

NOVEMBER 2021
HELHEDSPLAN



INFOFOLDER

Helhedsplan for afd. 75-14

Magnavej

BOLIGSELSKABET SYDFYN



Magnavej
Svendborg
afd. 14





HELHEDSPLAN afd. 14

Boligselskabet Sydfyn, Domea.dk og rådgivningsfirmaet C&W Arkitekter A/S har udarbejdet en helhedsplan til boligafdeling 7514 Magnavej, som Landsbyggefonden har tilbudt at støtte.

Helhedsplanens formål er at give Magnavej en tiltrængt økonomisk håndsrækning. Helhedsplanen vil modernisere og ombygge en del af boligerne, sørge for en nødvendig udskiftning af tage og give alle beboere nogle konkrete fordele i form af lavere varmeregninger. På den måde bliver afdelingen fremtidssikret, og med en ombygning af udvalgte boliger kan en bredere målgruppe af beboere også tiltrækkes til Magnavej.

Helhedsplanen tager udgangspunkt i tiltag, som Landsbyggefonden har mulighed for at støtte. Det er for Magnavejs tilfælde en ombygning af et mindre antal familieboliger, og en sammenlægning af ungdomsboligerne i stueplan.

Boligerne moderniseres med nyt køkken og bad, samt bedre indeklimate med ventilation. De gøres samtidig også mere tilgængelige. Det betyder, at det bliver lettere at bo i boligen, hvis man er gangbesværet.

Som noget af det vigtigste foretages der også en nødvendig udskiftning af taget i det meste af afdelingen og - ikke mindst – omlægges varmforsyningen fra gasfyr til varmepumper. Det er betydelige nødvendige og grønne tiltag, der også giver besparelser på varmeregningen.

På de kommende sider beskrives, hvad der kommer til at ske i forbindelse med helhedsplanen.

Med venlig hilsen
BOLIGSELSKABET SYDFYN

BOLIGOVERSIGT

Magnavej

På denne side kan du se en oversigt over de forskellige indsatser der er en del af renoveringen.

Alle boliger markeret med blå, samt de tilgængelige boliger markeret med gult, får taget renoveret.

Boliger markeret med gult renoveres ud fra principper om tilgængelighed.

Ungdomsboliger markeret med rødt bliver sammenlagt efter principper om tilgængelighed.



Bebyggelsen planlægges renoveret i tre grupperinger som nedenstående grupper:
Tilgængelighed – Sammenlægning – Basisrenovering.

De tre grupperinger er angivet med farvekoder; gul, rød og blå.

Tagene udskiftes på alle de blå markerede boliger, samt på de tilgængelige boliger. De 14 boliger med kviste har nyere tag; derfor skal de først renoveres om nogle år igen.

Landsbyggefonden har valgt at tilbyde tilskud til 7 tilgængelige boliger. De gult markerede boliger ombygges efter principper om tilgængelighed og er udpeget, da de er de bedst egnede til at kunne opfylde kravene, da de alle har en vis størrelse og ligger i ét plan.

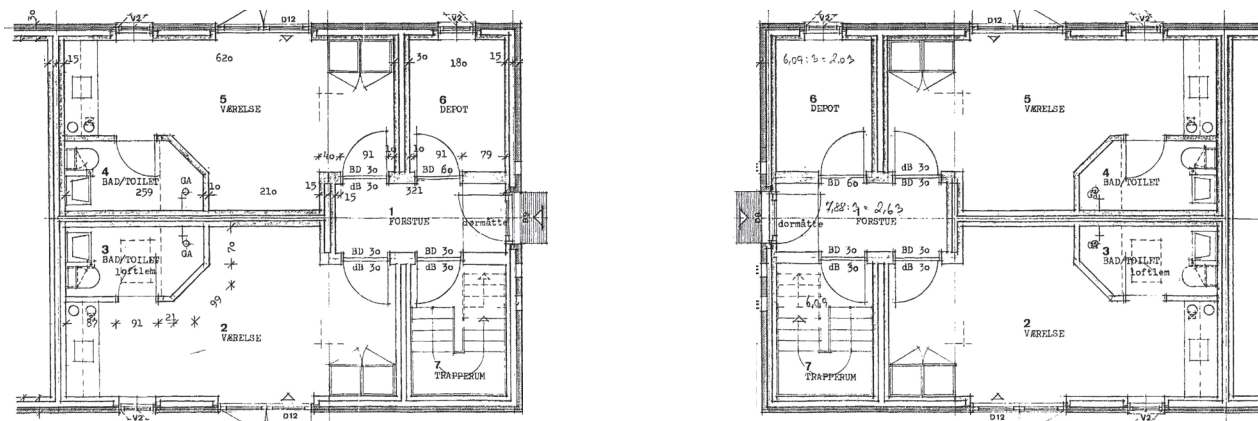
De markerede ungdomsboliger der sammenlægges, er de 8 boliger i stueplan, som bliver sammenlagt til 4 mere tidssvarende, gennemrenoverede, større boliger. Dermed kan vi tilbyde flere grupper under uddannelse en ungdomsbolig; f.eks. unge par, studerende med et barn eller studerende med et ganghandicap.

