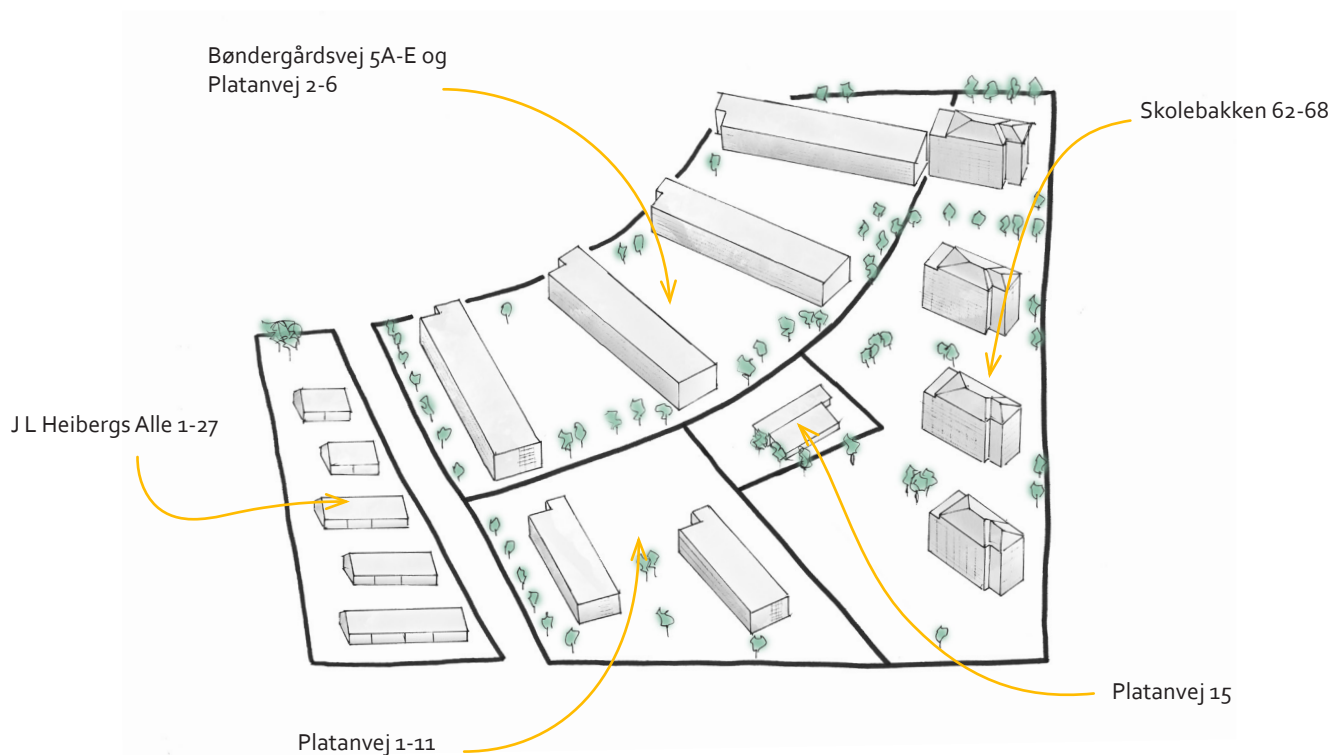


Helhedsplan for renovering af Ungdomsbo afd. 6 - Syrenparken

Informationsfolder

Til beboerne i Syrenparken i forbindelse
med afstemning om helhedsplanen for
renoveringen i afdelingen

April 2024



Kære beboere

Helhedsplanen omfatter en gennemgribende renovering af afdelingens bebyggelse og omkringliggende udendørsarealer, med det formål at fremtidssikre afdelingens boliger.

Helhedsplanen har været længe ventet og nu er det snart tid til, at I skal stemme om helhedsplanen på et ekstraordinært afdelingsmøde den 2. maj 2024.

I denne informationsfolder kan du læse mere om helhedsplanen.

På de følgende sider gennemgås renoveringsarbejderne af afdelingens 282 boliger, hvilke renoveringsarbejder Landsbyggefonden kan støtte, den overordnede indretning af de nye tilgængelige boliger, finansieringen af helhedsplanen og hvad renoveringen medfører af huslejekonsekvenser.

