



● **En helt ny altangangsblok med 12 totalrenoverede boliger**

Som en del af den tilrettede helhedsplan bliver altangangsblokken reelt bygget op på ny.

Ovenstående er arkitekternes skitse, der viser hvordan blokken kan komme til at se ud.

Afstemningsgrundlag – tilpasset helhedsplan:

Hvorfor en udvidet og tilrettet helhedsplan?	2
Altangangsblokken skal bygges helt om	4
Ny plan for genhusning	8
Huslejekonsekvenser	9
Budget og alternativer	10
Tidsplan	12

Kære beboere i afdeling 1025

På afdelingsmødet, den 23. august, skal vi bede jer om – endnu engang – at godkende helhedsplanen for den kommende renovering.

Da helhedsplanen blev godkendt første gang tilbage i 2020 lovede vi, at beboerne skulle høres igen, hvis der dukkede ting op, som ændrede projektet væsentligt.

Og som vi skrev i seneste nyhedsbrev før sommerferien, er der flere forhold, som desværre betyder, at renoveringsprojektet bliver større og dyrere end vi oprindeligt havde forudset.

På godt jysk er det træls – men det er forhold, som ingen kunne forudse. Til gengæld får vi med den tilrettede plan fremtidssikret afdelingen, så vi i mange år frem fortsat kan tilbyde

attraktive boliger i afdeling 1025. Og vi får mulighed for at tilrettelægge genhusningen, så vi undgår de utilfredsstillende forløb, som beboere i de renoverede rækkehuse oplevede tidligere på året.

Vi har i denne beboerinformation, der også udgør afstemningsgrundlaget til mødet den 23. august 2022, samlet alle nødvendige informationer om den tilpassede helhedsplan.

Du er velkommen til at kontakte os inden afdelingsmødet, hvis du har spørgsmål til den nye plan, og der bliver naturligvis også lejlighed til at spørge ind til planen på afdelingsmødet.

Med venlig hilsen
Afdelingsbestyrelsen og Plus Bolig

Hvorfor skal der laves en ny helhedsplan?

Når Landsbyggefonden støtter renoveringsarbejder, som vores i afdeling 1025 Riishøjvej, er det et krav, at boligorganisationen udarbejder en såkaldt helhedsplan, som sikrer at alle nødvendige arbejder er medtaget i projektet. Samtidig skal beboerne godkende helhedsplanen.

Som det fremgår af de følgende sider, er vi stødt på en række udfordringer og forhold, som ikke var kendt, da helhedsplanen blev godkendt af beboerne tilbage i 2020. Og det har været nødvendigt at tilpasse helhedsplanen, så vi fortsat kan stå inde for, at alle nødvendige arbejder er medtaget.

Vi har derfor også været i dialog med Landsbyggefonden. Men desværre er det ikke alle renoveringsarbejder, som Landsbyggefonden støtter. Det gælder blandt andet udskiftningen af kloakker, som vi – efter den akutte renovering af rækkehusene – må erkende er i en dårligere stand end forventet.

Det samlede budget for den tilpassede helhedsplan er godt 15 mio. kr. højere end den oprindelige plan. Og da vi ikke kan få ekstra støtte fra Landsbyggefonden, betyder det, at huslejestigningerne bliver større, end oprindeligt godkendt af beboerne.

Vil du vide mere om, hvad en støttet helhedsplan er, så kan du finde al den beboer-information, der blev udarbejdet i forbindelse med godkendelsen af den oprindelige helhedsplan, på plusbolig.dk under 'Vores boligprojekter'

Afdelingsbestyrelsen anbefaler fortsat et "Ja"

Afdelingsbestyrelsen har været engageret i arbejdet med helhedsplanen gennem flere år. Og siden afdelingsmødet i efteråret 2020 har afdelingsbestyrelsen også fulgt projekteringen tæt, og der har været en løbende dialog med Plus Bolig og rådgiverteamet på opgaven.

