

NR. 19 – MARTS 2024

Opdateret udgave af oprindeligt afstemningsgrundlag.
(nyhedsbreve nr. 10-11/2021)

KOM TIL MØDE

Du er inviteret til ekstraordinært afdelingsmøde om helhedsplanen i afdeling 3.

Mødet holdes i:
Fælleshuset, Bakkevej 11
tirsdag den 26. marts,
Kl. 19.00.

Særskilt dagsorden omdeles.

RENOVERING AFD. 3

VIADUKTVEJ – STATIONSVEJ – BAKKEVEJ –
RINGHOLMSVEJ – FRANK RYGÅRDS VEJ –
LINDHOLM NÆRBANEVEJ



TILPASSET PLAN SKAL GODKENDES

Først skal der lyde en stor tak for nogle gode og konstruktive møder i uge 9. Her fik vi – for hvert byggeafsnit – mulighed for at gennemgå de nødvendige tilretninger af helhedsplanen, der er foretaget, så vi fortsat kan holde os inden for den huslejestigning, som beboerne godkendte tilbage i 2021.

Årsagen til, at det er blevet nødvendigt med en tilpasning af helhedsplanen er, som kendt for de fleste, en alt for dyr licitation i efteråret.

Siden har boligselskabet og vores rådgivere arbejdet på at finde en model, hvor vi kan få lavet det meste fra den oprindelige plan og samtidig sikre en øget støtte fra Landsbyggefonden.

Det er lykkedes os. Og her i folderen kan du se, hvad der kommer til at ske med boligerne i de enkelte afsnit. I hovedtræk gennemfører vi helhedsplanen, som oprindeligt, men vi har fremhævet de forhold, der er ændret siden den først godkendte plan.

Ændringerne er godkendt af Landsbyggefonden, som dermed også har givet os tilsagn om fortsat støtte til renoveringen. Fonden kommer foruden det oprindelige tilsagn (der nu er opdateret til 2024-priser) også med støtte til nogle af de ekstraarbejder, vi nu får lavet med den ændrede plan.

Selv om vi holder os inden for den økonomiske ramme (huslejestigning), som beboerne godkendte

tilbage i 2021, har vi valgt, at helhedsplanen skal godkendes på ny.

Derfor indkalder vi til ekstraordinært afdelingsmøde, tirsdag den 26. marts kl. 19 i fælleshuset på Bakkevej 11. Vi håber, mange vil møde op.

Sammen med afdelingsbestyrelsen vil vi anbefale, at I stemmer ja til helhedsplanen endnu engang. Alternativet vil på sigt blive dyrere og på mange måder ringere.

Med venlig hilsen
Sundby-Hvorup Boligselskab

AFSTEMNINGSGRUNDLAG FOR HELHEDSPLANEN I AFDELING 3

Afdeling 3, som oprindeligt var fem selvstændige afdelinger, består i dag af 541 boliger og er dermed en af de større boligafdelinger i Sundby-Hvorup Boligselskab.

Der er boliger på følgende adresser:

Viaduktvej 8a-12b (gammel afdeling 2)	36 boliger
Stationsvej 41-57 Frank Rygårdsvej 1-7 Frank Rygårdsvej 2-10 Frank Rygårdsvej 12-16 Ringholmsvej 2-24 (gammel afdeling 3)	252 boliger
Stationsvej 59-65 Bakkevej 12-30 Bakkevej 42 (gammel afdeling 9)	111 boliger
Bakkevej 32-40 Stationsvej 67-75 (gammel afdeling 11)	106 boliger
Lindholm Nærbanevej 3 (gammel afdeling 33)	36 ungdomsboliger

De forskellige byggesafsnit er opført på forskellige tidspunkter og har derfor også forskellige byggetekniske problemer, der skal løses med den præsenterede helhedsplan.

På de følgende sider præsenterer vi skitser og plantegninger af de renoverede boligblokke. Det er vigtigt at understrege, at der ikke er tale om målfaste tegninger men rammer og principper for de planlagte arbejder.

Under de enkelte byggeafsnit kan du se, hvad der skal udbedres i din bolig, og du kan se, hvad renoveringen vil 'koste' i øget husleje. Huslejestigningen er forskellig fra byggeafsnit til byggeafsnit og fra boligtype til boligtype (afhængigt af renoveringens omfang).

Folderen her er en del af afstemningsgrundlaget, når beboerne i afdelingen skal stemme om helhedsplanen på det ekstraordinære afdelingsmøde, tirsdag 26. marts 2024.

INDHOLD:

Interview: Jens Erik Grøn	3
Om budgettet og huslejestigninger	4
Spørgsmål og svar fra de seneste beboermøder	6
Hvad er ændret i den tilpassede helhedsplan?	8
Beskrivelse af de enkelte byggeafsnit.....	8
Tidsplan.....	24



"VI HAR KÆMPET FOR AT FÅ SÅ MEGET MED SOM MULIGT..."

Boligselskabets direktør, Jens Erik Grøn, har været tæt involveret i renoveringsplanerne – lige siden de første beboermøder i 2015. Som de fleste, synes han også at forløbet har været langt. Alt for langt.

– Det er snart 10 år siden, at vi havde de første møder med beboerne i afdelingen. Og jeg forstår udemærket, at mange i dag undrer sig over, at vi stadig snakker om renoveringen og ikke forlængst er gået i gang, siger han.

Det lange forløb skyldes, ifølge Jens Erik Grøn, at man hele vejen har kæmpet for at få så mange af beboernes ønsker med i renoveringsplanen og samtidig har presset på for at få Landsbyggefonden til at støtte renoveringen.

– Folk, der kommer udefra, kan godt finde på at sige, at vi bare kan hæve huslejen endnu mere og stadig kan udleje de gode gedigne boliger i Lindholm. Men tænkte vi sådan, ville vi jo ikke arbejde for alle jer, som bor her lige nu. Jeg håber meget, at folk forstår, at vi har kæmpet for at finde en balance mellem huslejestigninger og de forbedringer, beboerne vil opleve efter renoveringen, siger han.

I 2021 kvitterede beboerne da også med et stort ja til planen. Men da inflationen og det høje renteniveau ramte Danmark i 2022/23, blev startskuddet til byggeriet udsat i et håb om, at man kunne få et bedre resultat, når arbejdet skulle udbydes i licitation.

– Men som alle ved, gik resultatet ikke vores vej i efteråret. Vores helhedsplan ville blive meget dyrere, end vi havde lovet beboerne. Og vi var nødt til at stoppe op igen.

Lige siden har boligselskabet, sammen med sine rådgivere, afdelingsbestyrelsen og kreative beboere, fundet nogle nye løsninger. Og samtidig har der været holdt flere møder med Landsbyggefonden, som nu også bidrager med ekstra penge til planen.

– Derfor er vi landet her i dag. Og jeg håber endnu en gang, at vi får beboernes ja til planen. Ved at få Landsbyggefonden med i projektet, får afdelingen mulighed for – ikke kun at få renoveret det absolut mest nødvendige – men også at få indfriet mange af de ønsker, som både beboere og boligselskab har haft i mange år, siger Jens Erik Grøn. Og uddyber:

– Alternativet til en helhedsplan er efter min bedste overbevisning ikke godt. Også selv om jeg erkender, at huslejen får et ret stort løft her og nu. Men selv om vi barbere endnu mere af planen, og kun renoverede de absolut mest nødvendige ting, så rækker afdelingens opsparring langt fra. Og vi ville komme til at se huslejestigninger på samme niveau som nu.

På afdelingsmødet den 26. marts er det beboerne i afdelingen, der skal stemme om den tilpassede plan.

