



Beboerinfo helhedsplan

Kære beboere i afdeling 1025 – Riishøjsvej.

Endelig er vi i gang med de omfattende renoveringsarbejder efter et langt forløb fyldt med uforudsete forhindringer og udfordringer.

Før sommerferien fortalte vi, at det er blevet nødvendigt at gennemføre en større og mere omfattende renovering af rækkehusene. For beboerne i rækkehusene var det naturligvis en kold klud i ansigtet, at de – efter at have været genhuset en gang – nu skal igennem en ny renovering og genhusning. Men efter en grundig undersøgelse af de fortsatte fugtproblemer er der desværre ingen vej udenom en gennemgribende renovering, hvis vi skal sikre et indeklima, som alle kan være tjent med, og som bidrager til gode og sunde boliger mange år frem.

Tidligere har vi skrevet, at der skulle indkaldes til et ekstraordinært afdelingsmøde, hvor renoveringen af rækkehusene skulle godkendes, men den tilpassede renovering af rækkehusene kan gennemføres inden for den godkendte huslejestigningen, på grund af den ekstraordinære støtte fra Landsbyggefonden. Det bliver altså ikke nødvendigt med et nyt ekstraordinært afdelingsmøde alligevel.

I forbindelse med renoveringsprojektet er alle lejemål i afdelingen blevet målt op af landmåler, så vi kan oplyse de korrekte lejemålsstørrelser efter renoveringen. Landmåleren kunne også konstatere, at de nuværende lejemålsstørrelser, fra gammel tid, ikke har været angivet præcist. Det betyder, at de nye huslejer - efter renoveringen - for flere lejemål ikke bliver som tidligere oplyst. I dette nyhedsbrev har vi lavet en oversigt, så du kan finde din egen bolig.

Huslejestigningen pr. kvadratmeter er ikke ændret.

På det ordinære afdelingsmøde, den 16. september, vil vi gennemgå status på renoveringen samt de tilpassede huslejer.

Vi vil orientere jer løbende om helhedsplanen

I takt med, at håndværkerne bevæger sig gennem afdelingen, vil vi orientere jer om arbejdet via nyhedsbreve, der omdeles i postkasserne. Typisk hvert kvartal – men naturligvis hyppigere, hvis der opstår udfordret ting på byggepladsen. Hvis du har spørgsmål omkring renoveringen eller din kommende genhusning, bedes du kontakte os via renoverings-mailen (se bagsiden).

Med venlig hilsen
Afdelingsbestyrelsen og Plus Bolig.

Udvidet renovering af rækkehusene

De omfattende fugtproblemer i rækkehusene betyder, at konstruktionen under gulve og vægge skal ændres. Det indebærer, at køkken og de fleste vægge skal fjernes og genopføres. Og beboerne i rækkehusene skal – desværre – genhuses endnu engang.

Det er afgørende, at vi kommer de omfattende fugtproblemer i rækkehusene til livs. Efter en gennemgribende renovering af nummer 69, der blev udløst af en ekstraordinær vandskade, kan vi se, at de eksisterende terrændæk i rækkehusene reelt er ubrugelige og slet ikke lever op til nutidens krav.

Det var oprindeligt tanken, at beboerne i rækkehusene skulle blive boende, mens de fik nye vinduer og døre. Men med den nye, udvidede renovering, skal beboerne nu genhuses.

Stort set alle vægge i stueetagen skal væltes, køkkenet skal fjernes og det gamle 'cykelskur', som hos mange allerede fungerer som et simpelt bryggers, renoveres, så det kommer til at indgå i boligerne som reelt byggers med teknikskab og med mulighed for vaskesøjle mm. Samtidig forberedes boligerne til direkte fjernvarme.

Terrændækket bygges op på ny, og boligerne får nye gulve, vægge, vinduer og døre og nyt køkken og gæstetoilet.

Vi kender endnu ikke tidsplanen for renoveringen af rækkehusene men forventer først det bliver i løbet af 2025. Som i resten af afdelingen, vil beboerne blive varslet med minimum 3 måneders varsel.

Ingen ekstra huslejestigning – og så alligevel

Vi har – som en del af det godkendte budget for afdelingens helhedsplan – fået ekstraordinær støtte fra Landsbyggefonden. Det betyder, at renoveringen af rækkehusene er indeholdt i budgettet og den huslejestigning pr. kvadratmeter, som beboerne har sagt ja til.

I forbindelse med renoveringen udvides rækkehusenes areal imidlertid fra 104 kvm. til 111 eller 112 kvm. (på grund af det nye 'bryggers'). De ekstra kvadratmeter medfører en ekstra huslejestigning i rækkehusene.

