

Renovering og fremtidssikring afd. 2, Søvangen

Ekstraordinært afdelingsmøde onsdag den 6. april 2022
kl. 19 i Toveshøjs beboerhus Laden

Reviderede efter beboermøde d. 29. august 2023



Afdelingsbestyrelsens forord

Kære beboere i Søvangen,

Joken i Søvangen i mange samtaler har de seneste år været: Hvornår kommer renoveringen?

Svaret har i meget lang tid været: Næste år.

Og for hver gang renoveringen er blevet udskudt, er den blevet mere og mere nødvendig, så: Hvorfor har det taget så lang tid?

Det er et svært spørgsmål med mange svar. I et projekt som dette er det ikke nemt at få til at lykkes. Alle de spørgsmål, som vi har vendt og drejet på møder i bestyrelsen, ville fylde mange A4-mapper.

Alene har vi dog ikke været, og særlig det seneste års tid har vi haft en rigtig god kommunikation med vores projektleder. Vores bekymringer, brok og andre indsigelser er behandlet, og sammen er vi nået til et projekt, vi alle kan stå inde for.

Før den første spade kommer i jorden, er der blevet bandet, knoklet og slidt for dette projekt. Resultatet af alt dette arbejde ligger her foran jer.

Forandring er svær og hård – men nødvendig. Hvis vi kunne undgå genhusning, byggepladser, larm og andre gener ville det være dejligt – men det kan vi desværre ikke.

En renovering som denne er stor og meget bøvlet, men vi i bestyrelsen kan ikke se nogen vej udenom. Generne og besværet kan vi ikke undgå. Behovet for, at der skal gøres noget gennemgribende, er vigtigere.

Derfor mener vi i bestyrelsen, at projektet, som det ser ud nu, er det bedst mulige, vi kan håbe på. En udsættelse vil kun være med til at gøre den nødvendige og uundgåelige renovering dyrere.

Dette materiale indeholder det samlede afstemningsgrundlag for renoveringen. Indholdet af renoveringen er resultatet af afdelingsbestyrelsens, Brabrand Boligforenings og flere forskellige samarbejdspartners arbejde.

Så vi er mange, der er glade for at kunne præsentere det endelige materiale, som vi skal stemme om den 6. april 2022.

Vi glæder os til at se jer!

Mange hilsner

**Afdelingsbestyrelsen
i Søvangen og Administrationen
i Brabrand Boligforening**

Indholdsfortegnelse

	side
Afdelingsbestyrelsens forord	2
Indholdsfortegnelse	3
Oversigtskort	4
Forventet byggerækkefølge	5
Renovering af alle lejligheder	6 - 7
Renovering rækkehuse på 81 m ²	8 - 9
Renovering rækkehuse på 87,5 m ²	10 - 11
Ombygning rækkehuse til tilgængelig bolig på 81 m ²	12 - 13
Ombygning rækkehuse til tilgængelig bolig på 87,5 m ²	14 - 15
Renovering fritliggende huse på 94,7 m ²	16 - 17
Ombygning fritliggende huse til tilgængelige boliger 94,7 m ²	18 - 19
Udearealer	20 - 21
Beboerhus	23
Placering af dør til altan og terrasser i stueetagen i lejlighederne	25
Råderet udgår	27
Økonomi	29 - 31
Byggetekniske udfordringer	32 - 33
Afstemning	35
Spørgecafé	Bagsiden

Oversigtskort

Renoveringen i afd. 2, Søvangen er en såkaldt "Helhedsplan", hvilket betyder, at de vigtige byggetekniske problemer løses én gang for alle.

Ved en helhedsplan bliver belåningen støttet af Landsbyggefonden, og det vil derfor være muligt at "få mere for pengene", end hvis afdelingen selv skal betale alle omkostningerne ved en helhedsorienteret renovering med udstøttet belåning.

Målet med renoveringen er blandt andet at sikre, at:

- afdelingen forbliver attraktiv.
- boligerne er attraktive på fremtidens boligmarked og tiltrækker en bredere målgruppe.
- imødegå lejetab ved at sikre tidssvarende boliger og boligtyper, som lever op til efterspørgslen nu og i fremtiden.
- alle boliger fremstår som nyistandsatte og moderne.

I afdelingen er der i 444 boliger. I blokkene er der i dag 16 små et værelses lejligheder uden køkken. Disse værelser kan nedlægges og blive tillagt som et ekstra værelse til naboledighederne.

Det vil også være en mulighed at beholde nogle af de små et værelses lejligheder og indsætte et nyt køkken i boligen.

Der tilføjes en ny boligtype ved ombygning til tilgængelighed i 26 boliger i rækkehusene og de fritliggende huse.

Afdelingen har flere udfordringer, der skal løses nu, så bygninger og bygningsdele ikke forværres i væsentlig grad. Forbedringerne og de nye løsninger i afdelingen vil for eksempel sikre mod kulde og trækgener, forbedre indeklimaet og dæmme op for rotteproblemerne.



Forventet byggerækkefølge

Oversigtskortet viser, hvornår vi forventer at gå i gang med renoveringen de forskellige steder i afdelingen. Pilene viser i hvilken rækkefølge, vi forventer at renovere boligerne.

Renoveringen går i gang flere steder samtidigt. Byggerækkefølgen er planlagt efter, at vi er til mindst mulig gene for jer beboere. Altså at entreprenøren opholder sig kortest muligt i hvert område.

Genhusning

Fritliggende huse

Bor du i et hus, som er markeret med lyseblåt, skal du genhuses i ca. 6 måneder. Bor du i et hus markeret med mørkeblåt, skal du genhuses i ca. 7 måneder. Grunden til dette er, at de mørkeblå huse skal igennem en større ombygning til tilgængelige boliger.

Vi forsøger at genhuse i Søvangen eller i andre afdelinger i nærområdet.

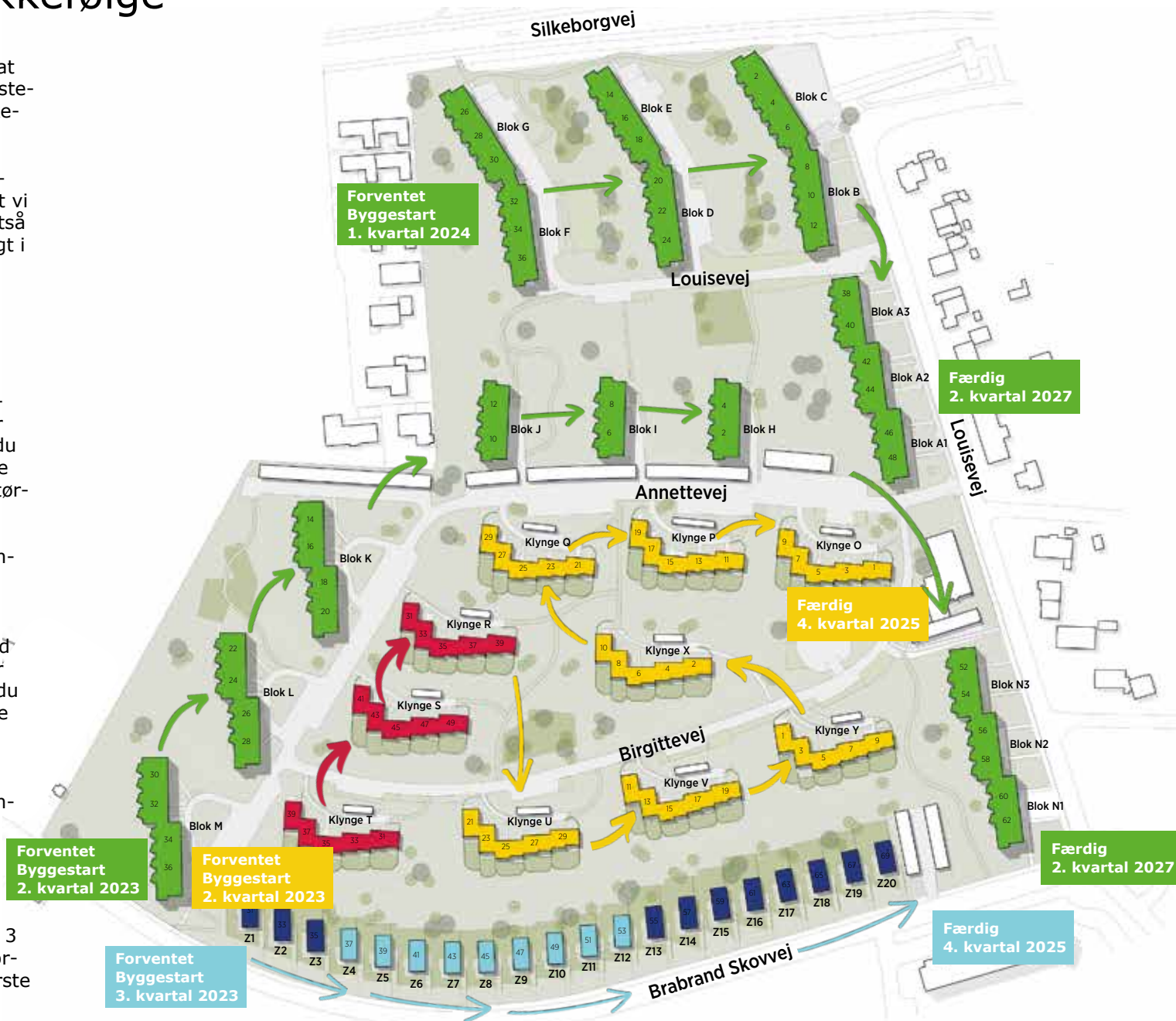
Rækkehusene (klyngehusene)

Bor du i et rækkehus, som er markeret med gult, skal du genhuses i ca. 6 måneder. Bor du i et rækkehus markeret med rødt, skal du genhuses i ca. 7 måneder. Grunden til dette er, at de røde huse skal igennem en større ombygning til tilgængelige boliger.

Vi forsøger at genhuse i Søvangen eller i andre afdelinger i nærområdet.

Lejlighederne

De af jer, der bor i lejlighederne (markeret med grønt) skal ikke genhuses. Arbejdet i lejlighederne forventes at strække sig over 3 måneder for de indvendige arbejder. Det forventes dog at være lidt længere for den første blok.





Indgangssiden med teglfacader.

Renovering af alle lejligheder

Nye facader, gavle og vinduer

Blokkene i Søvangen bibeholder deres unikke og bevaringsværdige udtryk med de nye efterisolerede teglfacader og gavle. Alle tage skiftes, og tagrummene efterisoleres. Desuden udskiftes alle tagrender og tagnedløb. Dette er medvirkende til at forebygge og fjerne fugt og skimmel i boligerne.

Samtlige vinduer udskiftes til vinduer med energiruder. Det betyder, at træk forsvinder, og det får en positiv effekt på varmeregningen.

Nyt ventilationsanlæg

Alle boliger udstyres med et helt nyt ventilations-system med varmegenvinding. Det betyder en billigere varmeregning og et forbedret indeklima. Anlægget monteres fortrinsvist i entréen over nedsænket loft og i køkken, hvor det ikke lader sig gøre i entréen.

