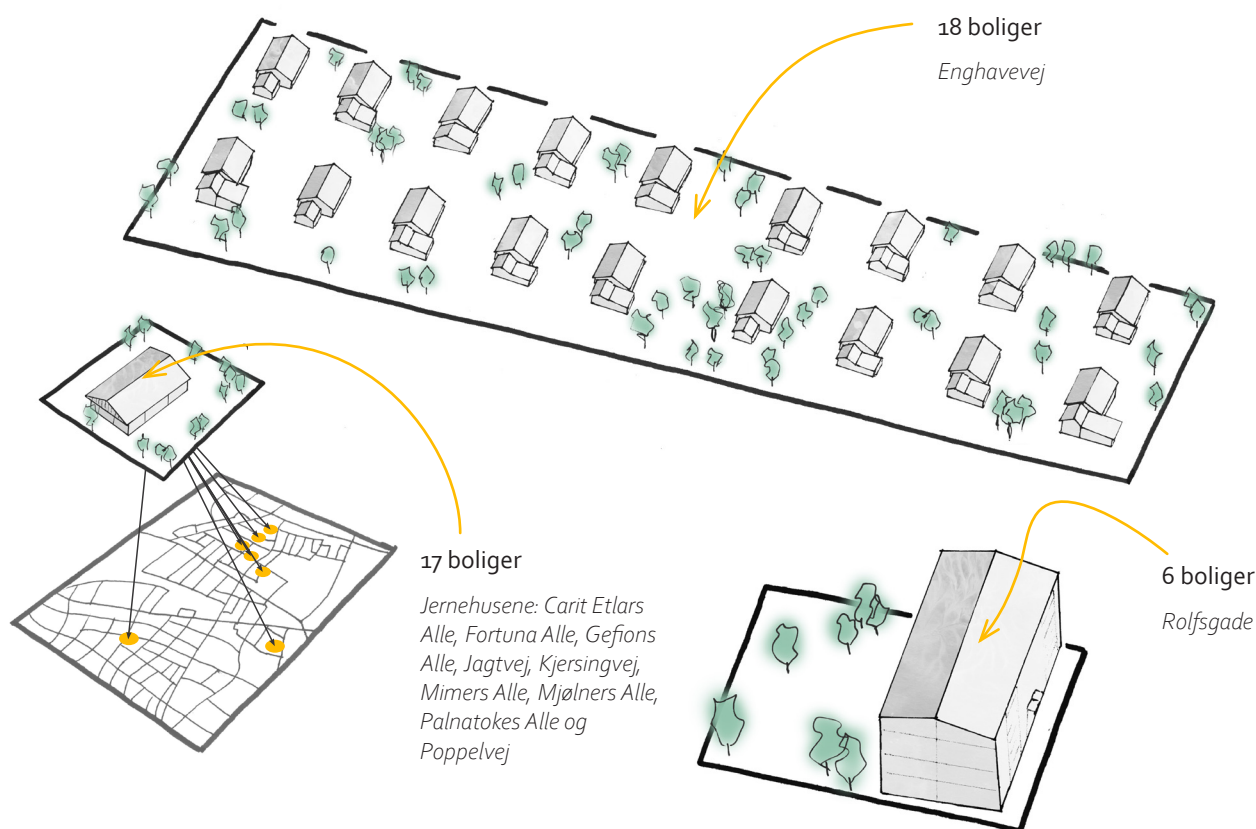


# Helhedsplan for renovering af Boligforeningen Nybo afd. 1

## Informationsfolder

Til beboerne i Boligforeningen Nybo afd. 1  
i forbindelse med afstemning om helhedsplanen  
for renoveringen i afdelingen

April 2024



Boligforeningen Nybo



# Kære beboere

---

Helhedsplanen omfatter en gennemgribende renovering af afdelingens bebyggelse 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 24. april 2024.

I denne informationsfolder kan du læse mere om helhedsplanen.

