

RENOVERING AF AFD. 106 SØNDERAGER

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

KOM TIL INFOMØDER OM VORES FÆLLES FREM TID

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

Der har været talt om renovering af Sønderager 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. 106 Sønderager

Tirsdag den 22. september
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.

**HUSK
TILMELDINGFRIST**
Læs mere
herom i tilsendte
brev

Spørgedag for alle beboere i afd. 106 Sønderager

Torsdag den 1. oktober
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.

Der vil højst sandsynligt være flest mellem 15 og 18, så vi anbefaler dig at komme om formiddagen, hvis du har mulighed for det.

Ekstraordinært afdelingsmøde for alle beboere i afd. 106 Sønderager

Torsdag den 8. oktober
Kl. 19.00 – 20.00
MCH Herning Kongrescenter

Nærmere information og indkaldelse følger.

DU bestemmer!

Vi har talt om det længe. Men nu er renoveringen af Sønderager 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 Sønderager 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 på Sønderager 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?*

Sønderager er opført i 1967. 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:



Indretningsmæssigt er lejlighederne utidssvarende, og de fleste er udstyret med inventar fra opførelses-tidspunktet.

Store støjgener – både mellem boligskel og på grund af trafikstøj

Optrængning af kulde fra kælderen, hvilket giver kolde gulve i flere boliger.

I badeværelser og køkken er der dårlige ventilationsforhold med mekanisk ventilation af ældre dato.

Vinduer er nedslidte og udtjente.

Badeværelser er små og meget utidssvarende med synlige rør og installationer fra 1960'erne.

Altankonstruktionen, der er sammenstøbt direkte ind i etagedækket, giver kraftige kuldebroer ind i boligerne ved stuegulvet tæt på altandøren.

Der er konstateret skimmel i enkelte lejligheder.

Der er også konstateret skimmel i de lukkede altaner. Skimmelen er opstået på grund af kraftig vandindtrængning i altanlukninger. Altanlukninger skal ændres så fugttilførslen stoppes.

Der er mange tegn på tæring af vandinstallationerne, og der er flere steder udskiftet ledninger, der var helt gennemtæret.

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

Eternittagene er udskiftet i forbindelse med tidligere renovering, men de fremstår med accellererende skader, og en udskiftning er påkrævet.

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 nedslidt tag, gamle installationer, og dårlig ventilation. 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 køkkenalrum.

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:

Åbne køkken-alrum

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 der som ønsket arbejdet med muligheden for, at køkkenet kan afskærmes. Det kan gøres, hvis køkkenet f.eks. er placeret i en niche, som nogle steder kan lukkes af med en halvmur.

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 på Sønderager gøres tilgængelige - 96 ialt. I opgange med tilgængelige boliger etableres der elevator.

Dette betyder, at nogle lejlighedsskel flyttes og boliger ændrer størrelse.

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- og fem-rums boliger 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:

