



plus
bolig

når du vil leje

cykel og
knallertkørsel
forbudt

Uvækkende
hundeafmærkning
på afdelingens
areal
FORBUDT

Indhold:

Afdelingsbestyrelsen anbefaler et ja	2
Hvorfor helhedsplan?	3
Hele afdelingen får et nødvendigt løft	4
34 totalrenoverede tilgængelighedsboliger	6
Genhusning	8
Økonomi og huslejekonsekvenser	9
Få mere information	11

Kære beboere i afdeling 1025

Så er arbejdet med vores helhedsplan så langt, at vi endelig kan præsentere planen i detaljer.

Vi har samlet information om helhedsplanen i denne folder. Alle er enig om, at vores afdeling trænger til renovering, og der er nogle byggeskader, som skal udbedres. Men vi må også erkende, at planen skal hænge sammen økonomisk. Vi kan ikke få alle ønsker opfyldt, hvis vi skal undgå en alt for voldsom huslejestigning.

Ved at lave en helhedsplan har vi fået tilsagn fra Landsbyggefonden om støtte til en stor del af renoveringen. Dermed kan vi få løst de fleste opgaver, inden for en fornuftig ramme.

En helhedsplan med støtte fra Landsbyggefonden skal imidlertid opfylde en række betin-

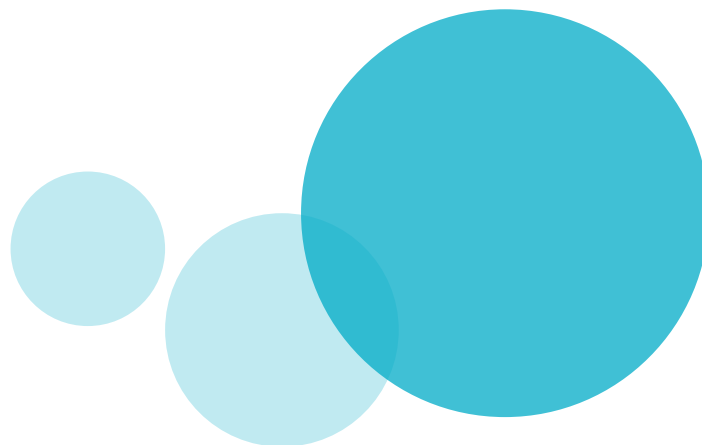
gelser. Blandt andet stiller Landsbyggefonden krav om, at vi udfører en samlet plan og ikke kun laver lappeløsninger.

Alternativet til en helhedsplan kunne være en mindre omfattende renovering. Men så skal vi selv i afdelingen finansiere arbejdet. Og det kan desværre gå hen og blive dyrt.

Vi håber, at du vil bruge tid på at læse mere på de følgende sider, og at vi mødes til orienteringsmødet, den 29. september. Og i sidste ende, at vi sammen kan godkende helhedsplanen på et ekstraordinært afdelingsmøde.

Med venlig hilsen
Afdelingsbestyrelsen og Plus Bolig

Beboerinfo helhedsplan



Afdelingsbestyrelsen: Vi anbefaler et ja

– Vi får alle gavn af et bedre indeklima og de nye badeværelser, siger formand Jørgen Behrentzs.

Afdelingsbestyrelsen har været engageret i arbejdet med helhedsplanen gennem flere år. Formand for bestyrelsen, Jørgen Behrentzs, var da også med for 5 år siden, da man fik Landsbyggefonden på besøg på Riis-højvej.

Dengang var der blandt andet planer om at renovere kælderlejlighederne, men afdelingsbestyrelsen og Plus Bolig fik udarbejdet en tilstandsrapport, som viste, at der er behov for en gennemgribende renovering af afdelingen. Derfor satte man gang i arbejdet med en helhedsplan.

– Det har været en lang proces, men nu er vi endelig kommet så langt, at vi kan præsentere en plan for beboerne i afdelingen. Man skal huske, at vi bor i en afdeling, der er bygget i 1956. Og selv om der er lavet lidt arbejder i løbet af årene, så trænger vores boliger virkelig til en gennemgribende renovering nu, siger Jørgen og fortsætter:

– Dels får vi som beboere selv gavn af et bedre indeklima, og ikke mindst det nye badeværelse, som alle boliger får. Dels får vi nu etableret 34 tilgængelighedsboliger. Noget som Landsbyggefonden støtter, og som er med til at fremtidssikre vores afdeling. Gør vi ikke noget nu, risikerer vi, at vi ikke kan udleje lejlighederne i fremtiden, siger han.

Afdelingsbestyrelsens byggeudvalg har fulgt forarbejdet til helhedsplanen tæt. Og noget af det, der gør indtryk, er at alternativet til en helhedsplan reelt er dyrere for beboerne.

– Med en helhedsplan, der bliver støttet af Landsbyggefonden, får vi lavet mere i afdelingen, end hvis vi selv skulle dække udgifterne med vores opsavede midler. Ja faktisk ville vi nok stige mere i husleje, selv om der blev lavet mindre. Alene fordi vi så ikke fik støtte fra Landsbyggefonden, siger Jørgen.

