

# RENOVERING AF AFD. 104 FREDHØJ

*Kom til  
infomøde i MCH  
Kongrescenter og  
hør meget mere  
om projektet*

# KOM TIL INFOMØDER OM VORES FÆLLES FREM TID

*NU ER RENOVERINGEN AF **FREDHØJ** RYKKET TÆT PÅ*

Der har været talt om renovering af Fredhøj i flere år. Mange har måske helt mistet troen på, at det nogen sinde vil blive til noget - men det gør det.

Snart skal du og resten af beboerne stemme om den helhedsplan for afdelingen, som nu ligger klar. Det er en vigtig beslutning for dig som beboer, og vi ønsker fra FællesBos side at klæde dig bedst muligt på til at træffe den. Vi har derfor udarbejdet denne infofolder med informationer om de forskellige faser i projektet.

Derudover har vi per brev indbudt dig til informationsmøde og en spørgedag om renoveringen, så du kan føle dig tryk og informeret gennem hele processen, inden det ekstraordinære afdelingsmøde, hvor der skal stemmes om helhedsplanen.



# Vigtige dato'er

## *Informationsmøde for alle beboere i afd. 104 Fredhøj*

Tirsdag den 10. november  
kl. 17.30 - 21.00  
i MCH Herning Kongrescenter

### *Dagsorden:*

- *Spisning*
- *Præsentation af projektet*
- *Den økonomiske side af sagen*
- *Genhusning*

Der vil under mødet være mulighed for at stille spørgsmål til projektet.

## *Spørgedag for alle beboere i afd. 104 Fredhøj*

Tirsdag den 17. november  
Kl. 10.00 – 13.00 og kl. 15.00 – 18.00  
MCH Herning Kongrescenter

Kom ned i Kongrescenteret, når det passer dig og få svar på alle de spørgsmål, der har meldt sig siden det første informationsmøde. Du vil få mulighed for at få en snak med en genhusningsmedarbejder eller en anden medarbejder fra FællesBo, som kender projektet godt og få svar på dine spørgsmål.

### **KOM NÅR DET PASSER DIG**

Der er ingen tilmelding til spørgedagen. Du kan dukke op, når det passer dig bedst mellem kl. 10.00 - 13.00 og 15.00 - 18.00.

## *Ekstraordinært afdelingsmøde for alle beboere i afd. 104 Fredhøj*

Tirsdag den 1. december  
Kl. 19.00  
MCH Herning Kongrescenter

Nærmere information og indkaldelse følger.

HUSK  
TILMELDINGFRIST  
Læs mere  
herom i tilsendte  
brev

# DU bestemmer!

*Vi har talt om det længe. Men nu er renoveringen af Fredhøj rykket tæt på. Vel at mærke, hvis beboerne siger ja tak til projektet.*

Landsbyggefonden, der er sat i verden for at støtte renovering af almene boliger, har nemlig givet tilsagn om at støtte Fredhøj med en stor portion penge.

Det betyder, at vi nu kan præsentere et omfattende renoveringsprojekt, som i modsætning til tidligere tiders lappeløsninger og mindre renoveringsprojekter vil skabe en helt ny og attraktiv afdeling.

Men – pengene fra Landsbyggefonden kommer kun, hvis et flertal af beboerne i Fredhøj stemmer ja til projektet.

I denne informationsfolder, kan du læse mere om baggrunden for renoveringen, og hvad den kommer til at betyde for dig som beboer.

Med venlig hilsen

FællesBo



Kaj Mortensen  
Adm. direktør



# Teknikernes dom

*Hvorfor  
renovere?*

*Fredhøj er opført i 1951. Selv om der igennem årene løbende er foretaget forbedringer og reparationer, kræver de gamle bygninger nu en større renovering for ikke at gå i forfald. For at vurdere bygningens reelle stand er der naturligvis udarbejdet byggetekniske rapporter. Disse rapporter peger blandt andet på følgende kritiske punkter:*



Klimaskærmens energimæssige ydeevne er særdeles ringe, og der er problemer med kuldebroer i facader, gavle og ved altaner. Der er også konstateret revner i murværket.

