

RENOVERING AFD. 10

Viaduktvej - Uldalsvej - Voerbjergvej - Smedien

AFSTEMNINGSGRUNDLAG

Dette udvidede referat fra orienteringsmødet, den 16. februar, udgør sammen med nyhedsbrev nr. 10 (7. februar '22) det samlede afstemningsgrundlag, når beboerne skal stemme om helhedsplanen.

Afstemningen sker på et ekstraordinært afdelingsmøde den 6. april kl. 19.00.

Så skal der stemmes

Der var 34 fremmødte husstande på orienteringsmødet, der blev afholdt i fælleshuset på Bakkevej, onsdag den 16. februar.

På mødet blev planerne for renovering af afdelingen gennemgået i detaljer, og der var rig mulighed for at stille spørgsmål til planen.

Mødet bar præg af, at det har været en lang proces, og at der nu reelt er tale om den sjette tilpassede helhedsplan.

Der har været mange beboerønsker til planen, men meget tyder på, at det nu er lykkedes at komme frem til en løsning, hvor så mange ønsker som muligt er opfyldt inden for de økonomiske rammer, der er stillet til rådighed med støtten fra Landsbyggefonden.

Der var mange positive tilkendegivelser, og som du også kan læse her i bladet, var de fleste spørgsmål af opklarende karakter.

Var du ikke med til orienteringsmødet, er der fortsat mulighed for at møde teknikere og repræsentanter fra boligselskabet.

Der er spørgemøder i begyndelsen af marts for hver af de tre byggeafsnit. På bagsiden kan du se datoen for dit afsnit.

Med venlig hilsen
Sundby-Hvorup Boligselskab



Læs referat og kommentarer fra orienteringsmødet den 16. februar



Referat fra orienteringsmødet

Adelingsformand Anja Grønkjær Madsen bød velkommen til de 34 beboere, der var mødt op til orienteringsmødet.

Mødets formål var at gennemgå den endelige helhedsplan for renovering af afdeling 10, som beboerne skal godkende på et kommende afdelingsmøde den 6. april.

Projektchef Niels Andersen og arkitekt Jeppe Nørgaard fra Norconsult gennemgik planens indhold, og på de følgende sider finder du de kommentarer og spørgsmål, som beboere stillede til de enkelte bygningsafsnit.

Det blev understreget, at helhedsplanen er en rammebeskrivelse af det arbejde, der skal laves.

- For eksempel er skitserne af udearealerne kun et forslag. Her skal beboere og boligselskab sammen finde de løsninger, der er bedst for afdelingen.
- Hele projektet skal i udbud, og en kommende rådgiver skal tegne projektet færdigt. Der kan og vil altså også komme justeringer af de skitser, som nu er lagt frem.

Budgettet skal holde

Helhedsplanens budget og huslejekonsekvenser blev efterfølgende gennemgået af regnskabschef Rikke Naur Dybdahl.

Beboernes andel i form af øget husleje udgør i gennemsnit 115 kr. pr. kvm. pr. år (i 2022 priser). Men på Landsbyggefondens anmodning fordeles huslestigningen efter omfanget af arbejder i den enkelte bolig. Nogle stiger altså mere end andre.

I nyhedsbrev nr. 10 er der lavet huslejeksempler, så du kan se, hvordan huslejen påvirkes i din bolig.

En beboer spurgte om man kan regne med tilskudene fra LBF.

–Ja. Fonden vil normalt dække udgifter, så den varslede huslestigning holder. Skulle det ikke kunne lade sig gøre, skal beboerne høres igen.

Driftchef Allan Kirch Pedersen supplerede og understregede, at projektet skal holde sig inden for den økonomiske ramme, som beboerne nu siger ja til. Skulle det vise sig, at budgettet ikke kan holde, skal beboerne høres igen.

Ref. Journalist Andres Tue Møller



Husk - du kan læse alle tidligere nyhedsbreve på www.sundby-hvorupboligselskab.dk

Alle beboere har tidligere i februar fået den tilrettede helhedsplan omdelt (nyhedsbrev nr. 10 af 7. februar 2022).

Du finder tidligere nyhedsbreve på vores hjemmeside: www.sundby-hvorupboligselskab.dk under menupunktet 'Projekter'.





Henriette Pedersen og Anne Mette Nielsen deltog i orienteringsmødet, og begge synes, den tilpassede helhedsplan er rigtig god.