De 4 ungdomsboliger på 1. sal bevares som 4 billige ungdomsboliger.

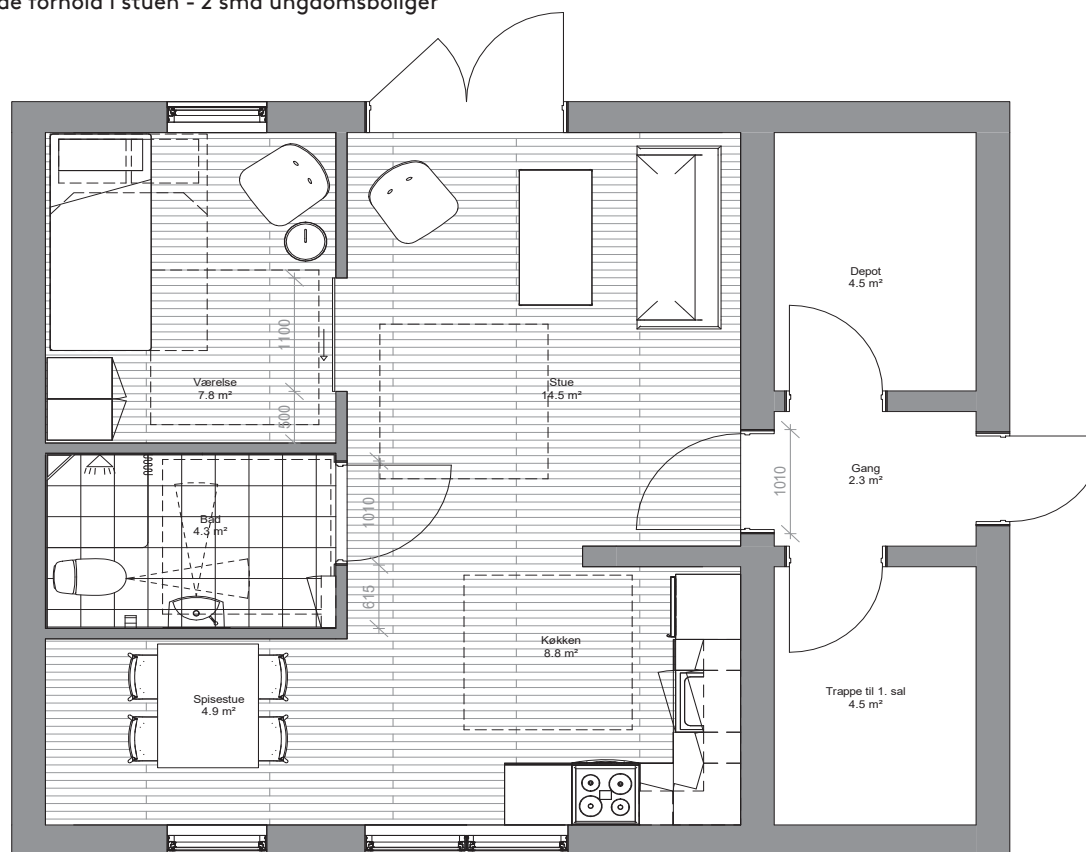
INDRETNINGSPLAN

INDRETNING FOR SAMMENLAGT UNGDOMSBOLIG

- De 8 ungdomsboliger i stuen på nr. 31, 33, 34 og 35 sammenlægges.
- Den nuværende indretning ændres radikalt med en helt ny plantegning og 2 rum, som opfylder Landsbyggefondens krav om tilgængelighed.
- Det nuværende tekøkken bliver erstattet af et helt nyt, større køkken.
- Boligerne får nyt større badeværelse.
- Der bliver nye overflader på gulve og loft.
- Renoveringerne er inklusiv nye installationer og ventilationsanlæg.
- Ungdomsboligerne på 1. sal får et let forøget areal på 5 m², da depotet i stueplan og en større andel af indgangspartiet bliver lagt ind under 1. sals boligen i forbindelse med sammenlægningen.