De tilpasninger der er sket på projektet, er derfor sket i samarbejde med afdelingsbestyrelsen, som hele tiden har haft fokus på at skabe den bedst mulige afdeling med et godt og varieret udbud af boliger med fokus på energiforbrug, komfort og tilgængelighed.

De gener, det har vist sig at være i forbindelse med indvendige arbejder i rækkehusene, har medført en beslutning om at alle beboere skal genhuses i kortere eller længere tid, mens der bliver arbejdet i boligen.

Afdelingsbestyrelsen har i den forbindelse arbejdet for, at genhusningen, så vidt muligt sker i afdelingen.

– Vi kommer ikke udenom, at en renovering bliver noget bøvl 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, når renoveringsarbejdet er overstået, siger formand Jørgen Behrentzs.

Hvad er nyt i forhold til den oprindelige plan

I punktform er der følgende nye/ændrede arbejder i den tilpassede helhedsplan:

- Udskiftning af kloakker
- Udskiftning af vandrør i terræn
- Udskiftning af fjernvarmeforsyning i terræn
- Nedrivning og genopførelse af altangangsblokken
- Standardrenovering af boligerne i nr. 11-13-15-17 (i stedet for omdannelse til tilgængelighed)
- Genhusning af alle – i kortere eller længere tid

Ændringerne i helhedsplanen skyldes tre ting:

- Uforudsete udfordringer/problemer, som vi ikke kendte til i 2020
- Følgearbejder, som det vil være uklogt ikke at udføre, når håndværkerne er i gang
- Tilvalgte ekstraarbejder, som er tilpasninger og forbedringer af det oprindelige projekt.

Uforudsete udfordringer/problemer

De akutte (og omfattende) problemer med rotter i rækkehusene betød, at vi måtte gå i gang med en udskiftning af kloakkerne omkring rækkehusene i efteråret. Og samtidig blev de planlagte indvendige arbejder også sat i gang.

Da vi nu fik mulighed for at tilse kloakkerne, stod det klart, at den generelle tilstand er ringe, og at det kun er et spørgsmål om tid, før kloakproblemerne (og rotter) vil brede sig til de øvrige dele af afdelingen.

Forløbet omkring rækkehusene gik bestemt ikke, som man kunne forvente. Og med den erfaring er det besluttet, at alle skal genhuses, uanset om man bor i en bolig, der skal totalrenoveres (tilgængelighed) eller standardrenoveres (læs mere side 8).

Som vi tidligere har omtalt, er det også nødvendigt at udvide de eksisterende badeværelser i blokkene for at sikre en optimal udnyttelse og indretning. Det betyder en udvidelse af badeværelset ind i det eksisterende køkken som tilpasses udvidelsen. Dette er også med til at gøre projektet dyrere.

Følgearbejder

Når vi skal i gang med at skifte kloakker, og dermed grave i terrænet omkring boligerne, vil det være et naturligt (og klogt) følgearbejde at udskifte alle installationer i jorden. Her ligger vandrør og fjernvarmerør, og selv om de måske har en lidt længere levetid, vil det på sigt være billigere at skifte dem samtidig med kloakarbejderne. Udskiftningen af fjernvarmerør vil også – alt andet lige – betyde en besparelse på varmeregningen.

Tilvalgte ekstraarbejder

Arbejdet med prøveboligen og i rækkehusene har også vist nogle ting, som bør ændres i forhold til den oprindelige plan: Der vil blandt andet blive efterisoleret bag nye radiatorer, og ventilationsanlægget er ændret til et centralt anlæg placeret i loftsrummet.

På side 6 kan du se en samlet oversigt over, hvad der laves i de enkelte boligtyper.

Altangangsblokken bygges helt om

Boligerne i altangangsblokken skal totalrenoveres til tilgængelighedsboliger. Under forarbejdet har det imidlertid vist sig, at der er flere fordele ved at rive blokken helt ned til soklen og bygge en helt ny blok med 12 nye boliger.