– Jeg håber virkelig, at beboerne fortsat bakker op om helhedsplanen. Vi skal ha' renoveret boligerne, så vi også i de kommende år kan tilbyde gode og tidssvarende boliger her midt i Lindholm. Vel at mærke til en fornuftig husleje. Og alle, der bor her nu, fortjener virkelig at vi kommer i gang, siger Jens Erik Grøn.



SÅDAN HÆNGER BUDGETTET SAMMEN

Efter møder med Landsbyggefonden, kort efter nytår, hvor vi præsenterede mulige tilpasninger til helhedsplanen, modtog vi i begyndelsen af februar et positivt tilsagn fra fonden, som fortsat gerne vil støtte helhedsplanen.

Det samlede budget for helhedsplanen er i dag 262 mio.

Støtten fra Landsbyggefonden kommer dels som direkte tilskud og dels som såkaldte støttede lån.

Ud over tilskudene fra Landsbyggefonden får afdelingen også tilskud fra boligselskabets fælles kasse og fra Aalborg Kommune (kapitaltilførsel).

Afdelingen selv bidrager også med et kontant tilskud via den opsparing (henlæggelser), som beboerne år efter år har lagt til side til vedligeholdelse af afdelingen. I alt bruger afdelingen 32 mio. kr. af henlæggelserne.

Når opsparing, tilskud og støtte er trukket fra, skal resten af udgifterne betales med lån. Og det er betalingen af disse låneafdrag og renter, som beboerne skal betale med en huslejestigning.

Budgettet bliver gennemgået i detaljer på det ekstraordinære afdelingsmøde den 26. marts.

Den gennemsnitlige huslejestigning, som beboerne skal godkende på et kommende ekstraordinært afdelingsmøde, er beregnet til **187 kr/kvm./år**, som i 2024-priser svarer til de 171 kr/kvm./år, som beboerne godkendte i 2021.

HVORFOR ER 171 KR. BLEVET TIL 187 KR.?

På de årlige afdelingsmøder godkender beboerne afdelingens budget. Det er også sket hvert år siden 2021. Og for at dække almindelige prisstigninger og afdelingens samlede driftsbudget er der hver år godkendt en mindre stigning i huslejen.

Tilsvarende skal den beregnede huslejestigning for renoveringsprojektet også tilpasses til 2024 priser. Og med de tre gange stigninger bliver 171 til 187 kr.

2022	+2,97% = 176 kr.
2023	+3,91% = 183 kr.
2024	+2,41% = 187 kr.

Eksempel på den fremtidige altanfacade i den gamle afdeling 3 med nye altanfronter, nye energivinduer med tilhørende sålbænke, efterisolerede gavle samt nyt tag.



HUSLEJESTIGNINGEN AFHÆNGER AF RENOVERINGSOMFANGET

Landsbyggefonden stiller krav om, at huslejestigningen i de enkelte bygningsafsnit skal afspejle, hvor meget der renoveres i og omkring boligerne.

Det betyder, at nogle boliger får en mindre og andre en større huslejestigning. Eksempelvis vil huslejen stige mest i de boliger, der totalrenoveres (og omdannes til tilgængelighedsboliger med helt nye køkkener og badeværelser). Omvendt vil taglejligheder, der allerede er blevet renoveret inden for en kort årrække (og derfor tidligere er steget i husleje), få en mindre huslejestigning.

Du kan se huslejestigningerne efter renoveringen for hver enkelt bygningsafsnit på de følgende sider.

Huslejestigningen er angivet i kroner pr. kvadratmeter pr. år, og vi har under hvert bygningsafsnit omregnet dette til en månedlig stigning for nogle udvalgte lejemål (i 2024 priser).

For god ordens skyld skal det også nævnes, at det – udover de anførte huslejestigninger – også må forventes, at der i de kommende år vedtages almindelige reguleringer af huslejen, på de årlige budgetmøder i afdelingen.

Har du spørgsmål til hvordan du beregner din personlige husleje, må du meget gerne kontakte vores ekspedition på telefon 98 17 30 66 eller ved personligt fremmøde i vores åbningstid.

VARMEFORBRUGET FALDER

Da varmemeforbruget i den enkelte bolig afhænger af personlige forhold og adfærd, kan vi ikke love en konkret besparelse på varmeregningen efter renoveringen. Men alt andet lige vil nye energirigtige vinduer mv. bidrage til et mindre varmemeforbrug.

NÅR HUSLEJEN STIGER, KAN DU OFTE FÅ MERE I BOLIGSTØTTE

Når din husleje stiger, vil du ofte også få mere i boligstøtte. Vi vil derfor opfordre dig til selv at tjekke, om du kan få (ekstra) boligstøtte, hvis du ønsker at blive boende i din nyrenoverede bolig. På borger.dk kan du få en foreløbig beregning:

<https://www.boligstoette.dk/bos-selvbetjening/beregner/basisoplysninger>

Husk, at boligstøtte tildes efter personlige forhold. Er du i tvivl om, hvordan du skal gøre, opfordrer vi dig til at kontakte genhusningskonsulent Hilde Hansen.

Du fanger hende på mail: hh@sundbyhvorup.dk eller telefon: 70 27 80 66.

SPØRGSMÅL OG SVAR

FRA ORIENTERINGSMØDERNE

På orienteringsmøderne i uge 9 fik beboerne i de enkelte byggeafsnit (gamle afdelinger) mulighed for at stille spørgsmål til planen. Vi har samlet et udpluk af spørgsmål og svar her. Du kan se de samlede referater fra møderne på sundby-hvorupboligselskab.dk (under projekter / afdeling 3).

OM FACADERENOVERINGEN

Hvad sker der med de gamle fuger i længdefacaderne?

Gummifugerne omkring vinduerne udskiftes i forbindelse med vinduesudskiftningen, og så reparerer vi fugerne i facaden, hvor de trænger mest.

Hvorfor skifter man ikke vinduer bag de lukkede altaner?

Vi skal have økonomien til at hænge sammen. Men er der store problemer nogle steder, må vi se på om det ikke kan løses.

Hvad er en skalmur?

Den yderste murede facade med ny isolering og en ny mursten udenpå.

OM UDEAREALERNE

Jeg forstår ikke man bruger penge på det grønne i stedet for bygningerne?

Renoveringen af de grønne arealer er støttet af Landsbyggefonden, og vi må ikke flytte de penge over til bygningerne.

Hvad er kantzoner?

Kantzoner er de udearealer, der ligger langs blokkene.

Hvor store er terrasserne?

De bliver noget dybere end de overliggende altaner.

OM KÆLDRENE

Bliver der lavet noget i kældrene?

Der skal laves nogle rørinstallationer dernede, men maling og lignende er noget vi må se på. Det er ikke en del af helhedsplanen.

Kan der sættes flere lamper op i kældrene?

De steder, hvor vi murer vinduerne til på grund af hævet terræn, vil vi se på, om ikke det kan komme med.

Der var tale om, at man ikke skulle ud for at komme i kælderen?

Ja, vi forventer stadig, at vi kan løse det i forbindelse med udskiftning af opgangspartiet i de gamle afdelinger 9 og 11.

OM GENHUSNING

Har I nok genhusningsboliger til alle?

Vi har aldrig prøvet ikke at kunne finde en bolig. Men det er ikke sikkert, vi kan opfylde alles ønsker. Hvis alle f.eks. vil i en stuelejlighed bliver det svært.

Får man hjælp til flytningen?

Der kommer et flyttefirma og flytter alle jeres ting. De udleverer flyttekasser m.m. til nedpakning, men man skal selv pakke sine ting ned. Til genhusningssamtalen får I mere at vide om dette.

Hvor bliver man flyttet til?

Vi prøver at genhuse alle i nærområdet, men boligen kan også ligge i andre afdelinger i boligselskabet. Har man ønske om permanent flytning, så tager vi en snak om dette.