Eksisterende forhold i stuen - 2 små ungdomsboliger

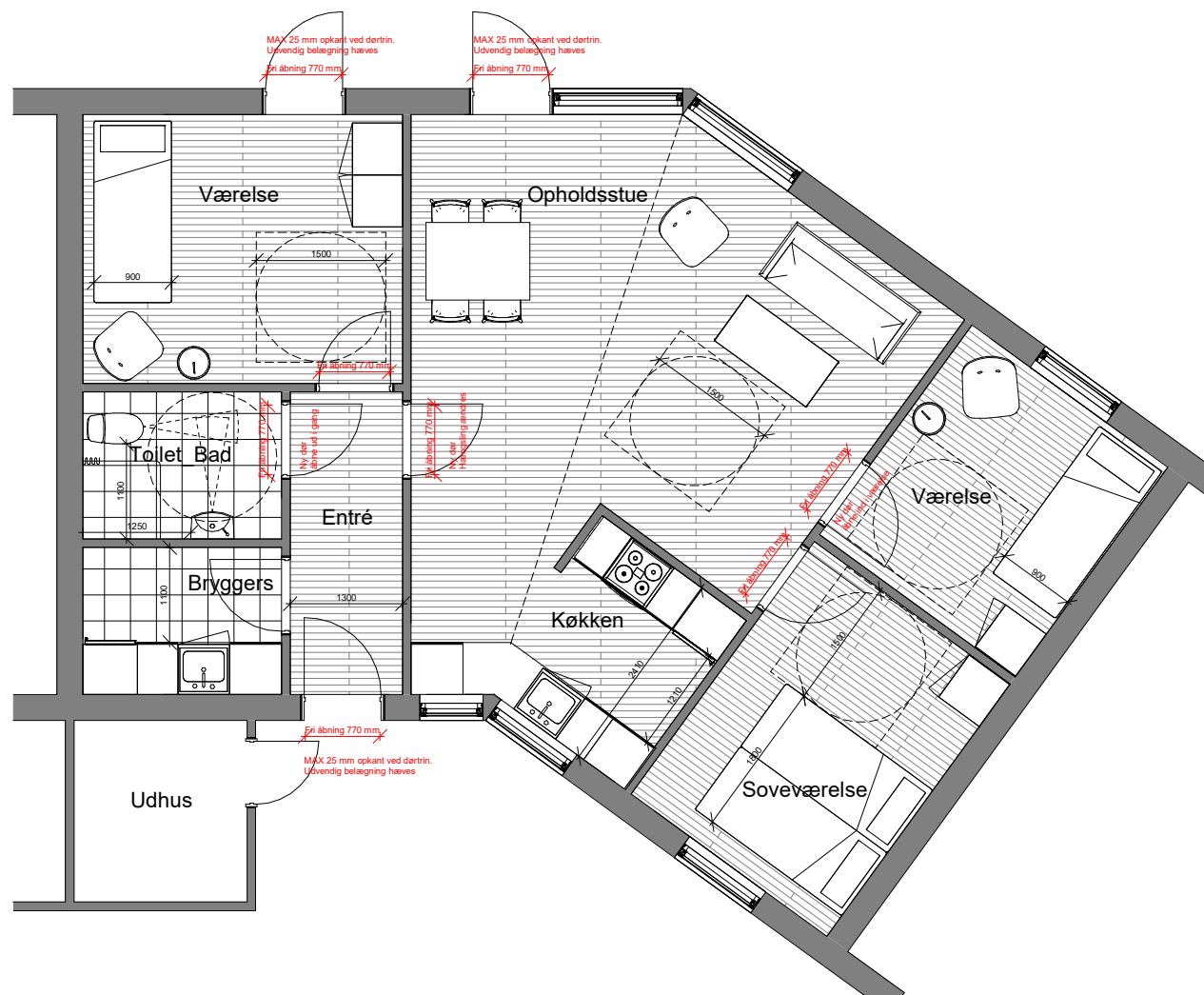


Sammenlagt ungdomsbolig, stue. 2 værelser og nyt areal ca. 49 m²

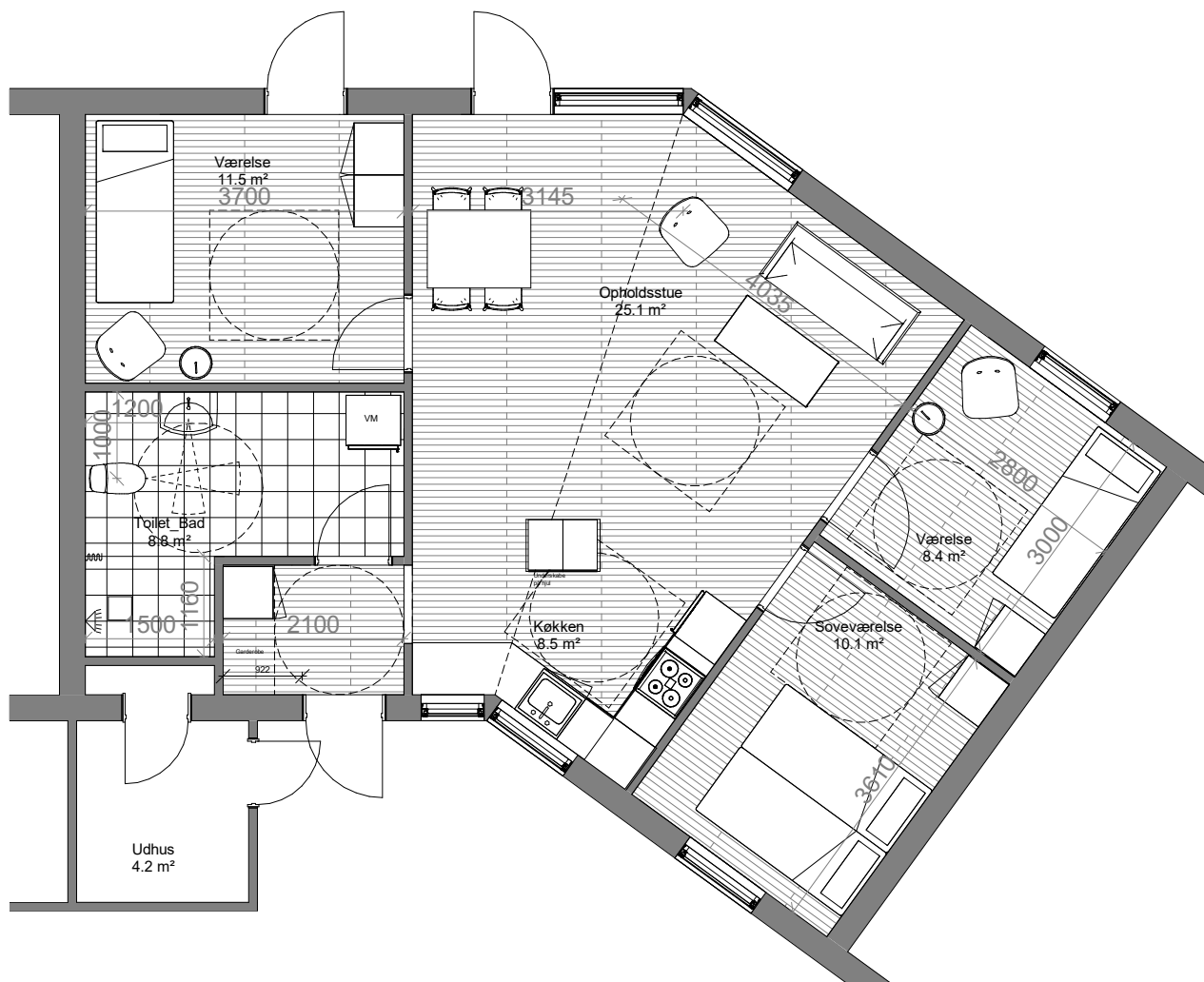
INDRETNINGSPLAN

INDRETNING FOR TILGÆNGELIG BOLIG

- De 7 tilgængelige boliger er nr. 38, 28, 26, 18, 16, 15, og 29.
- Badeværelse og køkken renoveres og indrettes således, at de opfylder Landsbyggefondens krav om tilgængelighed.
- Tilgængelighed kræver bl.a., at toilet og håndvask placeres tæt ved hinanden, at døre har en bestemt bredde, og at der er gode muligheder for at vende i en kørestol. Der skal også være gode adgangsforhold til boligen.
- Boligerne får nyt, større badeværelse.
- Boligerne får også nyt køkken i vinkelform.
- Renoveringerne er inklusiv nye installationer og ventilationsanlæg.



Eksisterende forhold



Fremtidige forhold

Skitse for løsningen, endelige tegninger udarbejdes til alle boligtyper

TAGRENOVERING

- Tagene er gennemgået ved byggeteknisk gennemgang af Magnavej. Undersøgelserne viser, at det er nødvendigt at udskifte en stor del af tagene. De er efter 30 års levetid ved at være nedslidte, hvor overfladen er ved at smuldre og forvitre. En udskiftning og renovering er derfor nødvendig.
