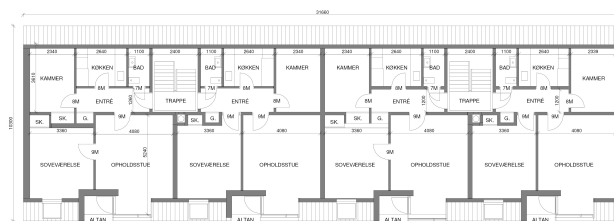
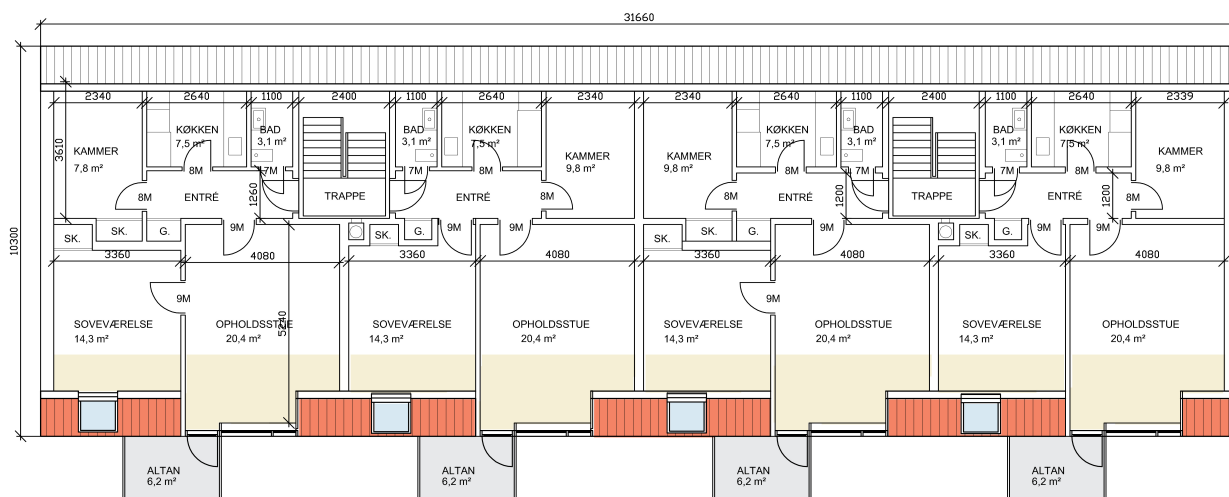
### 3 VÆR