Du kan på næste side se, hvor meget huslejen stiger efter renoveringen i de enkelte boliger.



Den godkendte huslejestigning træder først i kraft, når din bolig er renoveret

Vær opmærksom på, at den huslejestigning, der er godkendt som en del af helhedsplanen, skal lægges til den aktuelle husleje, når renoveringen af din bolig er afsluttet, og du flytter tilbage efter genhusning.

Enkelte beboere har været lidt i tvivl om, dels hvornår den nye husleje træder i kraft, og dels hvorfor de huslejeeksempler, der blev vist, da helhedsplanen blev godkendt, ikke passer med den husleje, der forventes at træde i kraft, når renoveringen er afsluttet.

Først og fremmest skal vi slå fast, at den huslejestigning, der følger af helhedsplanen, først træder i kraft, når din bolig ER renoveret, og du er tilbage efter genhusning.

På afdelingsmødet i august 2022, hvor beboerne i afdelingen godkendte den tilpassede helhedsplan, blev det desuden præciseret, at den godkendte huslejestigning bliver lagt på den husleje, som løbende er blevet og bliver reguleret gennem årene.

Men da man af gode grunde ikke kendte de følgende års almindelige huslejestigninger, da helhedsplanen skulle godkendes, blev der vist eksempler med de huslejer, som var gældende i 2022.

Den gennemsnitlige huslejestigning på baggrund af renoveringen er på 185 kr/kvm./år. Nogle boliger stiger mere. Andre mindre. For eksempel får de husstande, der nu får altan en stigning på ca. 250 kr/kvm./år.

Nedenfor kan du se de godkendte stigninger.

Vær obs på, at du efter renoveringen også vil blive opkrævet aconto for dit vandforbrug (se næste side).

| Adresse | Størrelse i dag | Størrelse efter renovering | Husleje pr. 1/1-25 ^a | Huslejestigning efter renovering | Husleje efter renovering ^b |
|------------------------------------|-----------------|----------------------------|---------------------------------|----------------------------------|---------------------------------------|
| 1, 19, 21, 29, 31 kl. | 24 | 52 | 1.870,00 | 1.344,00 | 3.214,00 |
| 11, 13 | 40 | 45 | 2.555,00 | 574,00 | 3.129,00 |
| 15 | 50 | 53 | 3.116,00 | 674,00 | 3.790,00 |
| 17 | 50 | 55 | 3.116,00 | 700,00 | 3.816,00 |
| Blok C | 68 | 84 | 3.953,00 | 1.895,00 | 5.848,00 |
| Blok C | 70 | 83 | 4.071,00 | 1.673,00 | 5.744,00 |
| Blok C | 71 | 81 | 4.128,00 | 1.581,00 | 5.709,00 |
| 9 og 27 st., 1, 2 th. | 73 | 79 | 4.293,00 | 1.080,00 | 5.373,00 |
| 7 og 25, st., 1, 2 th. | 75 | 80 | 4.328,00 | 1.094,00 | 5.422,00 |
| 7 og 25, st., 1, 2 tv. | 75 | 81 | 4.328,00 | 1.108,00 | 5.436,00 |
| 1, 3, 19, 21, 29, 31 st., 1, 2 tv. | 76 | 79 | 4.335,00 | 1.078,00 | 5.413,00 |
| 1, 3, 19, 21, 29, 31 st., 1, 2 th. | 86 | 88 | 4.941,00 | 1.202,00 | 6.143,00 |
| 5, 23, 33 st., 1., 2. th. | 84 | 88 | 4.970,00 | 1.517,00 | 6.487,00 |
| 9 og 27 st., 1, 2 tv. | 94 | 101 | 5.573,00 | 1.380,00 | 6.953,00 |
| 5, 23, st., 1., 2. tv. | 103 | 113 | 5.577,00 | 2.463,00 | 8.040,00 |
| 33, st., 1. 2. tv. | 98 | 114 | 5.577,00 | 2.260,00 | 7.837,00 |
| 67-81 | 104 | 111 | 5.911,00 | 1.708,00 | 7.607,00 |
| 83-89 | 104 | 112 | 5.911,00 | 1.708,00 | 7.619,00 |

^a Huslejen pr. 1/1-2025 skal godkendes på det ordinære afdelingsmøde

^b Her beregnet efter de forventede huslejer pr. 1/1-2025. Huslejen efter renoveringen kan godt blive højere, hvis der fx på et kommende afdelingsmøde vedtages en generel/ordinær huslejestigning.