Nye altaner

Der etableres nye altaner ved alle boliger. Ved at udskifte altanerne, fjernes kuldebroerne, hvilket resul-

terer i et bedre varmeregnskab.

Ved boligerne i stuetagen, som har adgang til terrasse i dag, etableres der ny terrasse med fliser. Terrassen afgrænses af en ny hækk.

Ankomstområder

Alle indgangsdøre til opgangene udskiftes, og der monteres ny belysning, husnumre og dørtelefonanlæg. De nære ankomstområder får ny beplantning og belægninger.

Der skal graves ud langs facader og etableres nye fundamenter under de nye facader. Områder, som berøres af dette samt af etableringen af nye regn- og spildevandsledninger samt dræn, reetableres med græs og buske. Eksisterende store træer forsøges bevaret i størst muligt omfang.

Nye køkkener

Der kommer nye køkkener i alle boliger. Her vil I kunne vælge mellem tre designs fra samme køkkenfirma.



Nye teglfacader og nye hvide altaner mod haver.

Pauserum i beboerhuset

Til dig der bor i blokkene

Du skal ikke genhuses, men i perioder vil der være støj i boligen. Derfor bliver beboerhuset indrettet til et sted, hvor du kan slappe af med aviser, pc, strikktøj, arbejde m.m.

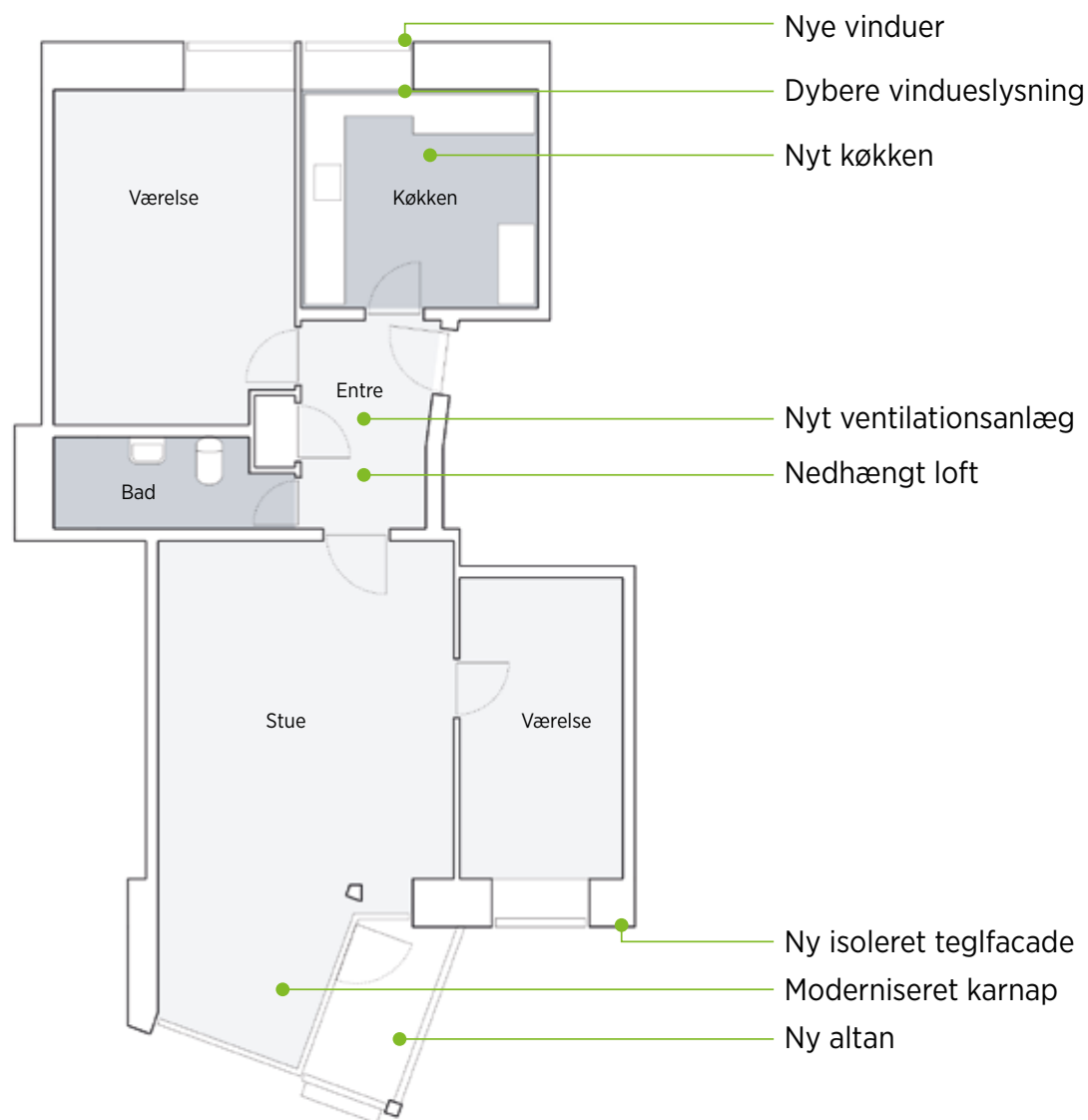
Du har mulighed for at sætte dig i beboerhuset, mens håndværkerne er i din lejlighed.

Der er mulighed for at tage et hvil i beboerhusets ekstra rum. Mens din lejlighed bliver renoveret, kan du booke rummet gratis.

Der findes også ørepropper, internet, TV og kaffe i beboerhuset.



Eksempel på renoveret 3 værelses lejlighed



Plantegninger

Samtlige plantegninger på de forskellige lejlighedstyper i Søvangen kan ses til spørgecaféer i beboerhuset. Plantegningerne vil efter spørgecaféerne være at finde på servicekontoret, så både I og nye beboere kan se dem i kontorets åbningstid.



Taget udskiftes, og tagrummet isoleres.



Ny efterisoleret skalmur af tegl.



Udskiftning til vinduer med energiruder.



Nye hække og fliseterrasse.

Renovering rækkehuse på 81 m²

Nye facader, gavle og vinduer

Rækkehusene i Søvangen bibeholder deres unikke udtryk med de nye efterisolerede teglfacader og gavle. Alle tage skiftes, og tagrummene efterisoleres. Desuden udskiftes alle tagrender og tagedløb. Dette er medvirkende til at fjerne fugt og skimmel.

Samtlige vinduer udskiftes til vinduer med energiruder. Det betyder, at træk forsvinder, og det får en positiv effekt på varmeregningen.

Nye gulve

Gulvene i alle rum undtagen bad skal fugtsikres. Nuværende gulvbelægning fjernes, og betongulvet afrenses. Der udlægges fugtspærre, inden der etableres nye trægulve.

Nyt ventilationsanlæg

Alle boliger udstyres med et helt nyt ventilations-system med varmegenvinding. Det betyder en billigere varmeregning og et forbedret indeklima. Anlægget monteres i entréen over nedsænket loft.

De nære udeområder

Der etableres ny terrasse med fliser samt hække, nyt græs og bede på havesiden.

På indgangssiden kommer der ny belysning og husnumre samt ny belægning hen til den nye hoveddør og en lille ny terrasse med fliser.

Der bliver lagt dræn langs nye fundamenter, der beskytter mod fugt og skimmel. Områder, som berøres af dette samt af etableringen af nye ledninger til regn- og spildevand, reetableres.

Mere information på side 21.

Nye køkkener

Der kommer nye køkkener i alle boliger. Her vil I kunne vælge mellem tre designs fra samme køkkenfirma.

Midlertidig genhusning - med flyttehjælp

Renoveringen af din bolig er så omfattende, at den er ubeboelig, mens arbejderne står på. Du skal derfor genhuses et andet sted under renoveringen. Du skal forvente at være genhuset omkring 6 måneder.

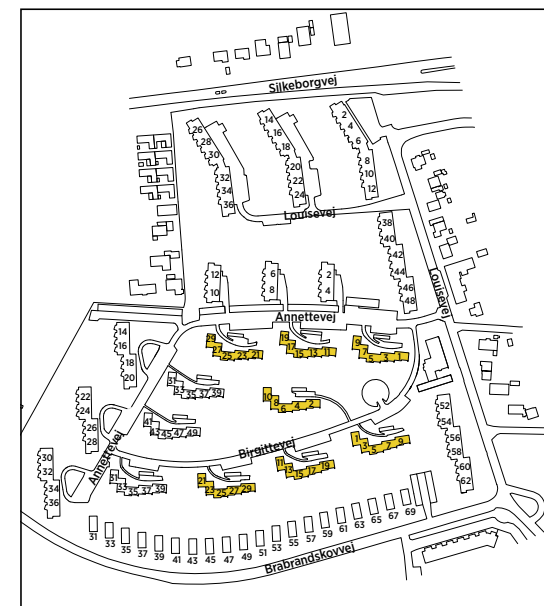
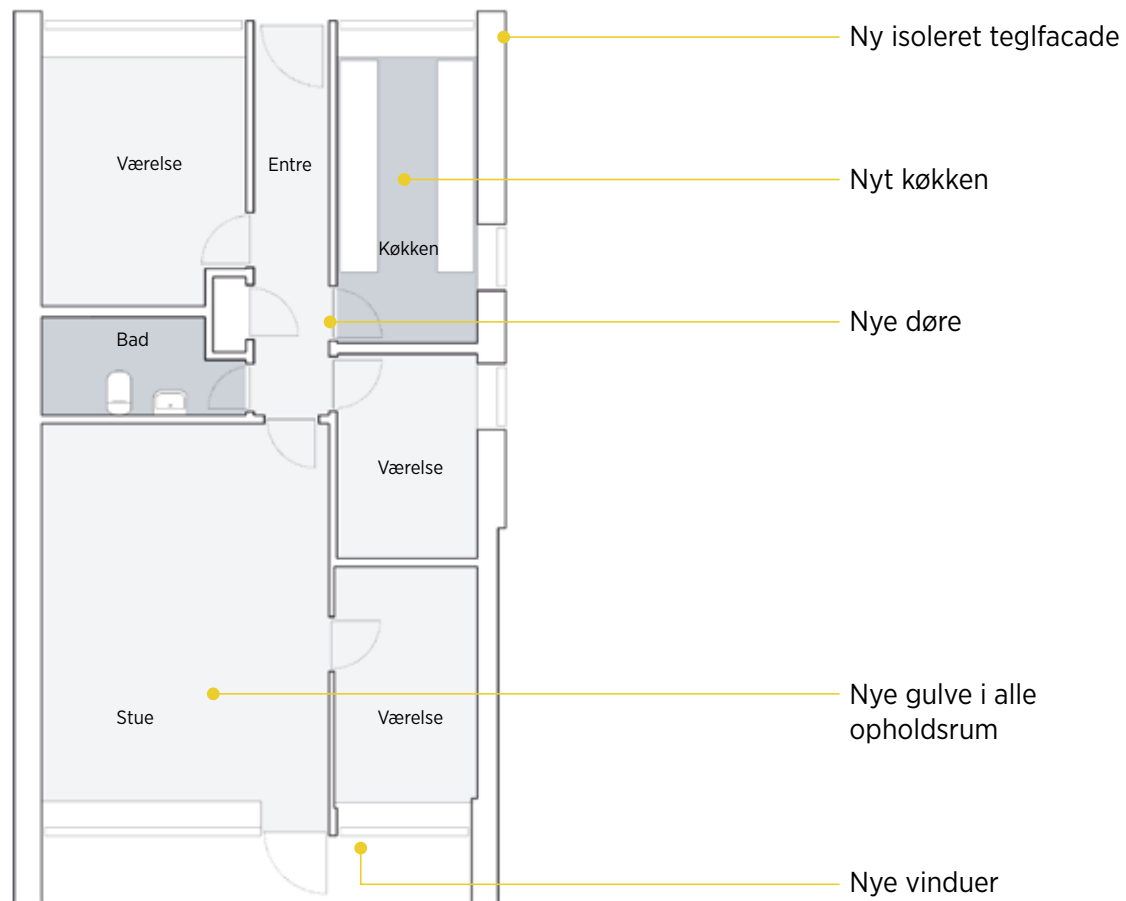
Midlertidig genhusning betyder, at du får stillet en midlertidig bolig til rådighed, som du kan bo i, mens din bolig bliver renoveret. Herefter flytter du tilbage til en nystandsats bolig.