Brutto: 76,7 m<sup>2</sup> +  
8,85 m<sup>2</sup> = 85,55 m<sup>2</sup>



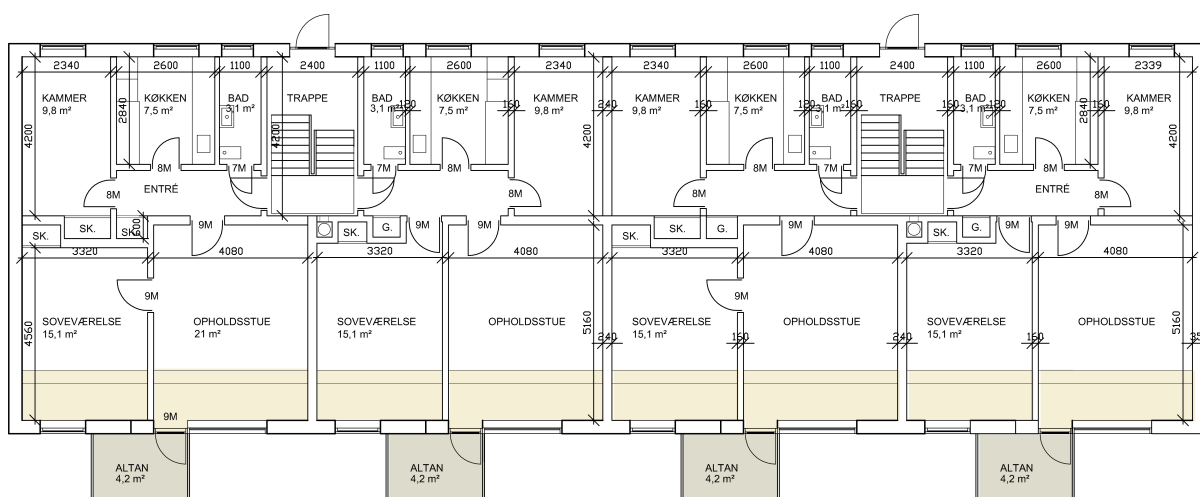
Eksisterende stueplan

## EKSISTERENDE TAGBOLIGER MED NYE ALTANER



Eksisterende tagplan

## EKSISTERENDE BOLIGER I STUE OG 1. SAL, NYE ALTANER

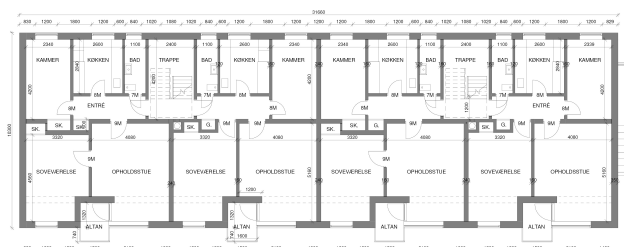


3 VÆR

3 VÆR

3 VÆR

3 VÆR



Eksisterende stueplan

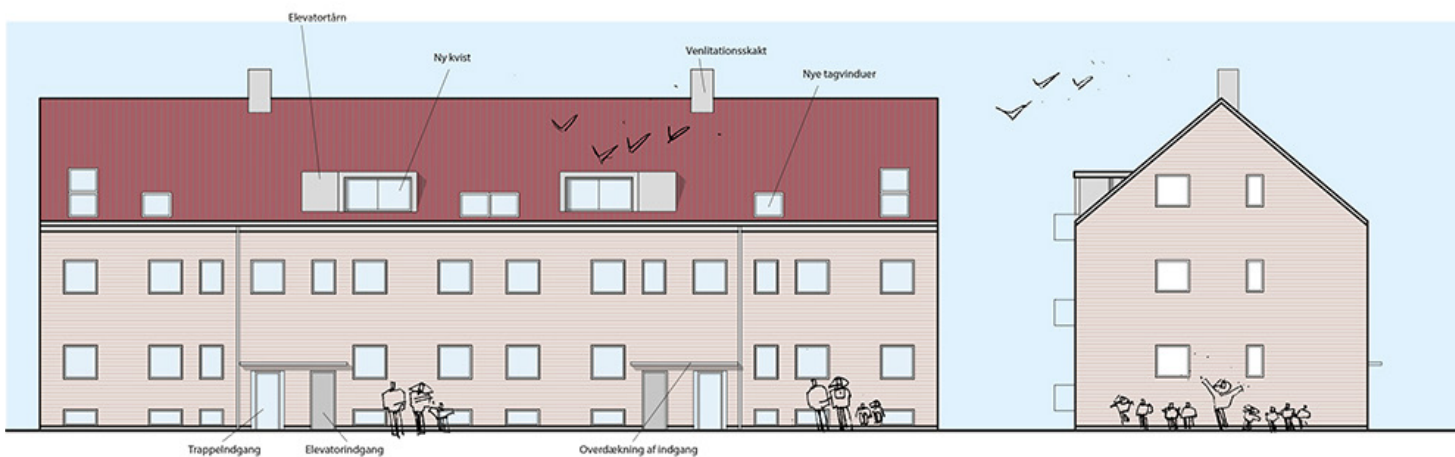


# SKITSEFORSLAG TIL FACADER

## HAVEFACADER OG GAVLE



## INDGANGSFACADER OG GAVLE



*OBS! Kun gældende for bygninger med tilgængelighed*

## OVERORDNET TIDS-/AKTIVITETSPLAN FOR LBF STØTTET RENOVERING, AFD. 3

### **2016**

April:	Beboermøder
Maj/juni:	Skema A
Juni:	Opstart projektering
December:	Udbud i hoved-/ fagentreprise

### **2017**

Januar:	Licitation
Februar/Marts	Skema B
Marts/April:	Byggestart

### **2018:**

Juni/juli:	Slutaflevering
August/september:	Skema C

**Til beboerne i afdeling 3  
Ørnsøvej**

Side 1 af 1

7.4.2016

**Dagsorden for ekstraordinært afdelingsmøde i afd. 3, Ørnsøvej**  
**Tidspunkt: torsdag den 28.4, kl. 18.30**  
**Medborgerhuset sal D, Bindslevs Plads 5.**

Med henvisning til vedtægternes § 14 indkaldes hermed til ekstraordinært afdelingsmøde.

**Pkt. 1 Valg af dirigent.**

**Pkt. 2 Valg af stemmeudvalg og referent.**

**Pkt. 3 Forslag om renovering.**

På mødet gennemgås: byggeskader/begrundelse for projektet, udbedringsforslag, økonomi, huslejekonsekvens, tidsplan mv.

Der henvises til bilag udsendt til informationsmødet den 14.4.2015.

I tilfælde af at informationsmødet giver anledning til rettelser eller tilføjelser i bilaget, eftersende de.

Torben Krogh fra DAI arkitekter ingeniører A/S deltager i mødet.

Adgang til afdelingsmødet og stemmeret på dette har afdelingens boliglejere og disses myndige husstandsmedlemmer. Hver husstand har 2 stemmer uanset husstandens størrelse. Hvis du ønsker at deltage i afstemninger på mødet, skal du møde personligt op, idet der ikke kan stemmes pr. fuldmagt.

Af hensyn til tilrettelæggelsen af mødet bedes vedlagte tilmelding sendt til Silkeborg Boligselskabs kontor senest torsdag den 21.4.2016.

Der serveres et par stykke smørrebrød på mødet.

Pva. beboerrepræsentanterne



Lars Hansen  
direktør