Sammen med resten af afdelingsbestyrelsen håber han, at beboerne i afdelingen vil stemme ja til helhedsplanen.

– Vi kommer ikke udenom en huslejestigning. Men når jeg ser mig omkring, så er vi sluppet billigt. Blandt andet fordi vi gennem årene har henlagt penge i vores budget og på den måde har taget huslejestigningerne i små bidder.

Genhusning

Afdelingsbestyrelsen har også arbejdet for, at de beboere, der skal genhuses, så vidt muligt kan genhuses i afdelingen, så hverdagen ikke bliver brudt helt op.

– Vi kommer ikke udenom, at en renovering betyder noget bøvlgang for os lejere. Men vi har fået Plus Boligs ord for, at de vil hjælpe os igennem så godt som muligt. Og jeg er sikker på, at vi bliver rigtig, rigtig glade for resultatet.

Hvorfor helhedsplan?

Når en boligafdeling som vores står foran en nødvendig og omfattende renovering, er det vigtigt, at få Landsbyggefonden inddraget. For selv om afdelingen gennem årene har opsparet (henlagt) midler til vedligeholdelsesarbejder, rækker det slet ikke, hvis man vil lave en gennemgribende renovering og samtidig undgå alt for høje huslejestigninger.

Landsbyggefonden yder støtte til renoveringsprojekter i almene boligafdelinger, og et af kravene fra fonden er, at der udarbejdes en helhedsplan. Planen skal beskrive alle relevante forhold omkring renoveringen – både i forhold til de tekniske problemer og omkring boligom-

rådet generelt. Helhedsplanen skal også indeholde et budget og dermed en ramme for den huslejestigning, der uundgåeligt følger, trods Landsbyggefondens støtte. Udover støtte fra Landsbyggefonden får afdelingen også støtte til helhedsplanen fra Plus Boligs dispositionsfond – altså fra den 'fælles kasse' i boligselskabet.

Helhedsplanen skal godkendes af beboerne, landsbyggefonden og Aalborg Kommune før det egentlige renoveringsarbejde kan sættes i gang.



Hvad er der sket indtil nu?

Planerne om en gennemgribende renovering af afdeling 1025 har været oppe at vende mange gange. Der har været afholdt mange møder, teknikere har udarbejdet mange rapporter og Landsbyggefonden har været på besigtigelse i afdelingen. Under hele forløbet har afdelingsbestyrelsen været inddraget, og der er blevet orienteret om renoveringsprojektet på afdelingsmøderne.

Det er desværre ikke usædvanligt, at sagsbehandlingen i Landsbyggefonden kan tage lang tid. Samtidig er det Folketinget, der afgør, hvor mange penge Landsbyggefonden må bruge hvert år, så der opstår ofte 'kø' af projekter der søger om støtte. Men i år har Folketinget, som en del af de aktuelle coronahjælpepakker, frigivet alle de ansøgninger, der var prækvalificeret i Landsbyggefonden. Derfor fik Plus Bolig – sammen med alle andre

boligorganisationer – i sommer besked om, at Landsbyggefonden gerne vil have beboernes godkendelse af helhedsplanen på Riishøjvej her i efteråret, så arbejderne kan sættes i gang hurtigst muligt.

Aalborg Kommune har også tilkendegivet, at de kan støtte planen, hvis beboerne i afdelingen godkender den.

Efter at have stået på venteliste i flere år, har Landsbyggefonden altså nu endeligt givet tilsagn til at ville støtte renoveringen af afdeling 1025. Landsbyggefonden støtter projektet, så huslejen ikke kommer til at overstige det niveau, som er almindeligt i bydelens øvrige almene boliger (hvilket er 750kr/m²/år i gennemsnit).

Hele afdelingen får et nødvendigt løft

Afd. 1025 er opført i midten af 1950'erne. Indretningen af lejlighederne og rækkehusene står uforandrede i dag. Der er store problemer med skimmel, fugt og kuldebroer. Der er et højt energiforbrug som til dels skyldes et varmesystem som ikke fungerer optimalt og som har et stort varmespild i det gamle ledningsnet.

For at fremtidssikre bebyggelsen, gøre boligerne attraktive for nuværende beboere og tiltrække nye beboere er der behov for væsentlige forbedringer i afdelingen som helhed. En væsentlig forbedring er etableringen af tilgængelighedsboliger i afdelingen.

Hvad skal renoveres?