Individuel afregning af vand

Når renoveringen er afsluttet, har alle boliger i afdelingen fået individuelle vandmålere. Det er dels et lovkrav og dels en mulighed for at fordele vandregningen, så dem der bruger mest, betaler mest.

Der er stadig lang tid til, at alle boligerne i afdeling 1025 er færdigrenoverede. Men da vi ved fra andre afdelinger, der har været igennem en helhedsplan, at netop den nye vandafregning kan give anledning til spørgsmål, vil vi allerede nu orientere om, hvad det betyder for afdelingens budget og opkrævningen af husleje, når I til den tid overgår til individuel vandafregning.

Balanceleje – både før og efter renoveringen

Budgettet i alle almene boligafdelinger skal være i balance, så huslejen dækker alle udgifter. Ingen skal tjene på den husleje, I betaler som beboere. De penge skal blive i afdelingen. Omvendt er der så heller ikke andre, som kan dække de udgifter, afdelingen har.

I dag betaler afdelingen for vandforbruget i afdelingen (uanset hvor meget hver enkelt husstand bruger). Når renoveringsarbejderne er færdige, vil hver enkelt beboer betale aconto for sit forbrug (på samme måde som med el og varme).

De penge, som afdelingen til den tid sparer, ved at I som beboere selv betaler for individuelt vandforbrug, indgår i det samlede budget for helhedsplanen, som også blev gennemgået og godkendt af beboerne tilbage i 2020 og i 2022 i forbindelse med den tilpassede helhedsplan. Behovet for at spare op til fremtidig vedligeholdelse vil også blive mindre efter renoveringen, og de penge, som afdelingen 'sparer', kan bruges til at betale renter og afdrag på de lån, der betaler for helhedsplanen.

Netop fordi der går flere år med at renovere afdelingen, vil der formentlig også være andre/flere ting, som vil ændre sig – og som får betydning for afdelingens frem

Vi regner fortsat med, at renoveringen af afdelingen er færdig i 2026. Til den tid vil vi gøre ekstra meget ud af at præsentere afdelingens kommende budget.

Individuelle vandmålere er et lovkrav - med god grund

Der er krav om, at nye og nyrenoverede boliger forsynes med individuelle vandmålere, på samme måde som du kender det fra din varme- og elafregning.

Beboere, der gør en aktiv indsats for at bruge mindre vand i hverdagen, vil opleve en kontant besparelse, når de nu kun skal betale for eget forbrug.

Når vi sparer på vandet, bidrager vi også til en bedre og mere bæredygtig fremtid.



Du kan læse præsentationen af budgettet for helhedsplanen i afstemningsgrundlagene (både den oprindelige og senere den tilpassede helhedsplan), der begge ligger på plusbolig.dk under menupunktet 'vores byggeprojekter' (vælg afdeling 1025).

| Adresse | Aconto vandregning/ mdl. efter renovering* |
|------------------------------------|---|
| 1, 19, 21, 29, 31 kl. | 260,00 |
| 11, 13 | 230,00 |
| 15 | 270,00 |
| 17 | 280,00 |
| Blok C | 420,00 |
| Blok C | 420,00 |
| Blok C | 410,00 |
| 9 og 27 st., 1, 2 th. | 400,00 |
| 7 og 25, st., 1, 2 th. | 400,00 |
| 7 og 25, st., 1, 2 tv. | 410,00 |
| 1, 3, 19, 21, 29, 31 st., 1, 2 tv. | 400,00 |
| 1, 3, 19, 21, 29, 31 st., 1, 2 th. | 440,00 |
| 5, 23, 33 st., 1., 2. th. | 440,00 |
| 9 og 27 st., 1, 2 tv. | 510,00 |
| 5, 23, st., 1., 2. tv. | 570,00 |
| 33, st., 1. 2. tv. | 570,00 |
| 67-81 | 560,00 |
| 83-89 | 560,00 |