Hvornår på året bliver man flyttet?

Det ved man ikke endnu.

Kan man selv finde en genhusningsbolig?

Har man f.eks. har kolonihave, sommerhus eller nogen man kan bo midlertidig ved, er dette også muligt. Ens ting kan blive opmagasineret i genhusningsperioden og huslejen bliver refunderet (minus a/c forbrug).

OM BADEVÆRELSE

Kommer der ikke gulvvarme på badeværelserne og udsugning?

Jo, det kommer stadig, og udsugningen vil være fugtstyret.

Bliver badeværelset lidt større?

Nej, det gør det ikke.

Får man ikke noget mere aktuelt om badeværelset, inden det renoveres?

Jo, så får I selvfølgelig mere info om indretning m.v.

Kommer der stadig vaskemulighed i de nye badeværelser i tilgængelighedsboligerne?

Der forberedes til, at man selv kan installere en vaskemaskine i tilgængelighedsboligerne, men maskinen er ikke en del af renoveringen.

I talte om, at der sættes en skurvogn op mens badeværelserne renoveres?

Ja, når I skal have lavet badeværelser, får I jeres "egen" toiletvogn nede i gården i den periode badeværelset renoveres.

HVIS VI STEMME NEJ?

Hvad sker der, hvis der bliver stemt nej?

Det er en vigtig beslutning, I er med til at træffe den 26. marts. Derfor har vi gjort meget ud af at informere alle beboere. Der er også kommet mange til, som ikke var en del af forberedelserne til den første afstemning.

Selv om et ja betyder en øget husleje, så vil vi anbefale jer at stemme ja.

Ved at stemme ja, får I en forudsigelig økonomi. I ved hvor meget huslejen stiger de kommende år. Og med helhedsplanen får afdelingen et favorabelt tilskud fra Landsbyggefonden, man ikke ellers kan få.

Stemmer I omvendt nej, så forsvinder støtten fra Landsbyggefonden. Det vil gøre det dyrere at gennemføre de nødvendige renoveringer, der SKAL laves i de kommende år.

Som alle øvrige almene boligselskaber har vi desuden fået gransket vores byggerier af eksterne eksperter i de seneste år. Det gælder også afdeling 3. Og granskningsrapporten viser også, at der er et betydeligt behov for renovering. Alene inden for de kommende 7 år vurderer teknikerne, at der skal bruges 150 mio. i afdelingen. Det vil være arbejder, der i givet fald skal finansieres igennem en huslejestigning uden støtte fra Landsbyggefonden. Og vi kan ikke sige, hvor meget det vil koste.

Men siger I nej vil der altså være en ukendt huslejestigning. Siger I ja, vil I kende huslejestigningen. Men det er også vigtigt for os at sige, at vi ikke vil gøre det til en skræmmekampagne, hvis I siger nej.

Kan projektet stige ligesom sygehusprojektet?

Nej. Hvis budgettet mod vores forventninger ikke holder denne gang, så skal vi igennem turen en gang til, hvor I godkender eventuelle ændringer.

HVAD ER ÆNDRET I DEN NYE PLAN?

Målsætningen har været at lave en række skånsomme tilpasninger af den helhedsplan, som beboerne allerede har godkendt – så vi kan holde os inden for den kendte huslejestigning.

På beboermødet før jul præsenterede vores tekniske rådgivere fra Norconsult nogle bud på tilpasninger. Det gav anledning til kommentarer fra de fremmødte beboere, og blandt andet ideen om at droppe arbejdet med nye skalmure på facaderne, da det primært er i gavllejligheder, at der er problemer med kolde ydervægge.

Det lykkedes at få sat et møde op med Landsbyggefonden allerede den 4. januar i år, og her blev en tilrettet plan præsenteret, og det er nu denne plan, vi beder beboerne om at godkende.

På de følgende sider kan du se, hvad der kommer til at ske i de enkelte byggeafsnit, samt hvad vi har ændret i forhold til den oprindelige plan.

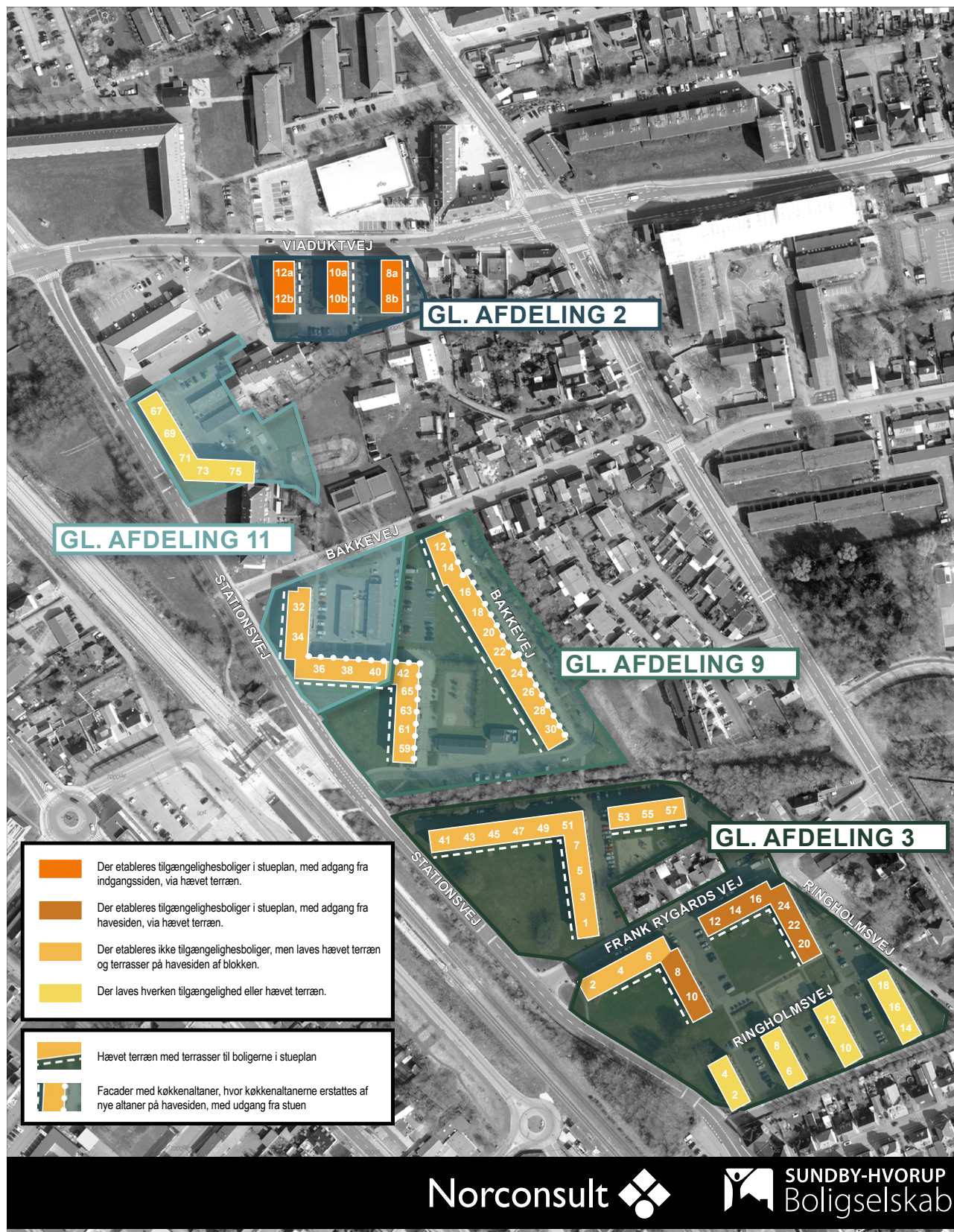
De væsentligste ændringer i planen er følgende:

- Efterisolering samt ny skalmur på længefacader udgår i alle byggeafsnit (bortset fra gammel afdeling 2).
- Der er lavet optimerede altanløsninger
- Vinduer og terrassedøre bag eksisterende altanlukninger, som ikke er fra byggeriets opførelse, bevares.
- Eksisterende kældervinduer bibeholdes, hvor terrænet ikke hæves.
- Udskiftning af afdelingens entrédøre samt taget i gl. afd. 3 laves igennem særskilte udbud ved brug af afdelingens henlæggelser.
- De foreslåede tilgængelighedsboliger samt hævet terræn ved Ringholmsvej 2-18 udgår af planen.