- De oprindelige bindere, som skal holde sammen på murværket, er meget rustne eller brudte, og der skal monteres nye bindere i forbindelse med en renovering.

- Altanerne, der er støbt direkte ind i etagedækket, giver kraftige kuldebroer ind i boligerne.

- Ventilationen i boligerne er yderst ringe og foregår alene ved naturligt aftræk. Der er problemer med dårligt indeklima, fugt og skimmelsvamp i flere boliger.

- Hovedparten af taskekvistene er uden eller begrænset isolering i konstruktionen.

- Vinduer og døre i facaden er nedslidte og skal generelt udskiftes

- På de fleste af blokkene skal tagbelægningen udskiftes, og taget skal efterisoleres.

- Der er konstateret vandindtrængning i taget ved skotrender og ovenlys.

- Hovedparten af el- og VVS-installationerne er fra opførelsestidspunktet og er yderst utidssvarende.

- Der opleves generelt problemer med vand- og fugtindtrængning, især i kælderetagen gennem kælderydervægge.

# Lyse og imødekommende boliger efter beboernes ønske

*Et af de vigtigste elementer ved renoveringen er naturligvis alle de 'livsnødvendige' renoveringer, som er nævnt på side 5 omkring skimmel, gamle installationer og kuldebroer. Når alle disse ting bliver udbedret, vil man stå tilbage med en tom skal, og udskiftning af de gamle køkkener og bad bliver derfor en naturlig del af renoveringen. På baggrund af FællesBos og beboernes ønsker bliver de nye boliger lyse og imødekommende med større badeværelser og køkkener.*



## Beboernes ønsker

De fleste boliger i afdelingen har i dag meget små badeværelser og køkkener, og netop dette var en af de ting, beboerne ønskede ændret, da der blev holdt workshopmøde omkring en kommende renovering tilbage i 2012 og 2013. Derudover ønskede beboerne sig lysere og mere imødekommende lejligheder, hvor køkken og stue gerne måtte være i åben forbindelse, hvis der i nogle lejemål blev mulighed for, at køkkenet kunne afskærmes.

Der vil naturligvis være forskel på de forskellige lejlighedstyper, men overordnet er der arbejdet med følgende ønsker:

## Større køkkener

I alle kommende boliger er der derfor så vidt muligt arbejdet med åbne køkken-alrum i sammenhæng med stuen for at få rummelige og imødekommende boliger og give et fælles samlingspunkt. I flere af boligerne er det lukkede køkken bevaret men renoveret. I andre boliger er der indarbejdet en halvmur mellem køkken og stue.

## Lyse stuer

For at lukke lys ind i stuerne planlægges der vinduer, som går til gulv og gennemlysning, hvor det er muligt.

## Tilgængelige boliger

Tilgængelighedsboliger er rummelige familieboliger. Her kan man bo, selvom man bruger rollator, gangstativ eller kørestol. Det er dog ikke et krav, at man har et bevægelseshandicap for at få boligen.

Ca. 1/3 af boligerne (96 boliger) gøres tilgængelige via etablering af elevator.

## Plads til alle

Der er arbejdet med boligernes indretning og størrelse, så de imødekommer flere beboertypers behov. Her skal der være plads til det unge par, det ældre par, en single, en alenefar eller -mor. Fire-rums boligerne giver endvidere mulighed for at rumme familier eller ældre, der flytter til byen fra oplandet og stadig har behov for en større bolig.



### Gennemrenoverede boliger

Boligerne renoveres fra ende til anden, og med de nye boliger følger blandt andet disse tiltag:

- Nyt rummeligt badeværelse med gulvvarme
- Klargøring til vaskesøjle i badeværelse
- Åbent køkken/halvmur i nogle boliger - aflukkede køkkener i andre boliger
- Emfang og klargøring til opvaskemaskine
- Lydisolering vertikalt og horisontalt
- Ny entredør
- Nye trægulve og fodlister
- Nye indvendige døre
- Maling af vægge, træværk og lofter
- Nye el-installationer
- Ny balanceret ventilation
- Nye VVS-installationer
- Ny udvidet altan
- En del af boligerne i stueetagen får udgang til private haver med adgang via en trappe til terræn

### Sammenlægning af boliger

Det har været nødvendigt at flytte lejlighedsskel for at få størrelser og typer til at gå op efter FællesBos og beboernes ønsker og for at få rummelige, lyse og funktionelle boliger. Du kan derfor ikke regne med, at din bolig har samme størrelse efter renoveringen.

