



**BOLIG
SELSKABET
SJÆLLAND**

INFORMATIONSMATERIALE OM RENOVERING I

KNOLDEN

- Nye døre og vinduer
- Ventilation og bedre indeklima
- Ingen huslejestigning

Deltag i afstemningen på
bosj.dk/knolden-valg
fra den **30. oktober kl. 13.00**
til den **4. november kl. 13.00**

Renovering af Knolden

Knolden 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 mulighed for at fremskynde afstemningen om den endelige plan for renoveringen i Knolden, så vi kan komme i gang med renoveringsarbejdet inden for relativ kort tid.

Beboerne i Knolden stemte i marts 2013 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 **30. oktober kl. 13.00 – 4. november kl. 13.00**

Den digitale afstemning kræver, at du har:

- Folkeregisteradresse på en adresse i Knolden
- En mailadresse
- Et NemID

Brevstemme

Hvis du ikke har mulighed for at stemme digitalt, kan du brevstemme. Ønsker du at brevstemme, skal du senest fredag d. 30. 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 fredag d. 30. oktober modtage en stemmeseddel, der skal afleveres i postkassen senest **4. november 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 omkring årsskiftet 2020-2021.

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

Få svar på dine spørgsmål

Vi har lavet dette informationsmateriale, 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**.

Vi håber, at du med dette informationsmateriale 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 fredag den 23. oktober kl. 8.00 til fredag den 30. oktober kl. 9.00**

Du kan også stille dit spørgsmål til en medarbejder i boligselskabet via telefon **46 35 25 90** på disse tidspunkter:

- **Mandag den 26. oktober kl. 13.00 - 16.00**
- **Tirsdag den 27. oktober kl. 9.00 - 12.00**

Endelig kan du komme forbi **Beboerhuset, Knolden 172**, hvor projektleder Pernille Kinunen står klar til at besvare dine spørgsmål:

- **Torsdag d. 29. oktober kl. 15.00 - 18.00**

Fakta

Sådan bruger du debat- og valgsystemet

Du finder valg- og debatsystemet på bosj.dk/knolden-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 at stemme. Hvis der kun stemmes én gang fra ét lejemål tæller stemmen automatisk dobbelt.



Hvad er afdelingens udfordringer

Knolden er et rækkehusbyggeri opført i 2 etaper i 1988-89 som forsøgsbyggeri. Afdelingen består af 261 boliger inkl. ungdomsboliger. Alle bygninger er opført i 2 plan.

Rækkehusene i Knolden er placeret omkring bystræder, hvorfra adgang til boligerne sker. Bebyggelsen er opført omkring en knold i terrænet, heraf navnet "Knolden". Det betyder at en del af bebyggelsen er i 2 etager mod vej og 1 eller 1½ etage mod havesiden.

Bygningerne er generelt i normal stand, alder og materialevalg taget i betragtning. Afdelingen kæmper dog med store fugt og skimmelproblemer og påtrængende renovering af bygningerne presser på.

Udfordringer med bygningerne er i dag:

- Kuldebroer ved vinduer og terrassedøre, samt dårligt isolerende ruder
- Manglende vådrumsmembran i badeværelser.
- Udtjente gulve
- Utilstrækkelig ventilation i boliger og dårligt indeklima.
- Kolde vægge mod jordvold giver kondens og skimmel
- Sokler, murværk og lette facader fremstår med mindre skader, revner og misfarvninger
- Indtrængende fygesne i tagrummet med risiko for vandskader
- Trapper og værn i terræn er angrebet af svamp
- Belægninger ved trapper trænger til genopretning
- Omfangsdræn er defekt
- Afløbsinstallationer er utætte
- Hyppige lækager på brugsvandsinstallationer
- El-installationer lever ikke op til nutidens standarder
- Afdelingen har ingen tilgængelighedsboliger



Hvad indeholder renoveringen

Renoveringen af Knolden betyder at afdelingen får nye vinduer og terrassedøre og badeværelser renoveres. Der etableres 18 tilgængelighedsboliger og halvdelen af boligerne får nye gulve.

For at sikre et bedre indeklima med optimalt luftskifte i boligerne, etableres der centralt balanceret ventilation med varmegenvinding. Denne løsning kan, hvis det viser sig at være hensigtsmæssigt, erstattes med installation af såkaldte ventilationsvinduer. Dette kommer til afstemning senere.