Visualisering af den 'gamle afdeling 11' efter renovering.

OVERSIGTSKORT - AFDELING 3



GAMMEL AFDELING 2

HVAD SKAL DER SKE

I ALLE BOLIGER/BLOKKE UDFØRES:

- Facaderenovering med efterisolering og ny skalmur. Eksisterende indvendige forsatsvægge (varme vægge) fjernes.
- Udskiftning af vinduer. Undtagen eksisterende kældervinduer hvor terræn ikke hæves.
- Renovering af eksisterende lukkede altaner.
- Nyt tag i tagpap.
- Renovering af badeværelser inkl. etablering af fugtstyret udsugning.
- Udskiftning af afløbsinstallationer i boligerne.
- Udskiftning af brugsvandsinstallationer i boligerne.
- Entrédøre til boligerne udskiftes senere igennem særskilt udbud ved brug af afdelingens henlæggelser.
- Etablering af individuelle vandmålere (herefter individuel afregning af vand).
- Renovering af tekniske installationer i kældre inkl. varmeinstallationer, brugsvandsinstallationer og afløbsinstallationer.

I TILGÆNGELIGHEDSBOLIGERNE UDFØRES DESUDEN

(stueplansboliger Viaduktvej 8a-12b. I alt 12 boliger):

- Ombygning til en mere rummelig indretning, med plads til tilgængelighed.
- Nyrenoveret badeværelse og køkken.
- Nye gulve samt maling af vægge.

GENHUSNING:

- Beboerne i boligerne, der omdannes til tilgængelighedsboliger, genhuses i cirka 6 mdr.
- Beboerne i resterende boliger genhuses i cirka 3 mdr., imens der udføres terrænarbejder samt renovering af badeværelser.

UDEAREALERNE:

- Nuværende farlige trafikale forhold løses ved at skabe ny indkørsel fra Erik Ladefogeds Vej med tilhørende parkering & vendeplads.
- Hævet terræn som skaber mulighed for niveaufri adgang til tilgængelighedsboligerne i stueplan.
- Nye niveaufri afskærmede terrasser med adgang fra køkken i stueplansboliger som supplement til boligernes altaner.
- Afskærmning imod Viaduktvej i form af hævet terræn samt grønne tiltag.
- Gennemgribende forbedret grønt præg for området med ny / supplerende beplantning og aktivering af bygningerne nære kantzoner.
- Ny / supplerende belysning der øger trygheden i området.

HUSLEJESTIGNING EFTER RENOVERING¹

Viaduktvej 8a-12b (1. og 2. sal): 201 kr/kvm/år
Viaduktvej 8a-12b (stuen): 201 kr/kvm/år²

EKSEMPLER PÅ HUSLEJESTIGNING PR. MDR:

Viaduktvej 10B (72 kvm. 1. og 2. sal) +kr. 1.206

¹ Alle priser er nu opdateret til 2024-niveau.

² Tilgængelighedsboligerne i stueetagen, der totalrenoveres, får desuden et huslejetillæg på kr. 548 / mdr.

Du kan beregne den månedlige huslejestigning i din bolig med denne formel*:

[antal kvm.] x [huslejestigning pr. kvm.] / 12

Husk at tjekke din boligstøtte, når huslejen stiger (se side 5).

ÆNDRINGER I FORHOLD TIL OPRINDELIG PLAN:

- Eksisterende kældervinduer bibeholdes, hvor terrænet ikke hæves.
- Udskiftning af entrédøre laves igennem særskilt udbud ved brug af afdelingens henlæggelser.
- Altanløsningen er optimeret.

VIADUKTVEJ 8A-12B:

GAMMEL AFDELING 2

UDEAREALERNE FÅR ET MARKANT LØFT

Hævet terræn som skaber mulighed for niveaufri adgang til tilgængelighedsboligerne i stueplan.

Gennemgribende forbedret grønt præg for området med ny / supplerende beplantning og aktivering af bygningerne nære kantzoner.

Afskærmning imod Viaduktvej i form af hævet terræn samt grønne tiltag.



Nye niveaufri afskærmede terrasser med adgang fra køkken i stueplansboliger som supplement til boligernes altaner.

Nuværende farlige trafikale forhold løses ved at skabe ny indkørsel fra Erik Ladefogeds Vej med tilhørende parkering & vendeplads.

Ny / supplerende belysning der øger trygheden i området.

VIADUKTVEJ 8A-12B:

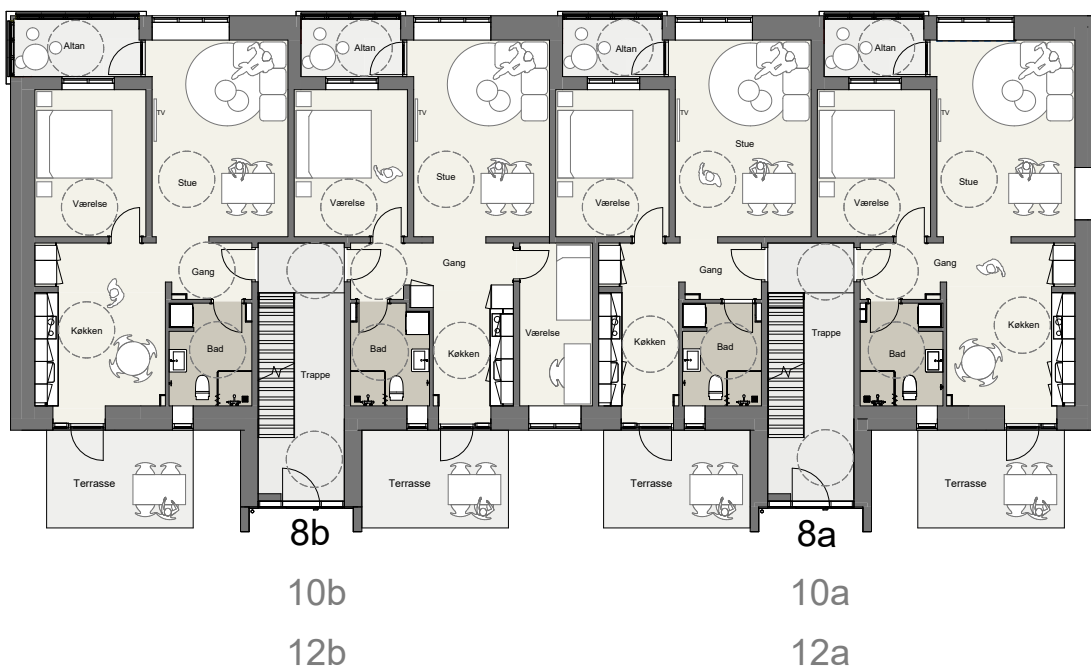
GAMMEL AFDELING 2

TILGÆNGELIGHEDSBOLIGER I STUEN

Der etableres 12 tilgængelighedsboliger i stueplan via hævet terræn ved indgangssiden. Tilgængelighedsboligerne vil efter endt renovering fremstå totalrenoverede med nyt køkken, nyt badeværelse,

nye gulve samt nymalede overflader. I tillæg til tilgængelighedsboligernes altan etableres der endvidere private østvendte terrasser med udgang fra boligernes køkken.