Hvorfor skal afdelingen renoveres?

Formålet med helhedsplanen er at fremtidssikre afdelingen ved at bringe den op til nutidig standard.

Afdelingen trænger til en kærlig hånd. Der er blandt andet problemer med svigt af bygningernes konstruktioner, fugt og dårligt indeklima i boliger, utætheder ved vinduer og døre, nedslidte og umoderne badeværelser, udskiftningsparate køkkener samt slidte udearealer, der trænger til en opgradering.

Afdelingen skal have afhjulpet en række væsentlige byggeskader af konstruktionsmæssig karakter i kældre, facader og altaner. I Skolebakken er kældrene ikke udført med korrekt konstruktion og grundet højt grundvandsspejl trænger der store vandmængder ind i kældrene og underminerer kældergulve. Facaderne i

afdelingen er generelt ramt af byggeskader og skal renoveres eller opbygges på ny for sikre en korrekt konstruktion af bygningerne. På Bøndergårdsvej og Platanvej er altanerne angrebet af rust og afskalninger, hvorfor disse skal repareres i større eller mindre omfang for fortsat at bevare bæreevnen.

Afdelingens bebyggelse består af forskellige bygningstyper, hvilket gør at renoveringsbehovet og -arbejderne er forskellige fra bygningstype til bygningstype.

På de følgende sider, kan du se de forskellige renoveringsarbejder fordelt på 5 delområder, som er opdelt efter bygningstyper.

Hvad er en helhedsplan?

Kort fortalt er en helhedsplan en samlet plan for en gennemgribende renovering af en boligafdeling.

Til en helhedsplan kan der opnås økonomisk støtte til dele af renoveringen hos Landsbyggefonden. For at opnå støtte fra Landsbyggefonden, er det forudsat, at helhedsplanen lever op til Landsbyggefondens standarder. Landsbyggefonden kan blandt andet give støtte til håndtering af byggeskader, bedre tilgængelighed og forbering af udearealer.

Hvem er Landsbyggefonden?

Landsbyggefonden fungerer som en form for fælles "hjælpekasse" for de almene boligorganisationer. Landsbyggefonden får sine indtægter fra de almene boligafdelinger, som er færdige med at betale kreditforeningslån og hvor huslejen nu i stedet sendes til blandt andet Landsbyggefonden. Landsbyggefonden støtter ekstraordinære renoveringsarbejder i en helhedsplan.

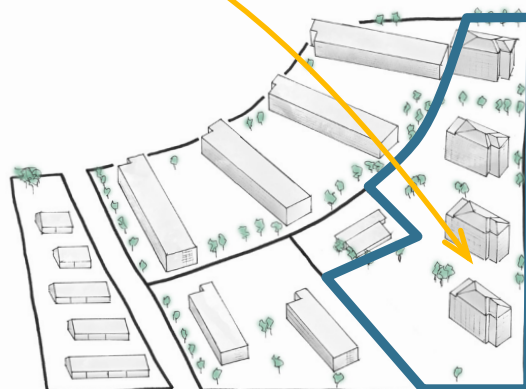
Hvad støtter Landsbyggefonden?

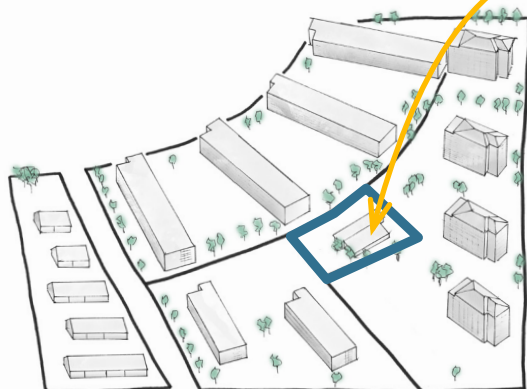
Nedenfor oplystes renoveringsarbejderne, som bliver gennemført med helhedsplanen.

Ud for hver af renoveringsarbejderne, kan det ses, om de støttet af Landsbyggefonden eller ej.

