

SØNDERPARK

TEMAAVIS OM HELHEDSPAN



I denne temaavis kan du læse hvordan Sønderpark kan renoveres, så afdelingen bliver til en mere energivenlig boligbebyggelse med nye kvaliteter for alle.

November 2020



DAB Dansk
almennyttigt
Boligselskab

INDHOLDSFORTEGNELSE

- s. 4 **HVAD ER EN HELHEDSPLAN**
Hvad er en helhedsplan?
Sådan er helhedsplanen blevet til
- s. 6 **DERFOR SKAL VI RENOVERE**
- s.7 **HELHEDSPANEN KORT FORTALT**
- s. 8 **FACADE**
- s. 10 **TAG**
- s. 11 **VINDUER OG DØRE**
- s. 12 **ALTANER**
- s. 14 **UDEAREALER OG TRYGHED**
- s. 16 **BADEVÆRELSER**
- s. 17 **SUNDE BOLIGER**
Vand, afløb og varme
Ventilation og indeklima
Miljøsanering
Bæredygtighed
- s. 18 **PROCES EFTER GODKENDT HELHEDSPLAN**
Byggeproces og tidsplan
Udføres i etaper
- s. 19 **GENHUSNING**
Hjælp til flytning
Hvorfor genhusning?
- s. 20 **ØKONOMI OG HUSLEJE**
Anbefaling fra afdelingsbestyrelsen
Økonomi og finansiering
Oversigt over boliger og huslejestigning
- s. 22 **HVIS VI STEMME JA, HVIS VI STEMME NEJ**
- s. 23 **HVEM HAR LAVET DENNE TEMAAVIS?**

TAK, FORDI I TAGER JER TID TIL AT LÆSE MED...

Kære beboere i Sønderpark
Det er med stor glæde, at vi præsenterer denne temaavis for jer.

Byggeudvalget som består af medlemmer fra afdelingsbestyrelsen og repræsentanter fra selskabsbestyrelsen har i samarbejde med DAB og vores rådgiver Wissenberg igennem de sidste år arbejdet med en helhedsplan for Sønderpark.

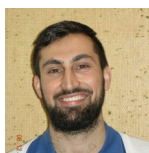
Målet med temaavisen er at beskrive baggrunden for helhedsplanen, redegøre for hvad den omfatter, den tilknyttede økonomi og huslejekonsekvenser samt oplyse om den umiddelbare tidsplan og det videre forløb.

En helhedsplan er en plan for renovering og istandsættelse af vores bygninger, så Sønderpark kan fortsætte med at være et dejligt og attraktivt sted at bo i mange år fremover.

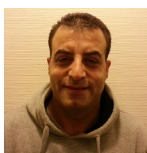
Sønderpark er opført sidst i 60'erne. Det betyder, at bebyggelsen efterhånden har en del alderdomstegn. For eksempel har vores VVS-installationer længe trængt til en udskiftning. Vores rådgivere har lavet en række tekniske undersøgelser af bygningerne, som alle viser et stort behov for en gennemgribende renovering.

Sønderpark skal renoveres, det kommer vi ikke udenom. Vi kan derfor ikke undgå en huslejestigning, uanset om vi stemmer 'ja' eller 'nej' til helhedsplanen. At sige 'nej' til helhedsplanen og støtten fra Landsbyggefonden, er efter vores mening ikke klogt, og vi opfordrer derfor alle beboere til at stemme 'ja' og godkende helhedsplanen og dens økonomi.

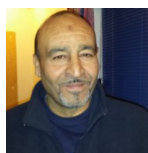
God læselyst.
Med venlig hilsen,
Afdelingsbestyrelsen



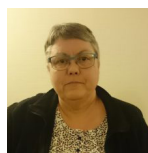
Sabawon Ghazi
Formand



Walid Ahmed El-Hssa
Næstformand



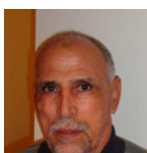
Ben-Amor Mohsen
Bestyrelsesmedlem



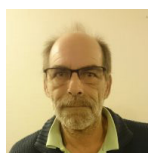
Lonni Olsen
Bestyrelsesmedlem



Kai Lohse Hansen
Kasserer



Abdullah El-Bahi
Bestyrelsesmedlem



Dan Larsen
Bestyrelsesmedlem

Spørgsmål frem til d. 25. November

Hvis I, efter at have læst denne temaavis, har yderligere spørgsmål kan I gøre følgende:

- Sende et skriftligt spørgsmål til ejendomskontoret som kan bringe dem videre til rådgiverteamet.
- Henvende jer til ejendomskontoret i åbningstiden.
- Møde op i Bestyrelseslokalet, Søndre Parkvej 25b, d. 11. november og d. 18. november hvor Sabawon og Kai fra Afdelingsbestyrelsen vil svare på spørgsmål.
- Stille spørgsmål til mødet for Beboerafstemning den 25. november.

HVAD ER EN HELHEDSPLAN ?

HVAD ER EN HELHEDSPLAN - SÅDAN LÆSER DU EN TEMAAVIS - SÅDAN ER HELHEDSPLANEN BLEVET TIL

I denne temaavis sætter vi fokus på renoveringen af Sønderpark. Vi håber, at temaavisen vil give dig et godt billede af den helhedsplan, som skal til afstemning den 25. november 2020.

HVAD ER EN HELHEDSPLAN?

En helhedsplan er en samlet plan for renoveringsarbejder i en boligafdeling.

I Sønderpark omfatter helhedsplanen at der skal renoveres badeværelser og udskifttes installationer samtidigt med at der skal skabes et bedre indeklima i boligerne ved at etablere ny boligventilation, som lever op til nutidens krav. Vi udfører nye tage, facader, vinduer og indgangspartier. Altaner skal moderniseres og fra stueetagerne etableres trapper fra altanen til terræn.

