



Søndergade 35 . 8370 Hadsten

Telefon: 8761 3600

mail@bohadsten.dk

www.bohadsten.dk

## **Bilagsmateriale for helhedsplan afdeling 22**

### **Et kort sammendrag:**

I 2017 sendte Hadsten Boligforening en ansøgning til Landsbyggefonden om renoveringsstøtte til afdeling 22 på Hadbjergvej og Hovvej.

Formålet med ansøgningen var en gennemgående helhedsplan for renovering af afdeling 22 med henblik på at forbedre boligerne både indvendigt og udvendigt, så de også i fremtiden fremstår som attraktive boliger og en flot afdeling.

### **Hvad er en helhedsplan?**

En helhedsplan betyder at alt i afdelingen bliver undersøgt og renoveret på samme tid, i stedet for drypvis over en årrække. Det betyder samtidigt at hele afdelingen på samme tid får et stort kvalitetsmæssigt løft til glæde for alle i afdelingen. Med en helhedsplan er det også muligt at søge økonomisk støtte hos Landsbyggefonden, så renoveringen bliver så billig som mulig.

### **Hvorfor en helhedsplan?**

Siden 2017 og frem til i dag har Hadsten Boligforenings rådgivere været i gang med undersøgelser af bygninger og området.

Undersøgelserne har vist at afdelingen trænger til en gennemgående renovering både udvendigt og indvendigt. Eksempelvis skal taget udskiftes og det samme gælder installationer og ventilationsanlæg i de fleste boliger. Mere om det og meget andet i de efterfølgende bilag.

### **Den beboerdemokratiske proces**

Undervejs har der været en spændende beboerdemokratisk proces, hvor afdelings- og hovedbestyrelsen har været inddraget fra starten af processen. På afdelingsmøder og i nyhedsbreve er der løbende orienteret om status, og alle beboere i afdelingen har været inviteret til workshops om udearealer og dialogmøder om renovering og om, hvordan boligerne ser ud, når helhedsplanen er færdig.

I har alle fået mødeindkaldelser til den endelige afstemning om helhedsplanen. Vi glæder os til at se jer. I kan læse mere om helhedsplanen i de efterfølgende bilag og på vores hjemmeside [www.bohadsten.dk](http://www.bohadsten.dk)

### **Bilagsoversigt:**

Genhusning i forbindelse med helhedsplanen

Hvad vil en helhedsplan betyde for mig og hvad sker der hvis vi siger nej?

Hvad skal laves? Udvendig og indvendig renovering

Tidsplan

Økonomi

### **Genhusning i forbindelse med helhedsplanen**

Når helhedsplanen går i gang, bliver det et stort og omfangsrigt renoveringsprojekt. I de fleste boliger skal der laves så meget, at beboerne i en periode ikke kan bo hjemme, hvor de plejer, men i stedet skal genhuses. Alle beboere vil blive varslet i god tid og blive inviteret til en samtale med en ansat ved Hadsten Boligforening, for at afklare hvordan genhusningen skal forløbe.

Hadsten Boligforening betaler 2 gange standard flytning og eventuel opmagasinering i genhusningsperioden.

For beboere på Hadbjergvej 14 og 16 betyder det følgende:

Her skal alle lejemål ombygges til tilgængelighedsboliger, og beboerne skal forvente en genhusningsperiode på ca. 6 måneder.

For beboere på Hadbjergvej 18 og Hovvej 90, 92, 100 betyder det følgende:

Boligerne skal renoveres med nyt baderum og nye installationer, og beboerne skal forvente en genhusningsperiode på ca. 3 måneder.

Genhusning kan ske på en række forskellige måder. Eksempelvis i andre boliger i Hadsten Boligforening eller andre boligforeninger i kommunen. Det kan også være at nogle beboere tager afsted med campingvognen. Det er op til den enkelte beboer i samråd med Hadsten Boligforening at finde en god løsning. En midlertidig

genhusning kan ikke blive dyrere for beboeren, end den husleje beboeren normalt betaler.

## **Hvad vil en helhedsplan betyde for mig og hvad sker der hvis vi siger nej?**

### **Renovering med helhedsplan**

Som boligforening er det helt afgørende at boligerne har en standard der er attraktiv for både nuværende og kommende lejere. En helhedsplan vil fremtidssikre afdelingen så den bedst muligt undgår tomgang og dermed huslejetab.

En helhedsplan er samtidig den billigste måde til at finansiere en renovering. Det giver nemlig mulighed for økonomisk støtte i Landsbyggefonden. Med økonomisk støtte fra fonden får beboere i afdelingen den lavest mulige husleje for forbedringer, der skulle laves alligevel.

En helhedsplan betyder også at forbedringsarbejdet går hurtigere, og er mere effektivt. Eksempelvis de steder hvor håndværkerne skal ind i lejlighederne. Her kan de lave flere ting på en gang, og er dermed til mindst mulig gene for beboerne. Med en helhedsplan kommer alle forbedringerne på forholdsvis kort tid og ikke spredt over mange år.

