



Kære beboere i afdeling 1051 – Godfred Hansens Vej.

Gennem et godt stykke tid har vi set på mulighederne for at renovere vores boliger. Alt for mange beboere har gener på grund af fugt og skimmel. Og varmeregningerne er uforholdsmæssigt store.

Selv om der løbende er foretaget almindelig vedligeholdelse, så kan afdelingen ikke løbe fra sin alder. Byggeriet er snart 70 år gammelt. Og byggestandarder og -løsninger har forandret sig meget siden.

Når vi spørger jer, så hører vi, at Godfred Hansens Vej er et dejligt sted at bo. Jeres fællesskab og boligernes gode beliggenhed trækker op. Men vi kan også høre, at boligstandarden er et problem.

Plus Boligs organisationsbestyrelse følger også med, og den har efter en indstilling fra vores byggetekniske afdeling bevilget et tilskud til afdelingen, så vi kan lave de nødvendige forundersøgelser og oplæg til en renovering.

Vores mål er, en gang for alle, at lave en gennemgribende opdatering af jeres boliger og afdelingen. Hvad der skal laves og hvordan, er vi ikke klar over endnu. Men vi har nogle ideer, som vi gerne vil dele med jer.

En omfattende renovering er imidlertid dyr. Og hvis ikke huslejen skal stige uforholdsmæssigt meget, skal vi have hjælp udefra og tænke i nye baner. Derfor har afdelingsbestyrelsen og administrationen holdt flere møder – også med eksterne rådgivere – så vi er blevet lidt klogere på, hvilken vej, vi skal gå.

I dette nyhedsbrev tager vi hul på en længere proces, og vi håber, I vil bakke op og bidrage med konstruktive indspark, så vi sammen kan få løst afdelingens problemer.

Med venlig hilsen
Afdelingsbestyrelsen og Plus Bolig.

Vi undersøger – lige nu – muligheden for at lave en helhedsplan

Vi skal lave en helhedsplan, hvis Landsbyggefonden skal støtte projektet, så huslejen kan holdes på et acceptabelt niveau.

Når en boligafdeling som Afdeling 1051 - Godfred Hansens Vej står foran en omfattende renovering, er det vigtigt at få Landsbyggefonden inddraget. For selv om afdelingen har sparet midler op, rækker det ikke til de ekstraordinære renoveringsbehov, og vi kan med støtte fra Landsbyggefonden populært sagt 'få mere for pengene'.

Landsbyggefonden yder støtte til renoveringsprojekter i form af attraktive lån og direkte støtte. 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 boligområdet generelt.

Støttede og ustøttede arbejder

Helhedsplanen skal godkendes af beboerne, før det egentlige renoveringsarbejde kan sættes i gang. Og her er det vigtigt at være opmærksom på, at Landsbyggefonden ikke støtter de renoveringsarbejder, som

afdelingen – efter loven – selv skal spare op til. Det vil sige løbende vedligeholdelse.

Landsbyggefonden dækker eksempelvis ikke almindelig udskiftning af badeværelser, gulve mv. (med mindre man, kan dokumentere regulære byggeskader). Den slags renovering betales som udgangspunkt af afdelingens opsparede midler (henlæggelser) eller gennem lån, som skal betales over huslejen.

Øvelsen går altså ud på at finde en balance mellem støttede og ustøttede opgaver – så afdelingen bliver renoveret, men samtidig at huslejen ikke stiger uacceptabelt meget.



Et fælleshus og seniorboliger kan måske være en del af løsningen

Der er god plads i afdelingen – hvis man ser på antal boliger og afdelingens samlede areal. Hvis man forestillede sig, at vi kunne finde plads til et fælleshus og nogle nye seniorboliger, så kan dette være med til at finansiere genopførelsen af din bolig.

En renovering, som løser de omfattende problemer, der er i konstruktioner og tekniske installationer i boligerne, vil under alle omstændigheder betyde, at store dele af bygningerne reelt skal rives ned, inden de kan bygges op igen.

Ved i stedet at genopføre boligerne, kan vi både skabe nye, energivenlige og bedre indrettede boliger – og få plads i afdelingen til et antal seniorboliger.

Seniorboliger vil være attraktive for de beboere, som gerne vil blive boende i afdelingen, men hvor de nuværende boliger bliver for krævende, og samtidig vil huslejeindtægterne bidrage positivt til afdelingens samlede økonomi. Opførelsen af seniorboliger vil dog kræve en godkendelse fra Aalborg Kommune.

Et fælleshus i afdelingen, som beboerne råder over, vil skabe nye muligheder for fælles aktiviteter, værksteder og samtidig skabe rum til for eksempel gæsteværelser.

Landsbyggefonden støtter typisk opførelsen af fælleshuse, og dermed kan fælleshuset også blive en del af en samlet finansiering af helhedsplanen.

