

Informationsmøder

Helhedsplan
BF Kronjylland afd. 27-35

- 6. september 2021: Afd. 27, 28 og 33
- 7. september 2021: Afd. 29 og 30
- 8. september 2021: Afd. 31 og 32
- 9. september 2021: Afd. 34 og 35



Præsentation

- Helhedsplan
- Genhusning (gælder ikke afd. 27, 28 og 33)
- Afdelingssammenlægning



Helhedsplan

- Status
- Projektgennemgang
- Genhusningsboliger
- Tidsplan
- Økonomi



Status

- Ansøgning
- Besigtigelse
- Skitseprojekt
- Finansiering
- **Godkendelse**
- Projektering, udbud og licitation
- Udførelse

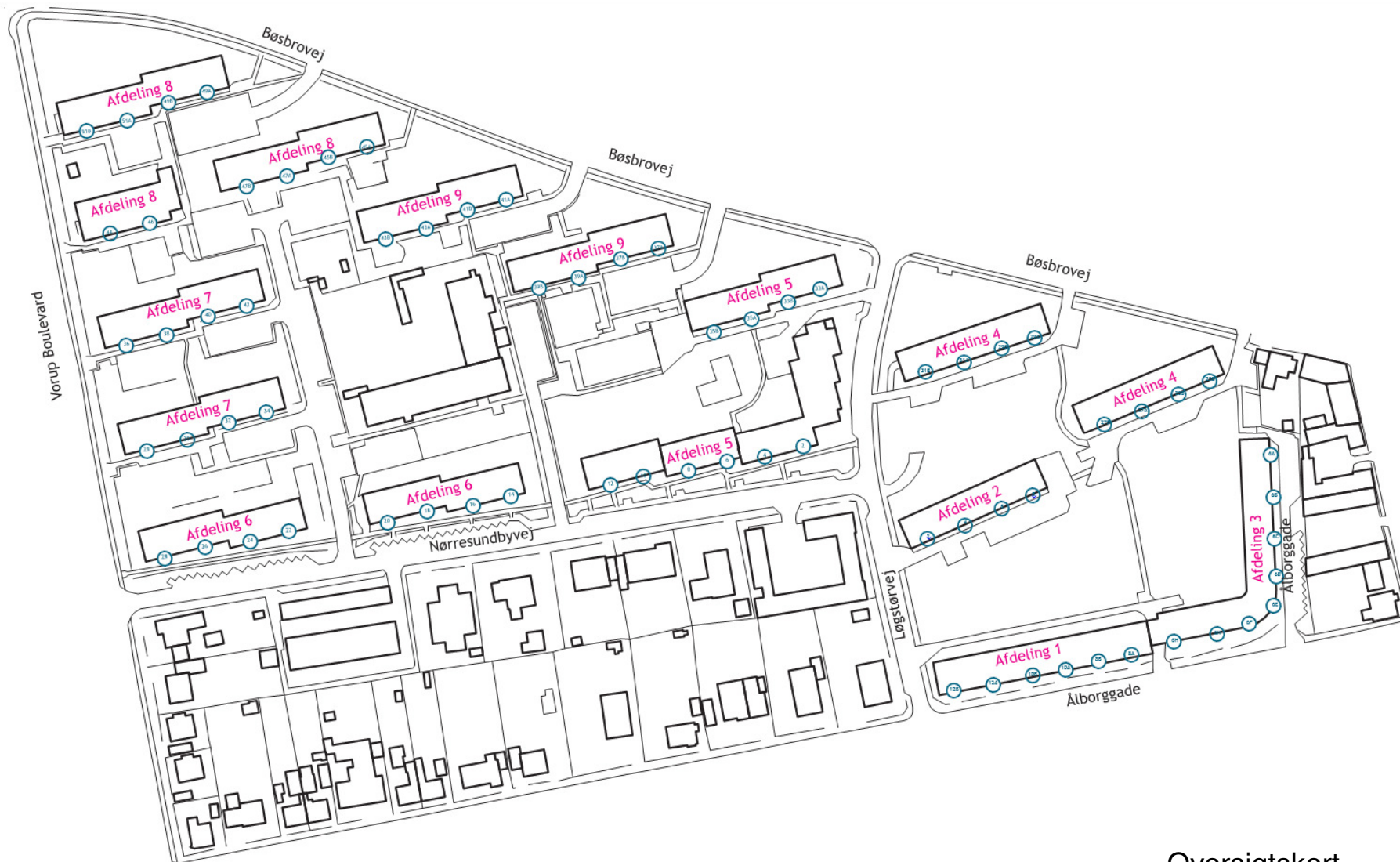


Formål

Fremtidssikring af afdelingens boliger

Nutidig standard og indretning