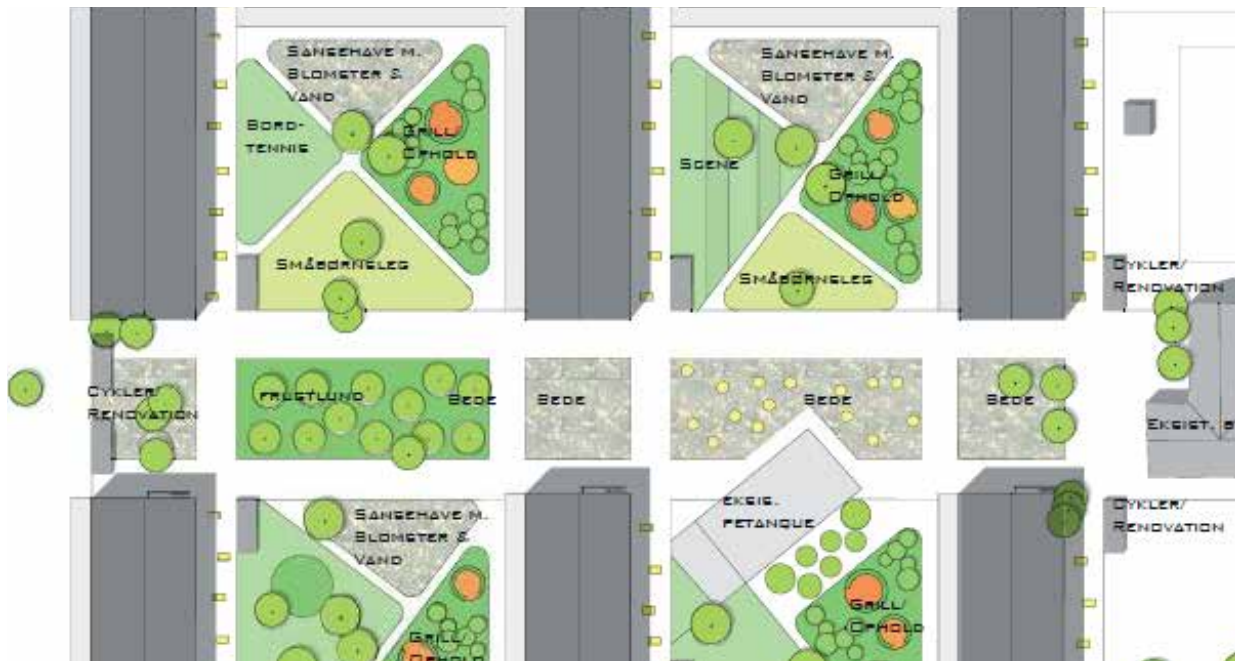
- Nyt rummeligt badeværelse med gulvvarme
- Klargøring til vaskesøjle i badeværelse
- Nyt åbent køkken/mulighed for afskærmet køkken i en del boliger
- Emfang
- Lydisolering vertikalt og horisontalt
- Ny entredør
- Nye trægulve og fodlister
- Nye indvendige døre
- Maling af vægge, træværk og lofter
- Nye elinstallationer
- Ny balanceret ventilation
- Nye VVS-installationer
- Ny udvidet altan, hvor det er muligt

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.

Antallet af boliger reduceres med 21, så der efter renoveringen vil være 264 boliger på Sønderager.

Udearealer



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

Fællesarealerne

- De oprindelige gårdrum etableres med nye stisystemer, der gør det nemmere at færdes på kryds og tværs
- Der etableres mindre gårdrum, der tildeles hver sin funktion. Ophold/grill, småbørnsleg, sansehaver med vand og blomster og forskellige øvrige aktiviteter
- De eksisterende træer i området bevares
- Plantning af buske, træer, frugtbuske og græsser med fokus på flot farvespil
- Bedre belysning (på stier og parkeringsarealer)
- Privathed & fællesskab – mulighed for skærmet ophold i det grønne
- Fartdæmpning
- Hegn langs private haver
- Mulighed for aktiviteter: Småbørnslegeplads, mini-golf, bordtennis, skak mv.
- Porttelefoner
- Opgradering af fælleshus med foldevæg og produktionskøkken

Bygningerne

- Efterisolering af tagrum og nyt tag
- Isolering af syd-gavlene
- Nye vinduer i gavle og i indgangsfacaden samt nye vinduespartier ved terrasse/altan
- Isolering af loft i kælder
- Renovering af trapperum
- Udvidelse af altangange i boliger med tilgængelighed
- Udbedring af skader i P-kælderen
- Håndtering af miljøfremmede stoffer i forbindelse med renoveringen (pcb, asbest, bly mv.)
- Renovering af kælder
- Kloakseparering

Der kan ske ændringer

Under detailprojekteringen af projektet 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 én 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 renovere, 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. m²/år (i 2019 priser)

Eksempler

2-rums bolig på 78 m ²	5.200 kr. (ex forbrug)
3-rums bolig på 97 m ²	6.467 kr. (ex forbrug)
4-rums bolig på 103 m ²	6.867 kr. (ex forbrug)

Bemærk, at der udarbejdes en huslejeoversigt opgjort på lejemaal, 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 udbedret nu: For eksempel skal indeklima- og fugt- og kuldeproblemerne udbedres 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, som f.eks. fugt- og kuldeproblemer. 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.

Har du spørgsmål?

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