Du får betalt flyttehjælp til og fra genhusningsboligen.



Alle, som skal genhuses, bliver tilbudt en individuel samtale i god tid før genhusningen. Vi forsøger at genhuse i Søvangen ellers i andre afdelinger i nærområdet.





Adresse:	Annettevej 7,9,17,19,27 og 29, Birgittevej 1,8,10,11,13,21 og 23
Klynge:	Klynge O, P, Q, U, V, X, Y
Boligtype:	Type 1
Størrelse:	81 m²
Renoverings varighed:	6 måneder
Genhusning:	Ja
Nuværende husleje:	5265* kr. pr. mdr.
Forventet husleje:	7290* kr. pr. mdr.

*Lejen indeholder b-ordning og badeværelser.



Taget udskiftes, og tagrummet isoleres.



Ny efterisoleret skalmur af tegl.



Udskiftning til vinduer med energiruder.



Nye hække og fliseterrasse.

Renovering rækkehuse på 87,5 m²

Nye facader, gavle og vinduer

Rækkehusene i Søvangen bibeholder deres unikke udtryk med de nye efterisolerede teglfacader og gavle. Alle tage skiftes, og tagrummene efterisoleres. Desuden udskiftes alle tagrender og tagednløb. Dette er medvirkende til at fjerne fugt og skimmel.

Samtlige vinduer udskiftes til vinduer med energiruder. Det betyder, at træk forsvinder, og det får en positiv effekt på varmeregningen.

Nye gulve

Gulvene i alle rum undtagen bad skal fugtsikres. Nuværende gulvbelægning fjernes, og betongulvet afrenses. Der udlægges fugtspærre, inden der etableres nye trægulve.

Nyt ventilationsanlæg

Alle boliger udstyres med et helt nyt ventilations-system med varmegenvinding. Det betyder en billigere varmeregning og et forbedret indeklima. Anlægget monteres i entréen over nedsænket loft.

De nære udeområder

Der etableres ny terrasse med fliser samt hække, nyt græs og bede på havesiden.

På indgangssiden kommer der ny belysning og husnumre samt ny belægning hen til den nye hoveddør og en lille ny terrasse med fliser.

Der bliver lagt dræn langs nye fundamenter, der beskytter mod fugt og skimmel. Områder, som berøres af dette samt af etableringen af nye ledninger til regn- og spildevand, reetableres.

Mere information på side 21.

Nye køkkener

Der kommer nye køkkener i alle boliger. Her vil I kunne vælge mellem tre designs fra samme køkkenfirma.

Midlertidig genhusning - med flyttehjælp

Renoveringen af din bolig er så omfattende, at den er ubeboelig, mens arbejderne står på. Du skal derfor genhuses et andet sted under renoveringen. Du skal forvente at være genhuset omkring 6 måneder.

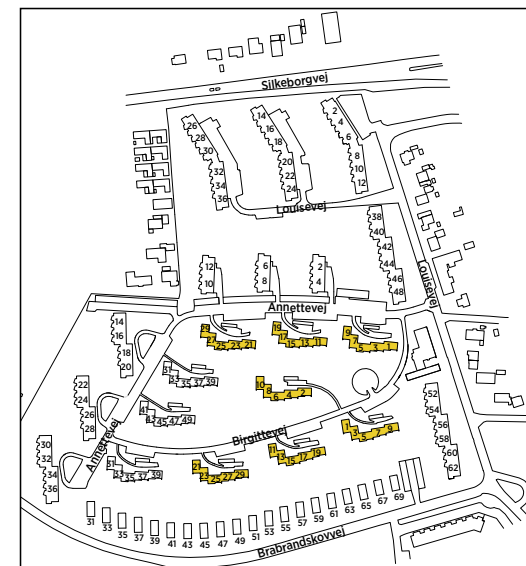
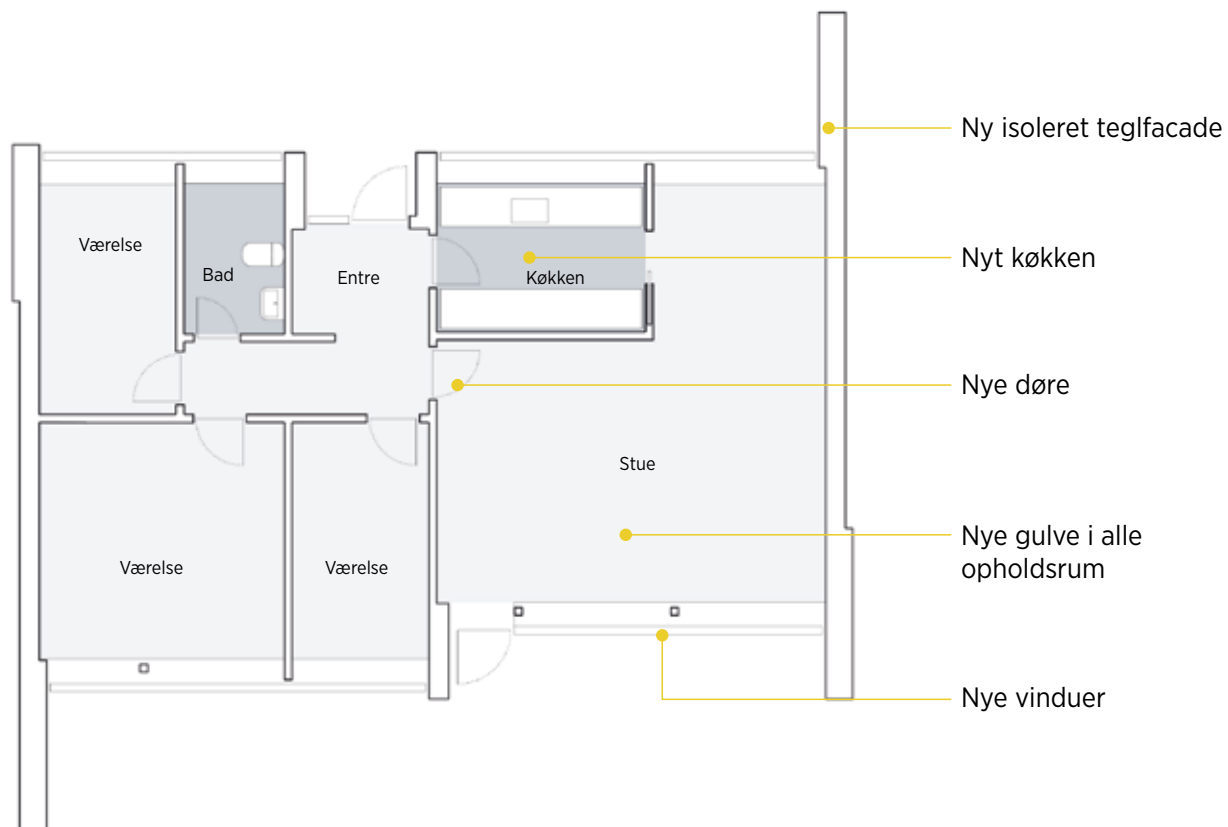
Midlertidig genhusning betyder, at du får stillet en midlertidig bolig til rådighed, som du kan bo i, mens din bolig bliver renoveret. Herefter flytter du tilbage til en nystandsats bolig.

Du får betalt flyttehjælp til og fra genhusningsboligen.



Alle, som skal genhuses, bliver tilbudt en individuel samtale i god tid før genhusningen. Vi forsøger at genhuse i Søvangen ellers i andre afdelinger i nærområdet.





Adresse:	Annettevej 1-5, 11-15, 21-25 Birgittevej 2-6, 5-9, 15-19 og 25-29
Klynge:	Klynge O, P, Q, U, V, X, Y
Boligtype:	Type 2
Størrelse:	87,5 m²
Renoverings varighed:	6 måneder
Genhusning:	Ja
Nuværende husleje:	5679* kr. pr. mdr.
Forventet husleje:	7867* kr. pr. mdr.

*Lejen indeholder b-ordning og badeværelser.



Taget udskiftes, og tagrummet isoleres.



Ny efterisoleret skalmur af tegl.



Udskiftning til vinduer med energiruder.

At boligerne får øget tilgængelighed betyder også, at beboerne i disse boliger kan køre med en kørestol i boligen, da der er brede gangarealer, tilpasset dørbredde, niveaufri adgange med max. 25 mm lodrette spring. Der skal være plads til at vende med en kørestol, også i køkken og bad.

Ombygning rækkehuse til tilgængelig bolig på 81 m²

En tilgængelig bolig kan bebos af alle. Den eneste forskel er, at der i selve boligen er mere plads i køkken, bad og gangareal. Alle nuværende beboere kan blive boende i deres bolig, også efter ombygningen.

Nye facader, gavle og vinduer

Rækkehusene i Søvangen bibeholder deres unikke udtryk med de nye efterisolerede teglfacader og gavle. Alle tage skiftes, og tagrummene efterisoleres. Desuden udskiftes alle tagrender og tagedløb. Dette er medvirkende til at fjerne fugt og skimmel.

Samtlige vinduer udskiftes til vinduer med energiruder. Det betyder, at træk forsvinder, og det får en positiv effekt på varmeregningen.

Tilgængelig bolig indvendigt

Rækkehusene totalrenoveres indvendigt med flytning af vægge, etablering af nye isolerede gulve, nye el- og vvs-installationer og nye radiatorer. Alle overflader bliver malet. Alle boliger udstyres med et helt nyt ventilationssystem med varmegenvinding, som pla-

ceres i teknikskab i entréen. Det betyder en billigere varmeregning og et forbedret indeklima.