Der nedlægges et antal boliger i afdelingen i forbindelse med renoveringen, fordi nogen lejemål sammenlægges.

### Nogle boliger renoveres ikke

Blok N (21 ungdomsboliger) er fra 1989 og renoveres kun udvendig.

Blok Q (10 boliger) og tagetagen i blok P (7 boliger) på Gl. Skolevej renoveres ikke. De er opført i 1990'erne og fremstår derfor i relativ god stand.

Blok P renoveres dog udvendig, og der etableres ventilation i boligerne i tagetagen, som i de øvrige boliger i blokken.

# Udearealer



*Afdelingens udvendige fællesarealer vil også få et stort løft, og der er arbejdet med at forstærke de eksisterende kvaliteter.*

## Fremtidige udearealer

- Blomsterhaver med mindre frugttræer og siddepladser
- Udvidelse af grill-pladsen
- Fælleshaver med siddepladser og træer
- Ny belægning
- Nye træer og hække
- Reetablering af græsarealer
- Belægnings- og beplantning i forhaver
- Legepladsudstyr til store børn og supplerende legepladsudstyr til mindre børn
- Belysning
- Nye stier/stisystemer (tilgængelighed)
- Flere parkeringspladser
- Alle p-pladser udlægges med græsarmering
- Nyt fælleshus i det store område
- Molokker

## Bygningerne

- Skalmuring og efterisolering af facader og gavle indgår, hvis Landsbyggefonden støtter
- Nye vinduer og døre i facaden
- Isolering af loft i kælder
- Håndtering af miljøfremmede stoffer (PCB, asbest, bly mv.)
- Istandsættelse af trapperum
- Udskiftning og efterisolering af tag
- Eftergåelse af gesims og udskiftning af zinktagrender, tagnedløb
- Nye kviste og ovenlysvinduer
- Renovering af kældere, herunder installationer (på nær blok N og Q)
- Kloakseparering

## Der kan ske ændringer

Under detailprojekteringen kan der ske ændringer af byggeteknisk eller økonomisk karakter, og FællesBo tager derfor forbehold for ændringer i projektet.



# Genhusning



*Hvordan skal det gå, når jeg midlertidigt skal flytte fra min lejlighed? Det er en af de bekymringer, som mange beboere går rundt med.*

Kan jeg komme tilbage til min lejlighed?  
Hvem betaler for min flytning?  
Hvordan skal jeg få alle mine møbler pakket ned?  
Min lejlighed bliver nedlagt. Hvor skal jeg bo?

Alle de mange spørgsmål om genhusning fylder naturligvis meget. Men der er god hjælp at få. FællesBos genhusningsrådgiver bliver beboernes personlige rådgiver i forbindelse med renoveringen og vil hjælpe alle godt igennem processen.

## En fordel for alle

Renoveringen medfører, at du ikke kan bo i din lejlighed i en periode. Derfor skal du flytte og genhuses i en anden bolig. Du har altid retten til at vende tilbage til din egen lejlighed, med mindre den nedlægges eller sammenlægges med en anden bolig og dermed ændres væsentligt i størrelse. Retten - og pligten - til genhusning gælder alle lejemaal, som bliver berørt af renoveringen.

Genhusning er en fordel for alle: Ved at blive genhuset

slipper du for at leve i byggerod og larm, mens der arbejdes i din lejlighed. Samtidig skal håndværkerne tage færre hensyn til beboere og deres personlige ejendele, og dermed kan de arbejde meget mere effektivt - så du kan få en nyrenoveret lejlighed så hurtigt som muligt.

## Personligt møde med dig

Du vil, ca. 6 måneder inden din bolig skal renoveres, blive kontaktet af vores genhusningsrådgiver, som vil holde et personligt møde med dig, få en god snak og finde den løsning, der er bedst for dig.

