



**BOLIG
SELSKABET
SJÆLLAND**

INFORMATIONSMATERIALE OM RENOVERING AF SCT. JØRGENSGÅRDEN

- Nyt fælleshus
- Renovering og isolering
- Ingen huslejestigning

Deltag i afstemningen på bosj.dk/sj-valg
fra den **7. oktober kl. 13.00**
til den **12. oktober kl. 13.00**

Renovering af Sct. Jørgensgården

Sct. Jørgensgården står over for en såkaldt helhedsplan. Helhedsplanen er en større renovering af boligafdelingen, hvor afdelingen får økonomisk støtte af Landsbyggefonden. Det er beboerne, der skal beslutte, om renoveringen skal gennemføres med økonomisk støtte fra Landsbyggefonden.

Derfor skal I stemme om renoveringen nu

Landsbyggefonden har givet os en gylden mulighed for at fremskynde afstemningen om den endelige plan for renoveringen i Sct. Jørgensgården. Landsbyggefonden vurderer, at planlægningen af renoveringen er kommet så langt, at det er muligt at komme i gang med renoveringsarbejdet inden for relativ kort tid.

Sct. Jørgensgården har allerede stemt ja til den foreløbige plan for renoveringen. Nu er der mulighed for at komme videre med renoveringen, hvis boligafdelingen vedtager den endelige plan.

I dette informationsmateriale kan du læse om, hvad den endelige plan for renoveringen, kommer til at indeholde. Det er udarbejdet efter hvad vores bedste skøn er lige nu. Hvis projektet ændrer sig væsentlig i projekteringsperioden, vil det medføre en ny afstemning.

Sådan foregår afstemningen

Normalt ville der blive afholdt et ekstraordinært afdelingsmøde, hvor beboerne kan møde op og stemme om planen for renoveringen.

Men på grund af corona-situationen har boligselskabet besluttet ikke at afholde et fysisk afdelingsmøde. Det skyldes både et hensyn til beboere, der er særligt udsatte, og at vi ikke kender niveauet af restriktioner i den kommende tid. I stedet foregår afstemningen elektronisk eller via brevstemme.



Digital afstemning

Alle beboere kan i stedet logge ind i debat- og valgsystemet og stemme digitalt i denne periode:

Elektronisk afstemning foregår i perioden **7. oktober kl. 13.00 – 12. oktober kl. 13.00**

Den digitale afstemning kræver, at du har:

- Folkeregisteradresse på en adresse i Sct. Jørgensgården
- En mailadresse
- Et NemID

Brevstemme

Hvis du *ikke* har mulighed for at stemme digitalt, kan du brevstemme. Ønsker du at brevstemme skal du senest **onsdag d. 7. oktober kl. 9.00** fortælle os, at du ønsker at brevstemme.

Det gør du ved at aflevere sedlen på sidste side i indkaldelsen i den postkasse, der er nævnt samme sted. Du vil så i løbet af torsdag d. 8. oktober modtage en stemmeseddel, der skal afleveres i postkassen senest 12. oktober kl. 13.00.

Hvad sker der efter afstemningen

Hvis afdelingen stemmer ja til renoveringsplanerne, er kommunen klar til at hastebehandle renoveringen. Kommunens godkendelse betyder, at renoveringen kan blive gennemført.

Landsbyggefondens endelige tilsagn forventes i år.

- Du kan følge hele processen på bosj.dk/reno-jørgensgården

Få svar på dine spørgsmål

Vi har lavet denne folder, som skal oplyse dig om, hvad renoveringen indeholder, hvorfor renoveringen er nødvendig, og hvad de økonomiske konsekvenser bliver. Men vi kan fortælle med det samme, at renoveringen kan laves **uden huslejestigning**.