Efter en grundig gennemgang af bygningerne og vurdering af deres tilstand og dialog med Landsbygefonden om støttemuligheder har Plus Bolig i samarbejde med afdelingsbestyrelsen lavet en overordnet helhedsplan for afdelingen der indeholder følgende punkter:

Renovering blokke:

- Lejligheder i nr. 1, 3, 7, 9, 19, 21, 25, 27, 29 og 31

Lejligheder, der ikke ombygges til tilgængelighed, renoveres således:

- Vinduer og altandøre skiftes til energivenlige træalu profiler
- Nye faldstammer i køkkenet
- Etablering af ventilationsanlæg med varmegenvinding
- Nye radiatorer i lejlighederne
- Nye adgangsdøre i trappeopgange
- Udskiftning af facadeplader og isolering på gavle
- Totalrenovering af badeværelser med etablering af mulighed for tilslutning af vaskemaskine og tørretumbler.
- Renovering af fjernvarmeforsyning med stort energibesparelsespotentiale for hele afdelingen.

Renovering af rækkehuse:

- Rækkehuse nr. 67-89

De 'store' rækkehuse renoveres således:

- Vinduer og yderdøre skiftes til energivenlige træalu profiler
- Etablering af ventilationsanlæg med varmegenvinding
- Nye radiatorer i boligerne
- Udskiftning af facadeplader og isolering på gavle
- Totalrenovering af badeværelser med etablering af mulighed for tilslutning af vaskemaskine og tørretumbler.

Tilgængelighedsboliger:

- Opgangene nr. 5, 23, 33
- Rækkehusene nr. 11, 13, 15, 17
- Altangangsblokken nr. 35-65

Landsbygefonden gjort det muligt, at 34 boliger totalrenoveres som nye tilgængelighedsboliger. På grund af sammenlægninger reduceres antallet af boliger til 34. Det betyder:

- Totalrenovering af altangangsblokken med ombygning til tilgængelighed og etablering af elevator. Her nedlægges 3 boliger.
- Totalrenovering af alle boliger i nr. 5, 23 og 33 med ombygning til tilgængelighed og etablering af elevator.
- Totalrenovering af 1 plans rækkehuse, nr. 11, 13, 15 og 17. Her nedlægges 1 bolig.

Se mere om tilgængelighedsboliger på side 6.

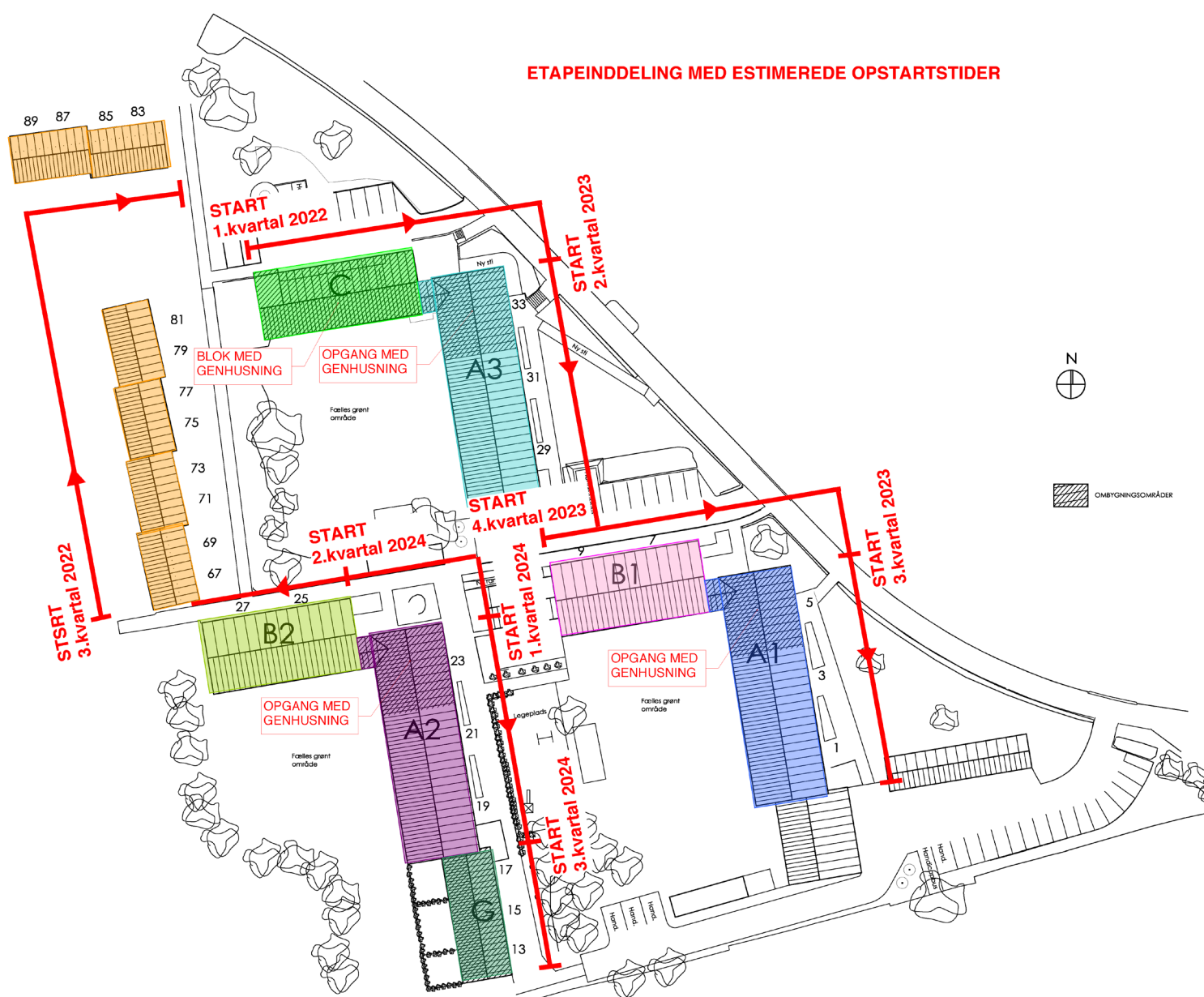
Udearealer:

- Etablering af stier og adgangsforhold for tilgængelighed.
- Etablering af Handicap-P-pladser.

Arbejdet sker i etaper fra 2022-24

Den samlede tid for udførelsen forventes at strække sig over 2,5-3 år, med byggestart i begyndelsen af 2022. Udførelsen opdeles i etaper, med start i altangangsblokken – de efterfølgende etaper fremgår (med forbehold) af nedenstående tidsplan og etapeinddeling.

Udearealer omkring blokkene laves som det sidste arbejde ved hver blok således at tilgængelighedsforhold er sikret ved indflytning.



Tilgængelighedsboliger

En tilgængelighedsbolig er en betegnelse, som Landsbyggefonden bruger. Tilgængelighed betyder reelt, at man skal kunne komme ind i boligen i en kørestol uden forhindringer.

Der skal altså være elevator eller niveaufri adgang til boligen, og der må ikke være stigninger eller dørtrin, der forhindrer adgangen. Ved at få boliger med elevatoradgang kan folk blive boende i afdelingen – også selv om de skulle blive gangbesværede.

Derudover er der nogle krav til, hvor meget plads der er i de enkelte rum (markeret med stiplede cirkler på lejlighedsplanerne).

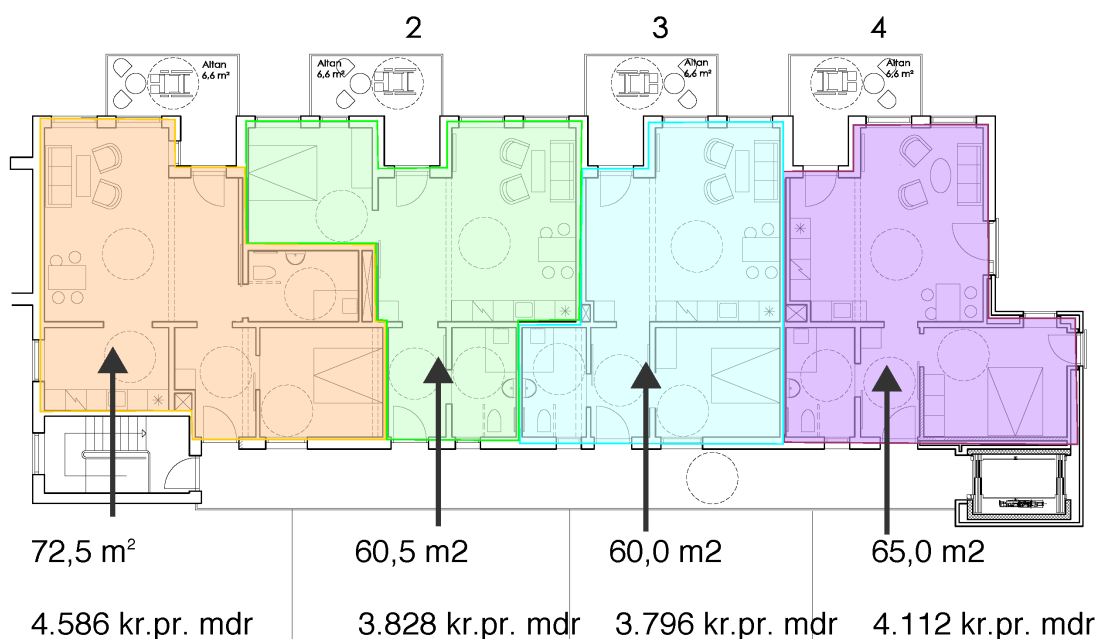
Selve boligen er i øvrigt en helt almindelig almen lejlighed, der udlejes til alle.

Landsbyggefonden støtter hele renoveringen af tilgængelighedsboliger. Der er altså tale om, at vi får totalrenoveret 34 boliger til en meget fordelagtig pris. Normalt kan man som afdeling ikke få støtte til såkaldte moderniseringsarbejder.