Der kommer nye rummelige køkkener. Her vil I kunne vælge mellem tre designs fra samme køkkenfirma. Der kommer også nye rummelige badeværelser med gulvvarme.

De nære udeområder

Der bliver lagt dræn langs nye fundamenter, der beskytter mod fugt og skimmel. Områder, som berøres af dette samt af etableringen af nye ledninger til regn- og spildevand, reetableres.

På havesiden etableres der nye terrasser med fliser samt hække, nyt græs og bede.

På indgangssiden kommer der ny belysning og husnumre samt belægning hen til den nye hoveddør.

Mere information på side 21.

Midlertidig genhusning - med flyttehjælp

Renoveringen af din bolig er så omfattende, at den er ubeboelig, mens arbejderne står på. Du skal derfor genhuses et andet sted under renoveringen. Du skal forvente at være genhuset omkring 7 måneder.

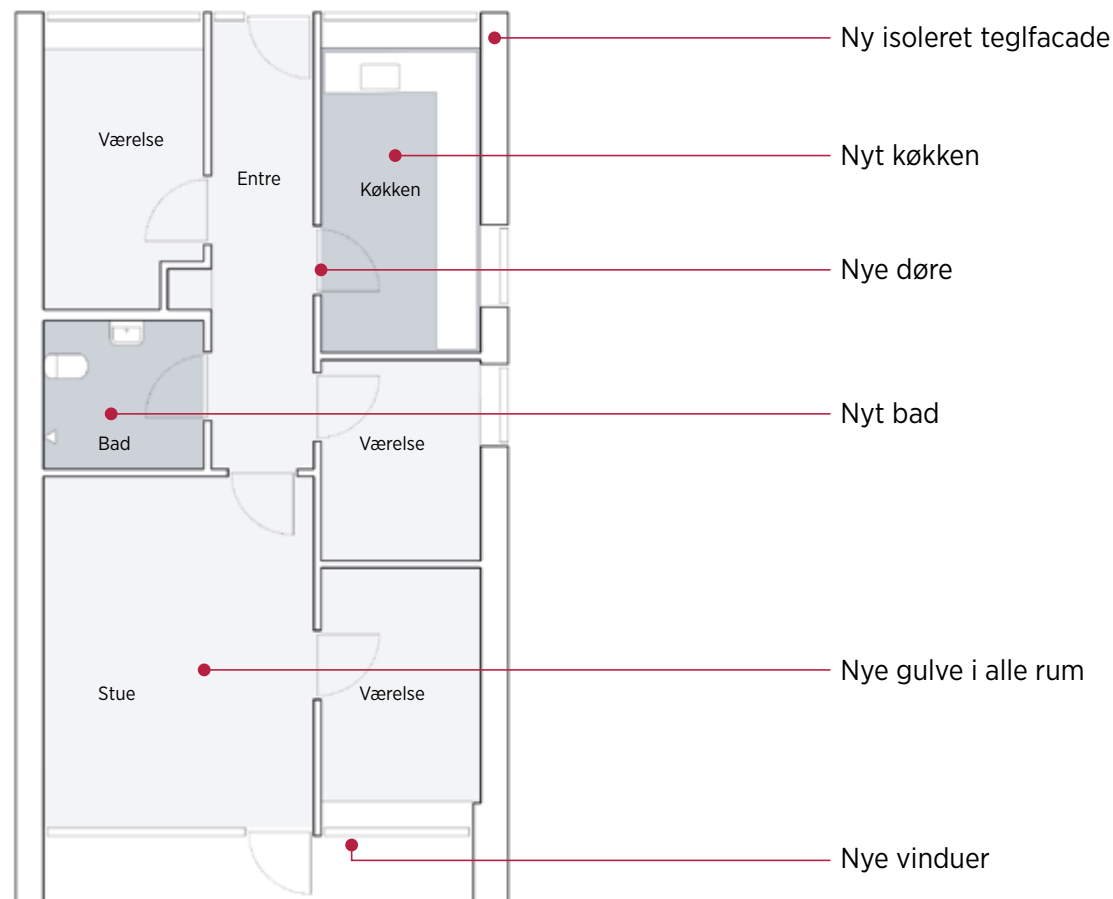
Midlertidig genhusning betyder, at du får stillet en midlertidig bolig til rådighed, som du kan bo i, mens din bolig bliver renoveret. Herefter flytter du tilbage til en nystandsats bolig.

Du får betalt flyttehjælp til og fra genhusningsboligen.



Alle, som skal genhuses, bliver tilbudt en individuel samtale i god tid før genhusningen. Vi forsøger at genhuse i Søvangen ellers i andre afdelinger i nærområdet.





Adresse:	Annettevej 31-33, 41-43, Birgittevej 31-33
Klynge:	Klynge R, S, T
Boligtype:	Type 1
Størrelse:	81 m²
Renoverings varighed:	7 måneder
Genhusning:	Ja
Nuværende husleje:	5265* kr. pr. mdr.
Forventet husleje:	7627* kr. pr. mdr.

*Lejen indeholder b-ordning og badeværelser.

Der etableres 26 stk. tilgængelige boliger i Søvangen. Seks stk. af denne type ligger i rækkehus på Birgittevej nr. 31 og 33 og Annettevej nr. 31 og 33 samt 41 og 43.



Taget udskiftes, og tagrummet isoleres.



Ny efterisoleret skalmur af tegl.



Udskiftning til vinduer med energiruder.

At boligerne får øget tilgængelighed betyder også, at beboerne i disse boliger kan køre med en kørestol i boligen, da der er brede gangarealer, tilpasset dørbredde, niveaufri adgange med max. 25 mm lodrette spring. Der skal være plads til at vende med en kørestol, også i køkken og bad.

Ombygning rækkehuse til tilgængelig bolig på 87,5 m²

En tilgængelig bolig kan bebos af alle. Den eneste forskel er, at der i selve boligen er mere plads i køkken, bad og gangareal. Alle nuværende beboere kan blive boende i deres bolig, også efter ombygningen.

Nye facader, gavle og vinduer

Rækkehusene i Søvangen bibeholder deres unikke udtryk med de nye efterisolerede teglfacader og gavle. Alle tage skiftes, og tagrummene efterisoleres. Desuden udskiftes alle tagrender og tagnedløb. Dette er medvirkende til at fjerne fugt og skimmel.

Samtlige vinduer udskiftes til vinduer med energiruder. Det betyder, at træk forsvinder, og det får en positiv effekt på varmeregningen.

Tilgængelig bolig indvendigt

Rækkehusene totalrenoveres indvendigt med flytning af vægge, etablering af nye isolerede gulve, nye el- og vvs-installationer og nye radiatorer. Alle overflader bliver malet. Alle boliger udstyres med et helt nyt ventilationssystem med varmegenvinding, som place-

res i nyt tekniskab i køkkenet.

Der kommer nye rummelige køkkener. Her vil I kunne vælge mellem tre designs fra samme køkkenfirma. Der kommer også nye rummelige badeværelser med gulvvarme.

Det betyder en billigere varmeregning og et forbedret indeklima.

De nære udeområder

Der bliver lagt dræn langs nye fundamenter, der beskytter mod fugt og skimmel. Områder, som berøres af dette samt af etableringen af nye ledninger til regn- og spildevand, reetableres.

På havesiden etableres der nye terrasser med fliser samt hække, nyt græs og bede.

På indgangssiden kommer der ny belysning og husnumre samt belægning hen til den nye hoveddør.

Mere information på side 21.

Midlertidig genhusning - med flyttehjælp

Renoveringen af din bolig er så omfattende, at den er ubeboelig, mens arbejderne står på. Du skal derfor genhuses et andet sted under renoveringen. Du skal forvente at være genhuset omkring 7 måneder.

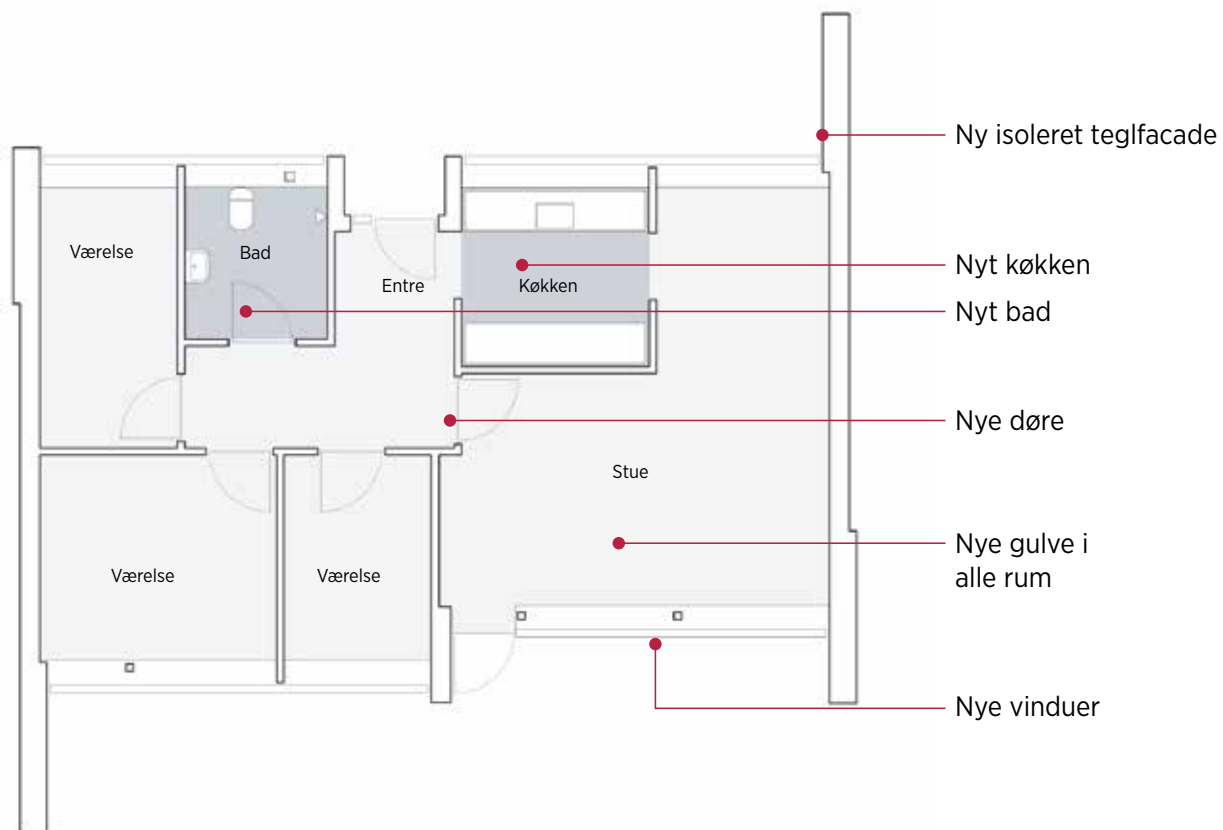
Midlertidig genhusning betyder, at du får stillet en midlertidig bolig til rådighed, som du kan bo i, mens din bolig bliver renoveret. Herefter flytter du tilbage til en nystandsatt bolig.