Delområde 1 - Skolebakken 62-68:

- Renovering af kælderen med etablering af dræn, isolering af kældervægge, tætning af kælderen m.m. (støttet)
- Nedbrydning og opbygning af nye skalmure (inkl. vinduer). (støttet)
- Udskiftning af limtræssøjler i de to udbygninger (ustøttet)
- Renovering af trapperum (ustøttet)
- Overfladerenovering af badeværelser (ustøttet)
- Udskiftning af køkkeninventar (ustøttet)
- Renovering af vand- og varmeinstallationer + teknikrum (ustøttet)
- Udskiftning og opretning af kloak (ustøttet)
- Forbedring af de fælles udearealer for hele afdelingen (støttet)



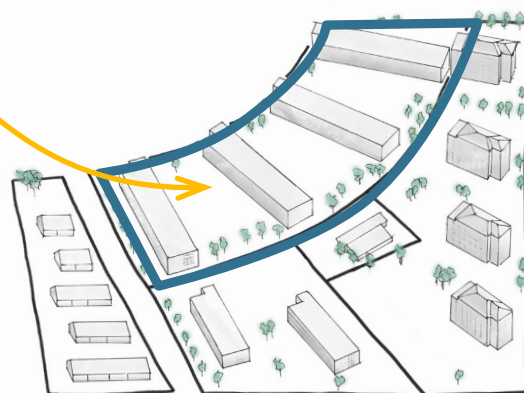


Delområde 2 - Platanvej 15:

- Udskiftning af døre for niveaufri adgang (støttet)
- Etablering af forplads ved indgangen til fælleshuset (ustøttet)
- Udskiftning af fuger omkring vinduer og døre (ustøttet)
- Udskiftning og opretning af kloak (ustøttet)
- Forbedring af de fælles udearealer for hele afdelingen (støttet)

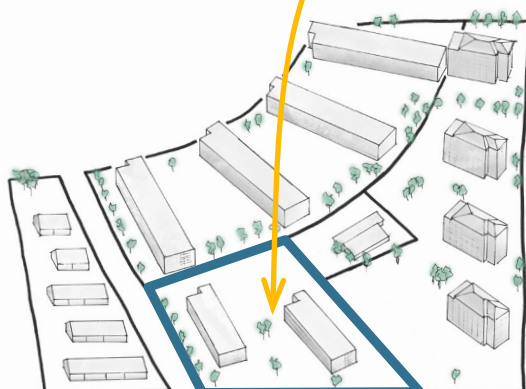
Delområde 3 - Bøndergårdsvej 5A-E og Platanvej 2-6:

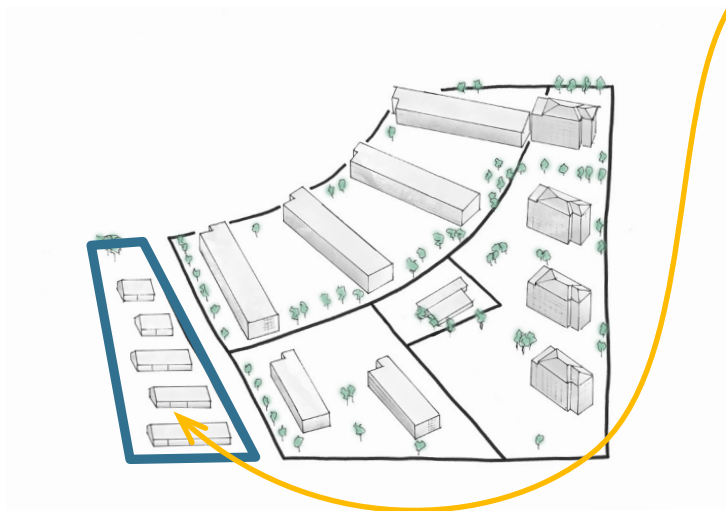
- Nordgavle: Etablering af ny klimaskærm med skalmur, isolering og vinduer (støttet)
- Udbedring af skader på altaner (støttet)
- Udbedring af brandtætninger og -konstruktioner i tag/tagrum (ustøttet)
- Reparation af skadet tag (ustøttet)
- Renovering af trapperum (ustøttet)
- Nye fuger i vægge i boliger pga. revner (støttet)
- Overfladerenovering af badeværelser og toiletrum (ustøttet)
- Renovering af vand- og varmeinstallationer + teknikrum (ustøttet)
- Udskiftning af køkkeneinventar (ustøttet)
- Kloakseparering (ustøttet)
- Forbedring af de fælles udearealer for hele afdelingen (støttet)



