SILKEBORG BOLIGSELSKAB

AFDELING 5
RENOVERING/HELHEDSPLAN

Hjejlevej 18-30 og 13-43

Informationsmateriale om helhedsplanen for Hjejlevej.



Det har været et langstrakt forløb, men vi er endelig i mål og kan præsentere et renoveringsprojekt med støtte fra Landsbyggefonden. Da du bor i et alment boligselskab, har du, sammen med resten af beboere i afdelingen – indflydelse på, om projektet skal gennemføres.

AFDELING 5 – HELHEDSPLAN FOR HJEJLEVEJ

Du skal tage stilling

Afdeling 5 står over for nødvendige renoveringsarbejder. Derfor skal beboerne tage stilling til, om renoveringen skal gennemføres som en helhedsplan med støtte fra Landsbyggefonden.

På det ekstraordinære afdelingsmøde skal du stemme om:

✓ Renovering af afdelingens bygninger

✓ Etablering af 12 tilgængelighedsboliger

✓ Ombygning af 18 boliger med små badeværelser

✓ Forbedret ventilation og indeklima

✓ Projektets økonomi og huslejekonsekvenser

Kort fortalt

Bygningerne på Hjejlevej er opført i 1960'erne og står nu over for en række nødvendige renoveringsarbejder.

Taget skal udskiftes, vinduer og døre er slidte, murværket har revner og fugeskader, og flere installationer har nået en alder, hvor de kræver omfattende renovering.

Spørgsmålet er derfor ikke, om afdelingen skal renoveres – men hvordan renoveringen skal gennemføres og finansieres.

Hvad betyder det for mig som beboer?

Hvis helhedsplanen gennemføres, får afdelingen blandt andet:

✓ Nyt tag

✓ Nye vinduer og døre

✓ Bedre indeklima

✓ Mindre træk fra vinduerne

✓ Ventilation i alle boliger

✓ Nye radiatorer

✓ Renoverede fællesarealer

✓ Tilgængelighedsboliger med elevator (2 opgange)

✓ En afdeling der er attraktiv mange år frem

Hvorfor søges der støtte fra Landsbyggefonden?

Landsbyggefonden er de almene boligorganisationers fælles fond.

Fonden giver økonomisk støtte til større renoveringsprojekter, så afdelinger kan gennemføre nødvendige forbedringer uden at hele regningen skal betales af de nuværende beboere.

For afdeling 5 betyder det, at der kan opnås betydelig støtte til projektet.

Hvad sker der, hvis helhedsplanen ikke vedtages?

Et nej betyder ikke, at renoveringen kan undgås.

Bygningerne skal fortsat renoveres, men arbejdet skal i stedet finansieres uden støtte fra Landsbyggefonden.

Valget står derfor mellem:

Løsning 1

Nødvendige renoveringsarbejder finansieret af afdelingen alene.

eller

Løsning 2

En samlet helhedsplan med støtte fra Landsbyggefonden og dispositionsfonden.

Afdelingsbestyrelsen vurderer, at helhedsplanen giver den bedste mulighed for at gennemføre renoveringen og samtidig begrænse huslejepåvirkningen.

Projektets økonomi

Samlet projektøkonomi

	Beløb
Samlet projektsum	158,2 mio. kr.
Støtte fra Landsbyggefonden	50,6 mio. kr.
Tilskud fra dispositionsfonden	2,9 mio. kr.
Finansieres af afdelingen	104,7 mio. kr.

Hvor kommer pengene fra?

34 %

Støtte fra Landsbyggefonden og dispositionsfonden.

66 %

Finansieres af afdelingen.

De største investeringer i projektet

Arbejde	Beløb
Ventilation og radiatorer	20,7 mio. kr.
Nyt tag inkl. asbesthåndtering	19,1 mio. kr.
Nye vinduer og døre	18,0 mio. kr.
Tilgængelighedsboliger	15,6 mio. kr.
Facaderenovering	13,3 mio. kr.
Efterisolering af gavle	10,7 mio. kr.