På de følgende sider gennemgås renoveringsarbejderne for afdelingens 41 boliger, hvilke renoveringsarbejder Landsbyggefonden kan støtte, 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 og er generelt nedslidt efter cirka 70 år uden større renoveringstiltag. Der er blandt andet problemer med skader af konstruktionsmæssige karakter, dårlig isolering af facader og kulde i boligerne, fugt og dårligt indeklima, små og nedslidte badeværelser samt udskiftningsparate køkkener.

I Rolfsgade er facaderne langt overvejende uisolerede, der er konstateret forhøjet fugt i vægge med risiko for skimmelvækst til følge, og der er kuldebroer i væggene. Der er fugt i tagrummet og der mangler ventilation. Generelt trænger boligernes indeklima og komforten til forbedring. Derudover trænger boligerne til at få udskiftet nedslidte og udgåede køkkener. Kloakken er utæt og skal separeres.

På Enghavevej er badeværelserne små, utidsvarende og uhensigtsmæssigt indrettet, særligt for ældre og gangbesværede. Indeklimaet og

komforten i boligerne trænger til forbedring. Generelt trænger boligerne til at få udskiftet nedslidte køkkener, hvor flere reservedele er udgået.

I Jernehusene mangler der afstivning af taget. Der er fugt i væggene og der er eftermonteret indvendige forsatsvægge med risiko for skimmelvækst til følge. Generelt trænger boligernes indeklima og komforten til forbedring. Ydermere trænger boligerne til at få udskiftet nedslidte køkkener, så de bliver tidssvarende.

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 de 3 bygningstyper; Rolfsgade, Enghavevej og Jernehusene.

# 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 og forbedring af udvendige fællesarealer.

## 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.

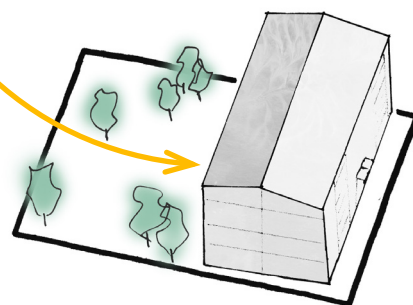
Ud for hver af renoveringsarbejderne, kan det ses, om de støttet af Landsbyggefonden eller ej.

## Rolfsgade:

*Rolfsgade 91*

- Facadeisolering og beklædning af facader og gavle (støttet)
- Nedbrydning af indvendige forsatsvægge samt reparation (støttet)
- Tagudskiftning til bølgeeternit i nord og udførelse af udhæng (pga. facader) (ustøttet)
- Ventilering ved tagfod (ustøttet)
- Efterisolering af tagrum (ustøttet)
- Let renovering indvendigt af boliger med malerreparationer og udskiftning af indvendige døre i nødvendigt omfang (ustøttet)
- Udskiftning af køkkeninventar - i samme omfang som eksisterende (ustøttet)
- Etablering af behovsstyret ventilationsanlæg (støttet)
- Oprettning og separering af kloak (ustøttet)
- Renovering af varmerum (ustøttet)

- Opgradering af udvalgte el-installationer (ustøttet)
- Forbedring af fælles udearealer i gårdrum (støttet)