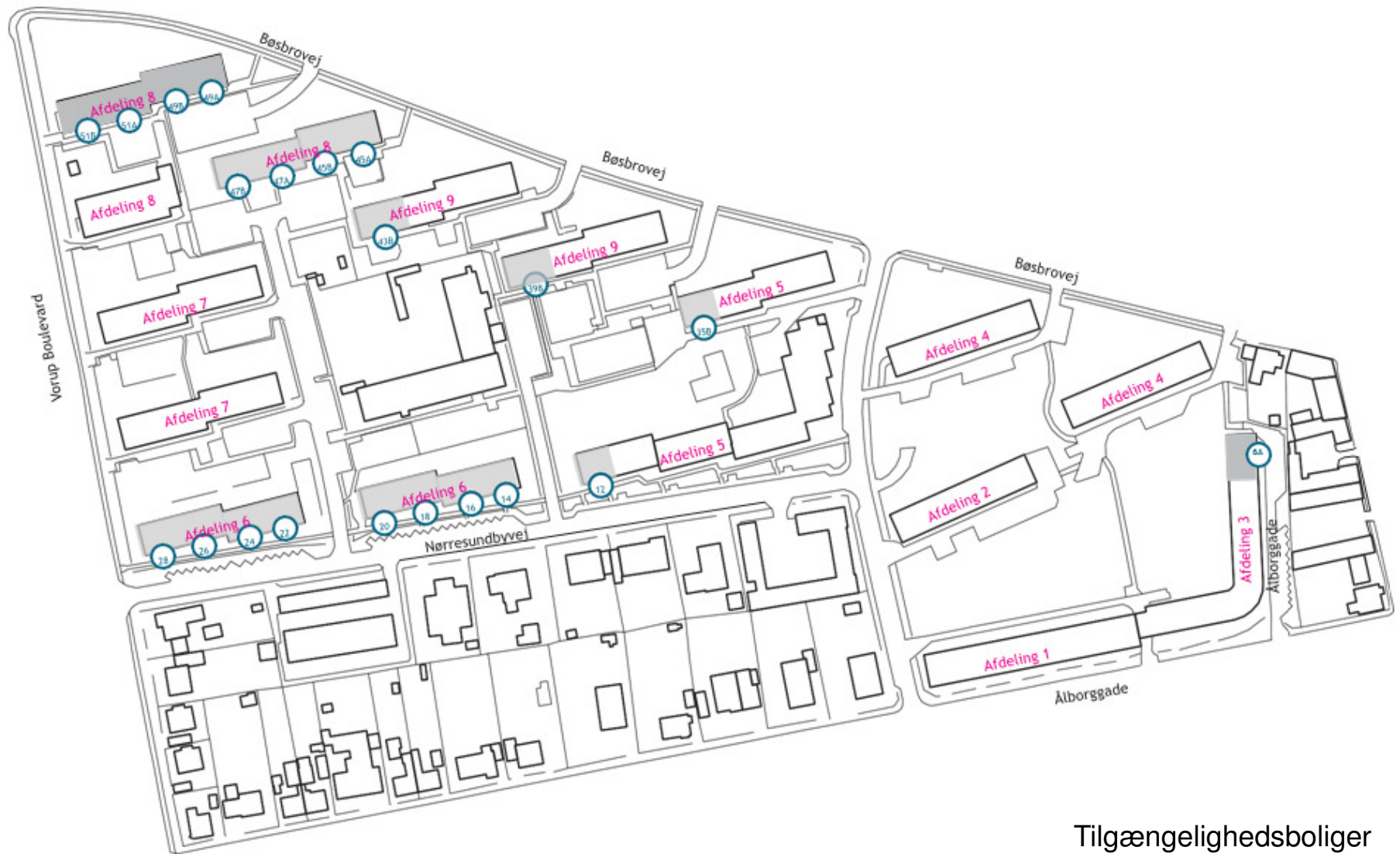




Oversigtskort

436 boliger reduceres til 423

	Nuværende antal boliger	Fremtidigt antal boliger	Bemærkninger
Afd. 27 (1)	42	42	
Afd. 28 (2)	28	28	
Afd. 29 (3)	46	Reduceres til 43	Tilgængelighedsboliger Aalborggade 6A
Afd. 30 (4)	52	Reduceres til 48	Ombygning/sammenlægning Alle boliger
Afd. 31 (5)	66	Reduceres til 60	Tilgængelighedsboliger Nørresundbyvej 12 og Bøsbrovej 35B
Afd. 32 (6)	48	48	Tilgængelighedsboliger Alle boliger
Afd. 33 (7)	48	48	
Afd. 34 (8)	58	58	Tilgængelighedsboliger Bøsbrovej 45A-51B
Afd. 35 (9)	48	48	Tilgængelighedsboliger Bøsbrovej 39B og 43B
I alt	436	423	