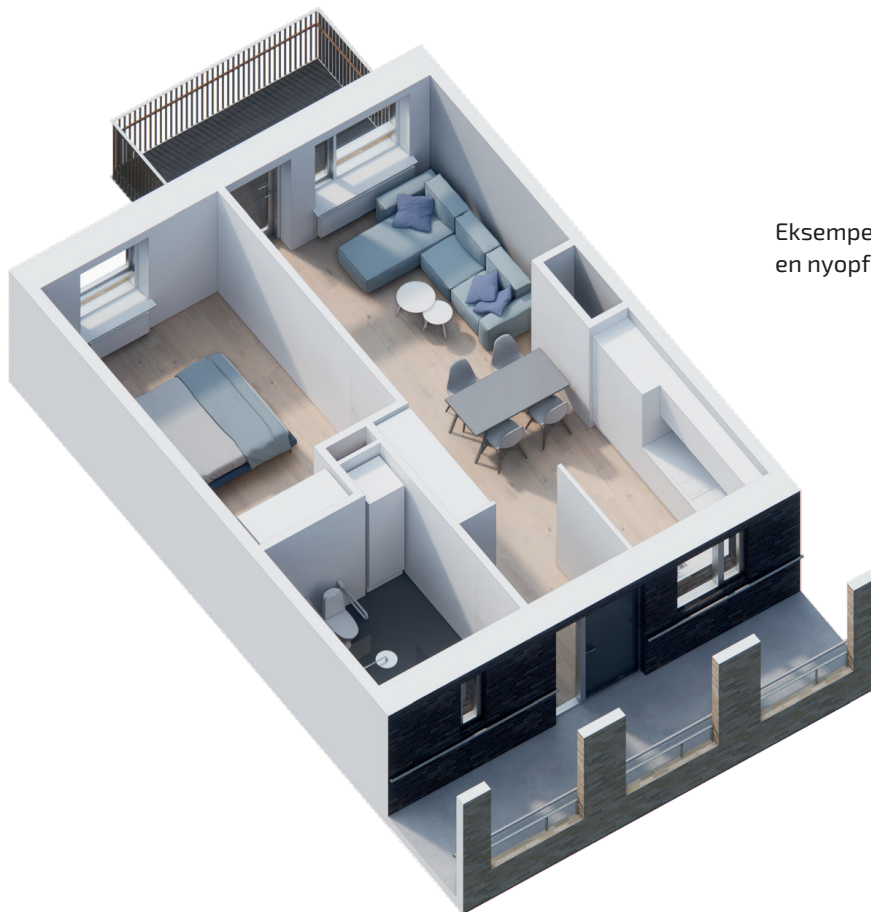


Illustration: Arkitekterne Bjørk & Maigaard

Når det er kommet på tale at rive den nuværende blok ned til soklen, skyldes det, at de ændringer, der skal foretages for at leve op til tilgængelighedskravene, er meget omfattende og risikofyldte. Der skal for eksempel nedbrydes dele af eller hele bærende vægge, laves nye eller større dørhuller, større badeværelser og køkkener.

Ved så store indgreb er der stor risiko for, at der opstår revner andre steder i bygningen, og at der vil opstå uforudsete situationer, der fordyrer projektet. En renovering af den eksisterende blok, løser i øvrigt ikke de omfattende problemer med kuldebroer ved altangangen.

Derfor nedbrydes altangangsblokken til fundamentsniveau og genopføres efter det nuværende bygningsreglement. På den måde får afdelingen 12 nye, velindrettede og energioptimerede boliger, der også lever op til tilgængelighedskravene.



Eksempel på indretning af en ny bolig i
en nyopført altangangsblok



Den tilpassede helhedsplan

Her kan du se en samlet oversigt over de arbejder, der laves i forbindelse med den tilpassede helhedsplan

Standardrenovering af lejligheder

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

- Vinduer og altandøre skiftes til energivenlige træalu profiler
- Nye faldstammer i køkkenet
- Etablering af centralt ventilationsanlæg (fællesstrøm)
- Nye radiatorer i lejlighederne
- Isolering bag radiatorer bidrager til bedre varmeøkonomi
- Nye adgangsdøre i trappeopgange
- Totalrenovering og udvidelse af badeværelser med mulighed for tilslutning af vaskemaskine og tørretumbler. Etablering af gulvvarme.
- Renovering af fjernvarmeforsyning med stort energibesparelsespotentiale for hele afdelingen.