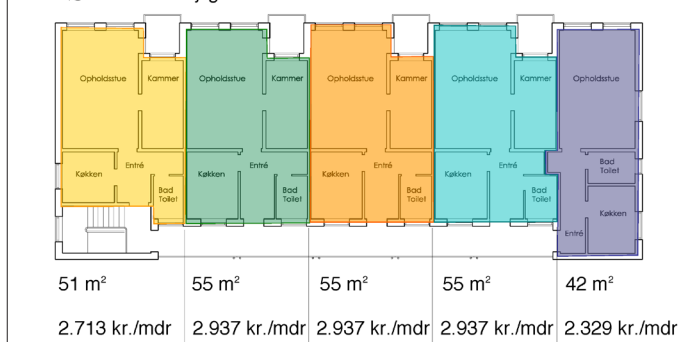
Her på siden kan du se, hvordan de nye tilgængelighedsboliger er tænkt indrettet samt angivelser af de nye huslejer.

De totalrenoverede tilgængelighedsboliger i altangangsblokken.

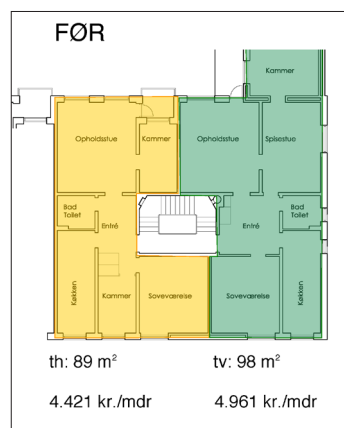
EFTER ialt 13 lejligheder



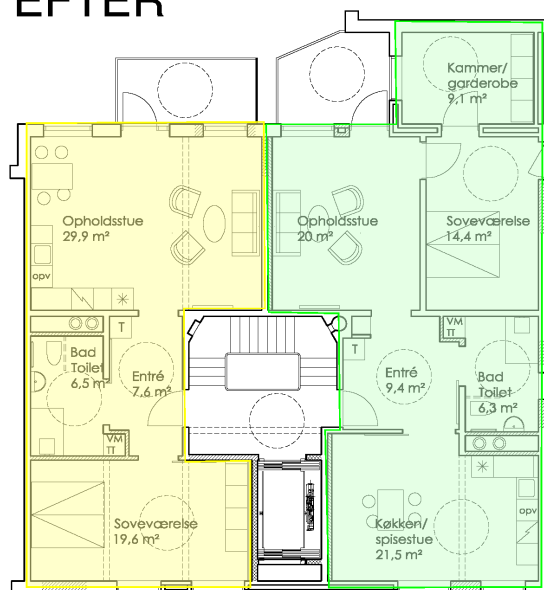
FØR ialt 16 lejligheder



**Totalrenoverede
tilgængeligheds-
boliger i
nr. 5, 23 og 33**

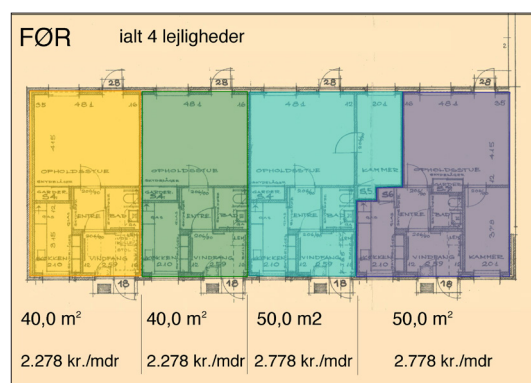
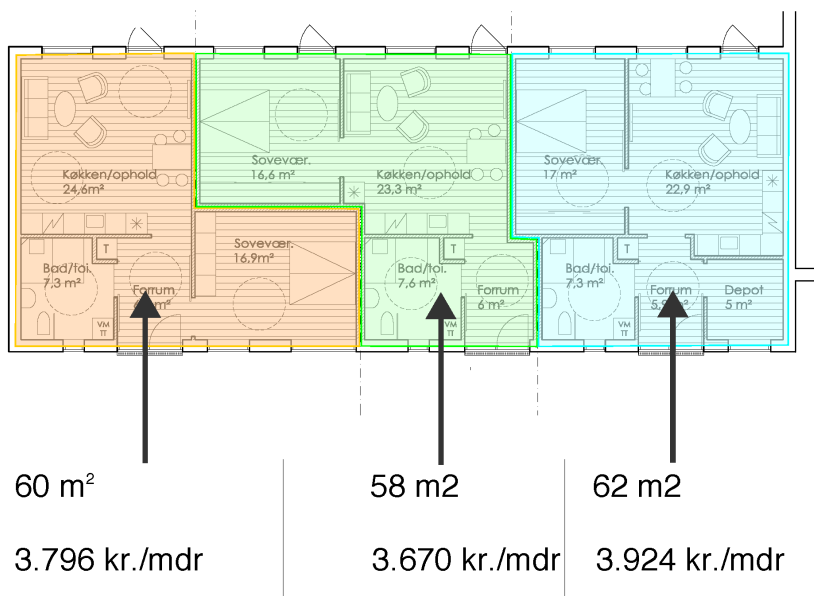


EFTER



**Totalrenoverede
tilgængeligheds-
boliger i
rækkehusene
nr. 13, 15 og 17**

EFTER ialt 3 lejligheder



Hjælp til genhusning

Der vil være genhusning, for de beboere der bor i en bolig der ombygges til tilgængelighed. Det vil sige alle boliger i altangangsblokken nr. 35-65, boliger i nr. 5, 23 og 33 samt i de små rækkehuse nr. 11, 13, 15 og 17.