Tilgængelighedsboliger



Projektet omfatter

- afdeling for afdeling -



Afd. 27 (1)

- Renovering af kælder
- Renovering af facader inkl. inddækning af altaner
- Fjernelse af indvendige forsatsvægge
- Renovering af tekniske installationer
- Etablering af balanceret ventilation



Afd. 28 (2)

- Renovering af kælder
- Renovering af facader inkl. inddækning af altaner
- Renovering af trapperum inkl. udskiftning af entrédøre og etablering af dørtelefoner
- Fjernelse af indvendige forsatsvægge
- Renovering af badeværelser
- Renovering af tekniske installationer
- Etablering af balanceret ventilation



Afd. 29 (3)

- Renovering af kælder
- Renovering af facader inkl. inddækning af altaner
- Etablering af elevator og tilgængelighedsboliger (totalrenovering) i én opgang (nr. 6A)
- Renovering af trapperum inkl. udskiftning af entrédøre
- Fjernelse af indvendige forsatsvægge
- Renovering af fire badeværelser (nr. 6D 1.tv. og 2.tv., 6E og 6F)
- Renovering af tekniske installationer
- Etablering af balanceret ventilation
- Renovering af garager



Afd. 30 (4)

- Renovering af kælder
- Renovering af facader inkl. inddækning af altaner
- Renovering af tag
- Ombygning/sammenlægning (totalrenovering) af alle boliger (52 boliger reduceres til 48)
- Renovering af trapperum
- Renovering af tekniske installationer
- Etablering af balanceret ventilation
- Nedrivning/opfyldning af garage



Afd. 31 (5)

- Renovering af kælder
- Renovering af facader inkl. inddækning af altaner
- Renovering af tag
- Etablering af elevator og tilgængelighedsboliger (totalrenovering) i to opgange (nr. 12 og 35B)
- Renovering af trapperum inkl. udskiftning af entrédøre og etablering af dørtelefoner
- Fjernelse af indvendige forsatsvægge
- Renovering af køkkener og badeværelser
- Renovering af tekniske installationer
- Etablering af balanceret ventilation
- Renovering af garager



Afd. 32 (6)

- Renovering af kælder
- Renovering af facader inkl. inddækning af altaner
- Udskiftning af vinduer
- Renovering af tag
- Etablering af elevator og tilgængelighedsboliger (totalrenovering) i alle opgange
- Renovering af tekniske installationer
- Etablering af balanceret ventilation



Afd. 33 (7)

- Renovering af kælder
- Renovering af facader inkl. inddækning af altaner
- Udskiftning af vinduer
- Renovering af tag
- Renovering af trapperum inkl. udskiftning af entrédøre og etablering af dørtelefoner
- Fjernelse af indvendige forsatsvægge
- Renovering af tekniske installationer (varme)



Afd. 34 (8)

- Renovering af kælder
- Renovering af facader inkl. inddækning af altaner
- Udskiftning af vinduer
- Renovering af tag
- Etablering af elevator og tilgængelighedsboliger (totalrenovering) i otte opgange (nr. 45A-51B)
- Renovering af trapperum inkl. udskiftning af entrédøre og etablering af dørtelefoner
- Fjernelse af indvendige forsatsvægge
- Renovering af køkkener og badeværelser
- Renovering af tekniske installationer
- Etablering af balanceret ventilation



Afd. 35 (9)

- Renovering af kælder
- Renovering af facader inkl. inddækning af altaner
- Udskiftning af vinduer
- Renovering af tag
- Etablering af elevator og tilgængelighedsboliger (totalrenovering) i to opgange (nr. 39B og 43B)
- Renovering af trapperum inkl. udskiftning af entrédøre og etablering af dørtelefoner
- Fjernelse af indvendige forsatsvægge
- Renovering af køkkener
- Renovering af tekniske installationer
- Etablering af balanceret ventilation
- Renovering af garager



Plantegninger

- eksempler -

Alle får individuel information med fremtidige forhold
- dvs. husleje og (ved ændringer) plantegning



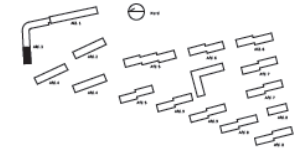
OVERSIGT OVER TILGÆNGELIGE BOLIGER - AFDELING 3

EKSISTERENDE/FREMTIDIGEFORHOLD - STUEETAGE, MÅL 1:100

Vorup Boligforening Afdeling 1-9, Randers

TILGÆNGELIGE BOLIGER

- Etablering af elevator/Nyt indgangsparti
- Ny indretning af boliger med tilgængelighed iht. BR 18
- Ny indretning af badeværelser og køkkener
- Alle arealer er brutto.



