

## Kære beboere i afdeling 1045 – Beatesmindevej / Hellevangen.

Vi har lovet jer at fortælle, når der er nyt om renoveringsplanerne i vores afdeling. Og på afdelingsmødet i sensommeren havde vi også en forventning om, at vi kunne invitere til orienteringsmøde her i efteråret.

Forarbejdet er omfattende, så vi har besluttet at udsætte et orienteringsmøde til det tidlige forår – måske allerede februar – hvor vi har mere konkret at fortælle.

Med dette nyhedsbrev vil vi derfor følge op på det arbejde, der er udført og give jer en status på den helhedsplan (plan for renoveringen), vi arbejder på.

Mange har spurgt, hvorfor vi ikke bare går i gang med at løse de store problemer med indeklima og dyre varmeregninger.

Det korte svar er, at vi er nødt til at få støtte udefra, hvis ikke vores husleje skal blive alt for høj.

Det er efterhånden et par år siden, at vi første gang fortalte om renoveringsplanerne. Dengang deltog mange af jer også i en beboerundersøgelse. De stigende renteudgifter og en høj inflation, satte dengang vores planer lidt på pause. Men siden sommer har vi igen arbejdet på projektet. Lige nu er vores

rådgivere ved at færdiggøre det materiale, som skal sendes til Landsbyggefonden. Det sker i de kommende uger.

Landsbyggefonden er en selvejende institution, der er stiftet af de almene boligorganisationer i Danmark. Fonden kan støtte ekstraordinære renoveringssager i almene boligafdelinger over hele landet, og før vi får en tilkendegivelse fra Landsbyggefonden, om at den vil støtte dele af en renovering i afdeling 1045, giver det ikke mening at holde møder eller sætte gang i enkelte arbejder.

Landsbyggefonden stiller nemlig krav om, at vi skal lave en samlet helhedsplan, så vi får gennemført alle nødvendige renoveringer på en gang. Samtidig skal I som beboere også godkende planen.

Det betyder også, at I bliver involveret, så snart vi har nyt fra Landsbyggefonden. Vi vil invitere til flere møder i løbet af 2025, hvor I kan bidrage med input til helhedsplanen, og vi vil løbende udsende nyhedsbreve med status på arbejdet.

**Med venlig hilsen**  
Afdelingsbestyrelsen og Plus Bolig.

# Nu sender vi vores ønsker afsted

Ønskelisten til en kommende helhedsplan for afdelingen er lang. Det kan du også se på de følgende sider.

Der er heller ingen tvivl om, at vores 'ønskeliste' bliver længere end pengene rækker. Og vi er nødt til at sikre os, at der er balance mellem den kommende husleje og de forbedringer, vi får med en renovering, også fordi flere beboere, som har udtrykt bekymring for, om en kommende renovering vil betyde, at de ikke længere har råd til at bo i afdelingen. Det har vi forståelse for.

Vi kender af gode grunde ikke prisen for en renovering endnu. Der er ganske vist udarbejdet en tilstandsrapport, som viser de problemer, der SKAL løses. Men derudover har vi også en lang række ønsker til, hvad der i øvrigt bør gøres i afdelingen.

Hele ideen med at lave en samlet 'helhedsplan' er, at vi dels får vendt alle sten og en gang for alle kommer til bunds i afdelingens renoveringsbehov, og dels at vi får et samlet billede af, hvad budgettet og dermed en kommende husleje vil være.

Det er værd at huske på, at afdelingen normalt selv skal spare op til alle renoveringsopgaver, men ved at lave en helhedsplan får vi mulighed for at søge tilskud fra både Plus Boligs dispositionsfond samt Landsbyggefonden.

En omfattende renovering betyder, at beboerne på skift skal genhuses, mens håndværkerne arbejder i deres lejligheder. Genhusning vil i videst mulige omfang ske i afdelingen, og alle beboere får grundig information fra Plus Boligs genhusningskonsulent inden helhedsplanen bliver vedtaget.

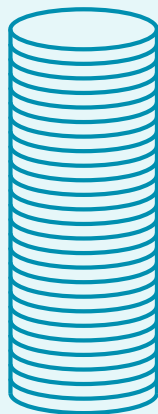
## Flere skal bidrage til helhedsplanen



**Landsbyggefonden** kan støtte ved hjælp af forskellige ordninger. Først og fremmest ved at yde lån med en lav ydelse men også ved direkte tilskud.