Med helhedsplanen ønsker vi således at sikre, at afdelingen som helhed er sund, attraktiv og lever op til fremtidige behov.

WORKSHOP

Hvis helhedsplanen bliver godkendt, vil der blive afholdt workshops med de beboere der har lyst til at deltage. Workshops vil omhandle:

- Badeværelser
- Udearealer og tryghed
- Altaner

Workshops bliver afholdt sammen de tekniske rådgivere og byggeudvalget. Målet er at alle ideer bringes frem, for i fællesskab at skabe de helt rigtige løsninger for Sønderpark.

Workshops har ikke beslutningskompetence, men laver indstillinger til byggeudvalget, som bringer ideerne ind i den tekniske bearbejdning af renoveringsprojektet.

SÅDAN ER HELHEDSPANEN BLEVET TIL

- **2015** I 2015 fik afdelingsbestyrelsen udarbejdet en tilstandsvurdering af boligafdelingens badeværelser, vandrør og faldstammer, som allerede den gang trængte til en renovering. Tilstandsvurderingen konstaterede en række byggetekniske fejl ved facaderne og tagene.
- **2017** Da vi i 2017 var færdige med at fastlægge det samlede omfang af de renoveringer, der er behov for, blev alle rapporter samlet i en helhedsplan. Sammen med en ansøgning om økonomisk støtte blev helhedsplanen herefter sendt til Landsbyggefonden.
- **2018** I august 2018 kom repræsentanter fra Landsbyggefonden på besøg for med egne øjne at se på forholdene i Sønderpark. Landsbyggefonden viste sig at være positivt indstillet overfor at yde økonomisk støtte til renoveringsprojektet, men en godkendelse af projektet kunne først forventes i år 2021 eller senere.
- **2019** I november 2019 blev der afholdt et informationsmøde for beboerne og byggeudvalget og byggeudvalget tog på inspirationstur og så eksempler på hvordan man i andre boligafdelinger havde gennemført facaderenoveringer.
- **2020**
For at vi kan få støtte til renoveringen skal I som beboere først godkende helhedsplanen.

DET ER HER VI STÅR I DAG

Derfor skal I den 25. november stemme om helhedsplanen. De forslag, som helhedsplanen indeholder, og som præsenteres i denne temaavis, vil kun blive til virkelighed, hvis vi får økonomisk støtte fra Landsbyggefonden.

Afstemning om helhedsplanen d. **25/11**

Proces for vedtagelse af helhedsplanen



HVAD ER LANDSBYGGEFONDEN?

Landsbyggefonden er de almene boligselskabers fælles opsparing. Landsbyggefonden er en fond, der støtter udviklingen af Danmarks almene boliger, for eksempel i forbindelse med renoveringsprojekter.

DERFOR SKAL VI RENOVERE

DERFOR SKAL VI RENOVERE

For at fremtidssikre Sønderpark mod yderligere fysisk nedslidning, byggeskader og dårligt indeklima, er en gennemgribende fysisk genopretning af afdelingens otte boligblokke nødvendig.

I de sidste 30-40 år er der udført en række udskiftninger, renovering og ombygninger. Selv om der er blevet passet godt på bygningerne i alle årene så er bl.a. badeværelser og VVS-installationerne nu så nedslidte at de skal udskiftes.

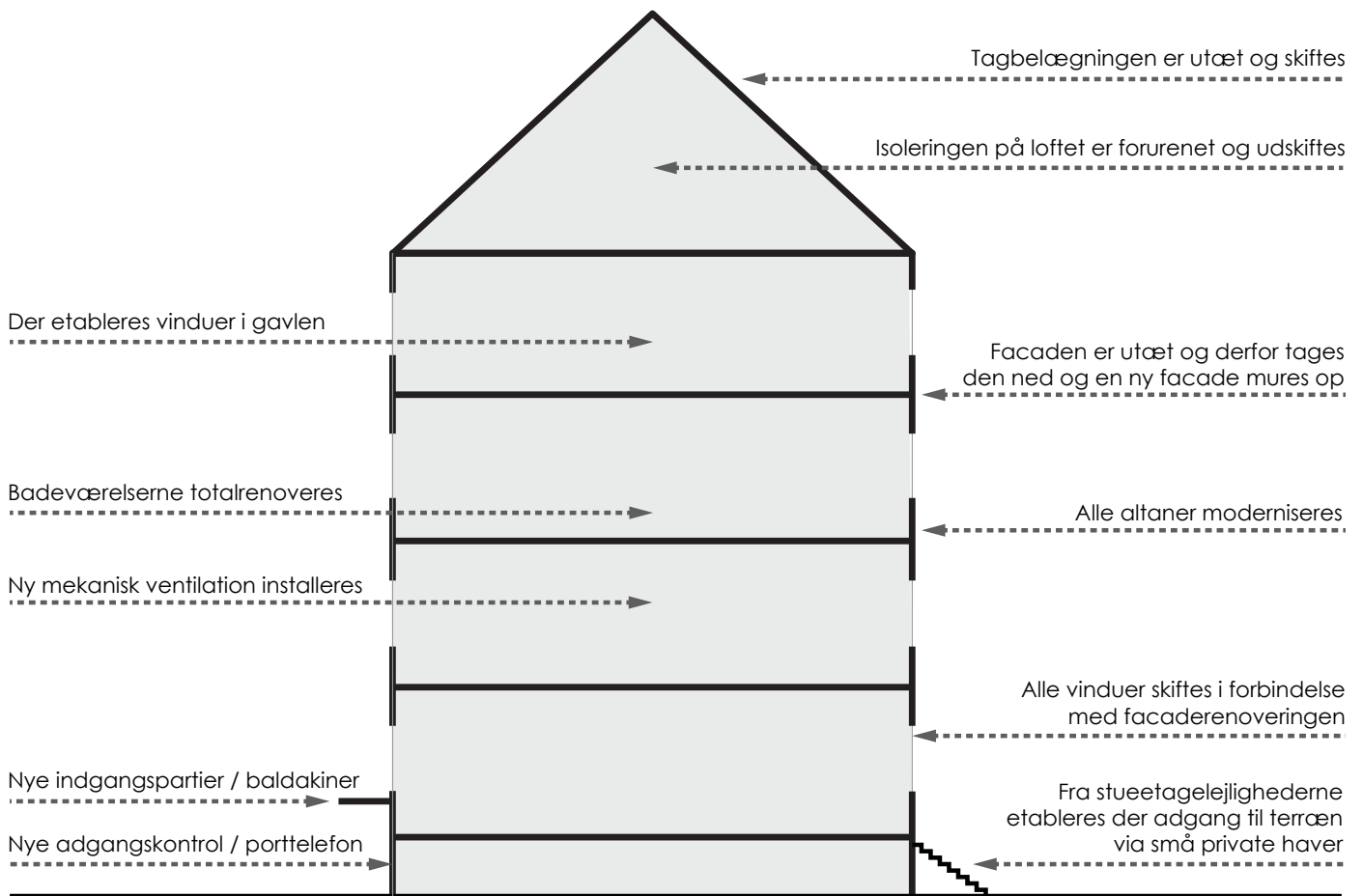
Badeværelserne er de originale og fremstår mange steder nedslidte.