FREMTIDIGE
Ålborggade 6A
TYPE 3.1 og 3.2



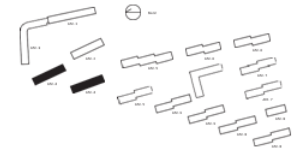
EKSISTERENDE
Ålborggade 6A

Tre lejligheder reduceres til to lejligheder
Ét-vær. + to-vær. lejlighed bliver til én tre-vær. lejlighed med ny altan
To-vær. lejlighed forbliver to-vær. lejlighed

OVERSICHT OVER SAMMENLAGTE & OMBYGGEDE BOLIGER - AFDELING 4

EKSISTERENDE/FREMTIDIGEFORHOLD - STUEETAGE & 1. SAL, MÅL

Vorup Boligforening Afdeling 1-9, Randers



FREMTIDIGE
Bøsbrovej 29A
TYPE 4.1 og 4.2



EKSISTERENDE
Bøsbrovej 29A

Tre-vær. lejlighed bliver til to-vær. lejlighed
To-vær. lejlighed forbliver to-vær. lejlighed

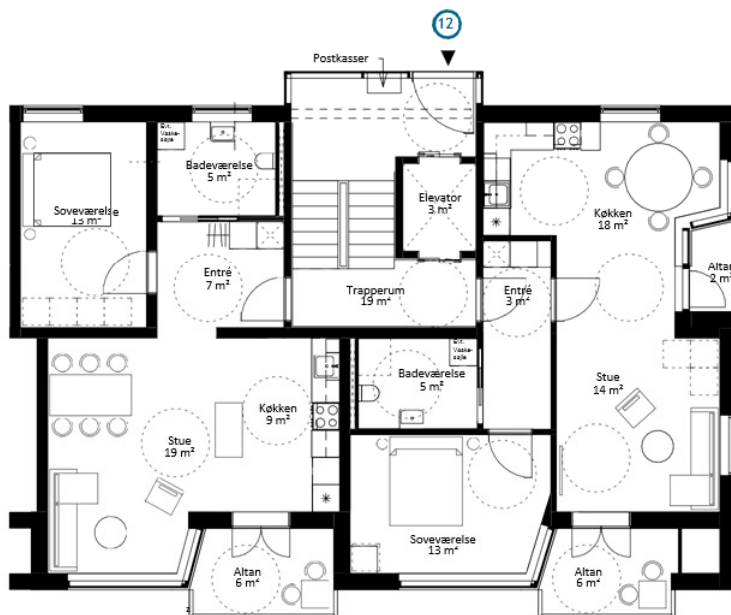
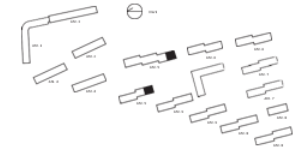
OVERSIGT OVER TILGÆNGELIGE BOLIGER - AFDELING 5

ENSISTERENDE/FREMTIDIGEFORHOLD - STUEETAGE, MÅL 1:100

Vorup Boligforening Afdeling 1-9, Randers

TILGÆNGELIGE BOLIGER

- Etablering af elevator/Nyt indgangsparti
- Ny indretning af boliger med tilgængelighed iht. BR 18
- Ny indretning af badeværelser og køkkener
- Alle arealer er brutto.



FREMTIDIGE
Nørresundbyvej 12

TYPE 5.1 og 5.2

EKSISTERENDE
Nørresundbyvej 12

Tre lejligheder reduceres til to lejligheder
To ét-vær. lejligheder bliver til én to-vær. lejlighed
To-vær. lejlighed forbliver to-vær. lejlighed