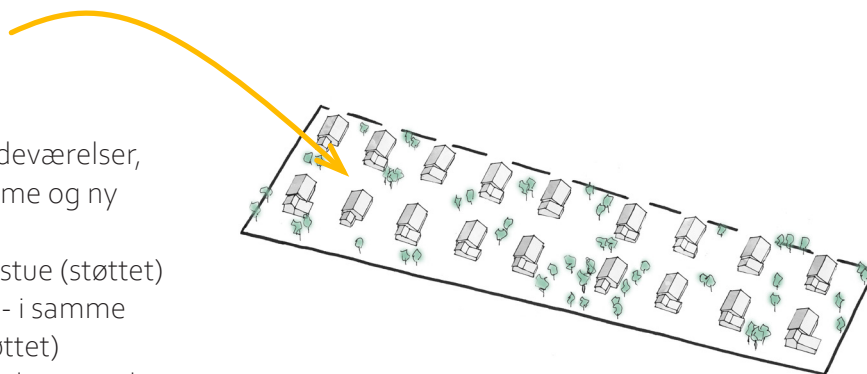


6 boliger

## Enghavevej:

Enghavevej 1-35

- Udvidelse og reovering af badeværelser, herunder etablering af gulvvarme og ny sanitet (støttet)
- Ombygning af indervæg mod stue (støttet)
- Udskiftning af køkkeninventar - i samme omfang som eksisterende (ustøttet)
- Let reovering indvendigt af boliger med malerreparationer og udskiftning af indvendige døre i nødvendigt omfang (ustøttet)
- Etablering af behovsstyret ventilationsanlæg (støttet)
- Opgradering af udvalgte el-installationer (ustøttet)



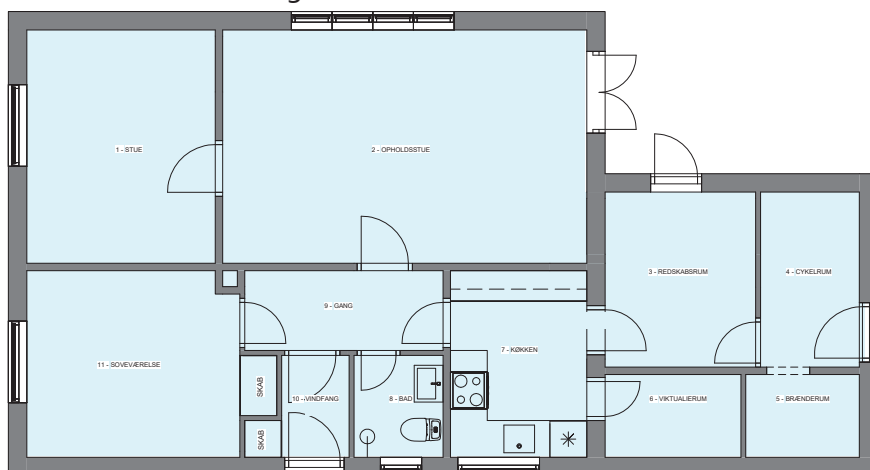
18 boliger

### **Ombygning af badeværelser:**

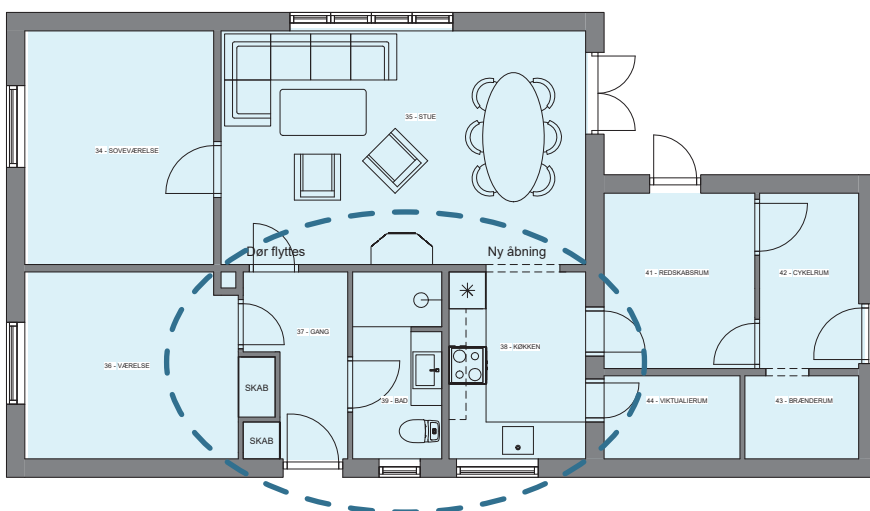
I boligerne på Enghavevej med den viste nuværende indretning (til højre), ombygges badeværelserne til den viste fremtidige indretning. De eksisterende badeværelser udvides og sammenlægges med en andel af gangen. Gangen nedlægges og vindfanget udvides. Døren til stuen flyttes og der etableres en åbning mellem køkkenet og stuen. I boliger med en anden indretning, hvor indgangen er flyttet til gavlen, besigtiges boligerne med henblik på endelig afklaring af renoveringsbehovet af badeværelserne.