Renovering af rækkehuse:

Rækkehuse nr. 67-89* og nr. 11, 13, 15, 17

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

* Rækkehusene i nr. 67-89 mangler kun at få skiftet vinduer og yderdøre.

Tilgængelighedsboliger:

Opgangene nr. 5, 23, 33 og altangangsblokken (C) nr. 35-65

- Nedrivning og genopførelse af altangangsblokken med 12 lejligheder (4 boliger nedlægges)
- Totalrenovering af alle boliger i nr. 5, 23 og 33
- Ombygning til tilgængelighed: Det vil blandt andet sige nye køkkener og badeværelser og ny indretning samt etablering af elevator.

Udearealer:

- Udskiftning af kloakker
- Udskiftning af vandrør i terræn
- Udskiftning af fjernvarmeforsyning i terræn
- Etablering af stier og adgangsforhold for tilgængelighed.
- Etablering af Handicap-P-pladser

Ny etapeplan (med forbehold)

Den samlede tid for udførelsen forventes fortsat at strække sig over 2,5-3 år, men nu med byggestart i efteråret 2023.

Vi kender endnu ikke den endelige rækkefølge. Men renoveringen vil ske i etaper, og vi har her lavet et bud på rækkefølgen. Men altså med forbehold. Udearealer omkring blokkene laves som det sidste arbejde ved hver blok således at tilgængelighedsforhold er sikret ved indflytning.



Alle skal genhuses

For at passe på både beboere og indbo, skal alle lejligheder tømmes, mens håndværkerne arbejder.

Der har været arbejdet med modellen for genhusning i den periode der er gået siden helhedsplanen blev godkendt. Og vi er nået frem til, at det ikke er rimeligt, at beboerne skal blive boende i en lejlighed, mens der arbejdes i hele boligen – inkl. totalrenovering af badeværelset.

Det betyder, at det ikke kun er beboere i de kommende tilgængelighedsboliger, der skal genhuses. Der vil også være genhusning for beboere med en standardrenovering. Men dog i en kortere periode end for beboerne i tilgængelighedsboligerne.

Belært af erfaringerne fra rækkehusene er det nødvendigt at tømme lejlighederne for beboernes inventar og ejendele, mens der arbejdes i lejligheden. Inventar og ejendele flyttes med til genhusningsboligen i videst muligt omfang. Dog med mulighed for opmagasinering efter aftale, hvis det er nødvendigt.

Vi forventer, at genhusningsperioden for alle, der bor i en bolig der skal gennem en standardrenovering vil være 4-5 måneder.

Bor man i en opgang, der skal omdannes til tilgængelighed skal man regne med genhusning i 10 måneder.

Og endelig skal beboere i altangangsblokken forvente en genhusningsperiode på 14 måneder

Alle vil naturligvis få mere og uddybende information om genhusningen, herunder mulighederne for at vælge mellem midlertidig genhusning (hvor du flytter hjem til den renoverede bolig) eller permanent genhusning, hvor du flytter permanent til en anden bolig, for eksempel en færdigrenoveret bolig i afdelingen.

Uanset valg af genhusning, skal du som udgangspunkt selv pakke dit indbo, hvorefter byggesagen betaler for selve flytningen (du får også udleveret flyttekasser).

Alle beboere vil modtage mere information omkring det praktiske ved genhusningen mm. direkte i postkassen.



Vi skal lære af processen med rækkehuse og prøvebolig

Den fremrykkede renovering af rækkehusene gav mange problemer for beboerne.

Processen med rækkehusene gik bestemt ikke, som vi havde forventet. Og mange beboere oplevede, at det var en hård omgang at have sit indbo stående i et hjem, hvor håndværkere arbejder og larmer. Men da renoveringen af rækkehusene blev fremrykket, på grund af de akutte problemer med kloakerne, var det ikke muligt at forberede arbejdet i samme grad, som vi kommer til med helhedsplanens renoveringsopgaver.

