

RENOVERING AFD. 21

PRÆSENTATION AF HELHEDSPLANEN



Det har været en lang rejse. Faktisk er det fem år siden, at boligselskabet første gang fik tilsagn fra beboerne på Kjeldsens Alle til at undersøge mulighederne for en større renovering.

Siden er der foretaget mange tekniske undersøgelser, og boligselskabets teknikere har løbende været i dialog med Landsbyggefonden, som i sidste ende skal støtte renoveringsarbejdet.

Beboerne er blevet hørt – løbende på de årlige afdelingsmøder og i forbindelse med det omfattende 360 graders eftersyn.

Nu står vi med et renoveringsprojekt, som på den ene side imødekommer flere af de ønsker der er kommet undervejs samt løser de absolut nødvendige renoveringsbehov og på den anden side kan gennemføres med en delvis støtte fra Landsbyggefonden.

Der bliver tale om en ikke ubetydelig huslejestigning efter renoveringen, til gengæld vil ikke mindst indeklimaet få et markant løft.

På det seneste afdelingsmøde, blev der udtrykt en del bekymringer omkring særligt

huslejestigningen og der blev rejst flere spørgsmål omkring detaljerne i projektet.

For at alle beboere kan få svar på deres spørgsmål, har vi udarbejdet dette nyhedsbrev og inviterer samtidig alle til orienteringsmøde om renoveringen, torsdag den 28. september 2017 kl. 18.30. Mødet afholdes i Fælleshuset, Lindholm Søpark 2, Nr.Sundby.

TEKNIKERNES DOM

Tidens gang har været hård ved boligerne på Kjeldsens Alle, og husene fra 50'erne trænger til en større renovering. Først og fremmest skal taget skiftes. De nuværende tagplader har ikke lang levetid tilbage, og isoleringen i tagrummene er mangelfuld.

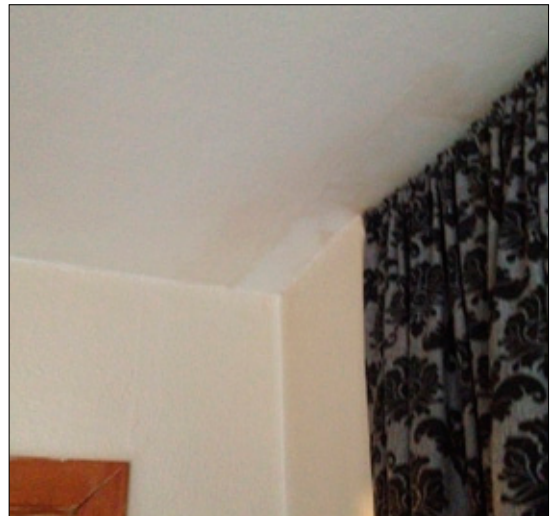
Ved en tagudskiftning er det i dag et lovkrav, at isoleringen opdateres til nutidige krav, hvilket betyder, at taget hæves. En merisolering vil samtidig give en besparelse på varmekonsumet.

En efterisolering vil også begrænse de problemer, nogle beboere har oplevet med kortslutninger i el-rørene på grund af kondens.

De nuværende vinduer er cirka 20 år gamle og bør også skiftes til nye, bedre termoruder. En udskiftning vil også kunne mærkes på varmeregningen samt give et bedre indeklima.

Fugtgenerne i boligerne kan fjernes ved at etablere et såkaldt Genvex-anlæg. Et Genvex-anlæg bidrager også til et forbedret indeklima.

Rørføringen kan, når den udføres sammen med tagudskiftning, primært placeres i tagkonstruktionen, således at den er skjult. Derudover skal der foretages en række mindre udbedringer. For eksempel renovering af fortrapper.



DE NYRENOVEREDE BOLIGER PÅ KJELDSSENS ALLE

Det vil være et helt nyt syn, der møder én, når man går hen ad Kjeldsens Alle efter renoveringen. Målet er, at afdelingen skal renoveres i respekt for den oprindelige arkitektur, men med nye tage, vinduespartier og fortrapper får rækkehusene også et markant løft og et nyt indbydende udtryk.

Arkitekterne arbejder lige nu med to mulige tagløsninger: Denne ene er med tagpap (som er den løsning der hidtil har været præsenteret). Den anden er et spændende alternativ med et moderne ståltag. På beboermødet, den 28. september, bliver de to løsninger præsenteret, og du får mulighed for at kommentere og stille spørgsmål.

Visualiseringer af de to forslag til vinduer og tag.



BEDRE INDEKLIMA

Et væsentligt ønske fra beboerne i afdelingen har været at få fjernet fugt- og lugtgener i boligerne. Selv om de tekniske undersøgelser (heldigvis) har vist, at der ikke er omfattende fugtproblemer i boligerne, så oplever mange generende lugt og træk.

Som en vigtig del af renoveringen installerer vi derfor et såkaldt Genvex-anlæg. Målet er både at fjerne fugt og samtidig rense luften og sikre et bedre varmeregnskab i boligerne.