Specielt måden facaden blev renoveret på i 1991 – 1992 har vist sig at være problematisk. Flere steder ledes vand ind i bygningen og giver vandskader. Tagene er også præget af konstruktionsfejl, der skal rettes.

Samtidig vil der ske en totaludskiftning af vinduer og døre, som flere steder er utætte. Boligernes indeklima forbedres ved at udføre ny boligventilation.

Helhedsplanen har også til formål, at sikre, at Sønderpark i fremtiden kan tilbyde attraktive boliger, som I har lyst til at blive boende i og som nye beboere har lyst til at flytte til.

Derfor etableres der trapper fra stuelejlighederne til terræn, så disse boliger får adgang til en mindre privat have/terrasse neden for boligen.



HELHEDSPLANEN KORT FORTALT

FACADE

- Der trænger i dag vand ind i bygningen pga. en utæt facade.
- Eksisterende facade bliver taget ned.
- Der kommer nye murstensfacader på alle blokkene.

TAG

- Eksisterende tagbelægnings fjernes.
- Ny tagbelægning på alle blokke.
- Loftsrums renses for asbest og der kommer ny isolering.

NYE VINDUER OG DØRE

- Nye vinduer i alle boliger.
- Ny dør til altanerne.
- Nye vinduer i gavlene.
- Nyt indgangsparti til trappen.

ALTANER

- Modernisering af alle altaner.
- Den endelige udformning af de moderniserede altaner ligger ikke fast.
- Altanerne kan åbnes og lukkes med glas.
- Workshop med beboerne om udformning af altanerne.

UDEAREALER OG TRYGHED

- Ny adgangskontrol og porttelefon.
- Mere udendørsbelysning.
- Nye stier og opholdssteder.
- Nye privatehaver til stueetageboligerne.
- Workshop med beboerne om udearealerne.

BADEVÆRELSE

- Badeværelserne totalrenoveres.
- Nyt toilet, ny håndvask, nyt spejl, ny belysning, nyt vandarmatur.
- Workshop med beboerne om badeværelserne.

SUNDE BOLIGER

- Alle vandrør skiftes.
- Der opsættes vandmålere (lovkrav)
- faldstammer og afløb udskiftes/strømpefores.
- Der opsættes nye radiatorer i badeværelset.
- Nye mekanisk ventilationsanlæg.
- Badeværelser og tag miljøsaneres.

FACADE

Kort fortalt:

- Der trænger i dag vand ind i bygningen pga. en utæt facade
- Eksisterende facade bliver taget ned
- Der kommer nye murstensfacader på alle blokkene

FACADE

Sønderpark er i dag kendetegnet ved de blå, gule og metalfarvede facader, som blev sat op omkring 1990. Foran de lejligheder der før 1990 ikke havde altan blev der opsat de nuværende blå altantårne. Lignende blå tårne blev monteret på facaderne foran trappeopgangene, som i samme omgang blev åbnet op med store glaspartier.

Vandskader og dårlig stand

De blå trappe- og altantårne har vist sig at være udført forkert. Det betyder, at der flere steder trænger vand ind i bygningerne.

Vandet giver store skader på bygningerne. Den øvrige facadebeklædning er i dårlig stand og flere steder forkert udført, hvilket også betyder, at vand kan trænge ind. Samtidig har de nuværende facader en dårlig isoleringsevne, hvilket betyder, at man som beboer skal bruge mere energi til at varme boligen op.

Nødvendigt at udskifte facaderne

Det er dyrt for Sønderpark at blive ved med at reparere på facaderne, og vandskaderne er et problem for flere beboere og dyrt at udbedre. Derfor skal facaderne skiftes. Det betyder, at den nuværende stålpladebeklædning (gul, blå, metalfarvet) på både facader og gavle bliver fjernet. De blå altan- og trappetårne bliver også fjernet, så der ikke længere kan trænge vand ind.