VIADUKTVEJ 8A - 12B, STUEETAGE (FREMTIDIG INDRETNING)



HVAD BETYDER 'TILGÆNGELIGHED'?

Tilgængelighed betyder reelt, at man skal kunne komme ind i boligen i en kørestol uden forhindringer. En tilgængelighedsbolig er en betegnelse, som Landsbyggefonden bruger. Der skal altså være niveaufri adgang til boligen, og der må ikke være stigninger eller dørtrin, der forhindrer adgangen.

I afdeling 3 skaber vi niveaufri adgang ved at ændre på terrænet, så der bliver direkte adgang til stuelejlighederne. Ved at få lavet tilgængelighedsboliger kan folk blive boende i afdelingen – også selv om de skulle blive gangbesværede.

Derudover er der nogle krav til, hvor meget plads der er i de enkelte rum i en tilgængelighedsbolig. Den er altså typisk mere rummelig end en almindelig bolig. Men selve boligen er i øvrigt en helt almindelig almen lejlighed, og den udlejes til alle.

Landsbyggefonden støtter hele renoveringen af alle tilgængelighedsboligerne. Normalt kan man ikke få tilskud til såkaldte moderniseringsarbejder, men her får vi altså støtte til alle stuelejlighederne.

GAMMEL AFDELING 3

HVAD SKAL DER SKE

I ALLE BOLIGER/BLOKKE UDFØRES:

- Gavlrenovering med efterisolering og ny skalmur. Eksisterende indvendige forsatsvægge (varme vægge) fjernes.
- Øvrige facader eftergås for skader, dårlige fuger samt overligger.
- Udskiftning af vinduer. Undtagen eksisterende kældervinduer hvor terræn ikke hæves samt vinduer og terrassedøre bag altanlukninger.
- Renovering af eksisterende lukkede altaner.
- Nyt tag laves senere igennem særskilt udbud ved brug af afdelingens henlæggelser.
- Udskiftning af brugsvandstilførslen til boligerne.
- Entrédøre til boligerne udskiftes senere igennem særskilt udbud ved brug af afdelingens henlæggelser.
- Renovering af tekniske installationer i kældre inkl. varmeinstallationer, brugsvandsinstallationer og afløbsinstallationer.

I TILGÆNGELIGHEDSBOLIGERNE UDFØRES DESUDEN

(stueplansboliger Frank Rygårdsvej 8-16 og Ringholmsvej 20-24. I alt 16 boliger):

- Ombygning til en mere rummelig indretning med plads til tilgængelighed.
- Nyrenoveret badeværelse og køkken.
- Nye gulve samt maling af vægge.

GENHUSNING

- Beboerne i boligerne, der omdannes til tilgængelighedsboliger, genhuses i ca. 6 mdr.

UDEAREALER

- Fornyelse af opholdsarealet i relation til legepladser.
- Hævet terræn på havesiden med private terrasser til stueplansboliger ved Frank Rygårds Vej 6, Stationsvej 41-57* og Frank Rygårds Vej 1-7.
- Hævet terræn på havesiden ved Frank Rygårds Vej 8-16 og Ringholmsvej 20-24, som skaber mulighed for niveaufri adgang til private terrasser og tilhørende tilgængelighedsboliger i stueplan.
- Gennemgribende forbedret grønt præg for området med ny / supplerende beplantning og aktivering af bygningernes nære kantzoner, hvor dette er muligt.
- Ny / supplerende belysning der øger trygheden i området.

* Stationsvej 51 st.tv & 53 st.th har altan ved eksisterende placering.

HUSLEJESTIGNING EFTER RENOVERING¹

Stationsvej 41-51 (tagetagen):	117 kr/kvm/år
Stationsvej 41-57 (stue, 1., 2. sal):	201 kr/kvm/år
Fr. Rygårdsvej 1-16 (tagetagen):	117 kr/kvm/år
Fr. Rygårdsvej 1-16 (stue, 1., 2. sal):	201 kr/kvm/år ²
Ringholmsvej 2-24 (tagetagen):	117 kr/kvm/år
Ringholmsvej 2-24 (1., 2. sal):	201 kr/kvm/år
Ringholmsvej 2-24 (stue):	201 kr/kvm/år ²

EKSEMPLER PÅ HUSLEJESTIGNING PR. MDR:

Stationsvej 47 (56 kvm. tagetage):	kr. 546
Stationsvej 43 (63 kvm. stueplan):	kr. 1.055
Ringholmsvej 24 (103 kvm. 1. sal)	kr. 1.725
Frank Rygårds Vej 6 (70 kvm. tagetage)	kr. 682
Frank Rygårds Vej 4 (84 kvm. 2. sal)	kr. 1.407

¹ Alle priser er nu opdateret til 2024-niveau

² Tilgængelighedsboligerne i stueetagen, der totalrenoveres, får desuden et huslejetillæg på kr. 548 / mdr

Du kan beregne den månedlige huslejestigning i din bolig med denne formel:

[antal kvm.] x [huslejestigning pr. kvm.] / 12

Husk at tjekke din boligstøtte, når huslejen stiger (se side 5).

ÆNDRINGER I FORHOLD TIL OPRINDELIG PLAN:

- Efterisolering samt ny skalmur v. længefacader udgår (gavlne efterisoleres stadig).
- Optimeret altanløsning - renovering af eksisterende lukkede altaner.
- Vinduer og terrassedøre bag eksisterende altanlukninger udskiftes ikke.
- Eksisterende kældervinduer bibeholdes, hvor terrænet ikke hæves.
- Udskiftning af entrédøre samt tag laves igennem særskilte udbud ved brug af afdelingens henlæggelser.
- Tilgængelighedsboliger samt hævet terræn ved Ringholmsvej 2-18 udgår af projektet - dermed forsvinder huslejetillægget i pågældende boliger.
- Derudover er udskiftning af stigestreng til brugsvand medtaget i projektet.

STATIONSVEJ 41-57, FRANK RYGÅRDSVEJ 1-16, RINGHOLMSVEJ 2-24:

GAMMEL AFDELING 3

NYE VINDUER, TAG, ALTANRENOVERING OG EFTERISOLERING AF GAVLE

Nuværende



Efter renovering (eksempel)



STATIONSVEJ 41-57, FRANK RYGÅRDSVEJ 1-16, RINGHOLMSVEJ 2-24:

GAMMEL AFDELING 3

UDEAREALERNE FÅR ET MARKANT LØFT



FRANK RYGÅRDSVEJ 8-16, RINGHOLMSVEJ 20-24:

GAMMEL AFDELING 3

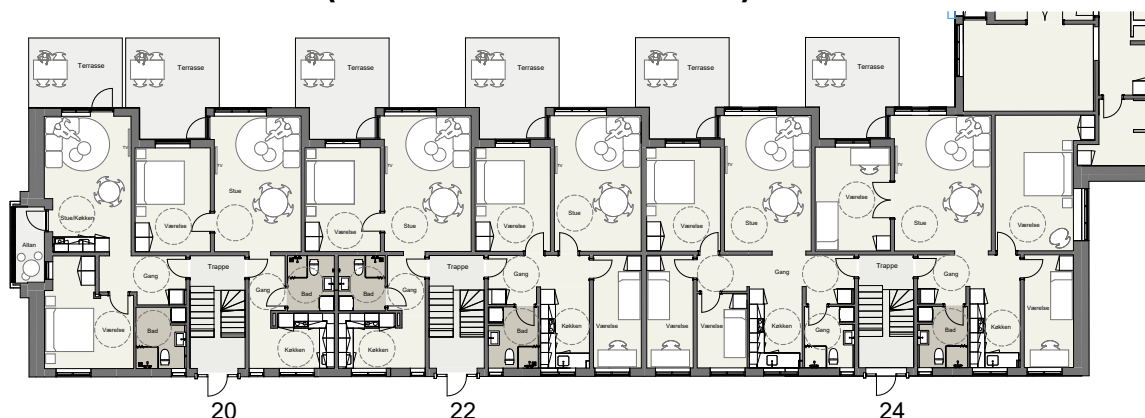
TILGÆNGELIGHEDSBOLIGER I STUEN

Der etableres 16 tilgængelighedsboliger i stueplan med niveaufri adgang via hævet terræn på havesiden.