## Vi tager hånd om dig

Du vil, ca. 6 mdr. inden renoveringen, blive kontaktet af vores genhusningsrådgiver, som fører dig sikkert gennem processen.



# Huslejestigninger er uundgåelige

*Uanset hvilken type lejlighed du bor i, vil din husleje stige, når renoveringsarbejdet er overstået. For selv om renoveringsprojektet gennemføres med støtte fra Landsbyggefonden, skal en del af omkostningerne dækkes af beboerne gennem huslejen.*

## **Herning Kommune**

Herning Kommune er også involveret. Når helhedsplanen forhåbentligt bliver godkendt hos beboerne, skal Herning Kommune efterfølgende ind over planen. Byrådet skal nemlig godkende det samlede projekt og stille garanti for blandt andet halvdelen af de støttede lån, som afdelingen skal optage.



**Herning**  
Kommune

## **Boligstøtte**

En del af huslejestigningen vil for mange beboere blive dækket af øget boligstøtte. Boligstøtten er individuel og beregnes ud fra husleje, personlig indkomst med mere. Derfor kan man på nuværende tidspunkt ikke sige noget endeligt om, hvor meget boligstøtten vil stige.

## **Kan man ikke bare sige nej?**

Det er den enkeltes ret at have forbehold over for renoveringen. Nogle overvejer måske allerede at sætte deres kryds ved 'nej tak'. Af samme årsag er det vigtigt at forstå præcist, hvad der kommer til at ske, hvis helhedsplanen afvises af beboerne.



## Foreløbig huslejberegning

Ca. 800 kr. pr. m<sup>2</sup>/år (i 2019 priser)

### Eksempler

2-rums bolig på 72 m <sup>2</sup>	ca. 4.800 kr. ex forbrug
3-rums bolig på 90 m <sup>2</sup>	ca. 6.000 kr. ex forbrug
4-rums bolig på 104 m <sup>2</sup>	ca. 6.934 kr. ex forbrug

Bemærk, at der udarbejdes en huslejeoversigt opgjort på lejemål, som medbringes på informationsmødet. Huslejen vil i den forbindelse blive differentieret efter normal praksis på området, og der kan derfor forekomme mindre afvigelser i forhold til eksemplerne ovenfor.

Bemærk desuden, at alle huslejer er i 2019 priser. På grund af pristalsregulering og omkostningsstigninger inden færdiggørelse af renoveringsprojektet kan der derfor forventes reguleringer af de endelige huslejer.

Nogle synes måske, den foreslåede renoveringsplan virker meget omfattende, og at den indeholder unødvendige tiltag. Men Landsbyggefonden stiller imidlertid krav om helhedsløsninger og har for eksempel peget på omlægning af udearealerne, som del af en helhedsplan, som fonden vil støtte.

Hertil kommer forhold, som man er nødt til at få ubedret nu: For eksempel skal indeklima- og fugt- og kuldeproblemerne fjernes med bedre isolering af lofter samt bedre udsugning i lejlighederne.

Man undgår altså ikke huslejestigninger ved at afvise renoveringsplanerne - nærmest tværtimod. Der skal under alle omstændigheder løses en masse problemer

nu. Hvis man afviser planen i håb om, at der kan findes en billigere løsning, så bortfalder støtten fra Landsbyggefonden. Dermed vil renoveringen skulle finansieres fuldstændigt over huslejen, og det vil blive meget dyrere. Man skal huske, at på grund af støtten fra Landsbyggefonden forbliver huslejesatsen på et rimeligt niveau.

### Få mere information

På det kommende informationsmøde og spørgemøde kan du høre meget mere om, hvilken konsekvens renoveringen får for præcis din husleje.

# Sådan bliver du informeret fremadrettet

Det er vigtigt for os, at du hele tiden føler dig godt informeret om renovationen. Derfor orienterer vi løbende om, hvad der sker hvor og hvornår.

Vi udsender nyhedsbreve, og du får personlig vejledning af vores genhusningsrådgiver. Du kan desuden altid følge processen på vores hjemmeside [faellesfremtid.dk](http://faellesfremtid.dk).

## Har du spørgsmål?

Har du spørgsmål, er du altid velkommen til at ringe til os på tlf. 96 26 58 58.