Arbejdet med prøvelejligheden har også vist os, hvor vi skal være ændre i projektet, samt hvilke krav der skal stilles til den entreprenør, som får opgaven med at renovere hele afdelingen.

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	Størrelse i kvm.			Husleje i kr. pr måned		
		Nuværende	Første helhedsplan	Ny helhedsplan	Nuværende	Første helhedsplan	Ny helhedsplan
1, 19, 21, 29 og 31	kld	24	24	24	1.673	1.789	1.979
1,19 og 29	st, 1., 2. th	86	86	86	4.398	4.906	5.574
	st, 1., 2. tv	76	76	76	3.858	4.306	4.896
3, 21 og 31	st, 1., 2. th	86	86	86	4.398	4.906	5.574
	st, 1., 2. tv	76	76	76	3.858	4.306	4.896
7 og 25	st, 1., 2. th	75	75	75	3.852	4.294	4.878
	st, 1., 2. tv	75	75	75	3.852	4.294	4.878
9 og 27	st, 1., 2. th	73	73	73	3.822	4.252	4.820
	st, 1., 2. tv	94	94	94	4.961	5.517	6.247
67 - 89	(rækkehuse)	104	104	104	5.258	5.756	6.580
11	(rækkehus)	40	60	40	2.278	3.818	2.788
13	(rækkehus)	40		40	2.278	-	2.788
15	(rækkehus)	50	58	50	2.778	3.692	3.414
17	(rækkehus)	50	62	50	2.778	3.946	3.414
5, 23 og 33	st, 1., 2. th	89	84	84	4.421	5.419	6.085
	st, 1., 2. tv	98	103	103	5.330	6.552	7.370
35, 45, 55	stue, 1., 2.	51	72,5	64	2.713	4.612	4.952
37, 47, 57	stue, 1., 2.	55	60,5	64	2.937	3.850	4.952
39, 49, 59	stue, 1., 2.	55	-	-	2.937	-	nedlægges
41, 51, 61	stue, 1., 2.	55	60	65	2.937	3.818	5.098
43, 53, 63	stue, 1., 2.	42	65	66	2.329	4.136	5.170
65	kld	56	65	-	2.763	4136	nedlægges

Tilgængelighedsboliger

Med et samlet budget på 105,2 mio kr. vil den gennemsnitlige husleje – efter støtte fra Landsbyggefonden – stige fra kr. 621 pr. kvm./år til kr. 806 pr. kvm./år (se også næste side)

Hvordan hænger økonomien sammen?

Den oprindelige helhedsplan, som er støttet af Landsbyggefonden og som blev vedtaget i 2020, har en samlet budgetramme på 89,5 mio. kr.

Den tilpassede helhedsplan, der er beskrevet i dette hæfte, støttes med samme økonomi som helhedsplanen men har en samlet budgetramme på 105,2 mio. kr. Det har naturligvis konsekvenser for den fremtidige husleje, som den enkelte beboer skal betale.

Når et projekt støttes af Landsbyggefonden betyder det, at der gives lån til en fordelagtig rente til særligt udvalgte renoveringsarbejder. Derudover gives der kontante tilskud, og afdelingen fritages fra pligtmæssige bidrag til Landsbyggefonden.

Samtidig kan Landsbyggefonden give huslejestøtte, der sikrer et huslejeniveau der er sammenligneligt med tilsvarende boliger i området.

Da vi ikke har fået yderligere støtte fra Landsbyggefonden til de nye/ekstra arbejder i den tilpassede helhedsplan, skal en større del af budgettet derfor betales med ustøttede lån, som betales via en huslejestigning.

Her kan du se, hvorfor budgettet stiger med 15,7 mio. kr.

Ledninger i terræn (vand, kloak og fjernvarme)	4,30
Ombygning af tilgængelighed i terræn	-0,40
Udskiftning af beklædning på gavle udgår	-3,30
Ændring af ventilationsanlæg	1,90
Tilpasning af tekniske installationer	1,90
Ombygning af tilgængelighed i Blok A	0,90
Ingen ombygning af tilgængelighed i Blok G	-1,20
Sokkelrenovering i blok C	8,40
Ekstra for badeværelser	0,80
Byggeplads, omkostninger og genhusning	3,50
I alt	15,70

Vil du vide mere?