### **Renovering uden helhedsplan**

De tekniske undersøgelser af afdeling 22 viser, at forbedringer af bygningerne er nødvendige for at sikre afdelingen. Eksempelvis skal svalegangene repareres eller udskiftes, uanset om der bliver vedtaget en helhedsplan eller ej. Det samme gælder tagene og installationerne i de fleste lejligheder. Der skal med andre ord foretages en udskiftning af tag og vinduer samt svalegange i afdelingen, uanset om det bliver med en helhedsplan eller ej. Beboerne vil stadig skulle genhuses i den periode

Uden en helhedsplan skal forbedringerne finansieres uden økonomisk støtte fra Landsbyggefonden, og renoveringen vil derfor blive dyrere. Uden en helhedsplan vil området være en byggeplads i en længere årrække end med en helhedsplan. Der vil ikke være økonomi til at udskifte eller renovere alt på samme tid, og derfor vil forbedringsarbejdet genere beboerne i længere tid.

## Hvad skal laves? Udvendig og indvendig renovering

Hadbjergvej 14 og 16	Hadbjergvej 18	Hovvej 90,92 og 100	Hovvej 94-98	Hadbjergvej 20-46
Nyt tag, tagrender og nedløb	Nyt tag, tagrender og nedløb	Nyt tag, tagrender og nedløb. Nye ovenlys	Nyt tag, tagrender og nedløb	Nyt tag, tagrender og nedløb
Nye vinduer og døre	Nye vinduer og døre	Nye vinduer og døre. Dog ikke i nr. 100 da disse er fra 2009 – her udskiftes de elastiske fuger	Nye vinduer og døre. Dog udskiftes vinduesparti i stue ikke da dette er fra 2007 – her udskiftes de elastiske fuger.	Nye døre og vinduer. Dog udskiftes terrassedøre ikke da de er fra 2009 – her udskiftes de elastiske fuger
Ny svalegang	Renovering af svalegang	Nr. 100: Læmure erstattes af plankeværk+ nye skure.  For 90,92,100  Forhaven udvides da stien flyttes.	Udbedring af revner i murværk	Ny beklædning på gavle og efterisolering af tagrum
Udvendig efterisolering af gavle	Udvendig efterisolering af gavle			
Øverste del af altanen åbnes (lovkrav)	Øverste del af altanen åbnes (lovkrav)			
Adgang til egen have fra stuealtan	Adgang til egen have fra stuealtan			
Elevatortårn etableres ved gavl med adgang til boliger via svalegang	Elevatortårn etableres ved gavl med adgang til boliger via svalegang			

De dele af afdelingen der er nedslidt renoveres for at undgå større skader som følge af mislighold. Det betyder blandt andet nyt tag, nye nedløbsrør og nye tagrender. Det betyder også nye vinduer og nye døre. Der vil blive efterisoleret de steder hvor

det er muligt og med de nye vinduer og døre bliver boligerne nemmere at opvarme og bedre til at holde på varmen. Det vil også betyde en lavere varmeregning. Der kommer elevatortårne på Hadbjergvej 14,16,18 for at øge tilgængeligheden og gøre det muligt at blive boende i sit hjem - også på det tidspunkt hvor det for nogle beboere bliver svært at gå op ad trapperne.

Med de udvendige renoveringer kommer afdelingen til at fremstå mere moderne og attraktiv.

### Indvendig renovering

Hadbjergvej 14 og 16	Hadbjergvej 18	Hovvej 90,92,100	Hovvej 94-98	Hadbjergvej 20-46
Totalrenovering af bolig: Ny tilgængelig indretning. Nyt baderum og køkken. Nye installationer.  Etablering af ventilationsanlæg	Renovering af baderum med nye klinker, fliser, armatur og sanitet.  Nye installationer med nye radiatorer, stigstreng, afløb, Etablering af ventilationsanlæg	Renovering af baderum og gæstetoilet med nye klinker, fliser, armatur og sanitet.  Nye installationer med nye radiatorer, stigstreng, afløb, Etablering af ventilationsanlæg	Ingen indvendige arbejder under denne helhedsplan	Etablering af ventilationsanlæg