Fugten skal væk, da den ellers kan danne basis for skimmelsvamp og husstøvmider. Husstøvmider har på trods af navnet ikke noget med støv at gøre.

Husstøvmider er meget små (under 1/2 mm), så de er ikke synlige med det blotte øje. De kræver varme og en luftfugtighed på 55-75 %, så derfor findes de oftest i vores senge.

Med Genvex-anlægget vil vi ikke alene rense luften og sænke fugt. Da anlægget udnytter varmen fra den luft, der fjernes, sparer vi også på varmeregningen. I modsætning til almindelig udluftning, undgår vi med Genvex-anlægget, at temperaturen falder, og varmeregningen stiger. Til gengæld fjerner anlægget pollen, støv og andre allergener, og fugten i huset reduceres til under 45 %, så skimmelsvamp og husstøvmider ikke kan trives.

TIP!

Et tegn på at luftfugtigheden er for høj i din bolig, kan du se på dine vinduer. Hvis du har termoruder, og der alligevel dannes kondens på vinduerne, så skal du lufte ud.

DET ER SVÆRT AT LUFTE UD (UDEN MEKANISK VENTILATION)

Vinter

Kulde og træk giver varmetab og højere energiforbrug.



Sommer

Myg og andre insekter er ubudne gæster, som vi helst vil holde ude.



Hele året

Støj og trafikos



Forår

Pollen får mange allergikere til at lukke vinduerne, for at undgå stoppet næse, kløende øjne og hovedpine.



Efterår

Regn og blæst gør det ofte svært at have døre eller vinduer åbne.

HVAD ER DER SKET?

- 2012 Tilbage i 2012 fik boligselskabet tilsagn fra beboerne i afdelingen til at indlede arbejdet med en såkaldt helhedsplan. Helhedsplanen er forudsætningen for, at Landsbyggefonden kan yde støtte til et større renoveringsarbejde.
- 2013 En teknisk gennemgang af afdelingen påviste, hvad mange beboere allerede oplevede i hverdagen, at der var/er en del fugt- og lugtgener i boligerne. På den baggrund gik boligselskabet i dialog med Landsbyggefonden.
- 2014 Omfattende 360°-eftersyn af afdelingen, suppleret med beboerundersøgelse.
- 2015 Landsbyggefonden er på besigtigelse i afdelingen, og det blev aftalt, at der skulle foretages yderligere tekniske undersøgelser.
- 2016 De tekniske undersøgelser viser, at det særligt var boligen på Kjeldsens Alle 5, der var plaget af fugt. Udbedring af gulvene samt installation af Genvex-anlæg i denne bolig sættes i gang med det samme.
- 2017 Landsbyggefonden er kommet med et forhåndstilsagn om støtte. Beboere i afdelingen og Aalborg Kommune skal derfor her i efteråret godkende den samlede helhedsplan.

BEDRE INDEKLIMA I KJELSENS ALLE 5

Boligen på Kjeldsens Alle 5 fik allerede i 2016 udført en omfattende renovering, da der her var særlige problemer med fugt. Og selv om renoveringen af netop Kjeldsens Alle 5 var mere omfattende (blandt andet nye gulve) end i de øvrige boliger, så har vi spurgt Zoran Pilipovich fra nummer 5 om erfaringerne med blandt andet Genvex-anlægget (som også indgår i renoveringen af de øvrige boliger).

– Selve anlægget fungerer bare. Og vi har direkte mærket, at indeklimaet virker sundere, vi er aldrig syge mere, og så lugter det ikke længere af fugt, siger Zoran Pilipovich.

HUSLEJESTIGNING ER UUNDGÅELIG

Det samlede budget for renoveringen af afdelingen på Kjeldsens Alle er cirka 10,5 mio. kr.

Landsbyggefonden har afgivet et forhåndstilsagn på støtte til arbejder for cirka 1,2 mio. Derudover vil det være muligt at 'hente' tilskud i form af en kapitaltilførsel fra Landsbyggefonden samt fritagelse for betaling af såkaldte g-tilskud samt ydelser på udamortiserede lån.

Det betyder, at den nye husleje vil stige til cirka kr. 602/kvm. Det svarer til en månedlig huslejestigning på cirka kr. 1.706.

Havde vi ikke fået tilsagn fra Landsbyggefonden ville huslejestigningen pr. lejlighed være cirka kr. 2.500.

Set i lyset af, at de store renoveringsarbejder af tage og vinduer under alle omstændigheder skal udføres inden for få år, anbefaler boligselskabet, at beboerne siger ja tak til den præsenterede helhedsplan. Alternativet vil alt andet blive dyrere.