Har du et personligt spørgsmål om din bolig, din kommende husleje eller andet omkring renoveringen, så er du 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

Er der et alternativ?

Hvis man droppede etablering af tilgængelighedsboliger og kun lavede de absolut mest nødvendige arbejder, ville man spare 62,9 mio. kr.

Man ville så 'kun' få udført disse arbejder:

- Udskiftning af ledninger i terræn
- Udskiftning af vinduer og udvendige døre
- Etablering af ventilationsanlæg
- Udskiftning af faldstammer i køkkener

Ingen tilpasninger i terræn (tilgængelighed)	-3,30
Ingen tilgængelighedsboliger	-33,90
Ingen genhusning	-5,20
Ingen renovering af badeværelser	-12,10
Ingen nye altaner	-4,50
Ingen nye varmeinstallationer	-3,90
I alt besparelse i mio. kr.	-62,90

Det vil dog samtidig betyde, at støtten fra Landsbyggefonden bortfalder, da der ikke er tale om en helhedsplan, men blot almindeligt vedligehold.

I sidste ende betyder det, at selv den 'billigste' renovering, vil blive dyrere i husleje end en samlet helhedsplan, der er støttet af Landsbyggefonden. Afdelingen får altså – kort sagt – mere renovering for den samme huslejestigning ved at sige ja til helhedsplanen.

Vi får mere for pengene ved at vælge en renovering støttet af Landsbyggefonden

Herunder kan du se, hvorfor den dyrere helhedsplan er billigere i husleje, sammenlignet med en skrabet renovering uden støtte fra Landsbyggefonden. uden støtte

Årlige udgifter (eller besparelser)	Helhedsplan med støtte mio.kr.	Renovering uden støtte mio.kr.
Ydelser på lån med støtte (3,6%p.a)	2,1	0
Ydelser på lån uden støtte (6% p.a)	2,7	2,8
Fritagelse fra pligtmæssige bidrag (LBF)	-0,6	0
Huslejestøtte LBF	-1,7	0
Udgifter til vand udgår pga. måling	-0,4	-0,4
Reduktion af henlæggelser	-0,3	-0,3
Skal finansieres med øget lejeintægt:	1,8	2,1

	kr.pr. m ²	kr.pr. m ²
Det giver en gennemsnitlig lejestigning på	185	224
Nuværende leje	621	621
Fremtidig leje	806	845

Hvad sker der i den kommende tid?

Tidligere

Vinter/forår 2021/22

Stort flertal for helhedsplanen

Med 119 ja-stemmer og 22 nej-stemmer sagde beboerne i afdelingen ja tak til helhedsplanen. I løbet af 2020 godkendte Aalborg Kommune og Landsbyggefonden også helhedsplanen.

Forsinkelser

Uforudsete problemer med blandt andet kloakker gør, at den oprindelige tidsplan ikke holder. Samtidig undersøges muligheden for udvidelse af projektet.

Feb-maj 23

Efterår/vinter 2022/23

23. august 2022

Udbud af entreprenørydelserne
Udbudet skal følge EU-regler.

Forberedelse af projektet
Projektering frem til prækvalifikation af entreprenører

Udvidelse af projektet
Beboerne i afdelingen skal godkende den tilpassede helhedsplan.

maj-august 2023

September 2023

2026

Valg af entreprenør
Efter udbudet vælges entreprenør, og det endelige renoveringsprojekt ligger nu fast.

Renovering
Arbejdet vil strække sig over ca. 2,5 år. Med planlagt start i september 2023.

Aflevering

Tidsplanen justeres løbende.

Du kan altid kontakte Plus Bolig, hvis du har spørgsmål omkring helhedsplanen:

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

Mød op på afdelingsmødet, den 23. august.

Dagsorden er udsendt til alle beboere før sommerferien.