Huslejeeksempler

		Læsning 1	**Læsning 2**
Boligtype	Kvm	Fremtidig husleje uden helhedsplan (5%)	Fremtidig husleje med helhedsplan
1-værelse	41	4298	3487
2-værelse	47	4927	3997
3-værelse	80	8386	6803
4-værelse	95	9959	8079
1-værelse	36 – ombygget	X	3474
2-værelse	48 – ombygget	X	4568
2-værelse	74 – tilgængelighed	X	7018
3-værelse	84 – tilgængelighed	X	7910

Det er vigtigt at være opmærksom på, at en eventuel boligstøtte også reguleres, når huslejen ændres.

Nye tilgængelighedsboliger

Som en del af helhedsplanen etableres 12 nye tilgængelighedsboliger i to opgange på Hjejlevej 24–26. Boligerne skabes ved at ombygge de eksisterende boliger og opgange, så der bliver bedre adgang og mere plads til at bevæge sig rundt i boligen.

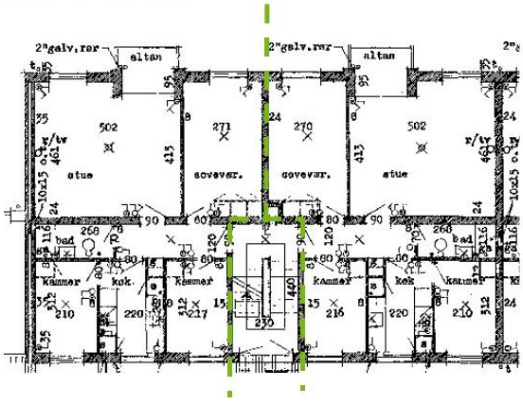
Hvad betyder det, at boligen er tilgængelig?

✓ Niveaufri adgang via elevator.

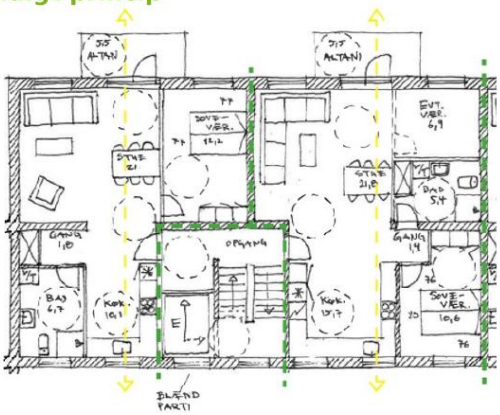
✓ God plads til at bevæge sig i alle rum.

✓ En bolig, der kan bruges af flere – også hvis behovene ændrer sig over tid.

Eksisterende plan



Fremtidigt princip



Placering og indretning

De tilgængelige boliger etableres i Hjejlevej 24–26. En eksisterende 4-værelses bolig på ca. 80 m^2 ombygges til to boliger: en 2-værelses bolig på ca. 74 m^2 og en 2–3-værelses bolig på ca. 84 m^2. De fremtidige boliger får gennemlyste opholdsrum og en mere fleksibel indretning.

Landsbyggefonden vil støtte ombygningen af de to opgange, hvor der samlet etableres 12 tilgængelige boliger.

Superoptimering af små baderum

Helhedsplanen giver mulighed for at ombygge 18 små baderum. Formålet er at gøre baderummene mere funktionelle uden at ændre mere af boligen end nødvendigt.

Hvad betyder superoptimering?

I de små baderum er der i dag ikke en tydelig adskillelse mellem toilet, håndvask og bruseområde. Ved superoptimeringen indrettes baderummet, så de tre funktioner bliver tydeligere adskilt og mere anvendelige.

Toilet: En selvstændig funktion.