Du får betalt flyttehjælp til og fra genhusningsboligen.



Alle, som skal genhuses, bliver tilbudt en individuel samtale i god tid før genhusningen. Vi forsøger at genhuse i Søvangen ellers i andre afdelinger i nærområdet.





Adresse: **Annettevej 35-39 og 45-49,
Birgittevej 35-39**

Klynge: **Klynge R, S, T**

Boligtype: **Type 2**

Størrelse: **87,5 m²**

Renoverings varighed: **7 måneder**

Genhusning: **Ja**

Nuværende husleje: **5679* kr. pr. mdr.**

Forventet husleje: **8231* kr. pr. mdr.**

*Lejen indeholder b-ordning og badeværelser.

Der etableres 26 stk. tilgængelige boliger i Søvangen. Ni stk. af denne type ligger i rækkehus på Birgittevej nr. 35, 37 og 39 og Annettevej nr. 35, 37 og 39 samt 45, 47 og 49.



Taget udskiftes, og tagrummet isoleres.



Ny efterisoleret skalmur af tegl.



Udskiftning til vinduer med energiruder.



Nye hække og fliseterrasse.

Renovering fritliggende huse på 94,7 m²

Nye facader, gavle og vinduer

De fritliggende huse i Søvangen bibeholder deres unikke udtryk med de nye efterisolerede teglfacader og gavle. Alle tage skiftes, og tagrummene efterisoleres. Desuden udskiftes alle tagrender og tagednløb. Dette er medvirkende til at fjerne fugt og skimmel.

Samtlige vinduer udskiftes til vinduer med energiruder. Det betyder, at træk forsvinder, og det får en positiv effekt på varmeregnskabet.

Beklædningen på skuret ved indgangen udskiftes til nyt, og der isættes ny dør. Det etableres nyt teknikrum bag indgang til varmeinstallation, hvilket betyder, at vindue til badeværelse lukkes og erstattes af nyt ovenlys.

Nye gulve

Gulvene i alle rum undtagen bad skal fugtsikres. Nuværende gulvbelægning fjernes, og betongulvet afrenses. Der udlægges fugtspærre, inden der etableres nye trægulve.

Nyt ventilationsanlæg

Alle boliger udstyres med et helt nyt ventilations-system med varmegenvinding. Det betyder en billigere varmeregning og et forbedret indeklima. Anlægget monteres i entréen over nedsænket loft.

De nære udeområder

Der bliver lagt dræn langs nye fundamenter, der beskytter mod fugt og skimmel. Områder, som berøres af dette samt af etableringen af nye ledninger til regn- og spildevand, reetableres.

På havesiden etableres der nye terrasser med fliser samt hække, nyt græs og bede.

På indgangssiden kommer der ny belysning og husnumre samt belægning hen til den nye hoveddør.

Mere information på side 21.

Nye køkkener

Der kommer nye køkkener i alle boliger. Her vil I kunne vælge mellem tre designs fra samme køkkenfirma.

Midlertidig genhusning - med flyttehjælp

Renoveringen af din bolig er så omfattende, at den er ubeboelig, mens arbejderne står på. Du skal derfor genhuses et andet sted under renoveringen. Du skal forvente at være genhuset omkring 6 måneder.

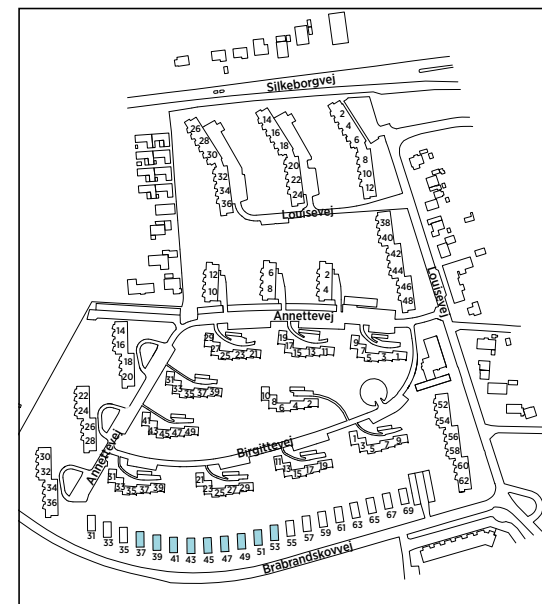
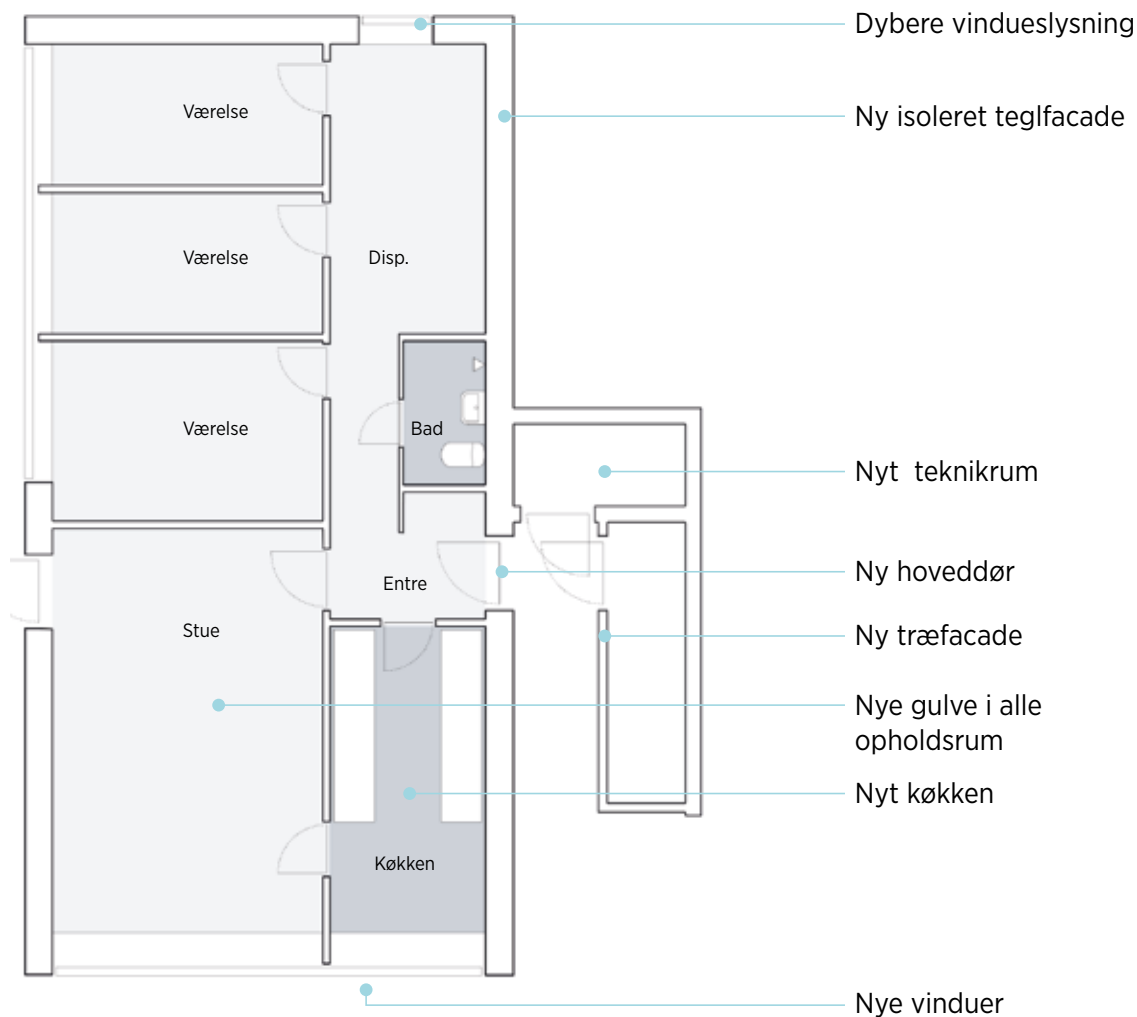
Midlertidig genhusning betyder, at du får stillet en midlertidig bolig til rådighed, som du kan bo i, mens din bolig bliver renoveret. Herefter flytter du tilbage til en nystandsats bolig.

Du får betalt flyttehjælp til og fra genhusningsboligen.



Alle, som skal genhuses, bliver tilbudt en individuel samtale i god tid før genhusningen. Vi forsøger at genhuse i Søvangen ellers i andre afdelinger i nærområdet.





Adresse: **Brabrand Skovvej 37-53**

Boligtype: **Z4-Z12**

Størrelse: **94,7 m²**

Renoverings varighed: **6 måneder**

Genhusning: **Ja**

Nuværende husleje: **6149* kr. pr. mdr.**

Forventet husleje: **8516* kr. pr. mdr.**

*Lejen indeholder b-ordning og badeværelser.



Taget udskiftes, og tagrummet isoleres.



Ny efterisoleret skalmur af tegl.



Udskiftning til vinduer med energiruder.

At boligerne får øget tilgængelighed betyder også, at beboerne i disse boliger kan køre med en kørestol i boligen, da der er brede gangarealer, tilpasset dørbredde, niveaufri adgange med max. 25 mm lodrette spring. Der skal være plads til at vende med en kørestol, også i køkken og bad.

Ombygning fritliggende huse til tilgængelige boliger 94,7 m²

En tilgængelig bolig kan bebos af alle. Den eneste forskel er, at der i selve boligen er mere plads i køkken, bad og gangareal. I dette tilfælde betyder det, at planindretningen ændres. Alle nuværende beboere kan blive boende i deres bolig, også efter ombygningen.

Nye facader, gavle og vinduer

De fritliggende huse i Søvangen bibeholder deres unikke udtryk med de nye efterisolerede teglfacader og gavle. Alle tage skiftes, og tagrummene efterisoleres. Desuden udskiftes alle tagrender og tagnedløb. Dette er medvirkende til at fjerne fugt og skimmel.

Samtlige vinduer udskiftes til vinduer med energiruder. Det betyder, at træk forsvinder, og det får en positiv effekt på varmeregnskabet. Der etableres nyt skur ved indgangen med træbeklædning, ny dør og flisebelægning.

Tilgængelig bolig indvendigt

Boligen totalrenoveres indvendigt med flytning af vægge, etablering af nye isolerede gulve, nye el- og vvs-installationer og nye radiatorer. Alle overflader

bliver malet. Alle boliger udstyres med et helt nyt ventilationssystem med varmegenvinding, som placeres over nedhængt loft i badeværelse. Der etableres et tekniskskab i de nye køkkener. Der kommer nye rummelige køkkener. Her vil I kunne vælge mellem tre designs fra samme køkkenfirma. Der kommer også nye rummelige badeværelser med gulvvarme. Det betyder en billigere varmeregning og et forbedret indeklima.