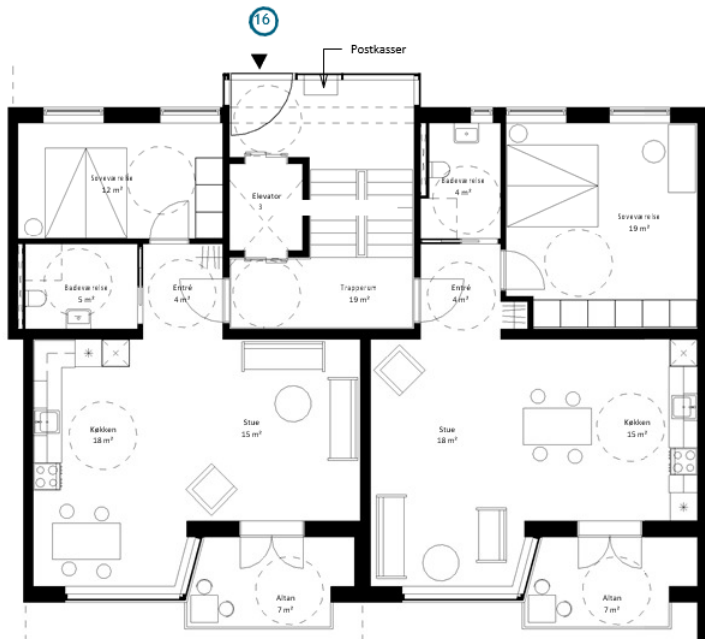
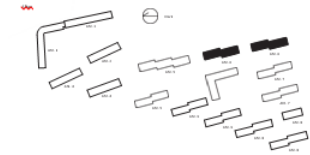
OVERSIGT OVER TILGÆNGELIGE BOLIGER - AFDELING 6

EKSISTERENDE/FREMTIDIGEFORHOLD - STUETAGE, MÅL 1:100

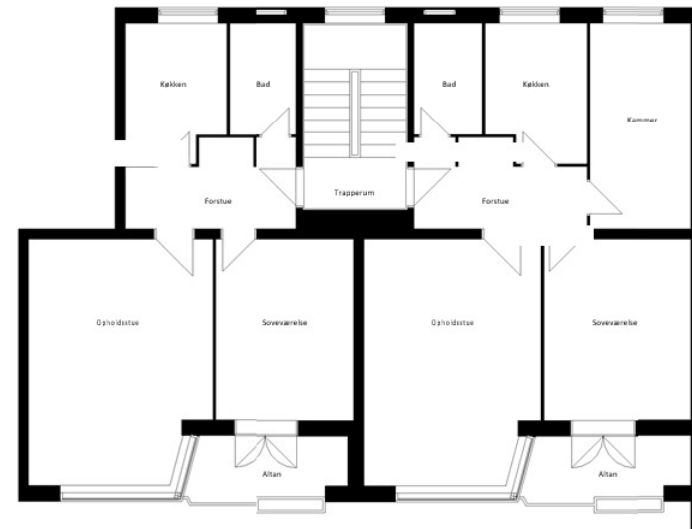
Vorup Boligforening Afdeling 1-9. Randers

TILGÆNGELIGE BOLIGER

- Etablering af elevator/Nyt indgangsparti
- Ny indretning af boliger med tilgængelighed iht. BR 18
- Ny indretning af badeværelser og køkkener
- **Alle arealer er brutto.**



FREMTIDIGE
Nørresundbyvej 16
TYPE 6.1 og 6.2



EKSISTERENDE
Nørresundbyvej 16

Tre-vær. lejlighed bliver til to-vær. lejlighed
To-vær. lejlighed forbliver to-vær. lejlighed

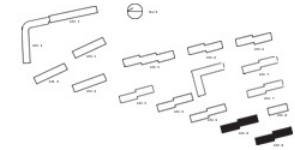
OVERSIGT OVER TILGÆNGELIGE BOLIGER - AFDELING 8

EKSISTERENDE/FREMTIDIGEFORHOLD - STUEETAGE, MÅL 1:100

Vorup Boligforening Afdeling 1-9. Randers

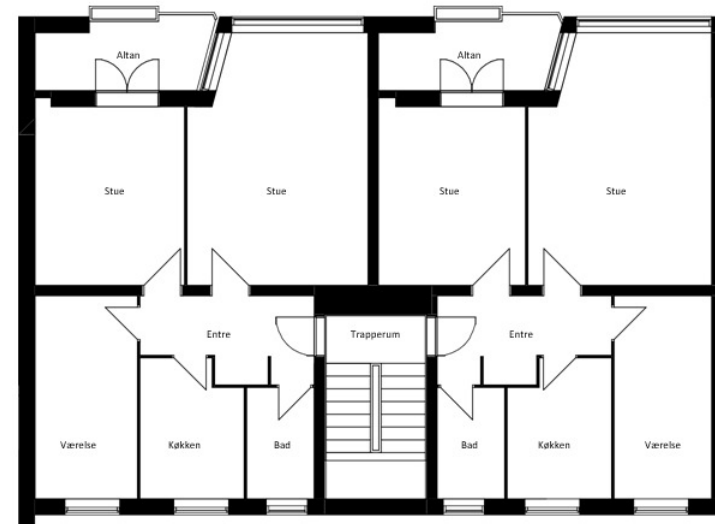
TILGÆNGELIGE BOLIGER

- Etablering af elevator/Nyt indgangsparti
- Ny indretning af boliger med tilgængelighed iht. BR 18
- Ny indretning af badeværelser og køkkener
- Alle arealer er brutto.