Genhusning kan enten være midlertidig eller permanent – og vi tilstræber, at det primært kommer til at ske i afdelingens andre boliger på Riishøjsvej.

Plus Bolig hjælper til med flytning, og helhedsplanen vil dække rimelige udgifter i forbindelse med flytningen, som eksempelvis gebyr på flytning af internet.

Plus Bolig vil tilknytte en genhusningskonsulent til projektet, og de berørte beboere vil blive tilbudt personlige genhusningssamtaler, så vi bedst mulig kan opfylde de enkeltes behov.



Ombygning i lejligheder uden genhusning

I de lejligheder, der får en "standard"-renovering, vil der ikke være genhusning. Det arbejde der skal udføres inde i boligerne er:

- Renovering af badeværelse
- Etablering af ventilationsanlæg og inddækning af synlig rørføring
- Udskiftning af radiatorer
- Nye lysninger ved vinduer.

I den periode hvor badeværelset renoveres, vil der være opstillet bad- og toiletvogn umiddelbart uden for opgangen.

Det vil være nødvendigt at rydde vindueskarmerne når vinduer skal skiftes og i forbindelse med etablering af ventilationanlæg kan det også være nødvendigt at flytte møbler og inventar således håndværkerne kan komme til. Der vil være hjælp til dette, såfremt man ikke selv kan magte opgaven.

Alle vil i god tid inden arbejdet går i gang få yderligere information om arbejdet i boligen.

Husleje - før/efter

Her kan du se, hvad der sker med huslejen i din bolig. Bemærk, at huslejen efter renovering er UDEN vandforbrug (som afregnes individuelt).

Nr.	Etage	Kvadratmeter		Husleje i kr. pr måned	
		Før	Efter	Før	Efter
1, 19, 21, 29, 31	Kld.	24	24	1673	1779
1,19 og 29	st.th	86	86	4398	4778
	1.th	86	86	4398	4778
	2.th	86	86	4398	4778
	st.tv	76	76	3858	4192
	1.tv	76	76	3858	4192
	2.tv	76	76	3858	4192
3,21,31	st.th	86	86	4398	4778
	1.th	86	86	4398	4778
	2.th	86	86	4398	4778
	st.tv	76	76	3858	4192
	1.tv	76	76	3858	4192
	2.tv	76	76	3858	4192
7 og 25	st.th	75	75	3852	4182
	1.th	75	75	3852	4182
	2.th	75	75	3852	4182
	st.tv	75	75	3852	4182
	1.tv	75	75	3852	4182
	2.tv	75	75	3852	4182
9 og 27	st.th	73	73	3822	4142
	1.th	73	73	3822	4142
	2.th	73	73	3822	4142
	st.tv	94	94	4961	5377
	1.tv	94	94	4961	5377
	2.tv	94	94	4961	5377
67-89	(rækkehuse)	104	104	5258	5716
5, 23, 33	st.th	89	84	4421	5377
	1.th	89	84	4421	5377
	2.th	89	84	4421	5377
	st.tv	98	103	4961	6514
	1.tv	98	103	4961	6514
	2.tv	98	103	4961	6514
11	st	40	60	2278	3796
13	st	40	-	2278	-
15	st	50	58	2778	3670
17	st	50	62	2778	3924
35, 45, 55	st, 1., 2.	51	72,5	2713	4586
37, 47, 57	st, 1., 2.	55	60,5	2937	3828
39, 49, 59	st, 1., 2.	55	-	2937	-
41, 51, 61	st, 1., 2.	55	60	2937	3796
43, 53, 63	st, 1., 2.	42	65	2329	4112
65	Kld.	56	65	2763	4112

Tilgængelighedsboliger

Hvordan hænger økonomien sammen?

Helhedsplanen, der er beskrevet i dette hæfte, omfatter en grundrenovering af alle lejligheder og en omfattende renovering af de lejligheder der ændres til tilgængelighed. Det har naturligvis konsekvenser for den fremtidige husleje, som den enkelte beboer skal betale. Derfor vil det være naturligt at spørge om der er et billigere alternativ til den store helhedsplan?

Det er Plus Boligs opfattelse, at alle medtagne arbejder skal udføres på et eller andet tidspunkt inden for de næste 10-15 år. Den bedste økonomiske løsning vil være at udføre alle arbejder i ét projekt – frem for en række mindre projekter i enden af hinanden.

Hvis man vælger at udføre et reduceret projekt uden støtte fra LBF vil det stadig medføre en huslejestigning og kvaliteten af det samlede projekt til den samme huslejestigning vil være væsentlig reduceret.