De nære udeområder

Der bliver lagt dræn langs nye fundamenter, der beskytter mod fugt og skimmel. Områder, som berøres af dette samt af etableringen af nye ledninger til regn- og spildevand, reetableres.

På havesiden etableres der nye terrasser med fliser samt hække, nyt græs og bede. På indgangssiden kommer der ny belysning og husnumre samt belægning hen til den nye hoveddør. Mere information på side 21.

Midlertidig genhusning - med flyttehjælp

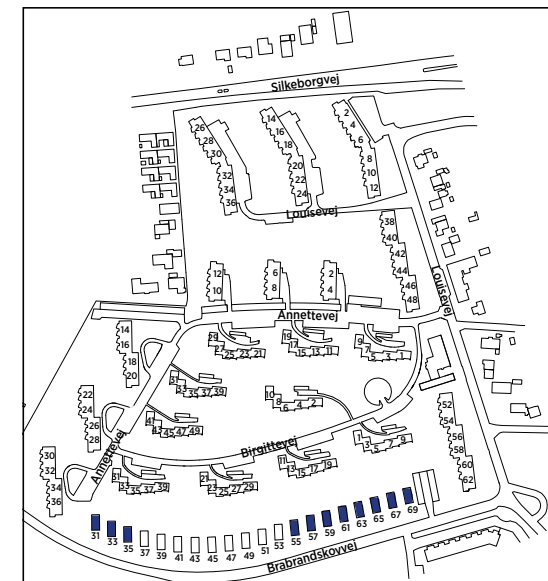
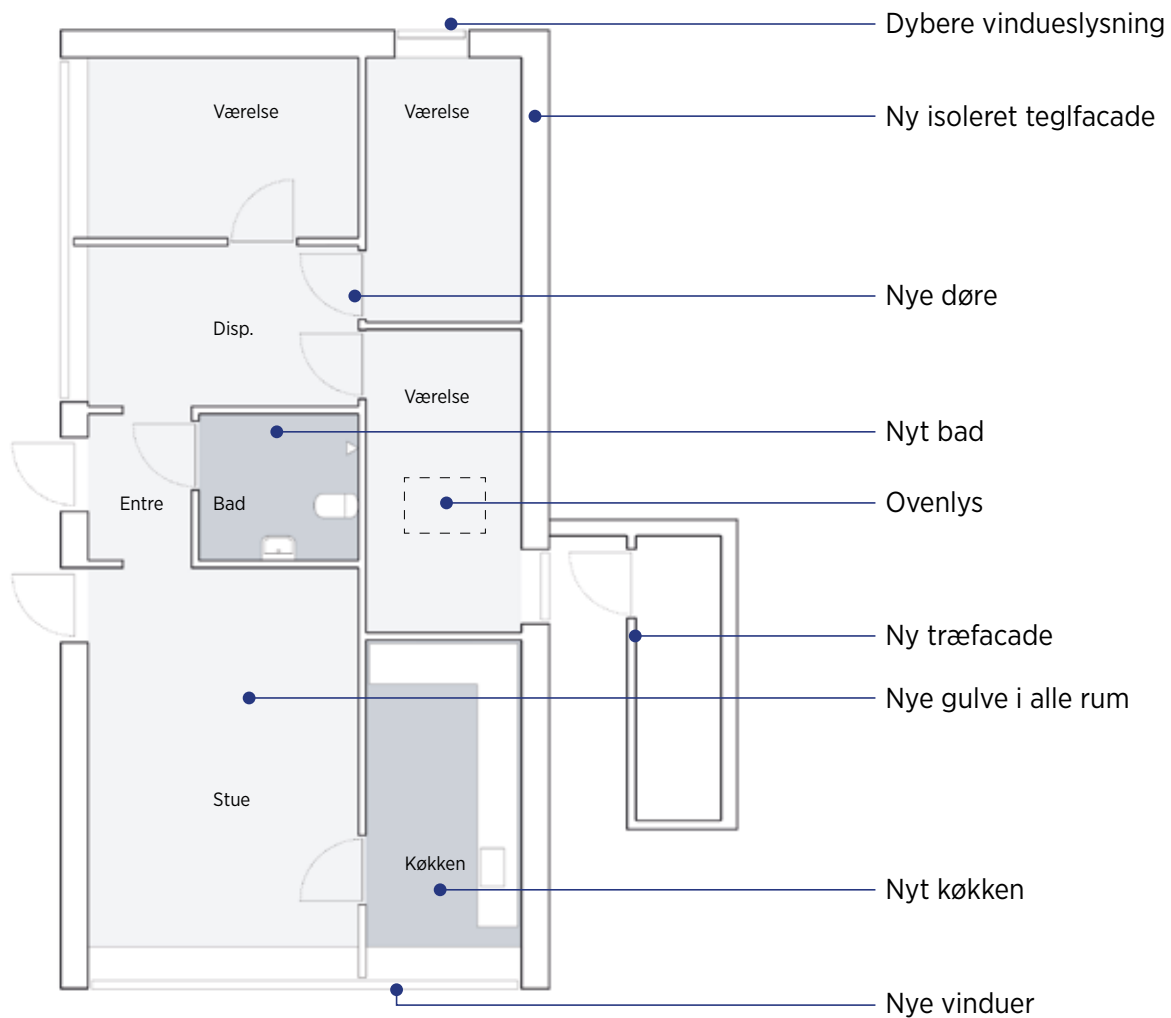
Renoveringen af din bolig er så omfattende, at den er ubeboelig, mens arbejderne står på. Du skal derfor genhuses et andet sted under renoveringen. Du skal forvente at være genhuset omkring 7 måneder.

Midlertidig genhusning betyder, at du får stillet en midlertidig bolig til rådighed, som du kan bo i, mens din bolig bliver renoveret. Herefter flytter du tilbage til en nystandsats bolig.

Du får betalt flyttehjælp til og fra genhusningsboligen.



Alle, som skal genhuses, bliver tilbudt en individuel samtale i god tid før genhusningen. Vi forsøger at genhuse i Søvangen ellers i andre afdelinger i nærområdet.



Adresse: **Brabrand Skovvej 31-35 og 55-69**

Boligtype: **Z1-Z3 og Z13-Z20**

Størrelse: **94,7 m²**

Renoverings varighed: **7 måneder**

Genhusning: **Ja**

Nuværende husleje: **6149* kr. pr. mdr.**

Forventet husleje: **8911* kr. pr. mdr.**

*Lejen indeholder b-ordning og badeværelser.

Der etableres 26 stk. tilgængelige boliger i Søvangen, og 11 af dem ligger i et af de fritliggende huse på Brabrand Skovvej: 31, 33, 35, 55, 57, 59, 61, 63, 65, 67 og 69.

Udearealer

Tilgængelig sti gennem området

Søvangen er anerkendt i hele landet som en meget smuk parkbebyggelse med en fin kombination af rækkehuse og blokke. Planløsningerne og altanernes orientering er nøje overvejet, så man får den bedst mulige udsigt - uden at generes af eller selv genere naboerne.

Ved den kommende renovering har man ambitioner om ikke alene at bevare dette fine image – men også forstærke det ved at anvende nye tiltag som suppleret med nye stier. De nye stier er markeret med grønt på kortet.

Der etableres en ny sti gennem hele Søvangens parkbebyggelse fra Silkeborgvej til Brabrand Skovvej. Stien bliver tilgængelig, hvilket betyder, at man kan komme uhindret med f.eks. rollator, kørestol og barnevogn gennem hele Søvangen via denne sti. Der etableres belysning langs denne sti, så denne er oplyst og tryk at færdes på.

Langs legepladsen ved blok K anlægges en ny sti med grusbelægning. Stien føres nord omkring legearealet. Der etableres belysning langs stien.

Der suppleres med stier ved rækkehusene, hvor det er muligt i forhold til terrænmæssige højdeforskelle.

I bunden af parkbebyggelsen mod blok N anlægges en ny grusbelagt sti.

Områder, som berøres af dette samt af etableringen af nye ledninger til regn- og spildevand samt dræn, reetableres med græs. Eksisterende store træer forsøges bevaret i størst muligt omfang.

Vaskerihaven, som blev etableret i 2020, vil i forbindelse med renoveringen blive fredet i størst muligt omfang.

Der vil i forbindelse med renovering blive udført et mindre omfang af vedligeholdelsearbejder på garager og vaskeribygning.



Rækkehuse, renoverede og tilgængelige

Omfanget af renoveringen af facader og kloakarbejder ved boligerne er omfattende. Det betyder, at det er nødvendigt at rydde både for- og baghaver fuldstændigt for alt, hvad der er af fliser, terrasser, hække, græs, buske, træer, bede, hegn, skure, udestuer mv.

Alle haverne gendannes, som nye ens standard for- og baghaver. I forhaven lægges en flisegang til hoveddør, der anlægges nyt græsareal, en lille fliseterrasse samt et nyt muldbed. På havesiden anlægges en fliseterrasse, nyt græs, et muldbed, samt der plantes nye hække omkring alle haver.

Adgange til de tilgængelige boliger etableres niveaufri uden trapper og trin.

Fritliggende huse, renoverede

Omfanget af renoveringen af facader og kloakarbejder ved boligerne er omfattende. Det betyder, at det er nødvendigt at rydde haver fuldstændigt for alt, hvad der er af fliser, terrasser, hække, græs, buske, træer, bede, hegn skure, udestuer mv. Dog "fredes" haven mod Brabrand Skovvej efter 5 m fra gavlen, der etableres dog ny belægning på flisegang fra Brabrand Skovvej til hoveddør. Alle haverne gendannes som nye ens standard haver. Der anlægges nyt græsareal, en fliseterrasse, ny hæk samt nyt muldbed.

Fritliggende huse, tilgængelige

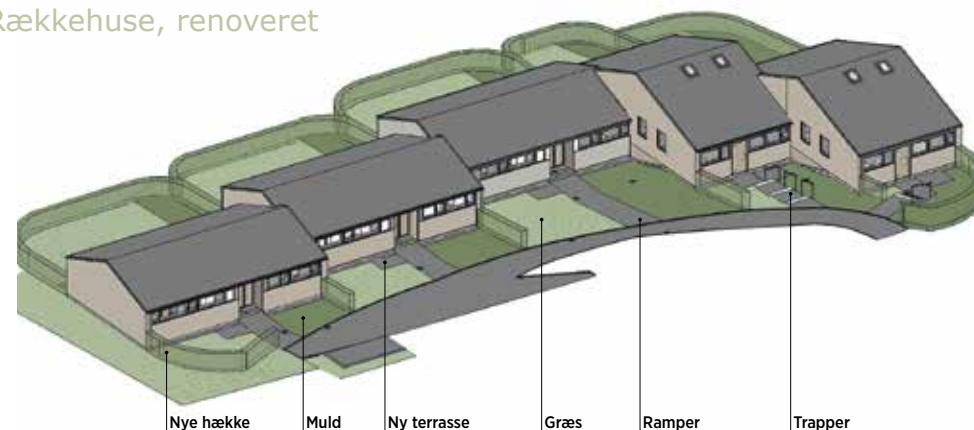
Omfanget af renoveringen af facader og kloakarbejder ved boligerne er omfattende. Det betyder, at det er nødvendigt at rydde haver fuldstændigt for alt, hvad der er af fliser, terrasser, hække, græs, buske, træer, bede, hegn skure, udestuer mv. Der etableres nye tilgængelige flisestier fra Brabrand Skovvej frem til hoveddøren ved alle huse udtagen nr. 31-35, hvor der etableres nye tilgængelig adgang fra Anettevej. Alle haverne gendannes som nye ens standard haver. Der anlægges nyt græsareal, en fliseterrasse, ny hæk samt nyt muldbed.