'Vi er meget begejstrede'

Stemningen på orienteringsmødet var god. Det tør referenten godt konkludere for egen regning. Der var mange spørgsmål til selve planen, men overordnet gav de fremmødte udtryk for, at det er dejligt, at man nu endelig kan komme i gang med renoveringsprojektet. Også selv om det blev nævnt, at det pt overophedede byggemarked kan betyde, at man rykker byggestarten lidt for at få de bedste priser.

– Vi var ved at tro, at det aldrig blev til noget, lød det spontant nede fra salen, da mødet var ved at nærme sig sin afslutning.

Men nu sker der noget. I hvert fald, hvis beboerne stemmer ja til helhedsplanen på det kommende ekstraordinære afdelingsmøde den 6. april.

Begejstrede beboere

For to af deltagerne på mødet – Henriette Pedersen og Anne Mette Nielsen – kan det kun gå for langsomt med at komme i gang.

– Jeg er så begejstret. Nu får jeg både aftensol og solnedgang ind i lejligheden. Jeg er så heldig, at jeg får en ny havestue og terrasse ud over de nye

vinduer og isolering, fortalte Anne Mette, der bor i stueetagen i den røde blok på Uldalsvej, hvor terrænet hæves på havesiden.

– Der er store problemer med de nuværende plastikvinduer. Når vejret skifter, slår de sig, og det kan ligefrem vække en om natten. Der er også store problemer med træk, kulde og mugdannelse, lød det fra begge.

Udover de nye vinduer og bedre indeklima, så ser Henriette, der bor i husene på Uldalsvej, især frem til at få nyt badeværelse:

– I mit badeværelse er der uisolerede plasticrør, så jeg kan høre i hele lejligheden, når overboen er på toilet. Det er ikke særlig rart.

Spændt på udearealerne

På mødet blev det understreget, at de skitserede planer for ændring af udearealerne ikke ligger fast, men at beboerne skal inddrages i dette arbejde.

– Det vil være rigtig godt, hvis vi kan komme med på råd. Der er mange ting, som godt kan gøres lidt bedre udenfor. Vi savner nogle grønne

arealer, hvor man har lyst til at opholde sig. Det vil også være rart, hvis man kan gøre noget ved den nuværende containerplads. Den er ikke køn at kigge på, lød det fra de to.

Huslejen stiger

Anne Mettes husleje stiger mere end boligerne på 1. og 2. sal i de røde blokke – på grund af det hævede terræn og nye udestue i hendes bolig. Også Henriette får – som de øvrige beboere i husene på Uldalsvej – et tillæg på grund af det nye badeværelse i disse boliger.

Begge synes det er helt rimeligt, at der er forskel på, hvormeget huslejen stiger i de enkelte boligtyper:

–Jeg tror, det var en af årsagerne til de bekymringer, der tidligere har været til renoveringsplanerne. At man kom til at betale for noget, som man ikke fik gavn af. Jeg synes kun det er rimeligt, at jeg skal betale lidt ekstra for at få min havestue. Ja, faktisk synes jeg det er billigt, at jeg kun skal betale 200 kr. om måneden, sagde Anne Mette.

Spørgsmål og kommentarer til: De røde blokke (gammel afdeling 10): Viaduktvej 19-23, Voerbjergvej 1-11b og Uldalsvej 20-34

På orienteringsmødet fik deltagerne en grundig gennemgang af renoveringsplanerne i de røde blokke. Nedenfor kan du læse kommentarer og spørgsmål fra mødet.

Husk, du er også inviteret til spørgemøde om netop de røde blokke, den 10. marts (se tid og sted på bagsiden). Her kan du få svar på spørgsmål om netop din bolig.

Til højre kan du i stikord, se hvad der skal laves i forbindelse med renoveringen. Hele planen er præsenteret i nyhedsbrev nr. 10.

Projektchef Niels Andersen fra Norconsult præciserede på orienteringsmødet, at de varmevægge, der er opsat i enkelte gavllejligheder vil blive fjernet i forbindelse med renoveringen. – Løsningen med varmevægge er ikke hensigtsmæssig, så i stedet bliver facaderne nu isoleret udvendigt, og væggene bag de nuværende varmevægge i gavllejlighederne bliver fugtsaneret.