Nye murstensfacader

De nye facader bliver udført som holdbare og smukke murstensfacader. De nye facader kommer til at indeholde et tykt isoleringslag, der mindsker varmekonsumet i boligerne. De blå altantårnene erstattes af nye altaner. Se mere herom i afsnittet 'Altaner'.



Eksempel - lys murstensfacade



Eksempel - mørk murstensfacade



Visualisering af ankomstfacaden



TAG

Kort fortalt:

- Eksisterende tagbelægnings fjernes
- Ny tagbelægning på alle blokke
- Loftsrum renses for asbest og der kommer ny isolering

TAG

Som tidligere nævnt er der problemer med vandindtrængning i de blå trappe- og altantårne.

Asbestholdige materialer

De oprindelige eternittage er asbestholdige. Smuldrende og støvende tagplader forurener isoleringen i loftrumene med asbest, som er sundhedsskadeligt.

Den nye facade rykkes længere ud

Som tidligere nævnt er det nødvendigt at udskifte de fejlbehæftede facader. Når dette sker rykker facaden længere ud end i dag, fordi der kommer et tykkere isoleringslag.

Dårlig isoleringsevne

Den nuværende isolering i loftrumene er både forurenet og har en lav isoleringsværdi.

Nødvendigt at skifte tage

Ovenstående gør det nødvendigt at skifte tagene. Helhedsplanen omfatter; at de nuværende tagbelægnings (aluminium og eternit) fjernes, at nuværende isolering fjernes og at loftrummet saneres for asbest så der kan udlægges ny effektiv isolering samt at tagrender og nedløbsrør udskiftes. De nye tage udføres som holdbare og pæne ståltag, der harmonerer med den nye murstensfacade.

Eksisterende tag



Eksisterende gavl



NYE VINDUER OG DØRE

Kort fortalt:

- Nye vinduer i alle boliger
- Ny dør til altanerne
- Nye vinduer i gavlene
- Nyt indgangsparti til trappen
- Opgangsdøre udskiftes

VINDUER OG DØRE

Sønderpark får nye flotte facader. Derfor skiftes alle vinduer i boligerne også på altanen.

Indgange til trapperum

Som en del af den nye facade udskiftes også de store glaspartier i trapperummene. Der kommer ligeledes en ny indgangsdør udefra til trapperummet. Over denne dør bliver der bygget et udhæng/en baldakin, der sikrer, at man kan stå i tørvejrs foran døren.

Vinduer i gavle

I dag er alle gavle i Sønderpark helt lukkede. Helhedsplanen foreslår, at alle boliger som ligger i gavlene får et nyt vindue. Vinduer i gavlene har 3 formål:

- Det tilføjer gavlboligerne en ny kvalitet i form af mere dagslys og udsyn fra boligen.
- Vinduer i gavlene er med til at understøtte et trygt og sikkert udemiljø med færre uovervågede områder.
- Vinduerne giver bygningerne et 'ansigtsløft', så de fremstår mere venlige og indbydende. Det nye vindue placeres i køkkenet, dér hvor mange har en spiseplads.

Forslag til nye indgangspartier / Baldakiner



Forslag til gavl med nye vinduer samt nedgang til haver



ALTANER

Kort fortalt:

- Den endelige udformning af de moderniserede altaner ligger ikke fast
- Modernisering af alle altaner
- Altanerne kan åbnes og lukkes med glas
- Workshop med beboerne om udformning af altanerne

ALTANER

Med helhedsplanen kommer alle altaner til at blive forandret. Det er boligselskabets ønske, at beboerne bliver glade for de nye/reoverede altaner. Derfor inviteres beboerne i den videre proces efter første godkendelse af projektet til at deltage i en altan-workshop, hvor vi fastlægger det endelige design.

De indeliggende altaner moderniseres

Langt størstedelen af boligerne i Sønderpark har indeliggende altaner med glaspartier der skydes til siden, så altanen både kan være lukket og åben. Facadeudskiftningen gør det nødvendigt at fjerne den nuværende glaslukning.

Den endelige udformning af de reoverede altaner ligger ikke fast, men følgende ligger dog fast:

- **Den kommende reoverede altan får cirka samme størrelse som den nuværende altan**
- **Den kommende reoverede altan vil kunne lukkes og vil kunne åbnes med glaspartier**

De blå altantårne erstattes af altaner

På grund af alvorlige vandskader nedrives de blå altantårne. Boligerne der i dag har altanrum i de blå altantårne får nye altaner som erstatning. Den endelige udformning af disse altaner ligger ikke fast.



Eksempel på udformning af altanen





Eksempel på udformning af altanen



Eksempel på udformning af altanen



UDEAREALER OG TRYGHED

Kort fortalt:

- Ny adgangskontrol og porttelefon.
 - Mere udendørsbelysning
 - Nye stier og opholdssteder
 - Nye privatehaver til stueetageboligerne
 - Workshop med beboerne om udearealerne
-

VISIONEN FOR UDEAREALERNE

Visionen for Sønderpark er, at få skabt en bebyggelse hvor de grønne områder imellem bygningerne i højere grad kommer i spil.

De grønne områder kan fx favne en større grad af biodiversitet med en mere vild natur med høje græsser og vilde blomster. Tiltag der vil tiltrække fugle, insekter og sommerfugle til og være med til at skabe et rekreativt område.

En mulighed kunne også være, at arbejde med de grønne områder med fokus på at skabe flere opholdssteder i det grønne. Der kunne udlægges plads til dyrkning i fælleskøkkenhaver og laves pladser der inviterer til fællesspisning samt steder til det korte ophold.

Helhedsplanen foreslår at stueetageboliger får en trappe fra altanen ned til en ny privat have til boligen.

Det skal være trygt at bevæge sig rundt i området - også om aftenen og som en del af projektet vil der blive arbejdet med belysning omkring opgangene samt ved nye stier og opholdssteder i området.