Delområde 4 - Platanvej 1-11:

- Renovering af kældere, bl.a. af fælles vaskeri og nye pulterumsdøre (ustøttet)
- Udbedring af revner på havefacade (støttet)
- Renovering af fuger i indgangsfacade (støttet)
- Udskiftning af defekte overliggere på gavle mod nord (støttet)
- Totalrenovering af gavle mod syd (støttet)
- Iboring af bindere i hulmur (støttet)
- Udbedring af skader på altaner (støttet)
- Udskiftning af vinduer i havefacade og nordgavl (ustøttet)
- Udskiftning af udvendige døre inkl. terrassedør (ustøttet)
- Renovering af trapperum (ustøttet)
- Overfladerenovering af badeværelser (ustøttet)
- Renovering af vand- og varmeinstallationer + teknikrum (ustøttet)
- Udskiftning af køkkeninventar (ustøttet)
- Udskiftning og opretning af kloak (ustøttet)
- Forbedring af de fælles udearealer for hele afdelingen (støttet)





Delområde 5 - J L Heibergs Allé:

- Oprettning og udskiftning af lette facader med træbeklædning (støttet)
- Ny opbygning i let konstruktion i halvstens vægge med zink (ustøttet)
- Oprettning af murede sålbænke til korrekt udførelse (ustøttet)
- Udskiftning af vinduer og døre (ustøttet)
- Etablering af 4 tilgængelige boliger (støttet)
- Overfladerenovering af badeværelser (ustøttet)
- Udskiftning af køkkeninventar (ustøttet)
- Renovering/ombygning af teknikrum (ustøttet)
- Udskiftning og oprettning af kloak (ustøttet)
- Forbedring af de fælles udearealer for hele afdelingen (støttet)

Tilgængelige boliger

Tilgængelige boliger er boliger, der er egnede til beboere med fysiske funktionsnedsættelser, f.eks. gangbesværede eller kørestolsbrugere. Landsbyggefonden støtter fremtidssikring og ombygning af 4 boliger på J L Heibergs Alle til tilgængelige boliger. Udover de tilgængelige boliger indrettes, så det er nemt at komme rundt i boligen, støtter Landsbyggefonden også etab-

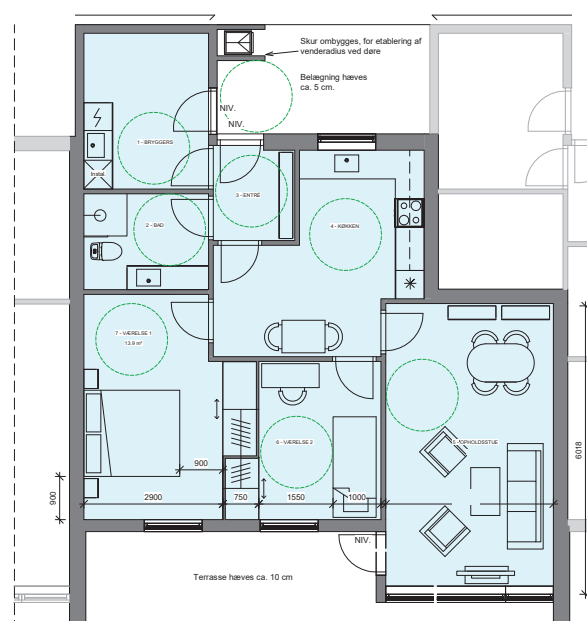
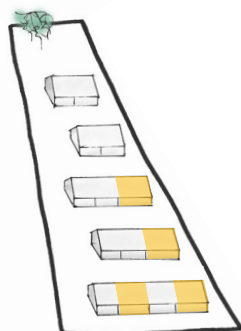
lering af niveaufri adgang til boligen.

I de 4 boliger på J L Heibergs Alle er væsentlige ændringer til indretningen, at badeværelserne ombygges og skabsvægge mellem de to værelser ændres. Udenfor boligen ombygges skure og der skabes niveaufri adgang ved at hæve belægningen. På havesiden hæves terrassen.