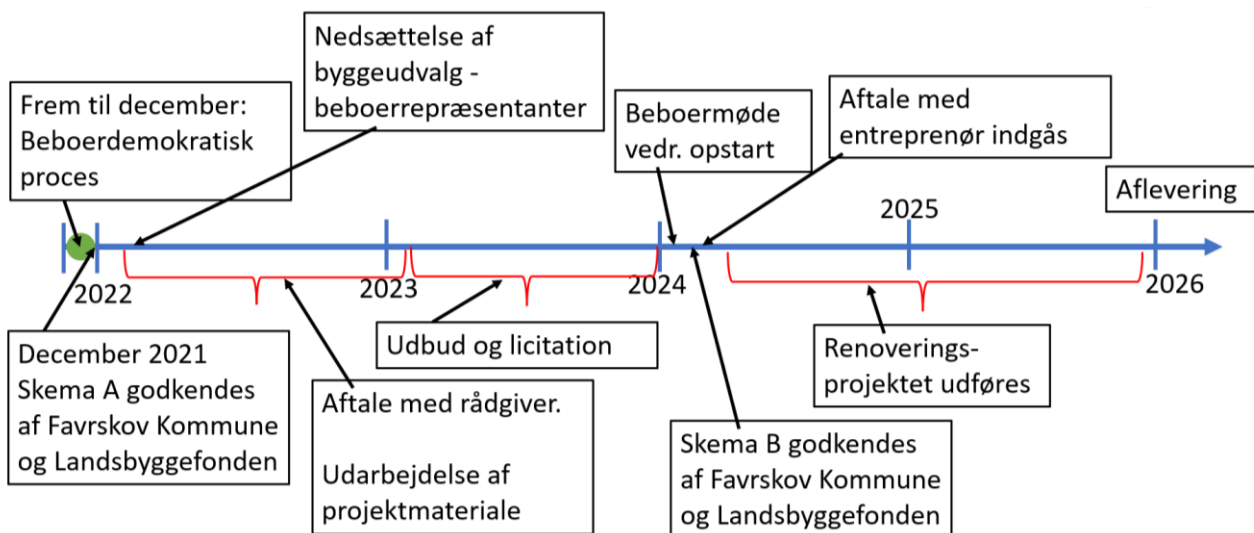
For Hadbjergvej 14,16 og 18 samt Hovvej 90,92 og 100 vil der også ske en række store forandringer indvendigt i boligerne.

Fælles for dem er blandt andet at alle boliger får nye ventilationssystemer. Det vil medføre et betydeligt bedre indeklima i boligerne og bedre udnyttelse af varmen. Sammen med efterisolering, nye vinduer og døre bliver alle boligerne mere energivenlige og billigere at opvarme. Det er godt for miljøet, det er godt for klimaet og det er godt for beboerne.

Derudover kommer der nye baderum, med nye klinker armaturer og sanitet. Det bliver som at gå ind i et helt nyt rum. Helt nyt og nemmere at vedligeholde.

For Hadbjergvej 14 og 16 bliver der også etableret nye og mere rummelige køkkener.

## Tidsplan



Renoveringen begynder i starten af 2024 men det betyder ikke at projektet ligger stille indtil 2024. Der skal nemlig ske en række spændende ting der skal forberede alle til opstart.

I foråret 2022 skal der nedsættes et byggeudvalg med repræsentanter fra boligforeningen, afdelingsbestyrelse og hovedbestyrelse samt andre interesserede fra boligområdet. De skal følge processen og træffe beslutninger om en lang række forhold i renoveringen. Det kunne eks. være farver på skabslåger i køkkenet og lignende.

Boligforeningen skal lave en aftale med et rådgivningsfirma, der skal udarbejde udbudsmaterialet. Udbudsmaterialet er en nærmere beskrivelse af hvad der skal renoveres i afdeling 22 og hvordan I ønsker, at afdelingen skal se ud når renoveringen er forbi. Når renoveringen kommer i udbud skal der træffes afgørelse hvem der får opgaven med at renovere afdelingen. Inden opstart vil der være en

række beboermøder med information om den videre proces og hvornår genhusningen starter. I 2026 er renoveringen forbi.

## Økonomi

Huslejestigningen er forskellig fra bolig til bolig alt efter hvor stor den er. Derudover er der også forskel på, hvor meget der er blevet lavet i de forskellige boliger. Det betyder eksempelvis at de boliger hvor der er lavet toilet og baderum stiger mere i husleje end ved de boliger der kun har fået nyt tag.

Nedenfor kan i se den gennemsnitlige stigning for de forskellige boliger.

### Konsekvens de enkelte bygninger / boliger

Adresser	Stigning m2/år	Gns. Stigning kr./mdr.	Gns.stigning kr/år	Leje nu	%stigning
Hadbjergvej 14-16	100	750	9.000	5268	14
Hadbjergvej 18	75	554	6.650	5929	9
Hadbjergvej 20-46	46	185	2.220	4177	4.4
Howej 90-92-100	81	679	8.145	6496	10.4
Howej 94-96-98	46	229	2.746	4538	5

### Hadbjergvej 14

Eksempel. Enlig mor til et hjemmeboende barn under 18 kr.

Nuværende husleje 5219 kr.

Husleje efter renovering: 5952 kr.

Stigning: 733 kr.

Stigning i boligstøtte: 416 kr.

**Difference: 334 kr.**