Ydermere har Landsbyggefonden bevilget midler til miljøarbejder i Sønderpark. Nogle af disse midler vil blive brugt til at udføre dørtelefoner i trappeopgangene.

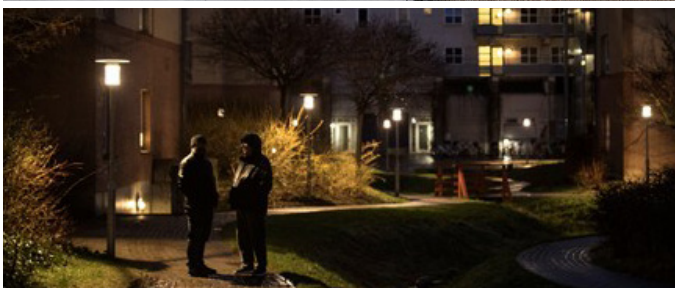
ADGANGSKONTROL OG PORTELEFON



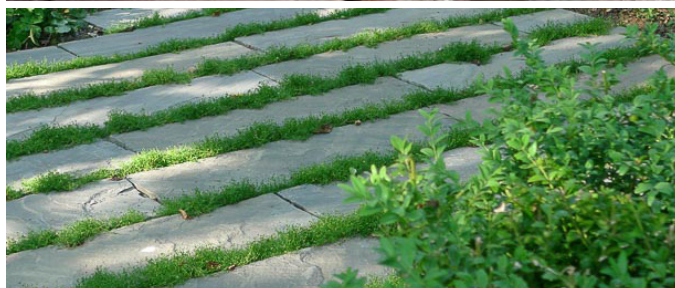
PRIVATEHAVER I STUEETAGEN



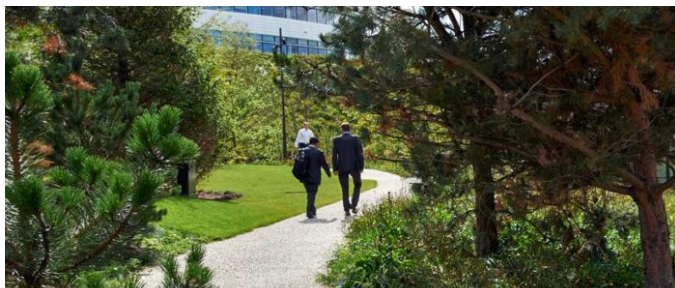
EKSEMPEL PÅ UDENDØRS BELYSNING



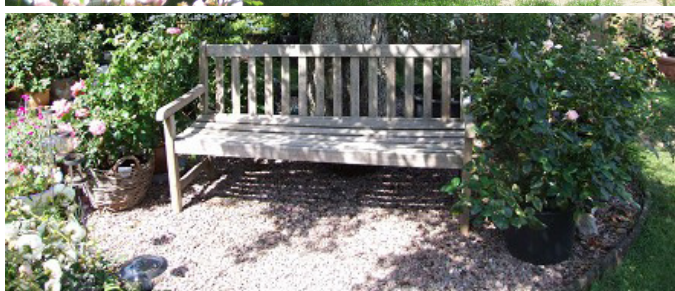
FLISER OG BELÆGNING



IDEER TIL NYE STIER OG BIODIVERSITET



MULIGHEDER FOR OPHOLDSTEDER



BADEVÆRELSE

Kort fortalt:

- Badeværelserne totalrenoveres
 - Nyt toilet, ny håndvask, nyt spejl, ny belysning, nyt vandarmatur
 - Workshop med beboerne om badeværelserne
-

BADEVÆRELSE

Badeværelserne skal totalrenoveres og moderniseres. Moderniseringen sker inden for de nuværende rammer.

Alle overflader renoveres og der skal laves nye klinkegulve og opsættes nye fliser på de vægge som vandpåvirkes.

Der opsættes nyt toilet, ny håndvask med vandarmatur, nyt spejl og ny belysning. Der opsættes også ny radiator.

Beboerne inviteres til at deltage i en workshop om indretningen af badeværelserne.



Eksempel på nye fliser



Eksempel på et nyt toilet - væghængt eller stående



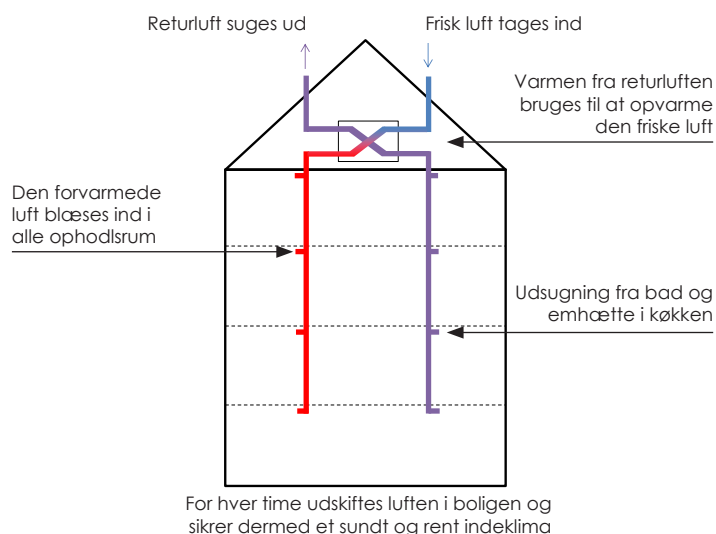
Eksempel på en ny håndvask

SUNDE BOLIGER

Kort fortalt:

- Alle vandrør skiftes
- Der opsættes vandmålere (lovkrav)
- Faldstammer og afløb udskiftes/strømpefores
- Der opsættes nye radiatorer i badeværelset
- Nye ventilationsanlæg
- Badeværelser og tag miljøsaneres

Diagram for mekaniskventilation



VAND, AFLØB OG VARME

Alle vandrør i blokkene udskiftes, og i den enkelte bolig opsættes der nye vandmålere med både koldt og varmt brugsvand. Opsætningen af vandmålere er et lovkrav når der renoveres. Hovedledningerne i kældrene vil også blive udskiftet. Faldstammer og afløb i alle boliger bliver udskiftet eller strømpeforet. Der opsættes ny radiator i badeværelset.