Der vil i den kommende fase af projektet være en beboerproces, hvor den endelige indretning bearbejdes med beboerne i de berørte boliger inden for Landsbyggefondens rammer.

### Nuværende indretning:



### Fremtidig indretning:

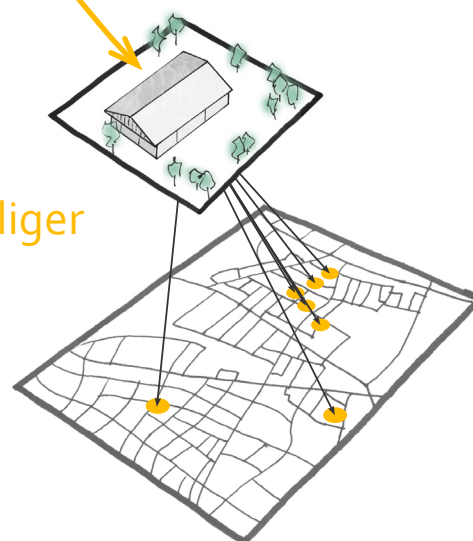


## Jernehusene:

Carit Etlars Alle 31, 33 - Fortuna Alle 52, 56, 58 - Gefjons Alle 2 - Jagtvej 66 - Kjersingvej 8, 10 - Mimers Alle 27, 29 - Mjølners Alle 3, 6 - Palnatokes Alle 20, 22 - Poppelvej 19, 21

- Oprettning af stabilitetsproblemer i facaderne (støttet)
- Udvendig isolering og beklædning af facader og gavle (støttet)
- Nedbrydning af indvendige forsatsvægge samt reparation (støttet)
- Isolering af sokkel omkring bygning pga. kuldebro (støttet)
- Afstivning af tagkonstruktion (støttet)
- Overfladerenovering af badeværelser med udskiftning af gulvvarme og sanitet (ustøttet)
- Udskiftning af køkkeninventar - i samme omfang som eksisterende (ustøttet)
- Let renovering indvendigt af boliger med malerreparationer, udskiftning af gulve og indvendige døre i nødvendigt omfang (ustøttet)
- Etablering af behovsstyret ventilationsanlæg (støttet)
- Opgradering af udvalgte el-installationer (ustøttet)

17 boliger



*Jernehusene er opført i 1952-59 og ligger placeret 7 forskellige steder i Jerne. De er bygget op som huse på egen grund og er bygget over samme principper. Renoveringsbehovet er det samme for alle 17 Jernehuse.*

Rolfsgade 91



Enghavevej 1-35



Jernehusene



## Økonomi og huslejekonsekvens

Den samlede udgift til helhedsplanen er budgetteret til ca. 40. 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. 17,5 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 Boligforeningen Nybo 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 199 kr. pr. m<sup>2</sup> årligt. Huslejestigningen 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): 710 kr pr. m<sup>2</sup> årligt

Den fremtidige gennemsnitlige husleje for afdelingen (2024): 909 kr. pr. m<sup>2</sup> årligt

Ovennævnte husleje er en foreløbig huslejebe-  
regning og anført i 2024-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.

## Køkken- og badevogne



I forbindelse med renoveringen og moderniseringen af badeværelserne og køkkenerne i afdelingen, vil der blive stillet toilet- og badevogne samt

køkkenvogne til rådighed.