Vi er også i gang med at undersøge mulighederne for at genopføre jeres boliger, så de får en bedre orientering i forhold til sollys og støj fra vejen. Og endelig vil vi afdække mulighederne for at opføre et så bæredygtigt byggeri som muligt med lav CO₂ aftryk, energiforbrug og fremtidige vedligeholdelsesudgifter.

Kan vi (gen-)opføre jeres boliger, så energiforbruget bliver reduceret markant, vil en sparet varmeudgift hjælpe til at betale for en højere husleje.

Plus Boligs organisationsbestyrelse har sagt ja til at støtte dette forarbejde, og vi håber at ideer og forslag snart kan præsenteres for jer i en form, hvor vi tror på, at også Aalborg Kommune og Landsbyggefonden kan nikke ja.

Senest i forbindelse med det ordinære afdelingsmøde i sensommeren vil vi komme med en ny status – men sker der noget inden da, vil vi naturligvis give jer besked.

Har du nogle spørgsmål eller kommentarer, som ikke kan vente, så kontakt Mogens Rank, der er byggeteknisk chef i Plus Bolig, på mail:

mora@plusbolig.dk



– Der er så store problemer, at vi er nødt til at genopføre vores boliger.

Afdelingsbestyrelsen bliver løbende orienteret om de igangværende forundersøgelser, og vi har bedt formand Hans Jørgen Jensen om at sætte lidt ord på sine tanker om de omfattende forandringer i afdelingen.

– Den helt store udfordring og bekymring er selvfølgelig, at en omfattende helhedsplan bliver for dyr, så vores husleje, som i dag er ganske rimelig, bliver alt for dyr. Men jeg synes det lyder spændende, hvis vi kan få omdannet vores boliger til nye, energioptimerede huse. På den måde vil vi også kunne spare en del på vores varmeregninger, siger Hans Jørgen.

Han forstår udemærket, at der vil være beboere, som bekymrer sig om prisen på en kommende byggesag. – Opbakningen til et projekt kommer helt sikkert til at afhænge af økonomien. Omvendt SKAL vi også have gjort noget ved husene. Problemerne med kulde og fugt er simpelthen for store.

– Det er også vigtigt, at Plus Bolig holder os velorienterede, så vi kan være med til at træffe en beslutning på et godt grundlag. Og hvis det er muligt, vil det også

være godt med arbejdsgrupper, hvor interesserede beboere kan være med, siger han.

Seniorboliger og fælleshus – en gode ide

Ideen med at 'flytte rundt på boligerne' og skære noget af de nuværende haver, så der bliver plads til at opføre nogle seniorboliger i afdelingen lyder god i Hans Jørgens ører:

– Vi er jo en del, som er ved at komme op i årene. Og så gør det ikke noget, at havearbejdet bliver lidt mindre. Samtidig kan nogen måske se en mulighed i at flytte i en seniorbolig, uden at skulle forlade afdelingen, siger han.

Også et fælleshus får et plus fra formanden:

– Det vil være godt med at fælleshus, og måske med gæsteværelser, som man kan leje. Men igen – det hele afhænger af prisen, siger han.

Information om genhusning

Omdannelsen af boligerne vil være så omfattende, at man ikke kan bo i boligen, mens arbejdet står på. Det er Plus Bolig, der skal finde en genhusningsbolig samt stå for den praktiske tilrettelæggelse.

Det er ikke sjovt at flytte. Derfor vil Plus Bolig gøre meget for at mindske generne i forbindelse med din genhusning.

Da vi endnu ikke kender tidshorizonten, kan vi kun fortælle generelt om genhusningen. Alle beboere vil senere modtage detaljeret og personlig information.

Udgangspunktet er, at det er Plus Bolig, der har ansvaret for genhusningen, og og I vil blive præsenteret for muligheder og forløb som en del af helhedsplanen.

Plus Bolig hjælper med at finde midlertidig eller permanent genhusning og hjælp til flytningen.