- Det gælder dog ikke tagbelægningen på de 14 lejligheder med kviste. Der er tagene totalrenoveret for 19 år siden i forbindelse med en sag anmeldt til Byggeskadefonden, og de fremstår stadigvæk velholdte.
- Tagkonstruktionen påtænkes forbedret med efterisolering ved opretning af spær, inkl. nyt under-tag samt ny tagbelægning.
- Ved renovering af tagopbygning og tagbelægning samt følgearbejder som tæt dampspærre, nye loftlemme, nedløb, tagrender, diverse inddækninger etc., vil boligerne være bedre rustet i fremtiden.





VARMEFORSYNING

NY VARMEINSTALLATION

- Magnavejs gasfyr er placeret i kælderen under fælleslokalet nr. 32, og der er placeret varmtvandsbeholdere i hver bolig. Der var planlagt udskiftning af gasfyrene sidste år, men det blev udsat på grund af den kommende helhedsplan.
- I forbindelse med udviklingen af helhedsplanen, er en såkaldt grøn screening blevet udarbejdet. Det er her foreslået at udskifte gasfyrene med nye varmepumper.
- Udskiftning fra gasfyr til varmepumpe vil være et markant grønt skift for afdelingen. Dels er en varmepumpe mere effektiv, dels er varmeprisen mindre, så der forventes betydelige besparelser på varmeregningen ved en udskiftning.