De kolde vægge mod jordvold efterisoleres og dræn omkring bygninger genoprettes. Sammen med balanceret ventilation og nye vinduer sikrer det, at skimmelvækst elimineres.

Brugsvandsinstallationer udskiftes, mens afløbs- og el-installationer moderniseres til nutidige standarder.

Udvendigt udbedres skader på sokler og facader. Lette facadeplader på 1. sal renses og malerbehandles og pyntelister udskiftes. Trapper i terræn genoprettes og træværk malerbehandles.



Den samlede renovering af Knolden, indeholder dermed følgende forbedringer:

- Nye vinduer og terrassedøre
- Renovering af badeværelser
- Etablering af balanceret ventilation for forbedring af indeklima
- 18 tilgængelighedsboliger uden huslejeændringer
- Nye gulve i halvdelen af boligerne
- Isolering af kolde vægge mod jordvold
- Udskiftning af brugsvandsinstallationer
- Modernisering af el- og afløbs-installationer
- Genopretning af omfangsdræn
- Udbedring af skader på sokler og facader
- Maling af lette facadeplader
- Genopretning af trapper og belægninger ved trapper
- Genopretning af tagudhæng

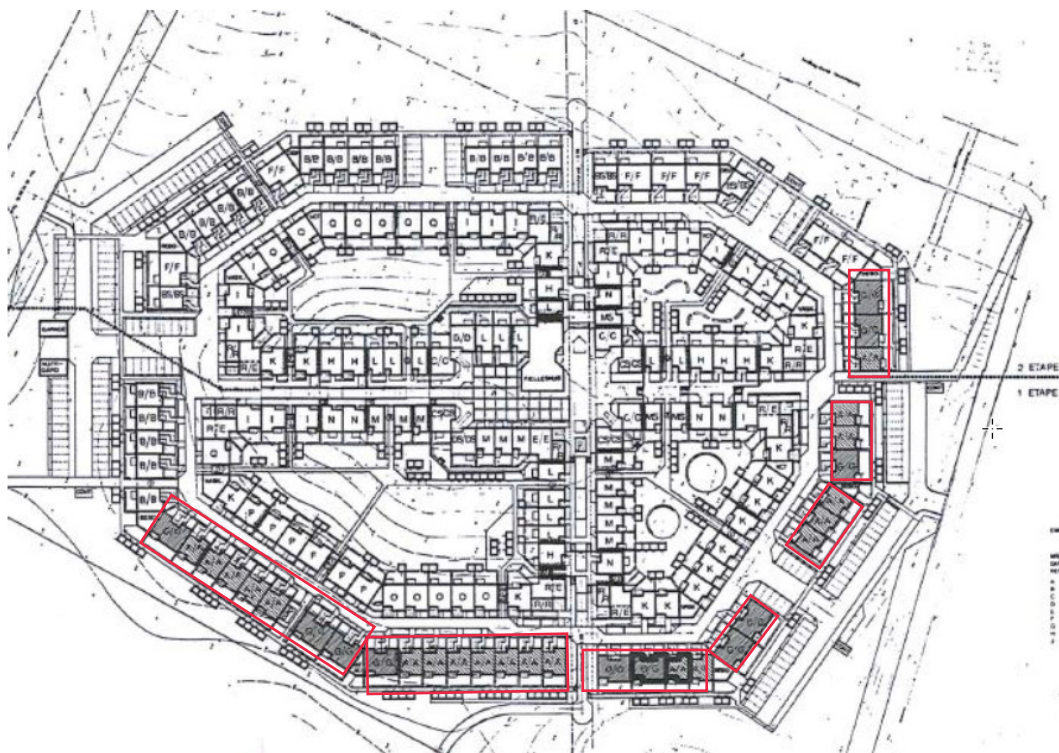
Tilgængelighedsboliger

For at fremtidssikre boligerne i Knolden og gøre det muligt for flere at bo i boligafdelingen, bliver 18 boliger i stueplan i den ydre ring ombygget til tilgængelighedsboliger.

En tilgængelighedsbolig er en bolig, der er handicapegnet med gode adgangsforhold. Dvs. at boligen indrettes så en gangbesværet eller person i kørestol vil kunne komme rundt i boligen.