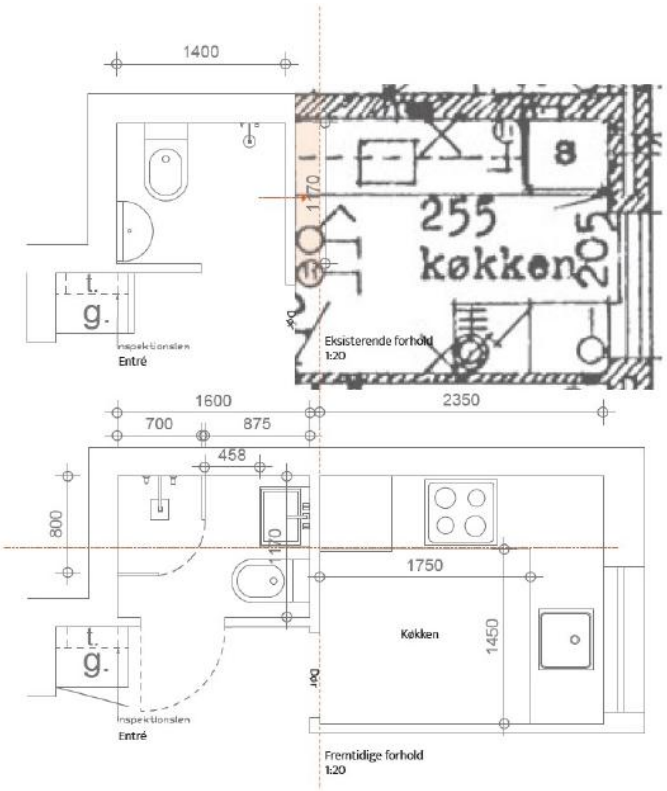
Håndvask: Bedre plads omkring vasken.

Bruseområde: Et tydeligere og mere anvendeligt område.



Eksisterende forhold

Meget lille baderum.
Bruseområdet er trangt og uklart afgrænset.



Hvor etableres de superoptimerede baderum?

Der er i alt 18 boliger, hvor baderummene kan få støtte til superoptimering: 6 boliger i Hjejlevej 39 th. og mf. samt 12 boliger i Hjejlevej 22.

Eksempel fra Hjejlevej 39 th.

Her udvides baderummet lidt ind i køkkenet. Det giver en ny og mere funktionel indretning af baderummet. Køkkenet moderniseres samtidig som et følgearbejde. Målet er veldefinerede funktioner i baderummet – toilet, håndvask og bruseområde.

Genhusning – du står ikke alene

For at kunne gennemføre renoveringen skal nogle beboere genhuses midlertidigt, mens arbejdet står på.

Vi ved, at det kan være en stor omvæltning at skulle flytte fra sit hjem – også selvom det kun er for en periode. Derfor vil Silkeborg Boligselskab hjælpe dig gennem hele processen.

Hvad betyder det for mig?

✓ Du får god tid til at forberede dig.

✓ Du bliver kontaktet personligt, inden genhusningsprocessen starter.

✓ Du får mulighed for en individuel samtale om dine ønsker og behov.

✓ Vi hjælper med flytning og praktiske forhold.

✓ Du får løbende information om, hvad der skal ske.

Det er kun beboerne **Hjejlevej 22, 26 og 28** der skal genhuses i renoveringsperioden. De har fået vedlagt bilag 2, der omhandler genhusning.

Café Hjejlevej – kom forbi og få svar på dine spørgsmål

En helhedsplan er et stort projekt, og det er helt naturligt at have spørgsmål.

Derfor etablerer vi **Café Hjejlevej (Gildesalen i nr. 26)**, som bliver afdelingens samlingspunkt under planlægningen og gennemførelsen af renoveringen.

Her kan du møde medarbejdere fra Silkeborg Boligselskab og projektets rådgivere i uformelle rammer.

Hvad kan du få hjælp til?

✓ Spørgsmål om renoveringen.

✓ Spørgsmål om økonomi og husleje.

✓ Spørgsmål om genhusning.

✓ Hjælp til at forstå projektets tidsplan.

✓ Information om, hvad der sker i netop din bolig.

Mere end information

Café Hjejlevej skal ikke kun være et informationssted.

Vi ønsker også at skabe et hyggeligt mødested, hvor beboerne kan mødes til en kop kaffe, få en snak med naboerne og følge projektets udvikling.

Der vil løbende blive afholdt cafémøder og informationsarrangementer, hvor du kan få svar på dine spørgsmål og høre mere om projektet.