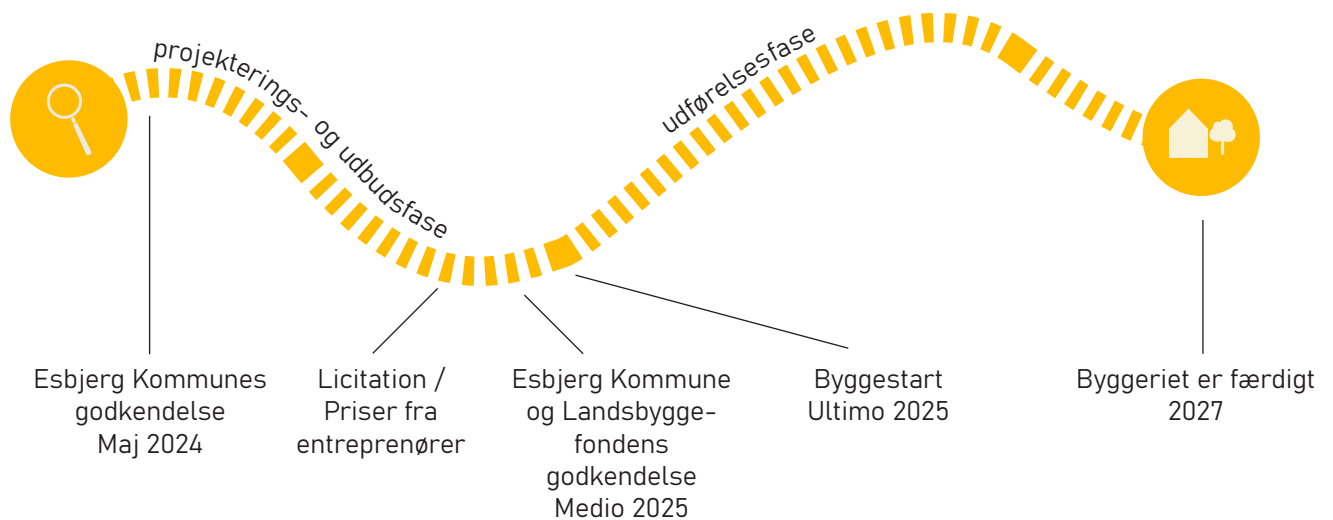
Såfremt du har særlige hensyn i forbindelse med ovenstående, vil Ungdomsbo være behjælpelig med at finde en løsning herpå.

## 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 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 på tlf. 7012 9063 eller via [www.borger.dk/boligstoette](http://www.borger.dk/boligstoette).

## Ekstraordinært afdelingsmøde - Husk at stemme

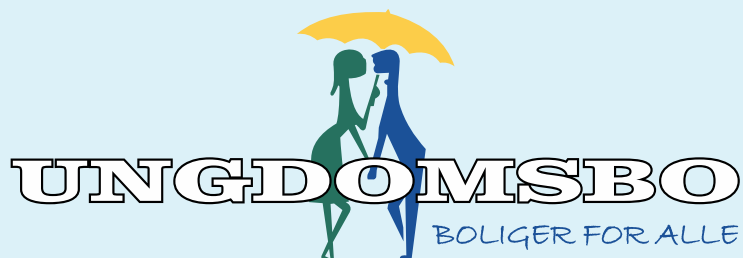
Mød op til det ekstraordinære afdelingsmøde den 24. april 2024 og afgiv din stemme omkring helhedsplanen for renovering af afdelingen. På mødet vil du høre nærmere om helhedsplanen, hvorfor vi håber du har tilmeldt dig.

På gensyn til det ekstraordinære afdelingsmøde.

Med venlig hilsen  
Ungdomsbo



# Boligforeningen Nybo



## Kontakt Ungdomsbo

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

### KONTAKT HELHEDSPÅN

Peter Madsen

Projektleder i Ungdomsbo

Tlf. 2142 4423

[pma@ungdomsbo.dk](mailto:pma@ungdomsbo.dk)

Erik Boyschau

Teknisk chef i Ungdomsbo

Tlf. 7613 5056

[eb@ungdomsbo.dk](mailto:eb@ungdomsbo.dk)

**NRGI**

**KUBEN**  
MANAGEMENT