Adgange til de tilgængelige boliger etableres niveaufri uden trapper og trin.

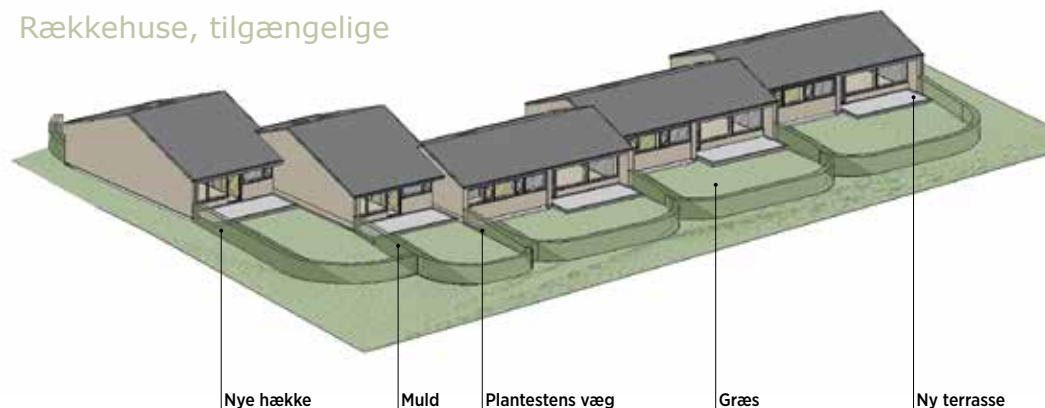
Opbevaring af planter

Inden renoveringen starter, etableres der et område i Søvangen til opbevaring af planter. Her kan man som beboer flytte de planter hen, som man ønsker at bevare og genplante i sin have efter renoveringen. Det er beboernes eget ansvar at flytte og passe disse planter før og under renoveringen.

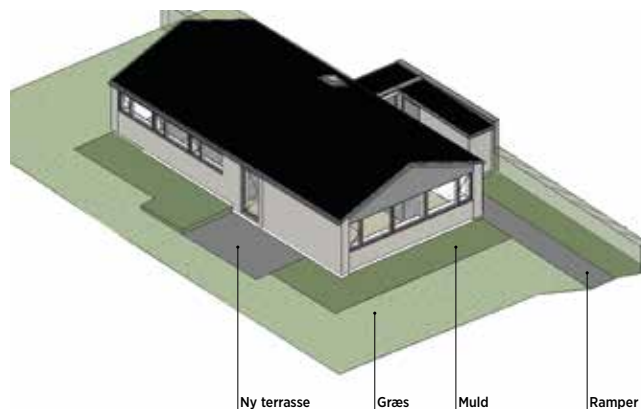
Rækkehuse, renoveret



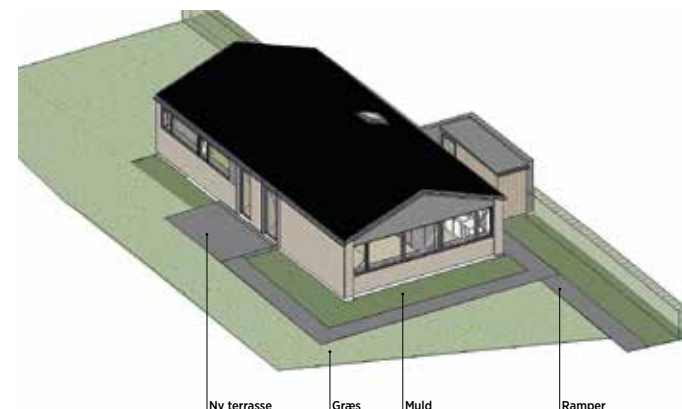
Rækkehuse, tilgængelige



Fritliggende hus, renoveret



Fritliggende hus, tilgængelige





Beboerhus

Det er besluttet, at det beboerhus, som I tidligere har set skitser på, ikke skal bygges.

Grunden til dette er, at beboerhuset bliver langt dyrere end det beløb, som Landsbyggefondens giver støtte til. Landsbyggefondens støttebeløb til beboerhuset er 13 mio. kr. Dette beløb er indeholdt i den fremtidige huslejberegning.

Konsekvensen ved at opføre et beboerhus, som er dyrere end den støttede andel, er, at afdelingen selv skal finansiere resten. Dette vil betyde, at huslejen vil stige markant.

Det er derfor besluttet, at der skal afsøges andre muligheder for at opføre et billigere beboerhus i afdelingen.

Landsbyggefondens og kommunen har sagt ja til, at renoveringen af alle boliger kan starte uden beboerhuset. Det betyder, at der kan gennemføres en proces, hvor nye muligheder for et beboerhus kan afsøges.

Det forventes stadig, at når renoveringen af boligerne står færdig i 2027, så har afdelingen også fået et nyere beboerhus.





Placering af dør til altaner og terrasser i lejlighederne

I forbindelse med renoveringen etableres der et nyt vinduesparti i karnappen, som er fra gulv til loft. Der er mulighed for, at adgangen til altanen og terrassen i stueetagen sker som i dag fra det lille parti eller fra det større parti, hvor døren kan blive i en tidssvarende dørbredde.

I skal på det ekstraordinære beboermøde tage stilling til én fælles løsning for alle lejlighederne. Den løsning, der opnår flest stemmer, bruges i alle lejligheder.

Mulighed I

Adgang til altaner og terrasser i stueetagen via et dørhul med en bredde på 70 cm. Åbningsbredden er ca. 62 cm, da der fragår bredde til altandørens karm.

Ved denne løsning bevarer I adgangen til altanen, som den er i dag. Der udskiftes til en ny altandør i samme bredde, som åbner ud på altanen.

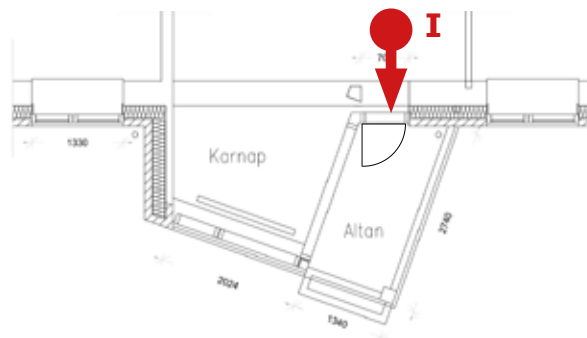
Mulighed II

Adgang til altaner og terrasse i stueetage fra det brede nye parti i karnappen. Dørhullet vil have en tidssvarende bredde på 90 cm med en åbningsbredde på ca. 77 cm. Døren åbner ud på altanen.

Ved denne løsning erstattes den eksisterende altandør med et nyt vinduesparti.

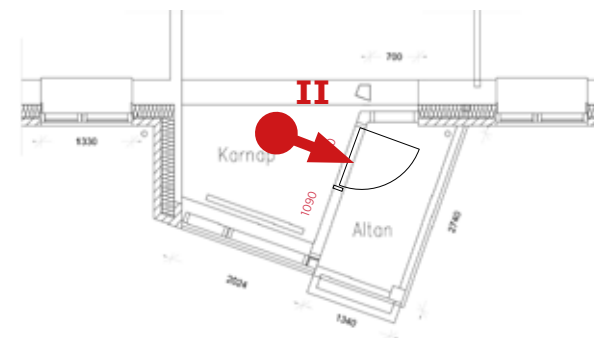


Mulighed I



Udgang fra stue til altan/terrasse gennem nuværende smalle dørhul.

Mulighed II



Udgang fra stue til altan/terrasse fra nyt vinduesparti. Dørhul har en tidssvarende bredde.

Råderet udgår

Den tidligere beslutning om at indføre køkkener som kollektiv råderet udgår. Samtlige lejemål skal i stedet have udskiftet køkkener, som et moderniseringssarbejde i forbindelse med renoveringen.

Det betyder, at den enkelte lejer ikke kan fravælge eller udskyde arbejdet.

Køkkener der er udskiftet via den individuelle og kollektive råderet og ikke er afskrevet på renoveringstidspunktet, vil som udgangspunkt ikke blive udskiftet.

Afstemning 2016 - trægulve

I 2016 blev det besluttet, at der var mulighed for partiel udskiftning af gulve i boligerne.

Denne mulighed fra afstemningen i 2016 udgår.

Afstemning 2018 - ovenlys og skur

I afstemningen fra 2018 blev det besluttet, at de huse på Annettevej og Birgittevej, der ikke skal omdannes til tilgængelighedsboliger, kunne vælge at få ovenlysvinduer. De huse på Brabrand Skovvej, der ikke bliver omdannet til tilgængelighedsboliger, kunne vælge at få et udvendigt skur i haven.

Disse muligheder fra afstemningen i 2018 udgår af helhedsplanen.

Inddragelse

Der bliver en workshop senere, hvor de, der har lyst, kan være med til at beslutte, hvordan de forskellige køkkendesigns skal sammensættes. Vi forventer, at der skal være 3 forskellige designs at vælge imellem fra samme køkkenfirma.



Køkkener udskiftes som et moderniseringsarbejde



Inddragelse

Der bliver en workshops senere, hvor de, der har lyst, kan være med til at beslutte, hvordan for eksempel lågerne skal se ud. Vi forventer, at der skal være 3 forskellige køkkendesigns at vælge imellem.





Økonomi

Der er tale om en kompleks og sammenhængende økonomi, som medfører, at ændringer i forudsætninger kan betyde ændringer i finansieringsmodel, husleje m.v.

Landsbyggefonden støtter i alt kr. **410.000.000** af renoveringens samlede finansiering på kr. **605.000.000**, som renoveringen koster at realisere.

Landsbyggefonden giver f.eks. ikke støtte til vedligeholdelsesarbejder som diverse arbejder i tagrum, bl.a. efterisolering, nye ovenlys i opgange, belysning, nye gangbroer, maling af trappeopgange, følgearbejder ved ventilation, omlægning af fjernvarme, udearealer ved de renoverede rækkehuse, renovering af garager mv.

Finansering	Kroner
Udgifter i alt	605.000.000
Afdelingens egne midler (henlæggelser)	50.000.000
Løbende støtte fra Landsbyggefonden og boligforening	410.000.000
Rest, der skal finansieres ved 30 årige lån og besparelser på driften	145.000.000

Økonomi

Finanseringsstøtten fra Landsbyggefonden på **kr. 410.000.0000** svarer til, at afdelingen får huslejestøtte på **519 kr./m²** årligt.