Sådan bruger du debat- og valgsystemet

Du finder valg- og debatsystemet på bosj.dk/sj-valg

Både beboere og alle andre kan se spørgsmål/indlæg og kommentarer i debat- og valgsystemet uden at logge ind. Men du skal logge ind for at:

- Se navn og billede på debattøren
- Stille et spørgsmål
- Skrive en kommentar
- Afgive din stemme

Opret først en bruger i systemet, og brug så NemID, når systemet beder om det for at tjekke, om du er fyldt 18 år og har folkeregisteradresse i afdelingen.

Hvert lejemål har to stemmer. Hvis I er to voksne, kan I enten begge stemme eller den ene kan nøjes med stemme. Hvis der kun stemmes en gang fra ét lejemål tæller stemmen automatisk dobbelt.

Vi håber, at du med denne folder bliver bedst mulig klædt på til at kunne stemme om den endelige plan for renoveringen.

Hvis du har spørgsmål, du ikke finder svar på i informationsmaterialet, kan du bruge vores online debat- og valgsystem. Her kan du både stille spørgsmål og se eller kommentere andres spørgsmål.

Debatten er åben:

- **Fra den 30. september kl. 8.00 til den 7. oktober kl. 12.00**

Du kan også stille dit spørgsmål til en medarbejder i boligselskabet via telefon 46 35 25 90 i nedenstående tidspunkt:

- **Torsdag d. 1. oktober kl. 12 – 15**

Endelig kan du komme forbi til åbent spørgsmål-og-svar i vaskekælderen ved nr. 126-136:

- **Mandag d. 5. oktober kl. 15 - 18**



Hvad er afdelingens udfordringer

Sct. Jørgensgården er bygget i 1974 som betonelementbyggeri. Der er en række udfordringer med bygningerne i dag:

- Manglende fælleslokaler
- Manglende tilgængelighedsboliger
- Kuldebroer omkring kolde gavle, facader og altaner
- Kolde døre og vinduer
- Skader på betonelementfacader
- Defekte under-tage
- Dårligt isoleret mellem loft og tag rum
- Nedslidte tagventilatorer og forurenede rørføringer
- Utætte faldstammer og afløb
- Hyppige lækager på brugsvandsinstallationer
- Udtjente varmeventiler



Hvad indeholder renoveringen

Renoveringen af Sct. Jørgensgården betyder grundlæggende, at bygningerne bliver efterisoleret og repareret. Vi kan genbruge nogle af materialerne: Det utætte tag bliver lagt om, og tagstenene bliver genbrugt. De kolde gavle bliver taget ned, efterisoleret og muret op med de samme mursten igen. Samtidig bliver mange af de tekniske installationer moderniseret og udskiftet.

Samtidig får Sct. Jørgensgården et fælleshus, og der bliver lavet 36 tilgængelighedsboliger med elevator.