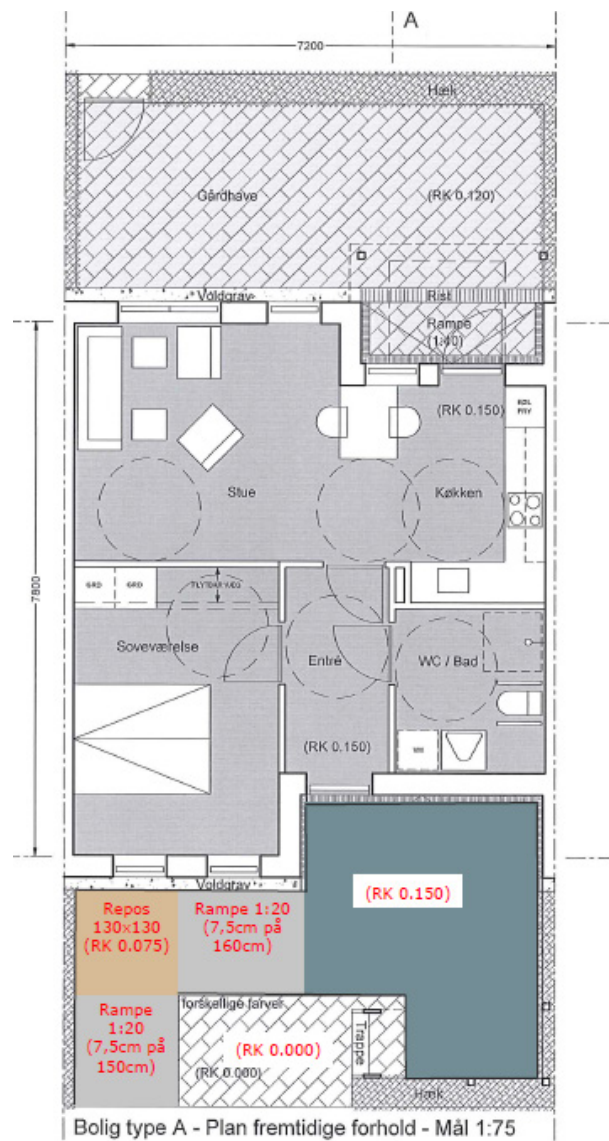
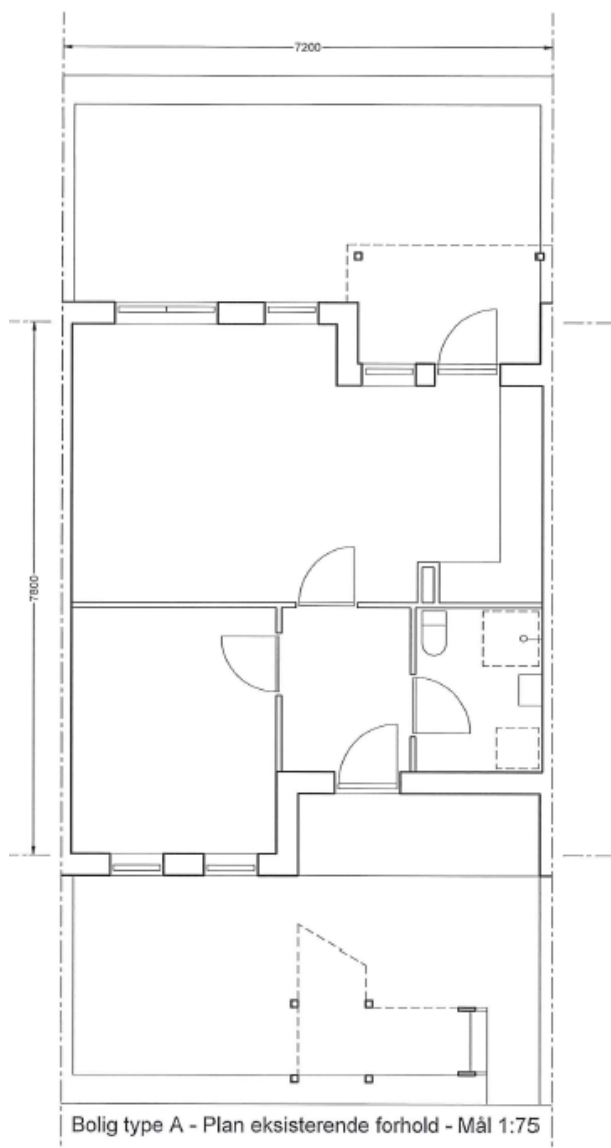
Placering af tilgængelighedsboliger



18 boliger af typen A og G ombygges til tilgængelighedsboliger. Boligerne er placeret i stueetagen i Knoldens ydre ring mod syd og vest.