Vi håber, at mange beboere vil kigge forbi.

Derfor er renoveringen nødvendig

Forud for udarbejdelsen af helhedsplanen er der gennemført omfattende tekniske undersøgelser af afdelingens bygninger og installationer.

Undersøgelserne viser, at flere bygningsdele har nået en alder og tilstand, hvor renovering ikke længere kan udskydes. Der er konstateret skader og nedslidning, som over tid vil medføre større vedligeholdelsesudgifter og risiko for følgeskader, hvis der ikke handles.

Billederne nedenfor viser eksempler på de forhold, der ligger til grund for helhedsplanen.

Tag og asbest

Tagbelægningen er nedslidt og nærmer sig slutningen af sin levetid. Samtidig indeholder taget asbest, som skal håndteres efter gældende regler i forbindelse med renoveringen.

Revner i murværk



Der er registreret revner og nedbrudte fuger flere steder i murværket. Hvis skaderne udvikler sig, kan der opstå problemer med fugt og yderligere nedbrydning af bygningerne.

Slidte vinduer og døre





Vinduer og døre er præget af alder og slid. Flere steder opleves træk, varmetab og et øget behov for vedligeholdelse.

Kældre og kældertrapper



Der ses revnedannelser og nedslidning af kældertrapper og kælderkonstruktioner, som kræver renovering for at sikre bygningernes fortsatte holdbarhed.

Tekniske installationer





Flere af afdelingens tekniske installationer er af ældre dato og trænger til udskiftning eller renovering. Det gælder blandt andet ventilation, varmeinstallationer og dele af de tekniske anlæg.

En investering i fremtiden

Helhedsplanen handler derfor ikke kun om at reparere eksisterende skader. Den skal også sikre, at afdelingens boliger fortsat er attraktive, energieffektive og tidssvarende mange år frem.

Renoveringen giver samtidig mulighed for at forbedre indeklimaet, øge komforten i boligerne og skabe bedre rammer for både nuværende og kommende beboere.

HVAD
SKER DER NU?

Helhedsplanen for Hjejlevej

MANDAG DEN
5. OKTOBER
KL. 17.00

ORIENTERINGSMØDE

Mød op og få en grundig orientering om helhedsplanen for Hjejlevej.

Selv om vi med denne informationsfolder har forsøgt at give en gennemgang af fordele og ulemper ved at gennemføre et renoveringsprojekt med støtte fra Landsbyggefonden, vil der utvivlsomt være spørgsmål, vi ikke har besvaret.

Derfor opfordrer vi alle til at møde op til de planlagte møder.

Første gang, mandag den 5. oktober kl. 17.00 i Fælleshuset.

ONSDAG DEN
21. OKTOBER
KL. 17.00–20.00

CAFEMØDE

På cafemødet kan du komme og gå som det passer dig.

Her er ingen dagsorden, og vi har – foruden boligforeningens medarbejdere – også inviteret de tekniske rådgivere fra D.A.I., så du kan få svar på, hvad der sker i netop din bolig.

Det hele foregår 1:1, så vær forberedt på, at der kan være lidt ventetid, inden du kan komme til at tale med den eller de, du skal have fat på.

FRA DEN
22. OKTOBER
TIL DEN
30. OKTOBER

INDIVIDUELLE MØDER

Du kan få et personligt møde om dine private forhold.

Du skal så blot kontakte boligforeningens kontor og aftale en tid.

Først efter denne grundige gennemgang af projektet skal der stemmes.

Det kommer til at ske på et ekstraordinært afdelingsmøde, **mandag den 2. november kl. 17.00 i Fælleshuset.**

MANDAG DEN
2. NOVEMBER
KL. 17.00

EKSTRAORDINÆRT AFDELINGSMØDE MED AFSTEMNING

På det ekstraordinære afdelingsmøde fremlægges helhedsplanen til afstemning.

Her tager vi sammen stilling til projektets gennemførelse.

HUSK!

Din deltagelse er vigtig. Jo flere vi er, desto bedre beslutning kan vi træffe sammen.
Vi glæder os til at se dig!