Han fortalte også, at planerne om at nedlægge de eksisterende brandveje foran nr. 19-23 og 1-11B kun kan lade sig gøre, hvis brandmyndighederne giver lov. Og da vi var omkring emnet brandsikkerhed, nævnte han også, at der måske kommer nye brandkrav, som kan få indflydelse på den præcise udformning af altanlukningerne på de nyrenoverede altaner.

De nye altaner gav anledning til et par spørgsmål og kommentarer:

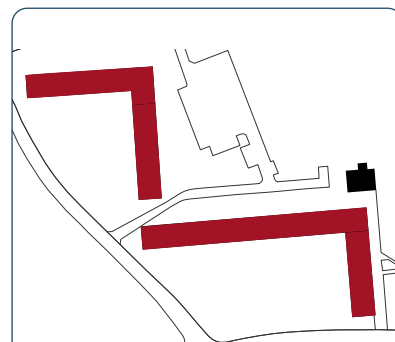
Bliver altanerne mindre, og hvorfor får vi ikke bare nye altaner?, spurgte en beboer?

– Landsbyggefonden yder ikke støtte til nye altaner, da der ikke er konstateret byggeskader i de nuværende. Derfor har vi valgt løsningen med en ny altanlukning. Gulvarealet bliver lidt mindre (isolering af facaden vil 'stjæle' cirka 10 cm.). Til gengæld rykker vi vinduerne længere frem, så der bliver mere plads i vindueskarmen (se beskrivelse og tegninger i nyhedsbrev nr. 10).

– Altanerne laves med et vindues-system, så de både kan åbnes helt, delvist eller være helt lukkede.

Når terrænet hæves ved den ene blok, blændes kældervinduerne så af? Og er det lovligt?

– Ja, vinduerne i kælderrummene forsvinder, hvor terrænet hæves. Og det er lovligt.



Del 1: De røde blokke

- nye vinduer og terrassedøre
- ny skalmur og efterisolering
- renovering af de lukkede altaner
- gentænke affaldsløsninger, inkl. nyt system med underjordiske molokker og bedre udnyttelse af det nuværende 'container-areal'.
- generelt løft af de grønne arealer
- renovering af tekniske installationer.
- optimering af p-forhold og forberedelse til el-ladestandere.



Er der tale om 3lags vinduer?

– Formentlig ja. De bliver under alle omstændigheder meget bedre isolerede, end dem I har i dag. Der vil også blive tale om en bedre lydisolering.

Hvad er der tænkt omkring ladestandere?

– Det er ikke lagt fast, hvordan løsningen bliver. Men der vil blive indtænkt ladestandere på p-pladserne.



Spørgsmål og kommentarer til: Husene på Uldalsvej (gammel afdeling 25): Uldalsvej 3-13

På orienteringsmødet fik deltagerne en grundig gennemgang af renoveringsplanerne i husene på Uldalsvej. Nedenfor kan du læse kommentarer og spørgsmål fra mødet.

Husk, du er også inviteret til spørgemøde om netop husene på Uldalsvej, den 2. marts (se tid og sted på bagsiden). Her kan du få svar på spørgsmål om netop din bolig.

Til højre kan du i stikord, se hvad der skal laves i forbindelse med renoveringen. Hele planen er præsenteret i nyhedsbrev nr. 10.

Niels Andersen kunne fortælle, at den skitserede p-plads mellem to huse, endnu ikke er godkendt af kommunens vejfolk, men det er et ønske at forbedre p-forholdene som en del af renoveringen.

Arbejderne med at lave nye badeværelser blev grundig gennemgået på mødet.

På 1. sal laves en kvist mod haven for at få højde nok til det nyrenoverede badeværelse. Kvisten vil få samme udtryk som kvistene mod vejen.

Bliver rør i badeværelset gemt væk?

– Den viste løsning af et nyt badeværelse er kun en skitse. Badeværelserne er i dag forskellige i de enkelte huse, så når projektet skal gøres færdigt, vil man gå ind i hver enkelt badeværelse for at finde den bedste løsning.

– Men udgangspunktet er, at rør skjules og at bruser flyttes ud til vinduet for at skabe mere plads.

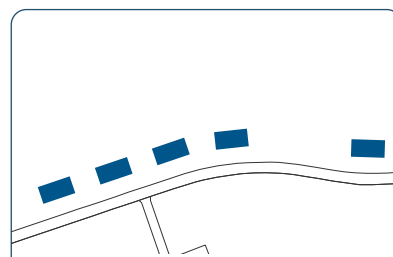
Her har arkitekten lavet fotoillustration for at vise, hvordan det nye badeværelse kan indrettes.