Helhedsplanen, som er støttet af LBF har en samlet budgetramme på 89,5 mio. kr. I et reduceret projekt vil der ikke blive etableret elevatorer og dermed ingen tilgængelighedsboliger. Alle boliger vil således kun gennemgå de arbejder, der er absolut nødvendige for at løse de problemer afdelingen har med fugt, skimmel og kuldebroer. Det vil sige udskiftning af vinduer, nye faldstammer i køkkener, samt etablering af ventilationsanlæg. Der vil heller ikke indgå nye badeværelser i et ustøttet projekt.

Budgettet for det reducerede projekt ser således ud:

Ingen tilpasninger i terræn	- 3,6 mio. kr.
Ingen isolering af gavle	- 3,3 mio. kr.
Ingen elevatorer/tilgængelighedsboliger	-27,0 mio. kr.
Ingen genhusning	- 4,2 mio. kr.
Ingen renovering af badeværelser	-10,9 mio.kr.
Ingen nye radiatorer	- 3,9 mio. kr.
I alt	-52,9 mio. kr.

Det vil sige, at et projekt uden støtte fra Landsbyggefonden og Plus Bolig (dispositionsfonden) forventes at kunne gennemføres for ca. 36,6 mio. kr.

Hvordan kan et projekt (helhedsplanen) til 89,5 mio. kr. så være billigere i husleje, end et reduceret projekt til 36,6 mio. kr.? Det forsøger vi at vise i næste spalte:

Budget for renovering	Med støtte	Uden støtte
	89,5 mio. kr	36,60 mio. kr

Det er tilskud og støtte til lån fra Landsbyggefonden (LBF), som hjælper afdelingen til at finansiere helhedsplanen.

Finansiering		
Forbrug af henlæggelser	4,0	4,0
Kontante tilskud fra LBF	3,7	0
Behov for lånefinansiering – med støtte fra LBF	57,4	0
Behov for lånefinansiering – uden støtte	24,4	32,6
Total	89,5	36,6

Når et projekt støttes af Landsbyggefonden betyder det, at der gives lån til en fordelagtig rente, der gives kontante tilskud og afdelingen fritages fra pligtmæssige bidrag til Landsbyggefonden. Samtidig kan Landsbyggefonden give huslejestøtte, der sikrer et huslejeniveau der er sammenlignelig med lejligheder i området.

Lånefinansieringen og de kontante tilskud kan derimod kun finansieres ved en huslejestigning. Herunder er opstillet hvilke årlige udgifter der er forbundet med renoveringen for hhv. et støttet projekt og et ustøttet projekt.

Indvirkning på drift	Med støtte (mio.kr.)	Uden støtte (mio.kr.)
Ydelser på lån med støtte (3,6%p.a)	2,1	
Ydelser på lån uden støtte (6% p.a)	1,6	2,0
Fritagelse fra pligtmæssige bidrag (LBF)	-0,6	
Huslejestøtte LBF	-1,7	
Udgifter til vand udgår pga. måling	-0,4	-0,4
Reduktion af henlæggelser	-0,3	-0,3
Skal finansieres med øget lejeintægt	0,7	1,3
Det giver en gennemsnitlig lejestigning på (kr.pr. m ² /år)	78	141
Nuværende leje (kr.pr. m ² /år)	621	621
Fremtidig leje (kr.pr. m ² /år)	699	762

Vil du vide mere?

I samarbejde med afdelingsbestyrelsen har vi forberedt dette informationsmateriale, og på en række orienteringsmøder kan du få svar på dine spørgsmål omkring helhedsplanen.



Skriftlig information

I første omgang har vi samlet information i denne folder, hvor vi præsenterer den samlede plan, som beboerne skal godkende på et ekstraordinært afdelingsmøde.

Vi vil efter behov udsende yderligere skriftlig information.



Hjemmesiden

På 'minside' – på plusbolig.dk – har vi samlet information om helhedsplanen, der tidligere er omdelt.



Telefonmøder og mail

Har du et personligt spørgsmål om din bolig, din kommende husleje eller andet omkring renoveringen, så er du også velkommen til at kontakte os.

Spørgsmål vedrørende genhusning:

Genhusningskonsulent
Birgitte Ljørring
mail: blj@plusbolig.dk
tlf: 25 79 95 59

Spørgsmål vedrørende renoveringen:

Bygningsinspektør
Henrik Lomholt
mail: helo@plusbolig.dk
tlf. 71 74 29 63

Byggeteknisk rådgiver
Mona Moesgaard Christensen
mail: mmjo@cowi.com



Orienteringsmøde

Vi inviterer til orienteringsmødet tirsdag den 29. september kl. 18 i Vejgaard Hallen.

Der er udsendt særskilt invitation. Vi arrangerer bustransport fra Riis-højvej, så alle kan deltage. Af samme grund bedes du også tilmelde dig (se invitationen).

Vi overholder naturligvis alle aktuelle corona-restriktioner.

På mødet får du information om helhedsplanen og kan stille spørgsmål til afdelingsbestyrelsen, Plus Bolig samt teknikerne fra COWI.