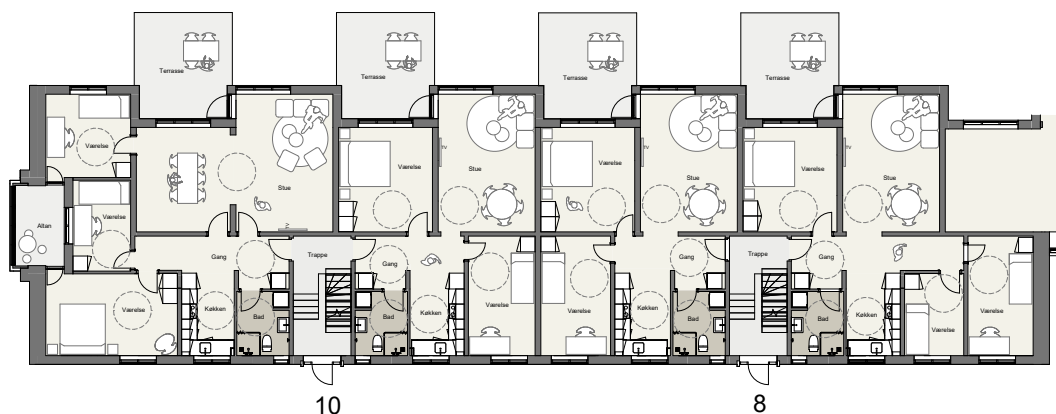
Tilgængelighedsboligerne vil efter endt renovering frem-

stå totalrenoveret med nyt køkken, nyt badeværelse, nye gulve samt nymalede overflader.

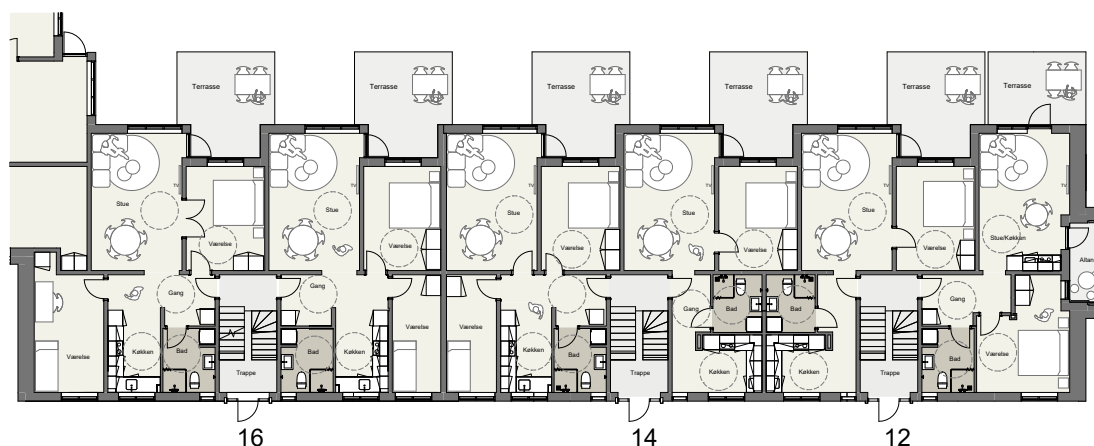
RINGHOLMSVEJ 20-24 (FREMTIDIG INDRETNING)



FRANK RYGÅRDSVEJ 8-10 (FREMTIDIG INDRETNING)



FRANK RYGÅRDSVEJ 12-16 (FREMTIDIG INDRETNING)



ALLE BERØRTE BEBOERE FÅR HJÆLP TIL GENHUSNING

Bor du i en stuelejlighed på Viaduktvej 8A-12B, Ringholmsvej 20-24 eller Frank Rygårdsvej 8-16, skal din bolig totalrenoveres, og du kan derfor ikke bo i lejligheden, mens håndværkerne arbejder. Boligselskabet skal hjælpe dig med at finde din genhusningsbolig samt dække dine omkostninger i forbindelse med flytning.

I de 28 boliger, der skal omdannes til såkaldte tilgængelighedsboliger og dermed totalrenoveres, skal håndværkerne arbejde længe inde i selve boligen (cirka 6 måneder). Undervejs skal bad og toilet også renoveres – så beboerne i disse boliger skal derfor genhuses, mens arbejdet står på.

Det er boligselskabet, som har ansvaret for at skaffe en midlertidig eller permanent genhusningsbolig samt i øvrigt dække alle rimelige omkostninger, der er forbundet med genhusningen.

HJÆLP OG ORIENTERING

I Sundby-Hvorup Boligselskab har vi mange og gode erfaringer med at håndtere genhusning. Og selv om der fortsat er lang tid til, at det bliver aktuelt med genhusning for de berørte beboere, vil vi allerede nu begynde at orientere om genhusningen.

Vi ved, at det kan bekymre flere, når de for en tid skal flytte fra deres bolig. Derfor er det vigtigt at understrege, at alle får den hjælp, de har behov for, og at genhusning ikke må blive en byrde for den enkelte.

I god tid, inden renoveringsarbejdet går i gang vil de berørte beboere blive kontaktet af vores genhusningskonsulent Hilde Hansen. Formålet er ganske enkelt, at hver enkelt kan fortælle, hvilke ønsker og behov man har i forbindelse med genhusningen.

BILLIG FLYTNING?

Bemærk: I stedet for at vende tilbage til den nyrenoverede bolig, kan man som lejer også benytte muligheden for at flytte permanent til en anden bolig i boligselskabet. På den måde kan man rent faktisk få en billig flytning og komme uden om ventelisterne til de andre afdelinger.

Stuelejlighederne på Viaduktvej totalrenoveres

OBS:

Beboere på Viaduktvej 8A-12B (1. og 2. sal) skal genhuses i cirka 3 måneder.

Da renoveringen af stuelejlighederne på Viaduktvej vil forhindre ind- og udgang via trappe i opgangene, er det nødvendigt også at genhuse beboerne på 1. og 2. sal.

Der vil blive tale om en kortere periode (cirka 3 måneder).

Regler og rettigheder er de samme som for øvrige beboere, der genhuses.

Den mulighed vil de berørte beboere naturligvis få mere information om i forbindelse med de personlige samtaler.

Vores genhusningskonsulent Hilde Hansen vil deltage i det ekstraordinære afdelingsmøde, og du er også velkommen til at kontakte hende direkte på: mail hh@sundbyhvorup.dk eller telefon 70 27 80 66.