Huslejen per m² i tilgængelighedsboligerne er den samme som Knoldens øvrige boliger.

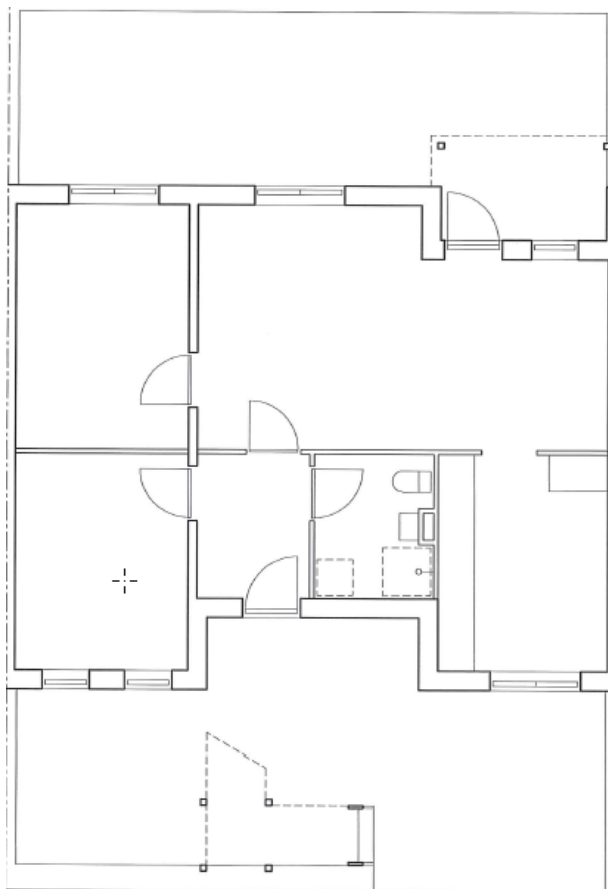
Indretning af tilgængelighedsboliger – bolig type A



Tilgængelighedsboligerne får nye badeværelser og gulve.

De stiplede cirkler på plantegningerne viser, at her kan en kørestol vende rundt i boligen

Indretning af tilgængelighedsboliger – bolig type G



Bolig type G - Plan eksisterende forhold - Mål 1:75



Bolig type G - Plan fremtidige forhold - Mål 1:75

Tilgængelighedsboligerne får nye badeværelser og gulve.

De stiplede cirkler på plantegningerne viser, at her kan en kørestol vende rundt i boligen

Økonomi

Ja
Ingen
huslejestigning

Hvis renoveringen vedtages

Til en helhedsorienteret renovering som denne, har Knolden mulighed for at få økonomisk støtte fra Landsbyggefonden. Det betyder at renoveringen ikke medfører en huslejestigning.

Boligselskabet anbefaler derfor, at beboerne siger ja til renoveringen.

Renoveringen indeholder følgende arbejder:

- Nye vinduer og terrassedøre
- Renovering af badeværelser
- Etablering af balanceret ventilation for forbedring af indeklima
- 18 tilgængelighedsboliger uden huslejeændringer
- Nye gulve i halvdelen af boligerne
- Isolering af kolde vægge mod jordvold
- Udskiftning af brugsvandsinstallationer
- Modernisering af el- og afløbs-installationer
- Genopretning af omfangsdræn
- Udbedring af skader på sokler og facader
- Maling af lette facadeplader
- Genopretning af trapper og belægninger ved trapper
- Genopretning af tagudhæng
- Justering af vinduer/døre

Samlet omkostning: **kr. 114.068.015**
Husleje i 2020-tal er: **kr. 1.237 pr. m²**

Fremtidig gennemsnitslig
husleje 2020-tal: **kr. 1.237 pr. m²**

Svarende til en
gennemsnitlig huslejestigning: **kr. 0**

Nej
17%
huslejestigning

Hvis renoveringen *ikke* vedtages

Vedtages renoveringen ikke, er der alligevel en række nødvendige arbejder, der skal gennemføres i Knolden i løbet af de kommende år.

De skal finansieres af boligafdelingen selv, hvilket medfører en huslejestigning på over 17 %.