FREMTIDIGE
Bøsbrovej 49B

TYPE 8.3 og 8.5



EKSISTERENDE
Bøsbrovej 49B

Tre-vær. lejlighed bliver til to-vær. lejlighed

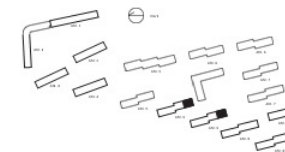
OVERSIGT OVER TILGÆNGELIGE BOLIGER - AFDELING 9

EKSISTERENDE/FREMTIDIGEFORHOLD - STUEETAGE, MÅL 1:100

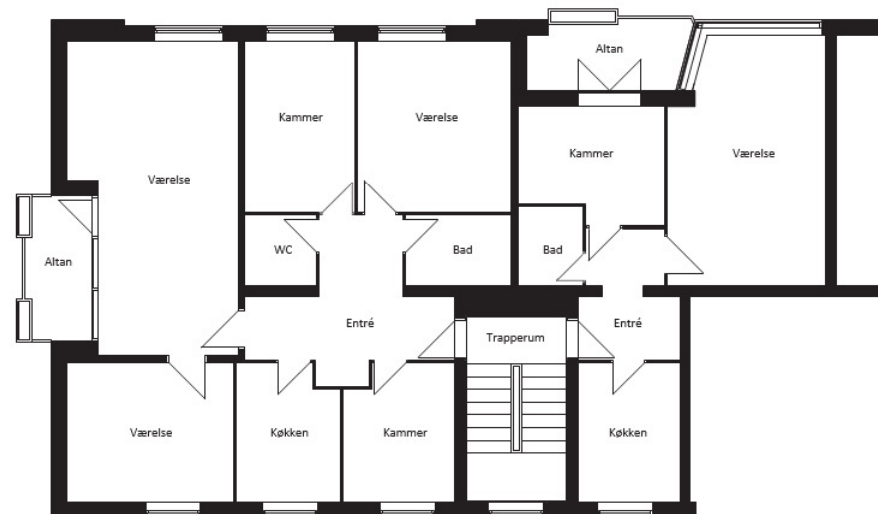
Vorup Boligforening Afdeling 1-9. Randers

TILGÆNGELIGE BOLIGER

- Etablering af elevator/Nyt indgangsparti
- Ny indretning af boliger med tilgængelighed iht. BR 18
- Ny indretning af badeværelser og køkkener
- Alle arealer er brutto.



FREMTIDIGE
Bøsbrovej 43B
TYPE 9.1 og 9.2



EKSISTERENDE
Bøsbrovej 43B

Fem-vær. lejlighed bliver til tre-vær. lejlighed
To-vær. lejlighed forbliver to-vær. lejlighed

Fordeling af boliger

	Antal før helhedsplan	Antal efter helhedsplan
Ét rum	33	8
To rum	132	208
Tre rum	187	162
Fire rum	63	37
Fem rum	21	8
I alt	436	423





Illustration af altaninddækning – Afd. 28 (2)



Illustration af altaninddækning – Afd. 35 (9)