- Samtidigt er det estimeret, at I som afdeling vil spare 40 ton CO₂ om året ved at udskifte gasfyr med en varmepumpe.

ØKONOMI OG HUSLEJE

ØKONOMI OG FINANSIERING

Det samlede anlægsbudget til helhedsplanen i afd. 75-14 er på 16.500.000 kr.

Landsbyggefonden støtter helhedsplanen med 4.750.000 kr. i form af støttede lån. De resterende 11.750.000 kr. er ustøttede arbejder i Landsbyggefonden, men bliver bl.a. finansieret af såkaldt driftsstøtte fra Landsbyggefonden og ekstraordinære tilskud fra Boligselskabet Sydfyns fælles kasser.

Støttede arbejder:

Omfatter generelt ombygningerne af de 7 tilgængelige familieboliger og sammenlægningen af de 8 ungdomsboliger. Renovering af køkkener, badeværelser og dertilhørende arbejder i tekniske installationer støttes dermed af Landsbyggefonden.

Ustøttede arbejder:

Udskiftningen af tage, samt udskiftning af gasfyr til varmepumper støttes ikke af Landsbyggefonden. Desuden er der også en mindre andel af udgifterne til de ombyggede boliger som indgår som ustøttede arbejder. Driftsstøtten og de ekstraordinære tilskud fra Boligselskabet Sydfyn gør, at der kun skal optages begrænsede kreditforeningslån, og at huslejekonsekvensen dermed bliver meget begrænset.