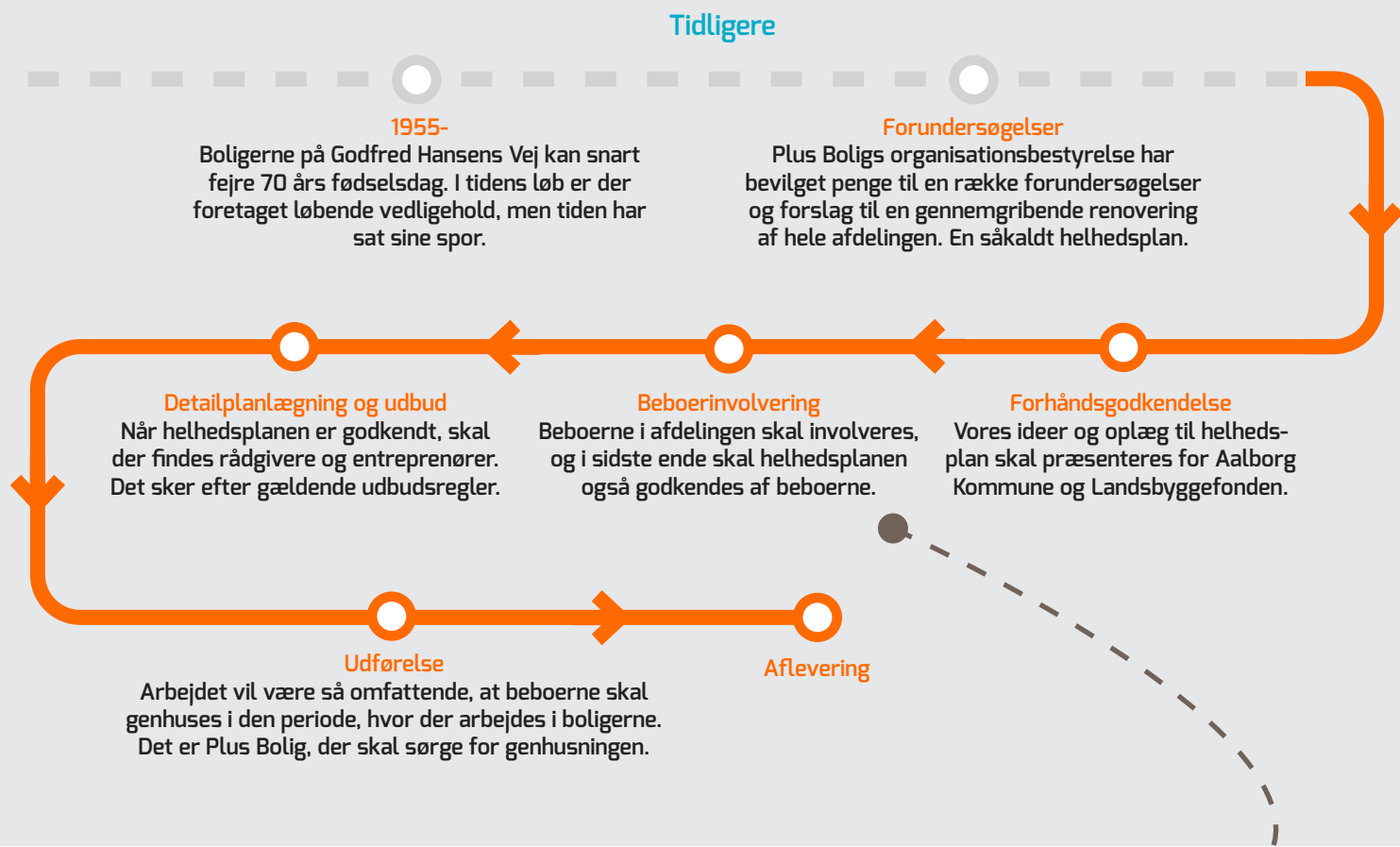
Selve flytningen vil typisk foregå sådan, at du selv pakker dine ejendele og indbo, og at et professionelt flyttefirma så flytter det hele til din genhusningsbolig.

Der kommer selvfølgelig meget mere information omkring genhusning, når vi er kommet længere i forløbet.

Hvad skal der ske nu?

Det er for tidligt at lægge en tidsplan for byggeprojektet. Som beskrevet i dette nyhedsbrev skal vi først nå frem til et projekt, der kan godkendes af Aalborg Kommune, Landsbyggefonden og – ikke mindst – af jer beboerne.

Vi har nedenfor indsat nogle milepæle, som vi skal igennem, og når vi har samlet information nok, vil vi invitere alle beboere til et orienteringsmøde.



Hvordan bliver beboerne involveret?

En stor del af arbejdet med en helhedsplan er meget teknisk og bliver udført af Plus Boligs tekniske medarbejdere i samarbejde med eksterne rådgivere.

Plus Bolig vil nedsætte et byggeudvalg med repræsentanter fra organisationsbestyrelsen og afdelingen, som skal følge sagen og være bindeled til afdelingsbestyrelsen og beboerne generelt i afdelingen.

Vi vil løbende – cirka hvert kvartal – udsende et nyhedsbrev som dette. Og vi vil holde orienteringsmøder, så alle har mulighed for at få indblik i planerne og kan kommentere på løsningerne.

Helhedsplanen skal – foruden af Landsbyggefonden og Aalborg Kommune – godkendes af beboerne i afdelingen på et ekstraordinært afdelingsmøde.

Når planen er godkendt, skal den detailplanlægges, og her vil der typisk blive oprettet beboergrupper (for eksempel en inde- og udegruppe), som kan bidrage med deres viden om boligafdelingen.