Udearealer

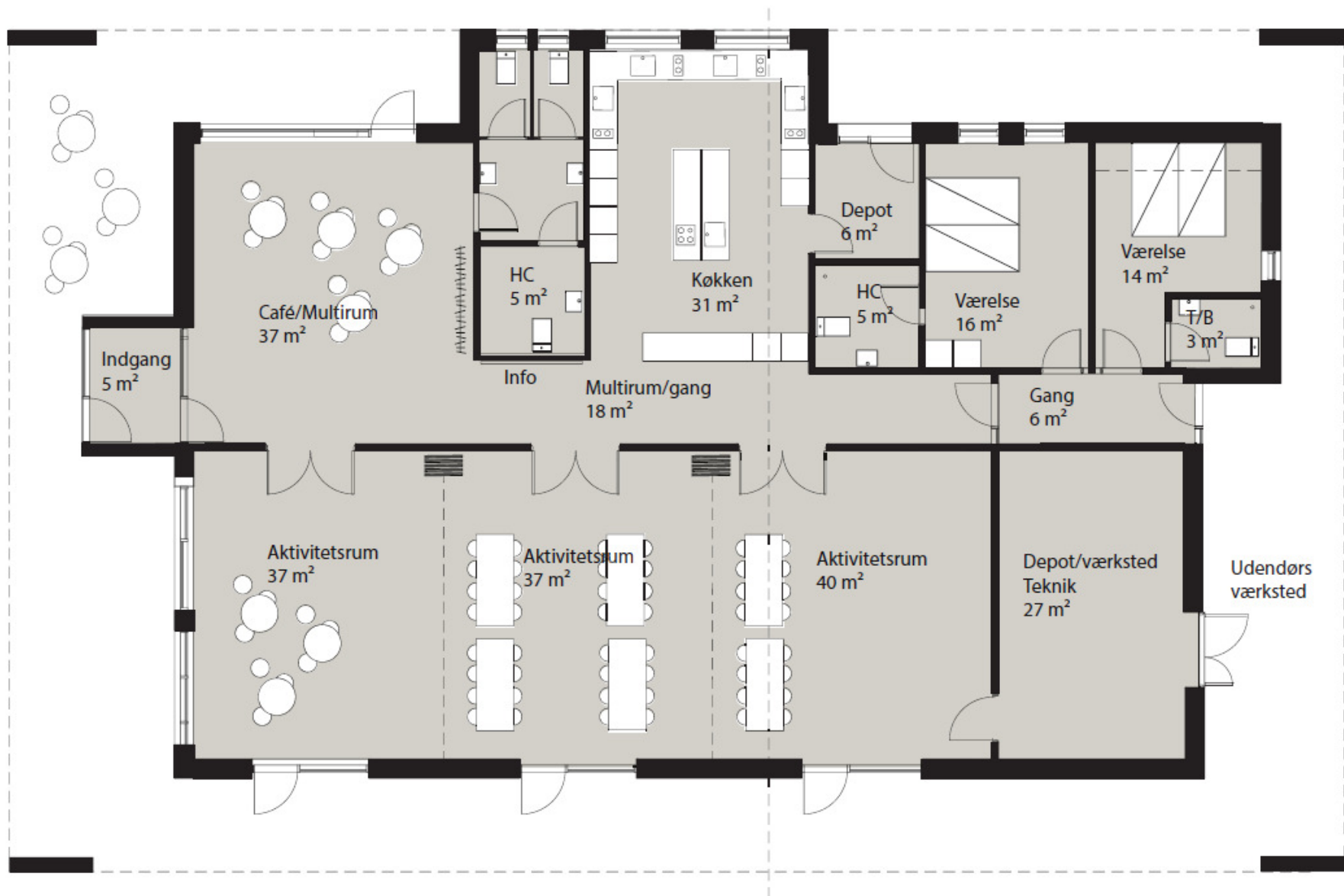
Kvarterhus, miljøarbejder og kloakseparering

Beboerinddragelse via workshops i efteråret 2021





Skitseforslag - Kvarterhus



Indretningsforslag - Kvarterhus



Skitseforslag - Miljøarbejder

Genhusningsboliger

Tilgængelighed og ombygning/sammenlægning

Afd. 27 (1)	---
Afd. 28 (2)	---
Afd. 29 (3)	11 boliger Aalborggade 6A
Afd. 30 (4)	Alle 52 boliger
Afd. 31 (5)	18 boliger Nørresundbyvej 12 og Bøsbrovej 35B
Afd. 32 (6)	Alle 48 boliger
Afd. 33 (7)	---
Afd. 34 (8)	48 boliger Bøsbrovej 45A-51B
Afd. 35 (9)	12 boliger Bøsbrovej 39B og 43B
	I alt 189 boliger

Tidsplan

- Afdelingernes godkendelse efterår 2021
- Beboerworkshops efterår 2021
- Udbud og licitation rådgiver efterår 2021
- Projektering
- Udbud og licitation entreprenør sommer 2022
- Myndighedsgodkendelse (budget efter licitation)
- Opstart forår 2023
- Varighed ca. tre år



Info og materiale findes desuden på
RandersBoligs hjemmeside under beboerinformation

<https://www.randersbolig.dk/beboerinfo/renoveringsprojekter-og-byggerier>



Økonomi



Økonomisk støtte

- Landsbyggefonden støtter renoveringen i stort omfang, men ikke alle typer af renoveringsarbejder
- Landsbyggefondens støtte består af hjælp til afdrag på kreditforeningslån samt renoverings- og driftsstøtte
- Boligorganisationen bidrager med andel af kapitaltilførsel, trækingsretsmidler og henlæggelser



Støttede renoveringsarbejder

Opretning af byggeskader

Skader der forstås som fejl i materiale, udførelse eller projektering ift. gældende standard på opførelsestidspunktet.