Fremtidig indretning - tilgængelig bolig:

Boliger der ombygges til tilgængelige boliger i afdelingen:

- J L Heibergs Alle 3
- J L Heibergs Alle 7
- J L Heibergs Alle 13
- J L Heibergs Alle 19



Økonomi og huslejekonsekvens

Den samlede udgift til helhedsplanen er budgetteret til ca. 165 mio. kr. inkl. moms. Helhedsplanen finansieres via optagelse af lån dels ved Landsbyggefonden, der er de almene boligorganisationers fælles "hjælpekasse", og dels ved en kreditforening. Derudover ydes der også tilskud fra afdelingen og boligorganisationen.

Hvilken støtte giver Landsbyggefonden til helhedsplanen?

Lånene ved Landsbyggefonden udgør ca. 58 mio. kr. af det samlede budget. Ved støttede renoveringsarbejder yder Landsbyggefonden fordelagtige lån, der er lån med lavere omkostninger. Det betyder, at afdelingens udgifter til helhedsplanen bliver lavere, end hvis renoveringsarbejdet skulle finansieres alene ved kreditforeningslån på almindelige vilkår.

Hvilken anden økonomisk støtte gives der til helhedsplanen?

I afdelingen spares der løbende op til renovering og vedligeholdelse. En del af de opsparede midler, kaldet henlæggelser, ydes som et tilskud til helhedsplanen. Derudover yder Ungdomsbo også et større tilskud til renoveringen, så huslejen kan holdes på et acceptabelt niveau.

Huslejekonsekvens

Helhedsplanen medfører, at huslejen stiger, når renoveringsarbejdet er gennemført - det vil sige tidligst i 2025.

Helhedsplanen forventes at medføre en gennemsnitlig huslejestigning på 28% svarende til 183 kr. pr. m² årligt. Stigningen afhænger af omfanget af renoveringen i den enkelte bolig, og om boligen bliver større eller mindre end tidligere.

Den nuværende gennemsnitlige husleje for afdelingen (2024/2025): 653 kr pr. m² årligt
Den fremtidige gennemsnitlige husleje for afdelingen (2024/2025): 836 kr. pr. m² årligt

Ovennævnte husleje er en foreløbig huslejebe-
regning og anført i 2024/2025-tal, så den kan sammenlignes med din nuværende husleje. Huslejen vil blive indekseret hvert år, hvilket betyder, at den - når helhedsplanen er gennemført - er tilsvarende højere.

Se bilag for huslejekonsekvensen for netop din bolig.

Genhusning

Grundet den omfattende ombygning til tilgængelige boliger i J L Heibergs Alle 3, 7, 13 og 19, skal beboerne i disse 4 boliger midlertidigt genhuses, mens renoveringsarbejderne står på. Det vil sige, at Ungdomsbo finder en midlertidig bolig, mens boligen renoveres.

I forbindelse med renoveringen og modernise-

ringen af badeværelserne og køkkenerne i de øvrige af afdelingens boliger, vil der blive stillet toilet- og badevogne samt køkkenvogne til rådighed i afdelingen.