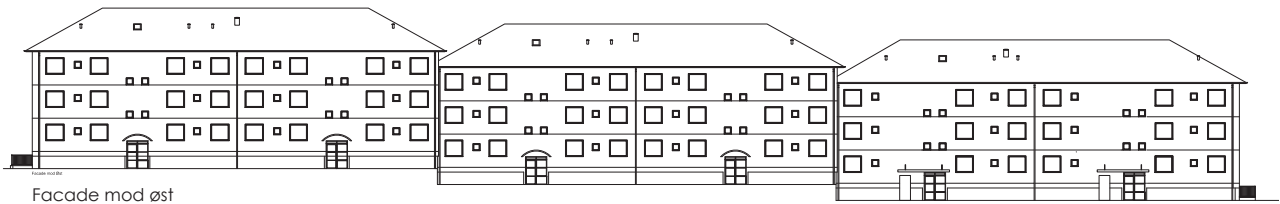
Fremtidige forhold



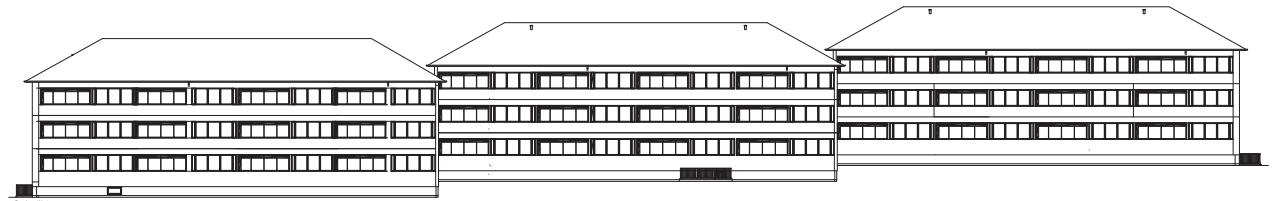
Som en del af renoveringen kommer der et fælleshus ud mod engen.

- Nyt fælleshus, så beboerne har mulighed for at samles
- Der etableres 36 tilgængelighedsboliger hvor 18 4-rums boliger forbliver 4-rums, dog med anden indretning. Og hvor 18 4-rums-boliger reduceres til 3-rums. Det betyder også, at der etableres elevator i 6 opgange.
- Muren i gavlen tages ned, og der efterisoleres, hvorefter eksisterende mursten renses og genanvendes til en ny gavl.
- Udvendig efterisolering af facader.
- Kuldebroer mellem altaner og naboeligheder brydes med efterisolering fra altansiden.
- Lette vindue / brystningspartier samt dørpartier mod altaner udskiftes til lavenergi gulv-til-loft-glaspartier samt dørpartier
- Behandling af betonelementer og reparation af betonskader.
- Eksisterende teglstenstag nedtages, der etableres nyt, fast undertag, hvorefter tegl genanvendes. Samtidig efterisoleres loftrummet mod 2. sals lofter for at reducere varmetab
- Eksisterende tagventilatorer udskiftes og ventilationsrør renses
- Tilgængelige faldstammer udskiftes med nye støbejernsfaldstammer og utilgængelige føringer afrenses og coats.
- Stigstrengene til koldt og varmt brugsvand i skakte udskiftes til nye
- Varmeventiler på anlæg udskiftes