Et væghængt baderumsmøbel og toilet giver et enkelt og rengøringsvenligt udtryk, mens hele rummets bredde udnyttes til bruseniche.

Individuel afregning af vand

I forbindelse med gennemgangen af helhedsplanens økonomi præciserede økonomichef Rikke Naur Dybdahl, at afregningen af koldt vand efter renoveringen, vil blive taget ud af huslejen og i stedet blive afregnet individuelt efter den enkeltes forbrug.

– Dels giver det den enkelte beboer en afregning, der er tilpasset ens eget forbrug. Dels fører det som regel også til et lavere vandforbrug. Og det er i tråd med vores ønske om at være bæredygtige i boligselskabet, sagde hun.



Del 3: Husene på Uldalsvej

- nye vinduer og døre
- ny skalmur og efterisolering
- nye badeværelser
- hvis muligt udvidelse med kvist i forbindelse med renovering af bad.
- nyt affaldssystem (molokker)
- renovering af tekniske installationer.
- ny p-plads ved nr. 9-11.
- forberedelser til el-ladestandere
- bearbejde arealerne bag husene - fx til ophold og nyttehaver
- etablering af vandmålere (individuel afregning af vand)



Spørgsmål og kommentarer til: Smedien (gammel afdeling 14): Smedien 1-95

På orienteringsmødet fik deltagerne en grundig gennemgang af renoveringsplanerne i Smedien. Nedenfor kan du læse kommentarer og spørgsmål fra mødet.

Husk, du er også inviteret til spørgemøde om netop Smedien, den 9. marts (se tid og sted på bagsiden). Her kan du få svar på spørgsmål om netop din bolig.

Til højre kan du i stikord, se hvad der skal laves i forbindelse med renoveringen. Hele planen er præsenteret i nyhedsbrev nr. 10.

Smedien får en omfattende renovering, og der var naturlig nok, mange spørgsmål og kommentarer omkring de valgte løsninger.

På visualiseringen er terrasserne i stuen meget åbne. I dag har vi hegn. Hvorfor det?

– Der kan og skal sikkert laves en tilsvarende løsning med hegn og hæk. Illustrationen er blot et eksempel, og det er op til beboerne at beslutte hvordan afgrænsningen til de private terrasser skal være.

Går elevatoren i kælderens?

–Ja.

Hvad sker der med skabene i lejligheden efter renoveringen?

– Skabene bliver, hvor de er i soveværelset. Men entresket fjernes (se også skitseforslag til indretning på modstående side).

Hvor mange skabe får man i det nye køkken?

Det er ikke til at sige præcist. Men i udgangspunktet er køkkenet samme størrelse som i dag.

Får vi gulvvarme?

– Der kommer gulvvarme i badeværelset

Kan vi ikke udnytte pladsen overfor Aldi til at opføre carporte?

– Desværre har vi ikke nok jord på den side af vejen til at udnytte pladsen.

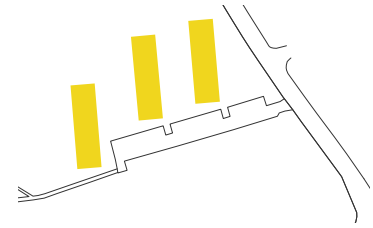
Genhusning

Rikke Naur Dybdahl orienterede om genhusningen af beboerne i Smedien.

Boligselskabets genhusningskonsulent Hilde Hansen vil tage direkte kontakt til alle beboere. Og der vil blive taget hånd om individuelle behov.

Som udgangspunkt skal man være genhuset, mens håndværkerne arbejder i boligen. Det forventes at vare 6-8 måneder.

Boligselskabet betaler for flytning, og man skal betale samme husleje som i dag, uanset, hvad huslejen er i den midlertidige bolig. Finder man selv en genhusningsbolig (fx. et sommerhus), skal man ikke betale husleje i perioden.



Del 2: Smedien

- nye vinduer og døre
- ny skalmur og efterisolering
- alle boliger totalrenoveres, inkl. nye køkkener og badeværelser
- elevator i alle tre blokke (krav ved tilgængelighedsboliger)
- nyt affaldssystem (molokker)
- nye altaner
- nyt tag
- renovering af tekniske installationer.
- forberedelser til el-ladestander
- generelt løft af de grønne arealer



Alle får en grundig information om genhusningen i god tid, inden det er aktuelt. Man er også velkommen til allerede nu at kontakte Hilde Hansen, hvis man har spørgsmål. Hilde fanges på mail hh@sundbyhvorup.dk eller telefon 70 27 80 66.