VENTILATION OG INDEKLIMA

De eksisterende ventilationsanlæg fjernes og udskiftes til nye ventilationsanlæg på loftet. Det nye ventilationsanlæg udnytter den varme, der er i luften der bliver suget ud, til at opvarme den luft der bliver blæst ind. Det gør, at der skal bruges mindre energi til opvarmning af rummene.

Det nye ventilationsanlæg betyder, at der skal føres nye ventilationsrør i boligen dér hvor den friske luft skal blæses ind. Indblæsningen sker ganske stille. Den er lydløs og kan ikke mærkes.

MILJØSANERING

Miljøsanering vil sige at man "fjerner miljøfarlige stoffer fra noget", eksempelvis fra Sønderparks bygninger.

Det er ikke sundhedsfarligt at bo i boligerne i dag. Men de miljøfarlige stoffer, frigives til luften når der skal bores huller til nye rør eller når væggene skal slibes. Derfor skal der miljøsaneres de steder hvor håndværkerne efterfølgende skal bore huller i væggen eller skal slibe og male overfladerne.

Forundersøgelserne viser, at der er asbestfibre på loftrummen. Fibrene stammer fra det gamle tag som stadig ligger i konstruktionen. Asbestfibre er kun farlige, hvis man opholder sig på loftrummen. I forbindelse med tagudskiftningen skal de gamle tagplader fjernes og lofterne skal rengøres.

I flere boliger er der fundet asbest bag fliserne i badeværelserne. Asbest blev brugt i den klæbemasse, man tidligere satte fliserne op med. Asbest er kun farligt, hvis det kommer ud i luften, f.eks. når fliserne fjernes fra væggen.

Når badeværelserne skal renoveres skal både håndværkerne og beboerne beskyttes mod støv fra nedrivningsarbejderne.

BÆREDYGTIGHED

De omfattende renoveringsarbejder af Sønderpark betyder at energiforbruget til opvarmning af din bolig bliver mindre. De indledende beregninger viser, at man i gennemsnit sparer ca. 25 % af omkostningen til boligopvarmning.

PROCES EFTER GODKENDT HELHEDSPLAN

BYGGEPROCES OG TIDSPLAN - RENOVERINGEN UDFØRES I ETAPER

BYGGEPROCES OG TIDSPLAN

Tidsplanen for en byggeproces indeholder altid nogle betingelser. Landsbyggefonden skal blandt andet godkende projektet og dets økonomi løbende.

- Hvis I stemmer ja til helhedsplanen, indsender vi umiddelbart derefter et såkaldt Skema A, som skal godkendes af kommunen og Landsbyggefonden. Skema A er et foreløbigt budget for helhedsplanen. Et godkendt Skema A er en betingelse for at boligafdelingen kan få støtte til projektet.
- Når Skema A er godkendt, kan vi arbejde videre med projektet. Sammen med afdelingsbestyrelsen skal vi bl.a. beslutte hvordan vi kan involvere afdelingens beboere. Vi forestiller os at man nedsætter et byggeudvalg og at man samtidig involvere interesserede beboere til at deltage i nogle workshops som f.eks. kunne beskæftiger sig med udearealerne, altaner og badeværelser.
- Når alle beslutninger er truffet og projektet er afklaret, skal teknikerne projektere projektet færdig, så entreprenører kan give tilbud på det arbejde som afdelingen ønsker der skal udføres.
- Efter entrepriseudbuddet gennemgås de indkomne tilbud, og man beslutter hvilken entreprenør som skal udføre arbejdet.
- Når Skema B er godkendt, kan de egentlige byggearbejder gå i gang.

Det er ikke muligt at indgå en kontrakt med en entreprenør og påbegynde selve renoveringsarbejdet, før kommunen og Landsbyggefonden har godkendt Skema B.

Skema B er et nyt budget for helhedsplanen, som er med entreprenørens priser. Altså et meget præcist budget, som sagen skal realiseres indenfor.

RENOVERINGEN UDFØRES I ETAPER

Vi forventer at renoveringsarbejdet opdeles i en række etaper bestående af en eller flere boligblokke. Vi starter så at sige i den ene ende af bebyggelsen og slutter i den anden.

Det betyder, at ikke alle beboere skal genhuses på én gang, og at det kun er en mindre del af området der bliver forstyrret af renoveringsarbejdet ad gangen.

Alle arbejder afsluttes på en blok af gangen og mens beboerne er genhuset.

Når renoveringen er afsluttet er det tanken at man kommer tilbage til sin egen bolig.



GENHUSNING

HVORFOR GENHUSNING? - HJÆLP TIL FLYTNING - GENHUSNINGSKONSULENT

HVORFOR GENHUSNING ?

Ud over en stor facaderenovering af alle blokkene i Sønderpark, skal alle boligerne have deres badeværelser renoveret og ventilation af boligerne skal etableres. I flere boliger er der fundet asbest bag fliserne i badeværelserne. Asbest blev brugt i den klæbemasse, man tidligere satte fliserne op med. Asbest er kun farligt, hvis det kommer ud i luften, f.eks. når fliserne fjernes fra væggen.