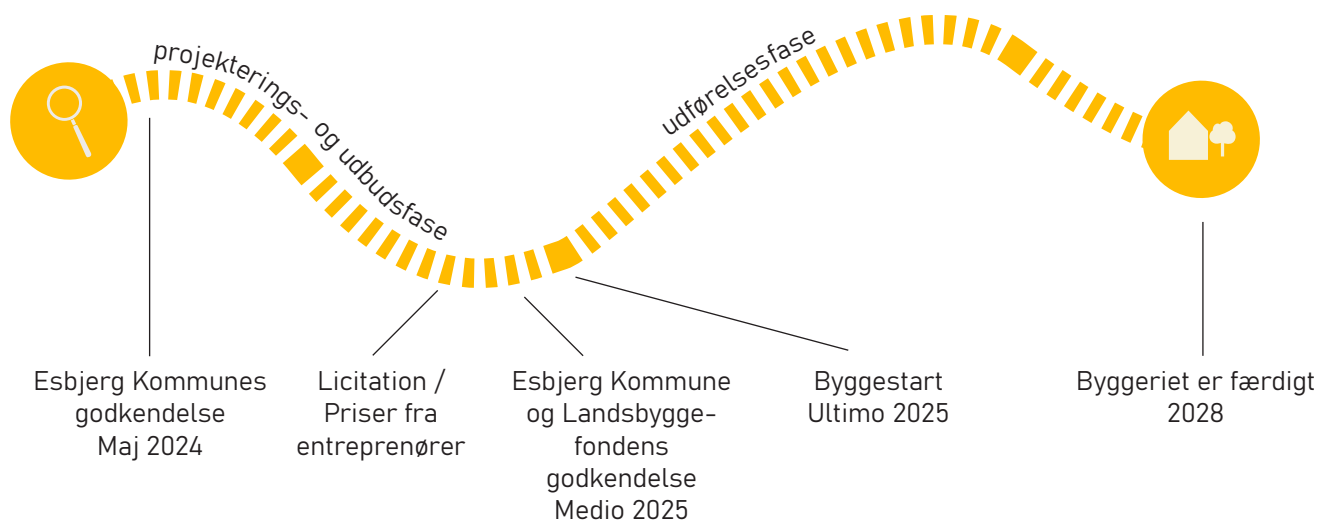
Såfremt du har særlige hensyn i forbindelse med ovenstående, vil Ungdomsbo være behjælpelig med at finde en løsning herpå.

Tidsplan

Nedenfor ses den foreløbige tidsplan for helhedsplanen. Tidsplanen er med forbehold for den videre detaljering og kvalificering, som vil blive foretaget i den kommende fase af projektet. Det forventes at renoveringsarbejdet påbegyndes i ultimo 2025, med en forventet

varighed på omkring 2-3 år for hele afdelingen.

Frem til renoveringens afslutning, vil der løbende blive omdelt nyhedsbreve med information om status på helhedsplanen.



Boligstøtte

Såfremt du i dag modtager boligstøtte, vil huslejen på din bolig også have indflydelse på din støtte. Det er kun "Udbetaling Danmark", der kan beregne din individuelle boligstøtte, da støtten afhænger af dine private økonomiske forhold. Vi opfordrer derfor på det kraftigste til at kontakte Udbetaling Danmark for at høre nærmere om eventuel regulering af din støtte.

I mange tilfælde vil en stor del af huslejeforhøjelsen blive udjævnet som følge af en forhøjet boligstøtte, hvorfor det er vigtigt, at du undersøger dette inden det ekstraordinære afdelingsmøde.

Udbetaling Danmark kan kontaktes via www.borger.dk/boligstoette eller på tlf. 70128063

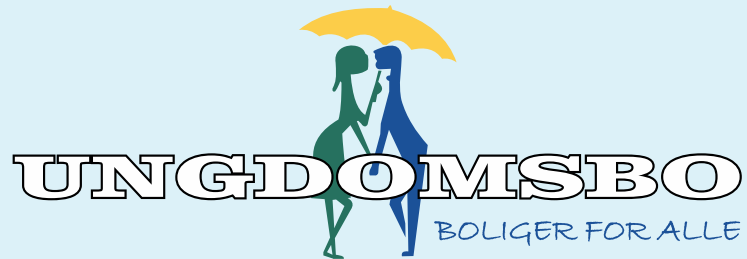
Ekstraordinært afdelingsmøde - Husk at stemme

Mød op til det ekstraordinære afdelingsmøde den 2. maj 2024 og afgiv din stemme omkring helhedsplanen for renovering af Syrenparken. På mødet vil du høre nærmere om helhedsplanen, hvorfor vi håber du har tilmeldt dig.

På gensyn til det ekstraordinære afdelingsmøde.

Med venlig hilsen
Ungdomsbo





Kontakt Ungdomsbo

Har du spørgsmål til renoveringen, afstemningen eller genhusningen, er du velkommen til at kontakte os pr. mail eller telefon.

KONTAKT HELHEDSPLAN

Peter Madsen

Projektleder i Ungdomsbo

Tlf. 2142 4423

pma@ungdomsbo.dk

Erik Boyschau

Teknisk chef i Ungdomsbo

Tlf. 7613 5056

eb@ungdomsbo.dk

NRGI

KUBEN
MANAGEMENT