Hvis afdelingen ikke modtager støtte fra Landsbyggefonden ville den månedlige husleje stige yderligere med:

**Husleje
hvis afdelingen
ikke får støtte
fra Landsbygge-
fonden**

Antal værelser	Antal m²	Støtte fra Landsbyggefonden omregnet i kr./mdr.	Husleje uden støtte fra Landsbyggefonden i kr./mdr.	Husleje med støtte fra Landsbyggefonden i kr./mdr.
1	41	1.773	5.335	3.562
2	71	2.854	8.931	6.077
3	81	3.546	10.042	6.496
4	90	4.368	11.666	7.298

Differentieret husleje og huslejeeksempler

Landsbyggefonden stiller krav til, at huslejen i afdelingen skal differentieres efter renoveringen.

Ifølge lov om almene boliger skal den til enhver tid gældende leje afspejle boligernes indbyrdes værdi. Det vil sige, at der fastlægges en fordelingsnøgle efter boligernes brugsværdi.

Renoveringen af Søvangens rækkehuse og fritliggende huse samt ombygningen til tilgængelighed er mere omfattende end renoveringen af blokkene og dermed også dyrere.

Eksempler på den differentierede huslejestigning på boligtyper:

- 1-2 værelses lejlighed, renoveret 250 kr./m²/år
- 3-4 værelses lejlighed, renoveret 200 kr./m²/år
- 5 værelses lejlighed, renoveret 170 kr./m²/år
- Rækkehuse renoveret 300 kr./m²/år
- Rækkehuse og fritliggende huse, ombygget til tilgængelighed 350 kr./m²/år
- Fritliggende huse renoveret (besluttet på beboermøde d. 29/8/2023) 350 kr./m²/år

Boligtype	m ²	Nuværende husleje	Månedlig forhøjelse	Forventet husleje efter renovering (2022 priser)
1 værelses lejlighed	41	2.708 kr.	854 kr.	3.562 kr.
2 værelses lejlighed	71	4.597 kr.	1.479 kr.	6.077 kr.
3 værelses lejlighed	80	5.163 kr.	1.333 kr.	6.496 kr.
4 værelses lejlighed	90	5.798 kr.	1.500 kr.	7.298 kr.
5 værelses lejlighed	110	7.234 kr.	1.558 kr.	8.792 kr.
Rækkehus (renoveret)	81	5.265 kr.	2.025 kr.	7.290 kr.
Fritliggende hus (renoveret)	95	6.149 kr.	2.762 kr.	8.911 kr.
Rækkehus (tilgængelighed)	81	5.265 kr.	2.363 kr.	7.627 kr.
Fritliggende hus (tilgængelighed)	95	6.149 kr.	2.762 kr.	8.911 kr.

Huslejen i tabellen er uden forbrug som vand, varme og el. Eventuel boligstøtte er ikke en del af denne beregning. Nuværende leje er inkl. b-ordning.

Huslejen,

der fremgår af tabellen, er uden forbrug til vand, varme og el. Eventuel boligstøtte er ikke en del af denne beregning af huslejen.

Den nye husleje

Den nye husleje træder i kraft, når den blok eller klynge som dit lejemål er en del af, er færdigrenoveret.

Varmeudgift

Det forventes, at der efter renoveringen vil være en besparelse på varmeudgiften, som skønnes til gennemsnitligt at være på 30 kr./m²/år. Dette er ikke indregnet i huslejberegningen.

Byggetekniske udfordringer

Kuldebroer og indeklimaproblemer (skimmel)

Ved opførelsen i 1950'erne var der ikke særlig stort fokus på begrebet "kuldebroer". Kuldebroer opstår især ved kompakte ydervægszoner, hvor den kolde formur og den varme bagmur hænger sammen.

Ved de fleste radiatornicher er ydervæggen tyndere end andre steder. Man har reduceret vægtykkelsen indvendig med ca. 10-12 cm, så radiatoren ikke fylder for meget ind i rummet. Desværre betyder det, at ydervæggen bag radiatoren er fuldkommen massiv, så varmen meget let kan strømme direkte ud gennem ydervæggen.

Omkring alle vinduer og døre samt ud for etageadskillelser er der ligeledes muret massivt, hvilket er hovedårsagen til de mange skimmelproblemer rundt ved vindueslysninger og i boligernes indvendige væghjørner.

Derudover er de mange betonaltaner bygget direkte ind i ydervæggene – og skaber også store kuldebroer.

Kuldebroer og indeklimaproblemerne løses f.eks. i forbindelse med etablering af nye isolerede facader, nye vinduer og nye altaner.

Skader i murværk og beton

Søvangens etageboliger indeholder et stort antal betonaltaner, der er under konstant nedbrydning. Omkring 1999 havde stort set alle altantårne kraftige nedbrud, og man igangsatte en renovering, hvor den defekte beton blev fjernet, rustne armeringsjern blev beskyttet el. udskiftet, og til sidst blev altanerne malet. Det har haft en relativ god effekt, men efter yderligere ca. 23 år med stadig nedbrydning, begynder nye skader at opstå igen.

Derfor er det en meget god ide at fjerne de gamle betonaltaner og erstatte med nye, moderne altaner, hvor armeringen er rustfri. Samtidig løser man de store kuldebroer.

De murede ydervægge indeholder ud over kuldebroerne en lang række andre skader.

Murværk arbejder lidt, afhængig af temperaturerne, så man ser mange revner ved altaner, hjørner, spring i bygninger o.l. En del tegloverligger, dvs. det murværk, der er placeret direkte hen over vinduer og døre, er defekte. I dag bruges rustfri armering i disse overligger, men i 1950'erne var det blot almindeligt armeringsjern, der blev brugt. Den kunne desværre ruste, hvilket betyder en del vandrette revner i overliggerne, der lidt efter lidt kommer til at hænge med risiko for vand direkte ind i muren.

Utætte og ældre pvc-vinduer og døre

Vinduerne er udskiftet fra træ til pvc først i 1980'erne, så de har nu siddet i ca. 40 år. De har fungeret efter hensigten bortset fra visse udfordringer med at fremskaffe nye reservedele. Derudover har pvc-vinduer den ulempe, at man helst ikke skal bore eller skrue i profilerne, idet man så bryder vinduets isolerende funktion.

Vinduer fra 1980'erne indeholder termoruder med isoleringsværdier, der i dag betragtes som meget umoderne. Hvor man i 1980'erne arbejdede med u-værdier i størrelsesordenen på 2,5 W/m² K for et normalt vindue, er tallet i dag ca. 0,8 W/m² K, dvs. nye vinduer isolerer ca. 3 gange så godt.

Derfor giver det absolut god mening at udskifte samtlige vinduer og døre nu. Vinduer udskiftes til nye, hvor der er træ indvendigt og aluminium udvendigt.



Typisk skimmelforekomst i koldt hjørne.



Typisk skimmelvækst i lysning ved vindue.



Skimmel langs gulv.



Kondens på vinduer pga. kuldebro og ringe luftskifte.



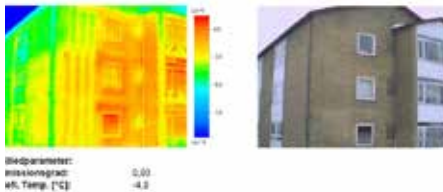
Utætte glaslysskakte.



Skrå revne i murværket.



Sydgavl - tegloverligger over vindue er defekt.



Termografisk foto af nordgavl. Jo mere rødt/gult jo flere kuldebroer og dårlig isolering.

Byggetekniske udfordringer

Utætheder og manglende isolering af kældre

Kælderydervæggene er af massiv beton, hvilket betyder kuldepåvirkninger direkte ind. Derudover er betonen mange steder utæt, hvilket betyder fugtige overflader i kældrene – nogle steder direkte vandind-sivning, hvis der samtidig er smårevner i fundamen-terne.

Renoveringen løser disse problemer med vandtætning-ger, udvendig efterisolering og nye omfangsdræn.

Nedslidt tagbelægning på rækkehuse og fritliggende huse

Tagbelægningen med tagpap på rækkehusene er sær-deles nedslidt.

Der er gennem årene foretaget partielle udbedringer, men der mangler en radikal fornyelse overalt.

Dette løses under renoveringen med etablering af nye skifertage.

Terrændæk på rækkehuse og fritliggende huse

Gulvene i alle husene er udført som normale terræn-dæk for det år, som de er bygget i. Det vil sige et betongulv udstøbt ovenpå et stabilt underlag.

I dag ville dette underlag typisk bestå af lecanødder og/eller polystyren, der både isolerer og sikrer mod fugtphobning i gulvet nedefra.

Desværre har man i Søvangens rækkehuse valgt at bruge slagger som det stabiliserende materiale under betonen.

Slagger, der er et restprodukt fra afbrænding af kul, er meget stabilt, men har desværre den egenskab, at fugt nedefra kan ophobes i den.

Ved den kommende renovering løses fugtproblemet med udlægning af fugtspærre over betonlaget.

Nedslidte kloakledninger

Hovedparten af det nuværende kloaksystem er fra opførelsen i 1950'erne og er kraftig nedslidt og i no-get omfang defekt.

Dette indebærer øget risiko for brud på kloaklednin-ger samt gode levevilkår for rotter.

Samtidig stilles der et offentligt krav om, at det nuværende kloaksystem skal laves som et separeret system hvor regn- og spildevand adskilles.

Derfor udskiftes eksisterende ledninger i terræn, og opdeles i hhv. regnvand og i spildevand, samtidig med at ledninger under etageboliger strømpes.

Miljøfremmede stoffer div. steder

Ved store renoveringer finder man næsten altid en række miljøfremmede stoffer i de gamle bygningsde-le. Det kan f.eks. være tungmetaller i maling, PCB i fuger, asbest i isolering/fliseklæb o.l., som giver nogle udfordringer, når man skal i gang med store ned-brydninger osv. I Søvangen er der allerede foretaget omfattende undersøgelser til fastlæggelse af, hvilke stoffer man må forvente at møde undervejs i renove-ringen.





Afstemning

Dato:

Onsdag den 6. april 2022

Tid:

Kl. 19.00 - 21.00

Hvor:

**Beboerhuset Laden i
Toveshøj**

**Der går bus fra Søvangen
med afgang kl. 18.30 fra
beboerhuset på Birgittevej**



Spørgecafeer

Mandag den 21. marts
Torsdag den 31. marts
Kl. 13 - 19 i Søvangens beboerhus

Alle er velkomne til at kigge forbi og
stille spørgsmål til renovering
som f.eks. genhusning og husleje.

Afstemningsgrundlaget ligger på hjemmesiden

Dette stemmegrundlag indeholder de vigtigste elementer i renoveringen. Du finder det på Brabrand Boligforenings hjemmeside under afdeling 2: www.bbbo.dk