Tilgængelighedsboliger



Facade mod øst



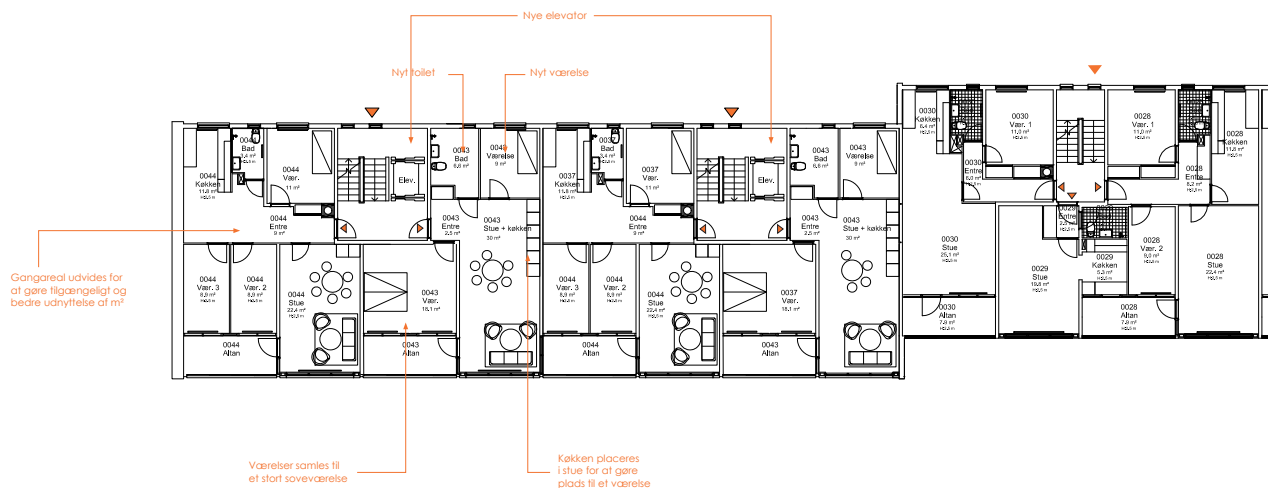
Facade mod vest



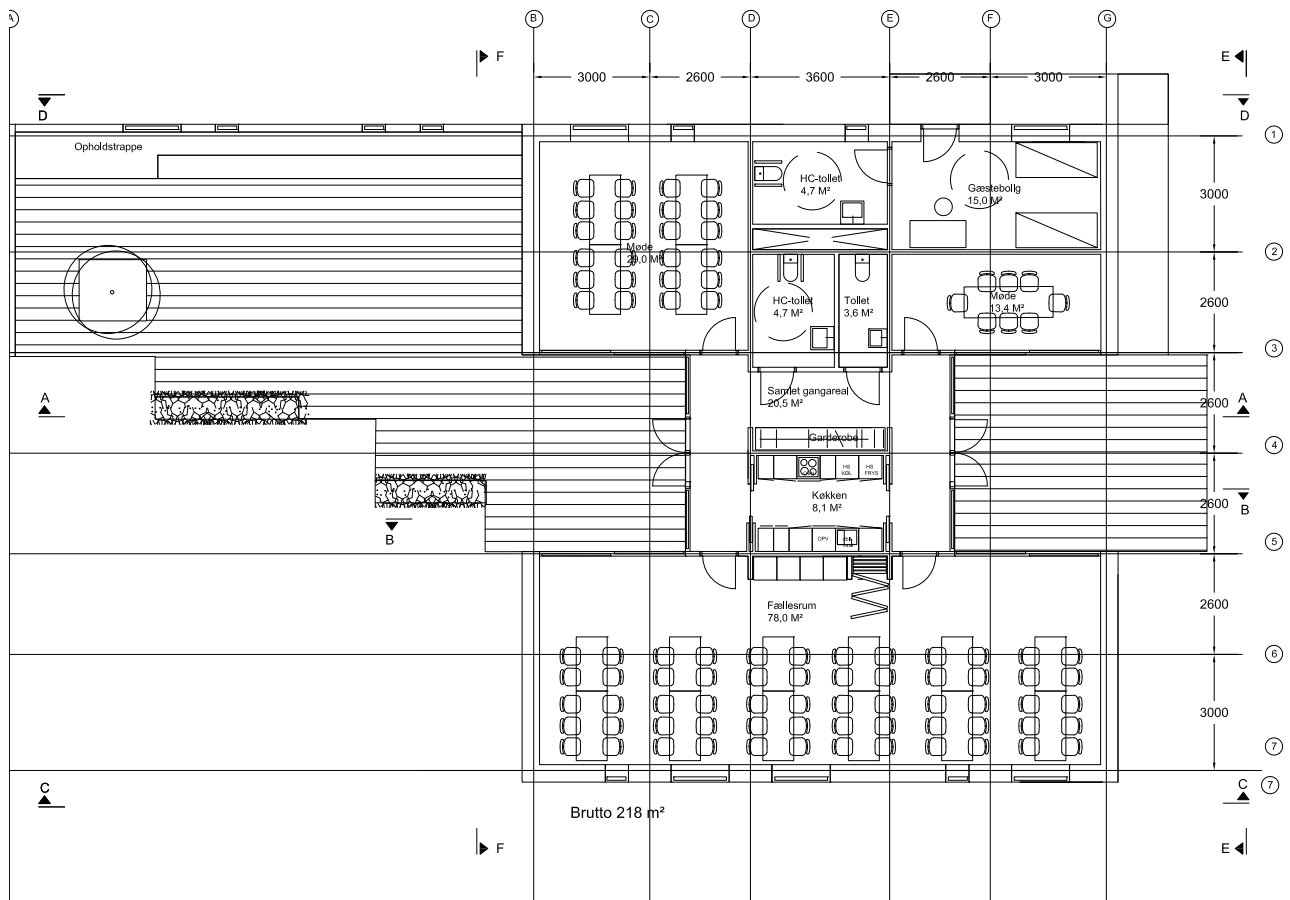
Ny disponering

Der bliver lavet 36 tilgængelighedsboliger ved at ændre på rumfordelingen. 18 stk. 4-rums boliger forbliver 4-rums, dog med anden indretning. Og 18 stk. 4-rums-boliger reduceres til 3-rums. Det sker i opgangene 110, 112, 124, 136, 146 og 148.

Eksempel på den nye indretning

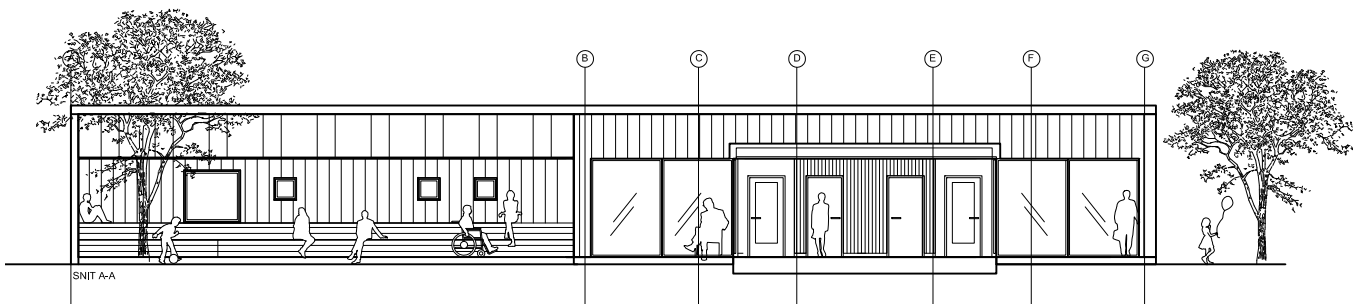


Fælleshuset



Fælleshuset kommer til at bestå af to lukkede længehuse med en åben mellem-bygning.

De to længer indeholder mødelokaler samt gæstebolig, og køkken, garderobe, depot og toiletter placeres i mellembygningen.



Facaderne bliver af træ. Vinduer mod syd og nord tager udgangspunkt i størrelsen på de eksisterende husblokke. Facader som omkranser mellembygningen har store glasfacader, som giver masser af dagslys og udsyn fra alle mødelokaler.

Gæsteboligen kan tilgås direkte, og kan derfor udlejes, uden at resten af huset skal låses op.

Både udvendige og indvendige arealer er handicapvenlige.

Økonomi



Helhedsplan giver ingen huslejestigning

Sct. Jørgensgården har mulighed for at få en renovering med støtte fra Landsbyggefonden.

Det betyder at arbejderne **ikke** medfører en huslejestigning. Boligselskabet anbefaler derfor, at beboerne siger ja til en helhedsplan.



Renovering uden helhedsplan

Hvis det **ikke bliver besluttet** at renovere Sct. Jørgensgården gennem en helhedsplan, skal der alligevel gennemføres en række nødvendige arbejder.

De skal finansieres af boligafdelingen selv, og det medfører en huslejestigning på **over 50 %**.

Ja til helhedsplan

Ingen huslejestigning

- Fælleshus
- Efterisolering
- Nye døre og vinduer
- Reparation af tag
- Tekniske installationer
- Bygningsskader

Nej til helhedsplan

54 % stigning indenfor 3-5 år

- Nye døre og vinduer
- Efterisolering
- Tekniske installationer
- Reparation af tag
- Bygningsskader



Tilgængelighedsboliger

De 36 tilgængelighedsboliger får en husleje der er noget højere end resten af boligerne i Sct. Jørgensgården. Det skyldes blandt andet den ekstra udgift til elevator.