FINANSIERING

Anlægsbudget:

Støttede arbejder, gr. 1:	4.750.000 kr.
Ustøttede arbejder, gr. 2:	8.000.000 kr.
Ustøttede arbejder, gr. 3:	3.750.000 kr.

Finansiering:

Gr. 1 Ydelsesstøttet kreditforeningslån via Landsbyggefonden:	4.750.000 kr.
Gr. 2 Ustøttet kreditforeningslån:	6.400.000 kr.
Gr. 2 Kapitaltilførsel:	250.000 kr.
Gr. 2 Fællespuljetilskud:	1.000.000 kr.
Gr. 2 Trækingsret:	340.000 kr.
Gr. 1+2 Dispensation for dispositionsfondsforpligtelsen:	430.000 kr./år
Gr. 1+2 Huslejestøtte:	125.000 kr./år
Gr. 3 Henlagte midler:	175.000 kr.
Gr. 3 Tilskud egen trækingsret:	3.000.000 kr.
Gr. 3 Ustøttet kreditforeningslån:	575.000 kr.

HUSLEJEKONSEKVENNS

Med Landsbyggefondens og boligselskabets tilbud om støtte til afdelingen betyder det, at helhedsplanen kan gennemføres med en begrænset huslejestigning. Dermed er den gennemsnitligt huslejestigning 18 kr./m²/år, svarende til 1,9 %. Nuværende husleje (2021) er 947 kr./m²/år. Efter helhedsplanen vil den være 965 kr./m²/år.

Huslejberegningen er foreløbig og der kan forekomme mindre justeringer. Desuden er der ikke indregnet eventuelle huslejestigninger i driftsregnskabet.

Huslejestigningen differentieres mellem de boliger der kun får gavn af nyt tag og varmepumper, og så de ombyggede familie- og ungdomsboliger med nyt køkken og badeværelse mv.

BOLIG MED NYT TAG OG VARMEFORSYNING

Ny forventet husleje – eksempler

Lejlighed	Nuv. Husleje	Lejestigning	Ny husleje
57 m2 – 2 vær.	4.629 kr.	85 kr.	4.714 kr.
84 m2 – 3 vær.	6.805 kr.	125 kr.	6.930 kr.

TILGÆNGELIG FAMILIEBOLIG

Ny forventet husleje – eksempler

Lejlighed	Nuv. Husleje	Lejestigning	Ny husleje
67 m2 – 2 vær.	5.402 kr.	328 kr.	5.730 kr.
84 m2 – 3 vær.	6.805 kr.	411 kr.	7.216 kr.

SAMMENLAGT UNGDOMSBOLIG, STUEN

Ny forventet husleje – eksempler

Lejlighed	Nuv. Husleje
27 m2 – 1 vær.	1.936 kr.
Ny lejlighed	
49 m2 – 2 vær.	3.340 kr.

UNGDOMSBOLIG, 1. SAL

Areal ændres fra 39 til 44 m2

39 m2 – 1 vær.	1.936 kr.	166 kr.	2.102 kr.
----------------	-----------	---------	-----------