GAMMEL AFDELING 9

HVAD SKAL DER SKE

I ALLE BOLIGER/BLOKKE UDFØRES:

- Gavlrenovering med efterisolering og ny skalmur. Eksisterende indvendige forsatsvægge (varme vægge) fjernes.
- Øvrige facader eftergås for skader, dårlige fuger samt overligger.
- Udskiftning af vinduer i facader. Undtagen eksisterende kældervinduer, hvor terræn ikke hæves.
- Nedtagning af eksisterende køkkenaltaner, som erstattes af nye solrige terrasser/altaner med udgang fra boligernes stue.
- Udskiftning af opgangsdøre.
- Renovering af badeværelser inkl. etablering af fugtstyret udsugning (dog ikke tagetagen).
- Udskiftning af afløbsinstallationer i boligerne (dog ikke tagetagen).
- Udskiftning af brugsvandsinstallationer i boligerne (dog ikke tagetagen).
- Entrédøre til boligerne udskiftes senere igennem særskilt udbud ved brug af afdelingens henlæggelser.
- Etablering af individuelle vandmålere (herefter individuel afregning af vand).
- Renovering af tekniske installationer i kældre inkl. varmeinstallationer og brugsvandsinstallationer.

UDEARELAER

- Fornyelse af opholdsarealet i relation til legeplads.
- Hævet terræn på havesiden med private terrasser til stueplansboliger ved Bakkevej 12-42* og Stationsvej 59-65.
- Gennemgribende forbedret grønt præg for området med ny / supplerende beplantning og aktivering af bygningerne nære kantzoner, hvor dette er muligt.
- Ny / supplerende belysning der øger trygheden i området.

*Bakkevej 42 st.tv. får Altan fra køkken i stedet for terrasse.

HUSLEJESTIGNING EFTER RENOVERING*

<i>Bakkevej 12-30 (tagetage):</i>	<i>73 kr./kvm/år</i>
<i>Bakkevej 12-30 (stue, 1., 2. sal):</i>	<i>201 kr./kvm/år</i>
<i>Bakkevej 42 (alle etager):</i>	<i>201 kr./kvm/år</i>
<i>Stationsvej 59-65 (tagetage):</i>	<i>73 kr./kvm/år</i>
<i>Stationsvej 59-65 (stue, 1., 2. sal):</i>	<i>201 kr./kvm/år</i>

EKSEMPLER PÅ HUSLEJESTIGNING PR. MDR:

Bakkevej 14 (74 kvm. tagetage):	kr. 450
Bakkevej 22 (78 kvm. 1. sal):	kr. 1.306
Stationsvej 59 (61 kvm. tagetage):	kr. 371
Stationsvej 63 (65 kvm. stue):	kr. 1.088

* Alle priser er nu opdateret til 2024-niveau.

Du kan beregne den månedlige huslejestigning i din bolig med denne formel:

[antal kvm.] x [huslejestigning pr. kvm.] / 12

Husk at tjekke din boligstøtte, når huslejen stiger (se side 5).

ÆNDRINGER I FORHOLD TIL OPRINDELIG PLAN:

- Efterisolering samt ny skalmur v. længefacader udgår (gavlne efterisoleres stadig).
- Eksisterende kældervinduer bibeholdes, hvor terrænet ikke hæves.
- Udskiftning af entrédøre laves igennem særskilt udbud ved brug af afdelingens henlæggelser.
- Eksisterende skyggebelagte køkkenaltaner nedtages og erstattes af franske altaner.
- Der etableres nye solrige terrasser og altaner på havesiden med udgang fra boligernes stue som erstatning.

STATIONSVEJ 59-65, BAKKEVEJ 12-30 OG 42:

GAMMEL AFDELING 9

NYE VINDUER, EFTERISOLERING AF GAVLE SAMT NYE TERRASSER OG ALTANER

Nuværende



Efter renovering (eksempel)



STATIONSVEJ 41-57, FRANK RYGÅRDSVEJ 1-16, RINGHOLMSVEJ 2-24:

GAMMEL AFDELING 9

UDEAREALERNE FÅR ET MARKANT LØFT

Ny / supplerende belysning, der øger trygheden i området.

Hævet terræn på havensiden med private terrasser til stueplansboliger ved Bakkevej 12-42* og Stationsvej 59-65.

*Bakkevej 42 st.tv. får Altan fra køkken i stedet for terrasse.

Gennemgribende forbedret grønt præg for området med ny / supplerende beplantning og aktivering af bygningerne nære kantzoner, hvor dette er muligt.



Fornyelse af opholdsarealet i relation til legeplads.

GAMMEL AFDELING 11

HVAD SKAL DER SKE

I ALLE BOLIGER/BLOKKE UDFØRES:

- Gavlrenovering med efterisolering og ny skalmur. Eksisterende indvendige forsatsvægge (varme vægge) fjernes.
- Øvrige facader eftergås for skader, dårlige fuger samt overligger.
- Udskiftning af vinduer i facader. Undtagen eksisterende kældervinduer, hvor terræn ikke hæves.
- Nedtagning af eksisterende køkkenaltaner som erstattes af nye solrige terrasser/altaner med udgang fra boligernes stue.
- Renovering af eksisterende betonaltaner på have-side med nye brystninger.
- Udskiftning af opgangsdøre.
- Renovering af badeværelser inkl. etablering af fugtstyret udsugning.
- Udskiftning af afløbsinstallationer i boligerne.
- Udskiftning af brugsvandsinstallationer op til boligerne.
- Entrédøre til boligerne udskiftes senere igennem særskilt udbud ved brug af afdelingens henlæggelser.
- Etablering af individuelle vandmålere (herefter individuel afregning af vand).
- Renovering af tekniske installationer i kældre inkl. varmeinstallationer, afløbsinstallationer og brugsvandsinstallationer.

UDEAREALER

- Fornyelse af opholdsarealet i relation til Stationsvej 67-75.
- Forbedret stiadgang fra Stationsvej 67-75 til resten af afdelingen ved ny sti udenom Bakkebo.
- Hævet terræn på havesiden med private terrasser til stueplansboliger ved Bakkevej 32-40.
- Gennemgribende forbedret grønt præg for området med ny / supplerende beplantning og aktivering af bygningerne nære kantzoner, hvor dette er muligt.
- Ny / supplerende belysning der øger trygheden i området.

HUSLEJESTIGNING EFTER RENOVERING*

Bakkevej 32-40 (alle etager): 201 kr/kvm/år
Stationsvej 67-75 (alle etager): 201 kr/kvm/år

EKSEMPLER PÅ HUSLEJESTIGNING PR. MDR:

Bakkevej 34 (77 kvm. 1. sal) kr. 1.289
Stationsvej 69 (49 kvm. tagetage): kr. 821

* Alle priser er nu opdateret til 2024-niveau.

Du kan beregne den månedlige huslejestigning i din bolig med denne formel:

[antal kvm.] x [huslejestigning pr. kvm.] / 12

Husk at tjekke din boligstøtte, når huslejen stiger (se side 5).

Ændringer i forhold til oprindelig plan:

- Efterisolering samt ny skalmur v. længefacader udgår (gavlne efterisoleres stadig).
- Eksisterende kældervinduer bibeholdes, hvor terrænet ikke hæves.
- Udskiftning af entrédøre laves igennem særskilt udbud ved brug af afdelingens henlæggelser.
- Eksisterende skyggebelagte køkkenaltaner v. Bakkevej 40-46 nedtages og erstattes af franske altaner.
- Der etableres nye solrige terrasser og altaner på havesiden med udgang fra boligernes stue som erstatning.