En ny tilgængelighedsbolig på 92 kvm. kommer til at koste ca. 7.765 kr./md.

Finansiering af helhedsplanen

	Finansiering	Helhedsplan
Støttede realkreditlån	152.000.000	
Ustøttede realkreditlån	60.000.000	
Tilskud fra fællespulje LBF	4.360.000	
Tilskud fra egen trækningsret	1.460.000	
Kapitaltilførsel	1.500.000	
Afdelingens egne henlæggelser	7.206.844	
Udamortiseret lån i 2022	2.900.000	
Reguleringskonto	2.200.000	
Finansiering i alt	231.626.844	
Samlet omkostning til helhedsplanen		231.626.844

Fremtidig gennemsnitlig husleje vil være den samme som nu på kr. 937 kr./m²/år

Hvis renoveringen ikke vedtages

	Finansiering	Renovering
Egne henlæggelser	7.206.844	
Renoveringslån	162.493.156	
Finansiering i alt	169.700.000	
Samlet omkostning til renovering		169.700.000

*Fremtidig gennemsnitlig husleje på 1.449 kr./m²/år – svarende til en gennemsnitlig huslejestigning på 55%. Det betyder at en bolig på 70 kvm. vil stige fra **5.405 kr./md. til ca. 8.400 kr./md.***

Hvordan skal du bo under renoveringen?

Under renoveringen af Sct. Jørgensgården kan langt de fleste blive boende under renoveringen.

Genhusning

Følgende opgange bliver ændret så meget, at boligselskabet tilbyder permanent genhusning, dvs. at man får tilbudt en anden bolig i boligselskabet:

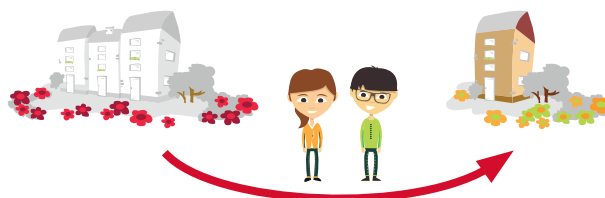
- 110, 112, 124, 136, 146 og 148.

Permanent genhusning

En permanent genhusning betyder, at du skal flytte.

Du har mulighed for en permanent genhusning, hvis din bolig omdannes til tilgængelighedsbolig, men det er ikke et krav, at du flytter. Det er et valg, du som beboer har, hvis din bolig ændres til en tilgængelighedsbolig, og du herved pga. ændret plads eller økonomi ikke længere ønsker eller kan blive boende.

Du bliver tilbudt en bolig i samme kommune,



og du kan også vælge en af boligselskabets øvrige boliger.

Boligselskabet er forpligtiget til at finde en bolig, der er passende i forhold til din nuværende husstands størrelse eller antallet af rum i din nuværende bolig. Boligselskabet betaler ved genhusning for flytning af dit indbo.

Information om renoveringen

Du kan læse mere om renoveringen på din boligafdelings hjemmeside:
bosj.dk/sctjoergensgaarden/renovering/

Renoveringssiden bliver løbende opdateret med den nødvendige information om renoveringen. Her kan du også finde svar på spørgsmål om byggeprocessen og om genhusning, og kontakte medarbejdere i boligselskabet for at få svar på dine spørgsmål.

Samtidig vil der løbende blive sendt nyheder ud om renoveringen via din afdelingshjemmeside.

Tidsplan

- Afstemningen foregår i perioden 7. oktober kl. 13.00 – 12. oktober kl. 13.00 på bosj.dk/sj-valg
- Hvis du ønsker at afgive brevstemme, skal du meddele det på det vedlagte kort senest onsdag d. 7. oktober kl. 9.00. Kortet afleveres i stemme-postkassen, der er sat op i boligafdelingen.
- Projekteringsperiode 1,5 år
- Byggeperiode Ca. 3 år