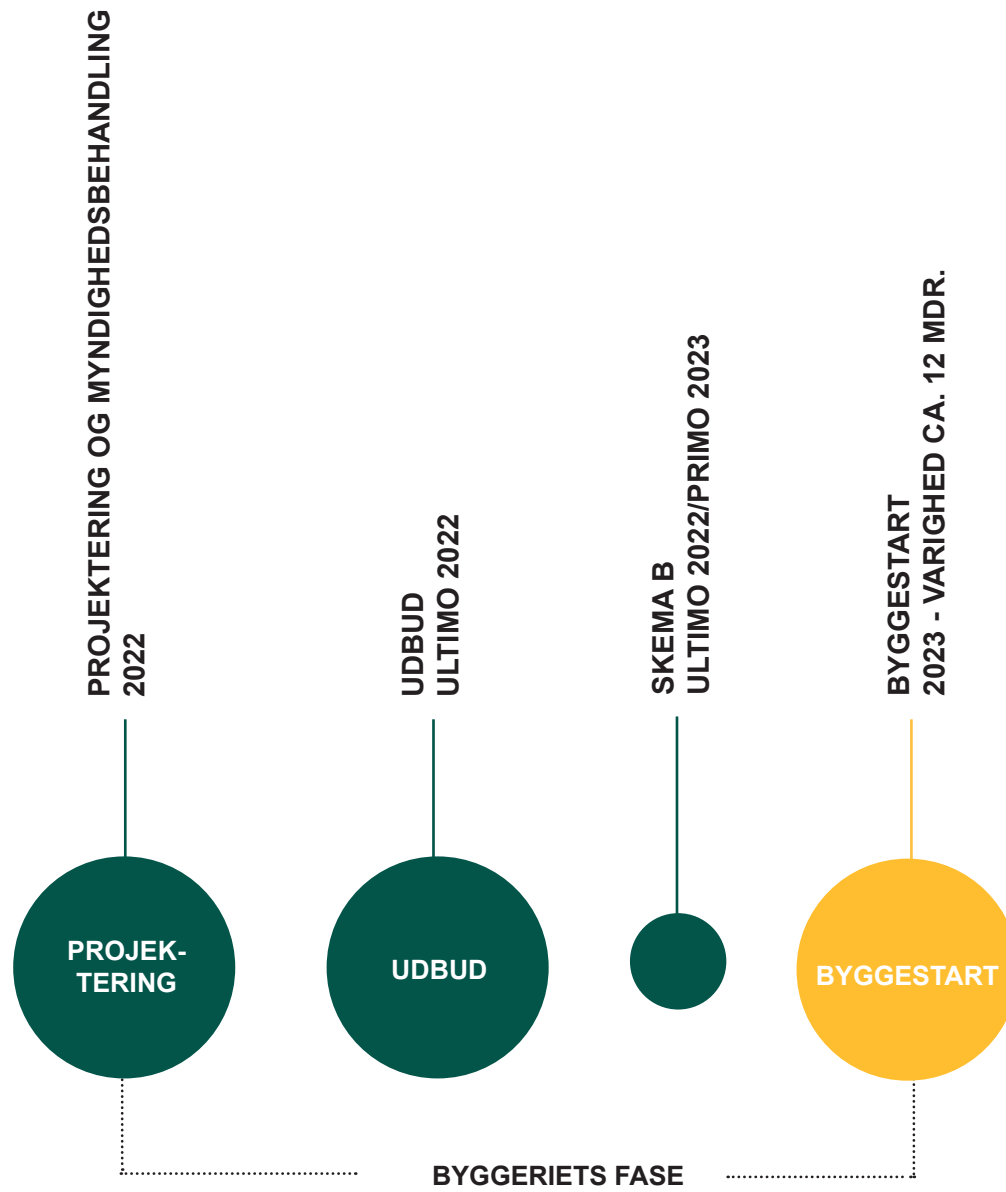
OVERORDNET TIDSPLAN

Når projektet er præsenteret på afdelingsmødet skal beboerne stemme om det. Når projektet er stemt igennem, vil vi fortsætte med næste fase i byggesagen.

Når projektet er stemt igennem hos beboerne skal det efterfølgende godkendes hos Svendborg Kommune og derefter 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 projektet løses i detaljer. 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. 1 år og vi forventer at være færdige i starten af 20xx.





GENHUSNING

HVEM SKAL GENHUSES?

Alle beboere i tilgængelighedsboliger samt ungdomsboliger skal genhuses.

Alle andre kan blive boende i sin lejlighed.

HVORDAN OG HVOR LANG TID?

Læjlighederne skal fraflyttes helt i nogle måneder.

Det vil sige, at alt indbo også skal flyttes fra lejligheden.

HVOR SKAL JEG BO?

Genhusningen vil blandt andet ske i andre boliger i Boligselskabet Sydfyn, hvor der kan findes en ledig bolig

HVORFOR GENHUSNING?

Arbejdet er så omfattende, at man ikke kan bo i lejlighederne mens der ombygges.

HVORDAN ER PROCEDUREN?

Der ansættes en genhusningskonsulent i byggesagen. Genhusningskonsulenten vil sørge for at planlægge genhusningen og finde passende muligheder for den enkelte beboer. 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.





domesø.dk