BAKKEVEJ 32-40, STATIONSVEJ 67-75:

GAMMEL AFDELING 11

UDEAREALERNE FÅR ET MARKANT LØFT

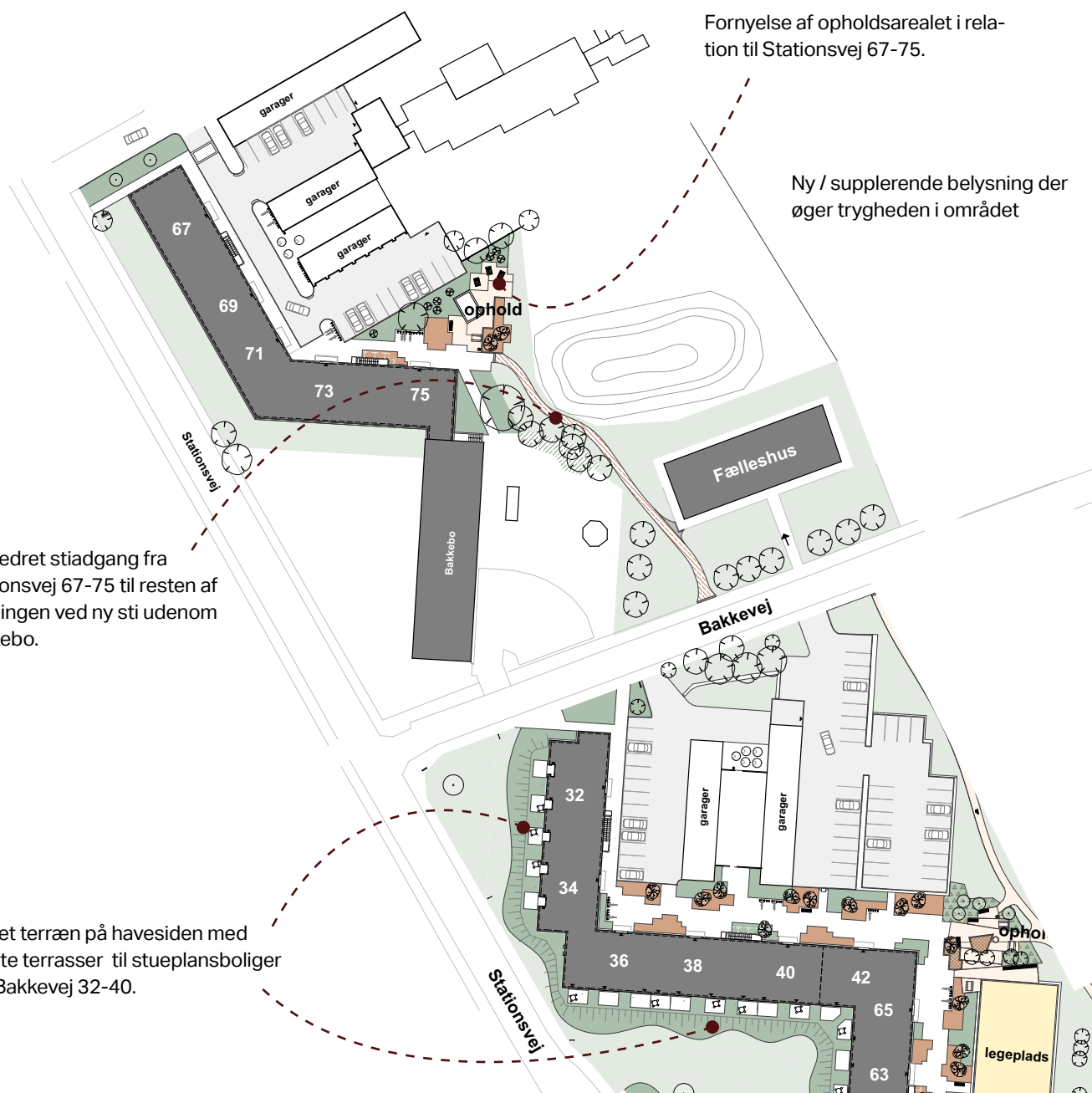
Gennemgribende forbedret grønt præg for området med ny / supplerende beplantning og aktivering af bygningerne nære kantzoner, hvor dette er muligt.

Fornyelse af opholdsarealet i relation til Stationsvej 67-75.

Ny / supplerende belysning der øger trygheden i området

Forbedret stiadgang fra Stationsvej 67-75 til resten af afdelingen ved ny sti udenom Bakkebo.

Hævet terræn på havesiden med private terrasser til stueplansboliger ved Bakkevej 32-40.



BAKKEVEJ 32-40, STATIONSVEJ 67-75:

GAMMEL AFDELING 11

NYE VINDUER OG ALTANRENOVERING

Nuværende



Princippet for køkkenaltaner og nye solrige altaner for Bakkevej 36 til 40 kan ses på side 19 (laves som i gl. afd. 9)

Efter renovering (eksempel)



Skitse af altanfacaden for Bakkevej 32 & 34 hvor der isættes nye energirigtige vinduer, sker en efterisolering af gavlene, etableres terrasser til stueplansboligerne samtidigt med at ovenliggende altaner renoveres.

LINDHOLM NÆRBANEVEJ 3

UNGDOMSBOLIGER (GAMMEL AFDELING 33):

Ungdomsboligerne på Lindholm Nærbanevej bliver ikke renoveret som en del af helhedsplanen. Huslejestigningen i disse boliger vil derfor være beskeden og være et bidrag til afdelingens fælles budget (som en del af det kollektive/ solidariske princip, at alle i afdelingen både nyder og yder).

HUSLEJESTIGNING EFTER RENOVERING*

Lindholm Nærbanevej 3: 30 kr/kvm/år

HUSLEJESTIGNING PR. MÅNED:

Lindholm Nærbanevej 3 (50 kvm.) kr. 125

* Alle priser er nu opdateret til 2024-niveau

HVAD SKER DER NU?

- Tilbage i august 2021 stemte beboerne ja til helhedsplanen, der sætter rammerne for den kommende renovering af afdeling 3.
- I efteråret 2023 blev der afholdt licitation på entreprenøropgaven, men vi måtte konstatere, at prisudviklingen fortsat presser vores projektøkonomi.
- På beboermødet den 18. december blev der præsenteret forskellige bud på tilpasninger og besparelser. Og fra beboerne kom der yderligere forslag til mulige ændringer i projektet. I januar præsenterede vi de mulige tilpasninger til helhedsplanen for Landsbyggefonden, og vi har nu fået fondens tilsagn til fortsat støtte.

ORIENTERINGSMØDER I FEBRUAR

I slutningen af februar blev alle beboere inviteret til orienteringsmøder i de enkelte byggeafsnit. Her blev den nye tilpassede helhedsplan præsenteret.

EKSTRAORDINÆRT AFDELINGSMØDE

Der indkaldes til **ekstraordinært afdelingsmøde, den 26. marts 2024**, hvor planen skal godkendes (særskilt invitation med dagsorden udsendes senest 14 dage inden mødet iht. vores vedtægter). Dette nyhedsbrev (nr. 19) udgør sammen med orienteringen på afdelingsmødet det samlede afstemningsgrundlag.

2024-2025

Hvis planen godkendes af beboerne, skal boligselskabets tekniske rådgivere i gang med at planlægge renoveringen i detaljer og udarbejde materiale, så håndværkere kan byde på opgaven. Undervejs involveres afdelingsbestyrelsen.

2025-2027

Renoveringen går tidligst i gang i løbet af 2025. Arbejdet bliver udført i etaper, og så snart vi kender etapeplanen, deler vi den med beboerne. Der vil altså være forskel på, hvornår de enkelte byggeafsnit og boliger bliver renoveret. Beboere, der skal genhuses, bliver kontaktet direkte 3-6 måneder inden arbejdet begynder.

Dette nyhedsbrev om Afdeling 3 er udgivet af Sundby-Hvorup Boligselskab og omdelt til beboere og andre interesserede i marts 2024. Forbehold for fejl og ændringer.

Ansv. red. Jens Erik Grøn
Redaktion: tuen

 **SUNDBY-HVORUP**
Boligselskab

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

LÆS TIDLIGERE NYHEDSBREVE PÅ VORES HJEMMESIDE

På vores hjemmeside ligger alle tidligere nyhedsbreve.

www.sundby-hvorupboligselskab.dk
under menupunktet: Projekter

Her kan du også finde slides og noter fra tidligere orienteringsmøder.