Nødvendige og anbefalede renoveringsarbejder de kommende 5 år:

- Nye vinduer og terrassedøre
- Renovering af badeværelser
- Etablering af balanceret ventilation
- Løbende udskiftning af gulve
- Isolering af kolde vægge mod jordvold
- Udskiftning af brugsvandsinstallationer
- Modernisering af el- og afløbs-installationer
- Genopretning af omfangsdræn
- Udbedring af skader på sokler og facader
- Genopretning af terræn trapper
- Genopretning af tagudhæng

Samlet omkostning: **kr. 89.315.477**
Husleje i 2020-tal er: **kr. 1.237 pr. m²**

Optagelse af ustøttet lån: **kr. 85.277.777**

Huslejepåvirkning årligt: **kr. 189 pr. m²**

Fremtidig gennemsnitlig
husleje i 2020-tal: **kr. 1.426 pr. m²**

Svarende til en gennemsnitlig
huslejestigning på **ca. 17%**

Finansiering af helhedsplanen

	Finansiering	Helhedsplan
Støttede realkreditlån	41.930.857	
Ustøttede realkreditlån	64.809.458	
Tilskud fra Fællespulje LBF		
Tilskud fra egen trækningsret	1.740.000	
Kapitaltilførsel	1.500.000	
Afdelingens egne henlæggelser	4.087.700	
Udamortiseret lån		
Reguleringskonto		
Finansiering i alt	114.068.015	
Samlet omkostning til helhedsplanen		114.068.015

Fremtidig gennemsnitlig husleje vil være den samme som nu på kr. 1.237 kr./m²/år

Hvis renoveringen ikke vedtages

	Finansiering	Renovering
Egne henlæggelser	4.087.700	
Renoveringslån	85.227.777	
Finansiering i alt	89.315.477	
Samlet omkostning til renovering		89.315.477

*Fremtidig gennemsnitlig husleje på 1.426 kr./m²/år – svarende til en gennemsnitlig huslejestigning på 14%.
Det betyder at en bolig på 70 kvm. vil stige fra **7.215 kr./md. til ca. 8.318 kr./md.***

Hvordan skal du bo under renoveringen?

Det er boligselskabet, der beslutter, hvordan du skal bo, imens din bolig bliver renoveret. Vi vurderer ud fra renoveringens omfang, om du kan blive boende i din bolig, eller om der er behov for genhusning, imens arbejdet står på.

Under renoveringen af Knolden er det vurderet, at beboerne kan blive boende under renoveringen. Mens badeværelserne renoveres bliver der adgang til toiletvogne udenfor boligen.

Genhusning

Under renovering af boliger der laves om til tilgængelighedsboliger, samt boliger hvor hele gulvet skal udskiftes og boliger der får isoleret kold væg mod jordvold, kan en midlertidig genhusning blive nødvendig. Det afgør vi, når vi kommer længere frem i processen. Der vil være en dialog med beboerne om deres individuelle ønsker, hvis en midlertidig genhusning bliver nødvendig.

Information om renoveringen

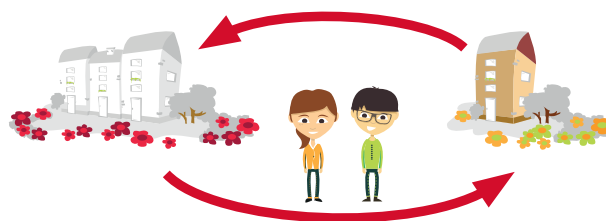
Du kan læse mere om renoveringen på din boligafdelings hjemmeside:
bosj.dk/knolden/renovering/

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.

Midlertidig genhusning

Midlertidig genhusning betyder, at hvis du ønsker at blive boende i din bolig efter renoveringen, skal du i en kortere periode bo et andet sted, mens renoveringen i din bolig står på. Når renoveringen er færdig, kan du igen flytte hjem til din egen bolig. Boligselskabet betaler for omkostningerne forbundet med den midlertidige genhusning.



Tidsplan

- Afstemningen foregår i perioden **30. oktober kl. 13.00 – 4. november kl. 13.00** på bosj.dk/knolden-valg. Resultatet offentliggøres næsten umiddelbart efter.
- Hvis du ønsker at afgive brevstemme, skal du meddele det på sedlen, der fulgte med indkaldelsen senest fredag den **30. oktober kl. 9.00**. Kortet afleveres i stemme-postkassen, der er sat op ved nr. 172.
- Projekteringsperiode 1,5 år
- Byggeperiode ca. 2 år