Alternativ til indretning af boligerne i Smedien

På orienteringsmødet blev det flere gange understreget, at helhedsplanen er et skitseoplæg og rammer for den endelige renoveringsplan.

Det betyder også, at der kan ske justeringer i eksempelvis indretningen af boligerne i Smedien.

Der kan være praktiske eller tekniske forhold eller ønsker fra beboere, som gør, at der skal ændres.

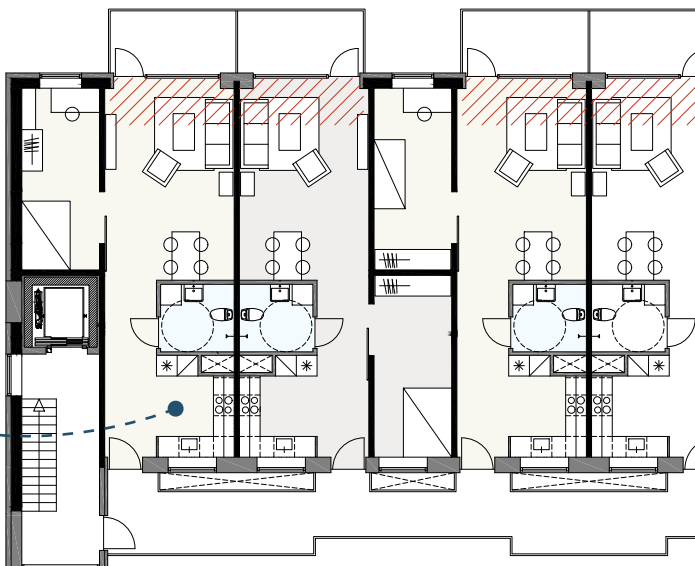
På mødet viste Niels Andersen et alternativ til indretningen af boligerne i Smedien.

I det oprindelige oplæg ligger køkkenet ud til vinduet for at få mere lys ind i lejligheden.

Alternativet er, at badeværelset rykkes ud til vinduet. Det giver så mulighed for et åbent køkken/stuemiljø og en entrelignende gang.

Hvis helhedsplanen bliver godkendt, vil afdelingsbestyrelsen blive involveret i arbejdet med den endelige indretning af boligerne, så beboernes ønsker også bliver hørt.

Forslag til indretning, hvor køkkenet ligger ud til vinduet.



Alternativt forslag til indretning, hvor badeværelset ligger ud til vinduet.



Sæt kryds i kalenderen!

EKSTRAORDINÆRT AFDELINGS- MØDE, 6. APRIL KL. 19.00

Fælleshuset, Bakkevej 11. kl. 19.00-21.00.

Det er på dette møde, at helhedsplanen skal til afstemning blandt beboerne i afdelingen.

Der udsendes officel dagsorden senest 14 dage inden mødet. Men sæt allerede nu kryds i kalenderen, så du kan deltage i afstemningen.



Husk spørgemøderne, hvor vi taler om din bolig

Inden det ekstraordinære afdelingsmøde holder vi, som tidligere annonceret, også tre 'spørgemøder' for hvert af de enkelte byggeafsnit. Her er der ingen dagsorden, og man kan få sig en snak med teknikere og boligselskabets folk om sin egen bolig og/eller om forhold omkring husleje, genhusning eller andet.

2. marts kl. 17.00-19.00
i festlokalet Smedien 97.

Spørgemøde vedrørende Uldalsvej 3, 7, 9, 11 og 13

9. marts kl. 17.00-19.00
i festlokalet Smedien 97.

Spørgemøde vedrørende Smedien 1-95

10. marts kl. 17.00-19.00
i festlokalet Smedien 97

Spørgemøde vedrørende de røde blokke
Viaduktvej 19-23, Voerbjergvej 1-11B og Uldalsvej 20-34

 **SUNDBY-HVORUP**
Boligselskab

Lindholm Søpark 4, 9400 Nørresundby
Tlf.: 9817 3066, sundby-hvorupboligselskab.dk

Dette nyhedsbrev om Afdeling 10 er udgivet af Sundby-Hvorup Boligselskab og omdelt til beboere og andre interesserede i februar 2022.

Ansv. red. Jens Erik Grøn
Redaktion: tuen