Ombygning/sammenlægning

Ombygning/sammenlægning af boliger, når der er behov for en mere tidssvarende indretning.

Tilgængelighedsboliger

Tilgængelighed er arbejder/foranstaltninger, der sikrer adgang til og i boligen for gangbesværede.

Miljøforbedringer

Arbejder, som vedrører afdelingens udearealer og beboerfaciliteter.



Anlægsudgifter

Byggeskader	89.752.178 kr.
Udearealer	19.637.028 kr.
Ombygning/sammenlægning af boliger	78.902.782 kr.
Tilgængelighedsboliger	77.040.686 kr.
Modernisering, forbedring og vedligehold	176.756.042 kr.
Anlægssum i alt	442.088.715 kr.

Landsbyggefonden yder støttede lån på 265,3 mio. kr.,
hvilket svarer til 60% af den samlede anlægssum



Finansiering

Lån som Landsbyggefonden yder støtte til (billige lån)	265.332.673 kr.
Kreditforeningslån, hvor der betales fuld ydelse	163.626.042 kr.
Tilskud fra Randers Kommune, Landsbyggefonden, Kreditforening og Boligorganisation (kapitaltilførsel)	1.500.000 kr.
Kontant tilskud fra Landsbyggefonden (fællespuljetilskud)	8.720.000 kr.
Kontant tilskud fra BF Kronjyllands egen kasse (trækningsretsmidler)	2.910.000 kr.
Finansiering i alt	442.088.715 kr.



Huslejekonsekvens

Nuværende, årlig husleje (samlet)	23.056.956 kr.
Ydelse på lån fra Landsbyggefonden	11.321.736 kr.
Ydelse på almindelige kreditforeningslån	5.644.178 kr.
Pligtmæssigt G-bidrag	- 1.300.000 kr.
Fritagelse for ydelser på udløbne lån	- 400.000 kr.
Besparelser på driften	- 500.000 kr.
Løbende tilskud fra boligorganisationens dispositionsfond eller driftslån fra Landsbyggefonden	- 8.890.000 kr.
Fremtidig, årlig husleje (samlet)	28.932.870 kr.



Fremtidig husleje

	2021/22	2022/23	2023/24	2024/25	2025/26
Nuværende gennemsnitlig husleje pr. m2 pr. år	712 kr.	726 kr.	740 kr.	755 kr.	770 kr.
Stigning pr. m2 (25,5%)	182 kr.	186 kr.	190 kr.	194 kr.	198 kr.
Fremtidig gennemsnitlig husleje pr. m2 pr. år	894 kr.	912 kr.	930 kr.	949 kr.	968 kr.

Husleje uden Landsbyggefondens støtte = 1.240 kr. pr. m2 pr. år (2020)
svarende til en stigning pr. m2 på 542 kr.

Huslejestigning varsles løbende, i takt med at boligerne renoveres



Helhedsplan kontra nødvendige renoveringer uden LBF (2020)

	Helhedsplan		Nødvendige renoveringer	
	Stigning pr. m2 med LBF-støtte	Stigning pr. m2 uden LBF-støtte	Stigning pr. m2	Anlægssum i alt
Afd. 27 (1)	157 / 177 kr.	542 kr.	175 kr.	14.256.958 kr.
Afd. 28 (2)	157 / 177 kr.	542 kr.	329 kr.	16.615.195 kr.
Afd. 29 (3)	157 / 177 kr.	542 kr.	161 kr.	14.607.152 kr.
Afd. 30 (4)	157 / 177 kr.	542 kr.	489 kr.	39.074.604 kr.
Afd. 31 (5)	157 / 177 kr.	542 kr.	466 kr.	51.151.712 kr.
Afd. 32 (6)	157 / 177 kr.	542 kr.	437 kr.	40.490.286 kr.
Afd. 33 (7)	157 / 177 kr.	542 kr.	283 kr.	27.193.191 kr.
Afd. 34 (8)	157 / 177 kr.	542 kr.	433 kr.	50.774.846 kr.
Afd. 35 (9)	157 / 177 kr.	542 kr.	447 kr.	42.977.182 kr.

Boligstøtte

Beregnes individuelt ved Udbetaling Danmark



Spørgsmål?

Kontakt projektchef Kim Møller
v/ RandersBolig

tlf.: 8912 2927 / kim@randersbolig.dk