		Budgetark
Tagarbejder		4.920.000
Vinduer		1.720.000
Trapper		260.000
Ventilation		1.500.000
Omkostninger i øvrigt		180.000
		8.580.000
Byggepladsomk	6%	514.800
Omkostninger	15%	1.364.220
Samlet omkostninger		10.459.020
Støttede arbejder	12%	1.231.190
Ustøttede arbejder	88%	9.227.830
		10.459.020

FAKTA: LANDSBYGGEFONDEN

Landsbyggefonden (der administrerer de almene boligselskabers 'fælles opsparing') yder støtte til renoveringsprojekter. 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. Helhedsplanen indeholder også et budget og dermed en ramme for den huslejestigning, der uundgåeligt følger, trods Landsbyggefondens støtte (se ovenfor).

Helhedsplanen skal godkendes af beboerne, før det egentlige renoveringsarbejde kan sættes i gang. Landsbyggefonden støtter ikke de renoveringsarbejder, som afdelingen – efter loven – selv skal spare op til. Det vil sige løbende vedligeholdelse – som også bliver gennemgået på afdelingsmøderne hvert år. Derfor indeholder helhedsplanen både renoveringsarbejder, der får og ikke får støtte fra Landsbyggefonden.

VI ANBEFALER ET JA – PÅ TRODS AF HUSLEJESTIGNINGEN

Det er ikke nogen hemmelighed, at der er et stort ønske blandt beboerne om at få renoveret husene på Kjeldsens Alle. Men så sent som på afdelingsmødet for et par uger siden, blev det også tilkendegivet, at prisen for renoveringen ikke må blive for høj.

I 2015 deltog afdelingens beboere i det omfattende 360-graders eftersyn. Også her blev det fremhævet, at problemerne med fugt og eventuel skimmelvamp i boligerne skulle løses.

Det er således balancen mellem nødvendig renovering samt beboernes ønsker og en acceptabel huslejestigning, vi har forsøgt at ramme med denne renoveringsplan.

Landsbyggefonden yder kun støtte til egentlige byggekader, udearealer samt etablerings af tilgængelighed for gangbesværede. Derfor støtter fonden 'kun' en mindre del af renoveringen af Kjeldsens Alle.

Uanset den varslede huslejestigning anbefaler boligselskabet, at beboerne i afdelingen siger ja til renoveringsforslaget. Ikke mindst fordi der under alle omstændigheder skal ske en udskiftning af de nedslidte bygningsdele. En sådan renovering vil alt andet lige blive mindre omfangsrig og næppe billigere på sigt.

KAN MAN SIGE NEJ TIL RENOVERING?

Sundby-Hvorup Boligselskab har en forpligtelse til at sikre, at alle boliger i alle afdelinger fremstår tidssvarende og i en god stand. Og selv om det er beboerne i den enkelte afdeling, der fra år til år er med til at fastlægge budgettet for afdelingen, vil boligselskabet også være nødt til at gribe ind, hvis en afdeling fravalgte nødvendig vedligeholdelse.

Boligerne på Kjeldsens Alle trænger til renovering. Og da der i vidt omfang er tale om behov, der er opstået på grund af boligernes alder, er det afdelingen selv, der skal løfte opgaven.

Der vil med andre ord under alle omstændigheder blive tale om renovering og en betydelig huslejestigning. Men ved at få tilskud fra Landsbyggefonden begrænser vi dog huslejestigningen (se også beregningen på modstående side).

Vi håber derfor, at alle vil møde op til orienteringsmødet, torsdag den 28. september 2017 kl. 18.30, så vi kan få afklaret de mange og naturlige spørgsmål, der er i forbindelse med planen.

HVAD SKER DER NU?

Den reviderede helhedsplan skal præsenteres og godkendes af beboerne i afdelingen.

Herefter skal Aalborg Kommune godkende projektet, og derefter kan vi modtage det endelige støttetilsagn fra Landsbyggefonden.

Foruden dette nyhedsbrev, inviteres alle beboere i afdelingen derfor til orienteringsmøde om renoveringen:

MØD OP TIL BEBOERMØDE OM RENOVERINGEN

Du er inviteret til beboermøde om renoveringen:

Torsdag den 28. september 2017 kl. 18.30.
Mødet afholdes i Fælleshuset, Lindholm Søpark 2, Nr.Sundby.

På mødet vil boligselskabet og de tekniske rådgivere være til stede og præsentere baggrunden for såvel de tekniske løsninger samt økonomien.

Der vil være rig lejlighed til at spørge ind til projektet, og vi håber, at mange vil møde op og dermed være med til at præge fremtiden i afdelingen.

Der skal ikke besluttes noget på dette møde.

Den endelige beboerafstemning om helhedsplanen skal først gennemføres på et ekstraordinært afdelingsmøde senere på året.

*I forbindelse
med beboermødet
vil der blive serveret
et let traktement.*



Denne information er udgivet af Sundby-Hvorup Boligselskab
Omdelt til beboerne i afdeling
21, september 2017.

Ansv. red. Jens Erik Grøn
Redaktion: tuen

 **SUNDBY-HVORUP**
Boligselskab