I budgettet, som beboerne godkender hvert år, henlægges til afdelingens drift- og vedligeholdelsesplan. En del af denne **opsparing** kan bruges til renoveringen.



Afdelingen kan få støtte fra dispositionsfonden, som er vores 'fælles kasse' i **Plus Bolig**. Det er organisationsbestyrelsen, der beslutter, hvor meget der kan ydes af støtte. I første omgang giver dispositionsfonden støtte til de indledende undersøgelser.



Restbeløbet skal dækkes ved at afdelingen tager nye lån, som betales med en **huslejestigning**.

# Hvordan skal vi prioritere?

Når vi på et tidspunkt skal lave den færdige helhedsplan, bliver vi nødt til at prioritere imellem de mange gode ønsker og ideer. Samtidig er der nogle ting, som SKAL laves. Enten på grund af byggetekniske årsager eller fordi Landsbyggefonden vil stille nogle krav til projektet for at yde støtte. Vi håber, mange vil involvere sig i processen, så vi sammen kan finde den bedste balance.

## Ting, der SKAL laves

Fx. udskiftning af asbestvægge, fugtproblemer, tagene, nedslidte installationer mm....



## 'Ønskelisten'

På de næste sider har vi fremhævet nogle af de ønsker, vi har til renoveringen.



### Bedre indeklima – ny ventilation og udskiftning af emfang

Der er mange ønsker om at få et bedre indeklima i boligen. Ved at etablere et moderne ventilationsanlæg, vil luften automatisk blive udskiftet i boligen, og fugtproblemerne vil blive mindre.

Automatisk ventilation findes i mange forskellige former. Og vi skal naturligvis vælge den løsning, der passer bedst til afdeling 1045.

## Varmeregningen skal være mindre

Der er mange i afdelingen, som har meget høje varmeregninger. Og desværre skyldes det, at vinduer og isolering slet ikke lever op til nutidens krav. 'Vi fyrer for fuglene' for nu at sige det populært.

Et nyt centralt varmeanlæg, der er mere effektivt, og bedre facadeisolering samt nye vinduer vil bidrage til, at varmeregningen (alt andet lige) vil falde betydeligt. Uden at temperaturen skal sænkes.

Muligheden for at få en lavere varmeregning, kan også gøre en kommende huslejestigning mere 'spiselig'.





## Her skal være trygt og rart

Vores beboerundersøgelse viste, at langt de fleste synes, at vi bor i et dejligt område. Men der er også beboere, som ikke føler sig trygge, når de går til og fra deres bolig. Og det skal vi naturligvis gøre alt for at løse.

Derfor vil vi også undersøge, hvordan vi kan forbedre og indrette udearealerne, så de – også om aftenen – er lyse og imødekommende, og hvor man har lyst til at opholde sig. Uanset om man er barn, forældre, unge eller ældre.



## Færre støjgener i boligen



Mange beboere klager over støjgener. For eksempel, at man kan høre, når overboens børn kommer hjem og drøner over gulvet, eller når tv'et hos naboen er tændt.

Selv om vi ikke kan fjerne al støj (vi bor trods alt i en etageejendom med naboer over, under og ved siden af), så findes der i dag støjdæmpning, der er meget bedre, end da vores beton-byggeri blev opført i 70erne.

Vi vil undersøge, hvor meget vi kan mindske støjgenerne, inden for det budget, som beboerne er med til at godkende.