Når badeværelserne skal renoveres skal både håndværkerne og beboerne beskyttes mod støv fra nedrivningsarbejderne.

Det betyder, at ombygning er så omfattende at I som beboere skal genhuses i renoveringsperioden.



HJÆLP TIL FLYTNING

Når man skal genhuses vil der være tilknyttet et flyttefirma, som vil håndtere alle flytninger i forbindelse med genhusningen.

Beboerne vil blive varslet senest 3 måneder inden fraflytning og en måned inden tilbageflytning. Uanset om man skal midlertidigt eller permanent genhuses, vil man få hjælp til flytningen som vil blive dækket af byggesagen.

Bliver du midlertidigt genhuset har du ret til hjælp til 2 flytninger. Ved midlertidig genhusning må du ikke have ekstra omkostninger ved huslejen i genhusningsperioden. Genhusningen vil ske i Ringsted kommune.

Der vil kort inden byggestart blive omdelt en genhusningspjece, hvori der findes nærmere oplysninger omkring processen, herunder flytningen, flyttefirma, adresseændring og kontaktoplysninger.

GENHUSNINGSKONSULENT

Selskabets bestyrelse har ansat DAB til at varetage genhusningsopgaven. DAB vil derfor tilknytte en genhusningskonsulent til sagen.

Genhusningskonsulenten vil senere gennemføre et beboermøde der kun omhandler genhusning, ligesom der vil blive gennemført personlige samtaler med alle beboere, der skal genhuses.

Genhusningskonsulenten vil således koordinere med byggesagen, finde relevante genhusningsboliger og sikre, at lovgivningen vedr. genhusning følges.

ØKONOMI OG HUSLEJE

ANBEFALING - ØKONOMI OG FINANSIERING

OVERSIGT OVER DE ENKELTE LEJLIGHEDSTYPER

Lejlighedstype	Før renovering	Efter renovering	Stigning i kr.
1 rums bolig 39 m²			
Husleje	2.408	2.817	
Vandforbrug (andel indregnet i husleje)	359		
Forventet fremtidigt vandforbrug (afregnet seperat)		305	
I alt	2767	3122	355
Nuværende gennemsnitlig varmeforbrug	201		
Fremtidig gennemsnitlig varmeforbrug		151	
Husleje ialt inkl. Vand og varme	2968	3273	305 *
2 rums bolig 53 m²			
Husleje	3111	3645	
Vandforbrug (andel indregnet i husleje)	489		
Forventet fremtidigt vandforbrug (afregnet seperat)		416	
I alt	3600	4061	461
Nuværende gennemsnitlig varmeforbrug	274		
Fremtidig gennemsnitlig varmeforbrug		206	
Husleje ialt inkl. Vand og varme	3874	4267	393 *
3 rums bolig 70 m²			
Husleje	3818	4488	
Vandforbrug (andel indregnet i husleje)	645		
Forventet fremtidigt vandforbrug (afregnet seperat)		548	
I alt	4463	5036	573
Nuværende gennemsnitlig varmeforbrug	362		
Fremtidig gennemsnitlig varmeforbrug		272	
Husleje ialt inkl. Vand og varme	4825	5308	483 *
3 rums bolig 84 m²			
Husleje	4480	5270	
Vandforbrug (andel indregnet i husleje)	774		
Forventet fremtidigt vandforbrug (afregnet seperat)		658	
I alt	5254	5928	674
Nuværende gennemsnitlig varmeforbrug	434		
Fremtidig gennemsnitlig varmeforbrug		326	
Husleje ialt inkl. Vand og varme	5688	6254	566 *
4 rums bolig 96 m²			
Husleje	4783	5644	
Vandforbrug (andel indregnet i husleje)	885		
Forventet fremtidigt vandforbrug (afregnet seperat)		752	
I alt	5668	6396	728
Nuværende gennemsnitlig varmeforbrug	496		
Fremtidig gennemsnitlig varmeforbrug		372	
Husleje ialt inkl. Vand og varme	6164	6768	604 *

* Beløbet er budgetteret på baggrund af erfaringstal for varme- og vandforbrug

ØKONOMI OG FINANSIERING

De samlede udgifter til de renoveringsarbejder, som indgår i helhedsplanen, er opgjort til ca. 421 mio. kr. (inkl. moms). Uden økonomisk støtte kræver det at huslejen stiger med ca. 62 %

Denne huslejestigning er alt for stor for de boliger, Sønderpark kan tilbyde - selv efter en renovering.

Derfor har byggeudvalget, DAB og vores rådgivere arbejdet sammen med Landsbyggefonden om en løsning, hvor vi både kan få gennemført de store renoveringsopgaver, der er behov for, og samtidig kan fastholde et attraktivt huslejeniveau i fremtiden.

Landsbyggefonden har meddelt, at de støtter en renovering af Sønderpark med ca. 229 mio. kr, men det kræver, at helhedsplanen udføres i dens samlede form, som beskrevet i denne temaaavis.

Hvis vi gennemfører helhedsplanen med økonomisk hjælp fra Landsbyggefonden, vil det betyde, at vi trods en huslejeforøgelse ikke kommer højere op end de mange andre afdelinger i Ringsted Almene Boligselskab.