Spørgemøde/1:1-møder

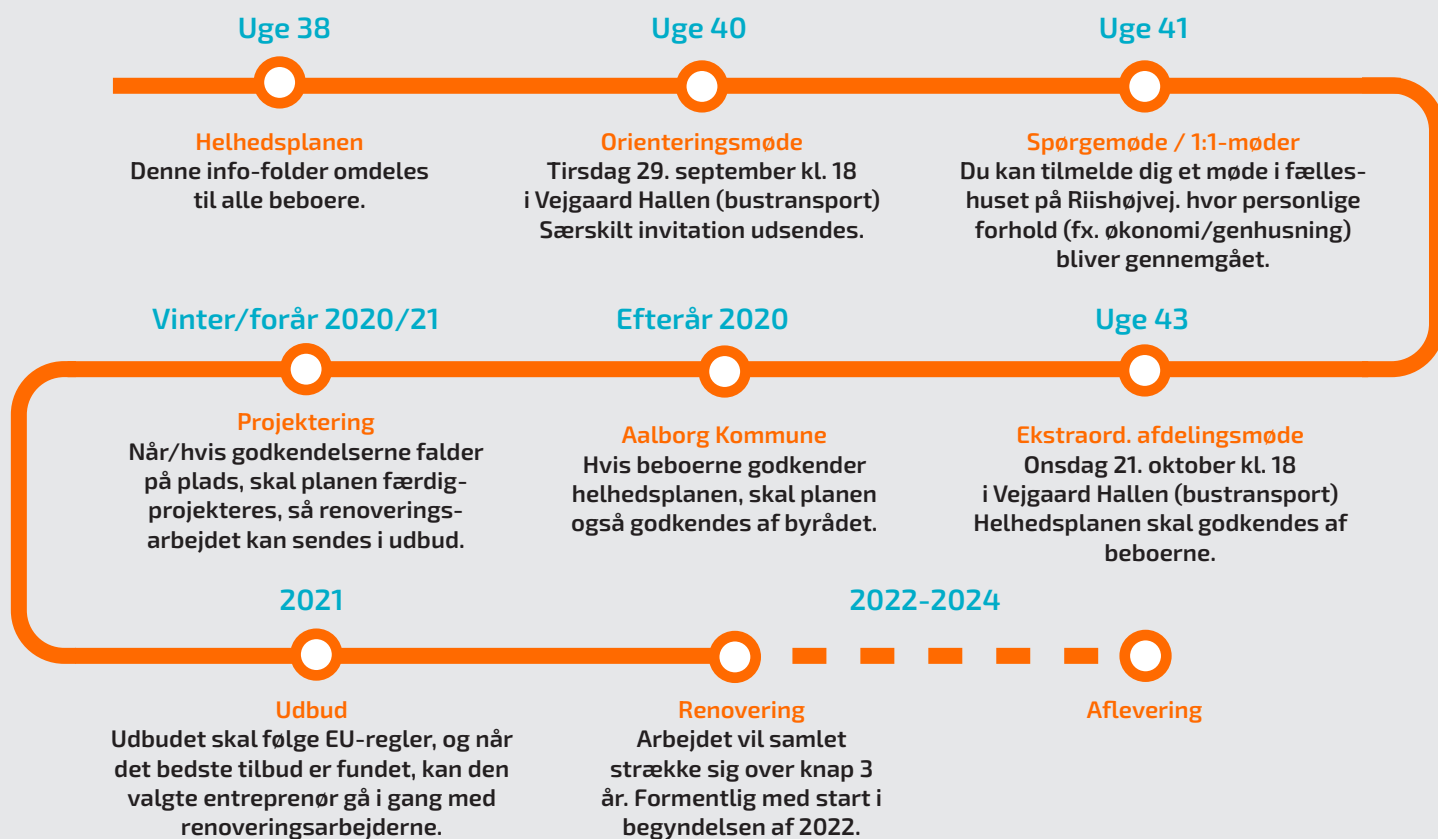
Onsdag den 7. oktober, kl. 9-12
Torsdag den 8. oktober, kl. 14-17

På spørgemøderne/1:1-møderne, som vi holder i fælleshuset på Riis-højvej, kan du/I bestille en tid til at få en snak om jeres personlige forhold (fx. økonomi i forhold til husleje stigningen eller til genhusning).

Der vil være tilmelding til spørgemøderne/1:1-møderne, således at vi har afsat tid, til de der ønsker, samt har mulighed for at overholde aktuelle corona-restriktioner.

Du booker tid til spørgemøderne/1:1-møderne efter orienteringsmødet den 29. september ved at kontakte Plus Bolig, udlejningsassistent Lina på tlf.: 25 79 95 57.

Hvad sker der i den kommende tid?



Tidsplanen justeres løbende.

Husk,
du kan læse
tidligere udsendt
materiale om
helhedsplanen
på 'Min side' på
plusbolig.dk

Husk tilmelding:
Orienteringsmøde
om helhedsplanen
29. september
kl. 18
Se særskilt
invitation