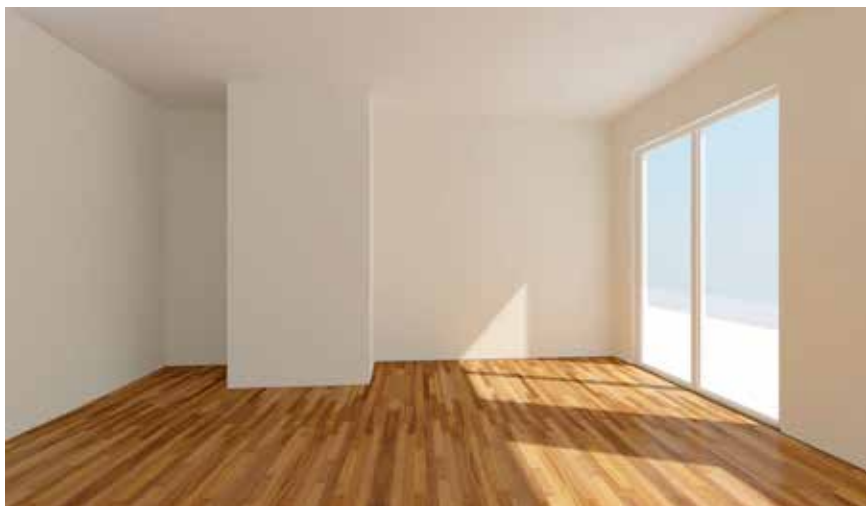
## Bedre tilgængelighed – også for dårligt gående

Adgangen til vores boliger er ikke god – slet ikke hvis man er dårligt gående eller kørestolsbruger.

Vi vil gerne kunne tilbyde alle, at de kan blive boende i afdelingen – også når alderen begynder at sætte sine spor.

Vi vil undersøge, hvordan man kan lave bedre tilgængelighed. Kan det gøres smart – med nye indgangsløsninger i stuelejlighederne.

Vi skal også undersøge om, der kan findes elevatorløsninger, der er til at betale.



## Har boligerne den rette størrelse?

Vi kan i dag se, at der er boliger, som ofte står tomme i kortere eller længere tid. Det koster penge – både for Plus Bolig og for afdelingens beboere – og så er det et udtryk for, at folk efterspørger mindre og billigere boliger.

Kan vi renovere, så vi får et mere fleksibelt udbud af boligtyper? For eksempel ved at omdanne nogle af de store boliger til mindre.

# Vi er på en lang rejse

Ulempen ved at lave en helhedsplan er, at det tager lang tid. Der er mange forhold, der skal afklares, inden vi kan få Landsbyggefondens godkendelse – og dermed tilskud.

## 1. Analyse og ideer

Vi er færdige med de tekniske rapporter, og vi har inddraget de mange svar og ønsker, vi har modtaget i forbindelse med beboerundersøgelsen forrige år. Afdelingsbestyrelsen har også bidraget med input og ideer. Vores 'ønskeliste' er lang, så nu begynder arbejdet med at få så meget med i en kommende helhedsplan som muligt.



## 2. Udvikling og udkast til helhedsplan

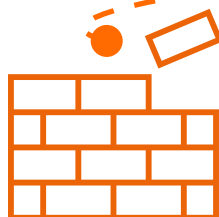
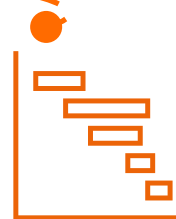
Vores rådgivere arbejder i disse uger på udkastet til en helhedsplan. Helhedsplanen skal beskrive de overordnede ting, der skal laves. I første omgang skal udkastet sendes til Landsbyggefonden, som herefter skal på besigtigelse i afdelingen. Vi håber, det kan ske i begyndelsen af 2025.

Vi kommer til at holde flere beboermøder, inden helhedsplanen er klar til godkendelse på et ekstraordinært afdelingsmøde. Vi håber, at det første orienteringsmøde kan holdes i begyndelsen af det nye år.

## 3. Planlægning

Bliver helhedsplanen godkendt af beboerne, Landsbyggefonden og Aalborg Kommune, kan teknikerne gå i gang med den detaljerede planlægning af renoveringsprojektet og lave et udbud og vælge de håndværkere, som skal udføre arbejdet.

På det tidspunkt kender vi også det endelige budget for helhedsplanen, og det kan blive nødvendigt at justere i planen, så vi kan holde det budget, der er godkendt af beboerne.



## 4. Udførelse

Endelig kommer vi til det tidspunkt, hvor håndværkerne kan komme i gang med selve renoveringen. Men det er også nu, at byggepladsen rykker ind i afdelingen. Derfor gør vi meget ud af information og varslinger til alle. Er beboerne genhuset mens der bliver arbejdet i boligerne, sørger vores genhusningskonsulent for at informere om alt praktisk.

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](mailto:mora@plusbolig.dk)