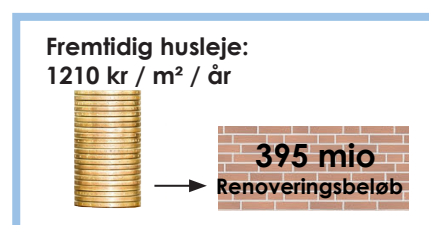
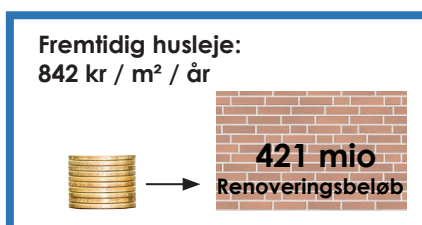
Landsbyggefondens støtte gives som et årligt tilskud, der gradvist bliver nedtrappet, hvilket betyder at huslejen vil blive reguleret med den almindelige prisudvikling svarende til en stigning hvert år på ca. 2%.

ANBEFALING FRA AFDELINGEN - STEM JA

Sønderpark skal renoveres, det kommer vi ikke udenom. Vi kan derfor ikke undgå en huslejestigning, uanset om vi stemmer 'ja' eller 'nej' til helhedsplanen.

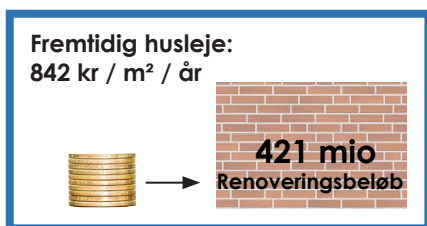
At sige 'nej' til helhedsplanen og støtten fra Landsbyggefonden, er efter vores mening ikke klogt, og vi opfordrer derfor alle beboere til at stemme 'ja' og godkende helhedsplanen og dens økonomi.

En gennemsnitlig 2-rums bolig vil spare ca. 25% i forbrug til opvarmning, hvilket svarer til ca. 90 kr. om måneden.



	Ny husleje pr. måned ved JA til helhedsplanen. Finansieres <u>ved</u> hjælp af landsbyggefonden.	Ny husleje pr. måned ved NEJ til helhedsplanen. Finansieres <u>uden</u> hjælp fra landsbyggefonden.
ARBEJDER DER SKAL LAVES		
Udskiftning af tage	X	X
Efterisolering af loft og miljøsanering	X	X
Nye facader	X	X
Nye vinduer og døre	X	X
Modernisering af altaner	X	X
Nye badeværelser	X	X
Udskiftning af VVS-installationer	X	X
Ny ventilation	X	X
MILJØARBEJDER		
- indgangspartier	X	—
- portelefoner	X	—
- nye vinduer i gavle	X	—
- udearealer og haver til stuelejligheder	X	—
Div. øvrige driftsarbejder	X	—

HVIS VI STEMME JA, HVIS VI STEMME NEJ?



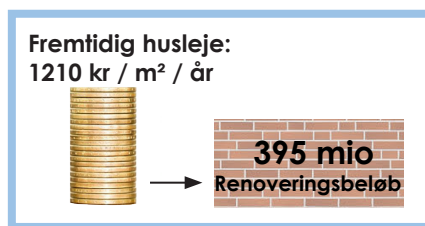
HVIS VI STEMME JA

Den samlede udgift til Sønderpark Helhedsplan udgør cirka 421 millioner kroner, og omfatter de renoveringsarbejder, som er nævnt i denne tema-avis.

Helhedsplanen fremtidssikrer Sønderpark med en smuk arkitektur, ny isolering af facader, nye vinduer og døre, nye altaner, nye badeværelser og VVS, nyt ventilationsanlæg, samt nyt tag og meget mere.

HUSLEJESTIGNING VED JA

Med en helhedsplan støttet af Landsbyggefonden stiger huslejen med ca. 13 %. Det betyder at m²-lejen vil stige med ca. **96 kr./m² pr. år til gennemsnitligt 842 kr./m² pr. år.** Det svarer til en stigning på ca. 573 kr. pr. måned for en lejlighed på 70 m².



HVIS VI STEMME NEJ

Hvis der stemmes "nej" til helhedsplanen, vil bygningerne alligevel skulle renoveres. På baggrund af den tekniske gennemgang er der problemer ved især tag og facade, som det vil være nødvendigt at ændre. På samme måde er installationerne i boligernes badeværelser i en stand hvor det er nødvendigt at udskifte dem.

Der er altså flere af de bygningsdele som er beskrevet i helhedsplanen som Afdelingen selv ved et "nej" er nød til at få renoveret. Hvis Afdelingen stemmer "nej" til helhedsplanen, skal hele finansieringen af en renovering findes i Afdelingens egne midler.

Selv om projektet kun udføres med de absolut nødvendige renoveringer, hvor udgifterne til eksempelvis udearealerne og porttelefoner spares, så vil et projekt stadig koste omkring 395 mio. kr. som Afdelingen skal belåne og tilbagebetale over en årrække på ca. 30 år.

HUSLEJESTIGNING VED NEJ

Det vil for Sønderpark betyde en huslejestigning til ca. **1210 kr./m² pr. år. hvilket svarer til en stigning på ca. 62 %.** For en lejlighed på 70 m² vil det betyde en stigning på ca. 2767 kr. om måneden.

HVEM HAR LAVET DENNE AVIS?

Tema-avisen om helhedsplanen i Sønderpark er udarbejdet af DAB med bistand fra Wissenberg, rådgivende ingeniører og arkitektfirmaet Arkitema.

Både DAB og de tekniske rådgivere har stor erfaring i gennemførelse af renoveringsprojekter. Beboerne i Sønderpark får derfor den nødvendige rådgivning så der er tryghed i forløbet og så afdelingen rettidigt får truffet de beslutninger, som skal sikre, at Sønderpark fortsat tilbyder attraktive boliger.

DAB | Dansk
almennyttigt
Boligselskab

WISSENBURG

ARKITEMA ARCHITECTS
PEOPLE IN ARCHITECTURE



DAB Dansk
almennyttigt
Boligselskab