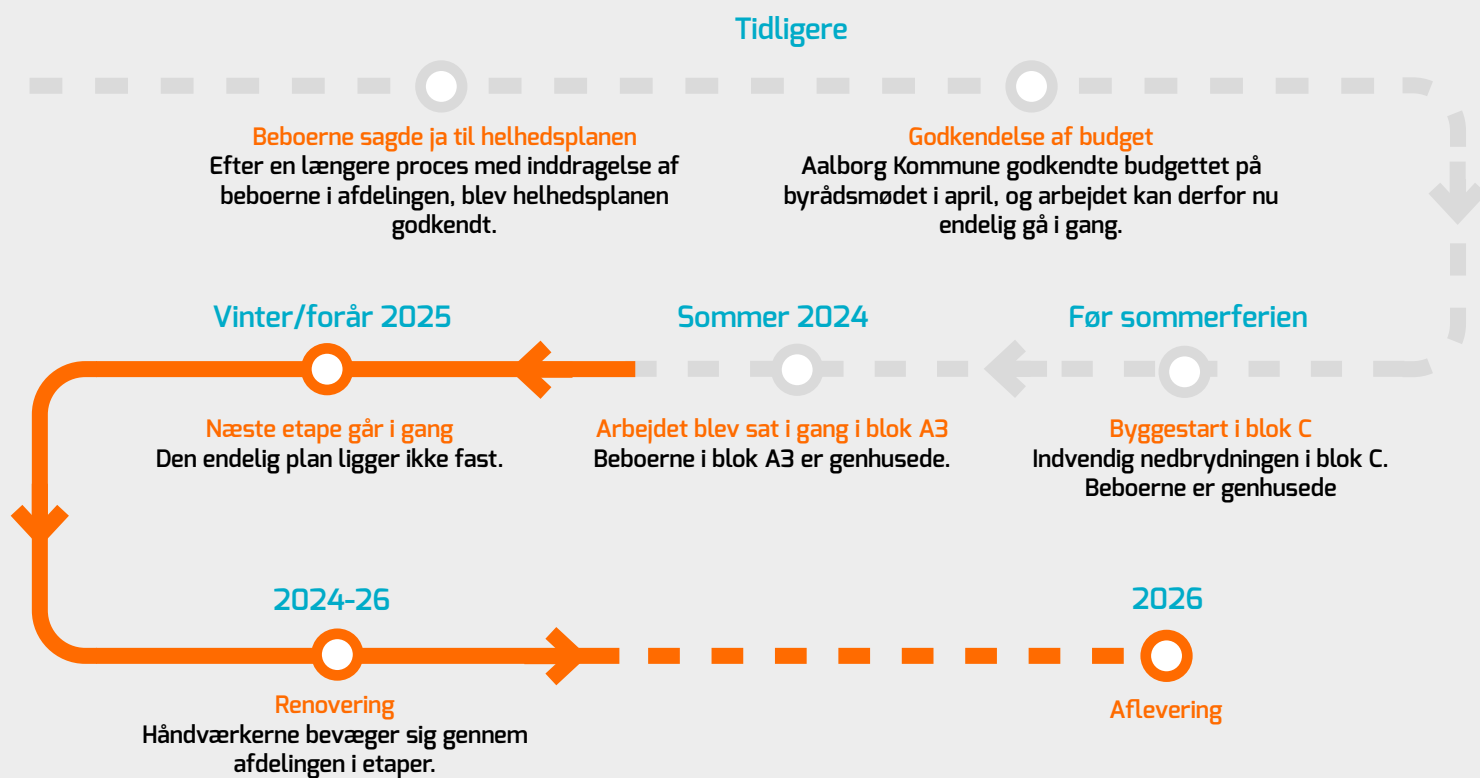
* Acontoopkrævningen vil årligt blive justeret efter dit forbrug, på samme måde som du kender det fra din varmeregning.

Tidsplan

Renoveringen af Riishøjsvej omfatter blandt andet nye badeværelser, vinduer, opgangs- og altandøre, altaner, radiatorer og ventilationsanlæg. Derudover omdannes 30 boliger til totalrenoverede tilgængelighedsboliger, som er særlig velegnede til gangbesværede og ældre.

De grønne arealer vil også blive forbedret med fokus på biodiversitet og fællesskab.

Tidsplanen nedenfor opdateres løbende, men er vores bedste bud på nuværende tidspunkt.



Tidsplanen er med forbehold og justeres løbende.

Kontakt os, hvis du har spørgsmål

Vi ved godt, at renoveringsprojektet rejser mange spørgsmål. Særligt omkring genhusning og tidsplanen. Desværre er det ikke (altid) muligt at give et præcist svar - men vi vil løbende orientere jer, når der er nyt om helhedsplanen.

Hvis du alligevel har spørgsmål, eller hvis der er ting, du undrer dig over - så kom til os. Det er meget nemmere at afklare tingene i opløbet.

Vi har oprettet en fælles mail - så dine henvendelser vedrørende helhedsplanen lander det rigtige sted:

riishoejsvejhelhedsplan2023@plusbolig.dk



Birgitte Ljørring
Genhusningskonsulent



Mogens Rank
Byggeteknisk Chef



Kenneth Lund Nielsen
Projektleder