

Nørresundby den 6. marts 2024

Mødereferat: Helhedsplan, Afd. 3.**Titel:** Orienteringsmøde vedr. helhedsplan for Afd. 3. (Gl. afd. 3) Stationsvej 41-57, Fr. Rygårdsvej 1-7 og 2-16, Ringholmsvej 2-24.**Dato:** tirsdag 27. februar 2024 - kl. 19.00.**Sted:** Bakkevej 11, 9400 Nørresundby.**Deltagere:**

Lisbeth Glud	Sundby-Hvorup Boligselskab, Afd. bestyrelsen, formand
Inge-Marie Hansen	Sundby-Hvorup Boligselskab, Afdelingsbestyrelsen
Tonny Dahl Larsen	Sundby-Hvorup Boligselskab, Afdelingsbestyrelsen
Preben Gram	Sundby-Hvorup Boligselskab, Afdelingsbestyrelsen
Hans Bøyen Christensen	Sundby-Hvorup Boligselskab, Byggeudvalget m.m.
Nils Vinther	Sundby-Hvorup Boligselskab, Byggeudvalget m.m.
Joachim Morell	Norconsult A/S
Mogens Mortensen	Ejendomsmesterassistent, Sundby-Hvorup Boligselskab
Henrik Mikkelsen	Ejendomsmester, Sundby-Hvorup Boligselskab
Mads Daugaard	Inspektør, Sundby-Hvorup Boligselskab
Allan Kirch Pedersen (AKP)	Sundby-Hvorup Boligselskab
Hilde Hansen (HH)	Sundby-Hvorup Boligselskab
Jens Erik Grøn (JEG)	Sundby-Hvorup Boligselskab
Christian Rasmussen (ref.)	Sundby-Hvorup Boligselskab

Der var 39 fremmødte beboere

Sendt til: Hjemmeside, Afdelingsbestyrelse, byggeudvalg og teknisk afd.

Dagsorden:

1. Velkomst v/Lisbeth Glud.
2. Status & Generel orientering v/Jens Erik Grøn
3. Tilpasning af projekt v/Joachim Morell
4. Økonomi v/Allan Kirch
5. Genhusning v/Hilde Hansen
6. Tidsplan v/Joachim Morell
7. Det videre forløb og afrunding v/Jens Erik Grøn

1. Velkomst:

Lisbeth Glud (LG) bød velkommen til byggeafsnitsmødet for det gl. afsnit 3.

2. Status & Generel orientering:

Jens Erik Grøn (JEG) gennemgik status – siden sidst.

Vi har været i gang i 10 år. Og siden da er der sagt og skrevet meget.

Sidst vi mødtes, var den 18. december. Og konklusionen herfra, var at I ikke ville betale mere i husleje.

I skal stemme igen om renoveringen, da vi kommer til at reducere i projektet. Og dette skal foregå den 26. marts 2024.

3. Tilpasning af projekt:

Joachim (JM) gennemgik projektet og ændringer siden sidst.

Planen fra den 18. december og resultat af mødet med Landsbyggefonden den 4. januar.

JM gennemgik forskellige økonomiske modeller.

Den oprindelige plan vil efter licitationen i efteråret koste 412 kr./kvm./år - mod de 171 kr./kvm./år, der blev godkendt på afdelingsmødet. Den høje pris skyldtes prisstigninger, og dyrere finansiering.

Den model vi gennemgik på mødet den 18. december, vil koste 278 kr./kvm./år.

På mødet med Landsbyggefonden den 4. januar, var ønsket at de kunne hjælpe med ydelsesprocenten, men det var ikke tilfældet.

Det var i stedet nødvendigt at se på de ting Landsbyggefonden ikke støtter.

Og det er blandt andet skalmuring af længdefacaderne. Derfor vil vi gerne lade dette udgå.

Udskiftning af entredøre og renovering af tage udføres senere over henlæggelserne.

Og tilgængelighedsboligerne på Ringholmsvej 2-18 udgår.

De her ændringer sparer projektet for ca. 40 mill. kr.

Landsbyggefonden har hævet støtten væsentligt. Og ved at lade nogle af de dyrere renoveringsarbejder udgå, kan vi nu få støtte til 36% af projektet mod tidligere 20% af projektet. Derved kan vi ramme en huslejstigning på 187 kr./kvm./år.

Efterisolering af gavlene er stadig en del af projektet, fordi det støttes af LBF.

JM viste termografering af facaderne, der viste de kolde gl. vinduer og de kolde gavle.

Alle vinduer udskiftes, undtagen de eksist. plastikvinduer i kælderen.

JM gennemgik punkt for punkt øvrige tiltag under renoveringen.

- Som nævnt, skalmuring af længdefacader udgår, gavle beholdes
- Eksisterende altaner renoveres. JM viste eksempler herpå.
- Entredøre og tage udskiftes senere over henlæggelserne.
- Der er en omfattende udskiftning af de tekniske installationer.
- Vinduer udskiftes.
- Der laves stadig tilgængelighedsboliger i stueetagerne (undtagen Ringholmsvej 2-18).
- Selvom tilgængelighedsboligerne på Ringholmsvej 2-18 udgår, får vi stadig støtte til kantzonerne og udearealer, derfor vil vi lave lidt om på arealerne imellem blokkene. JM viste eksempel.

De der bor hvor der skal laves tilgængelighed bliver genhuset. Øvrige beboere genhuses ikke.

Sprg./kommentarer:

De huslejestigninger hvad dækker det? Er det af bruttoarealet? JM= efterisolering tillægges ikke i BBR, så det er samme areal der beregnes efter.

Jeg bor i en tilgængelighedsbolig, sidder man i rullestol så skal man ud i stuen og ud af terrassen? JM= Ja, det er korrekt. Det bliver for dyrt at lave løsningen fra forsiden. *Kan man ikke lade være med at lave dem?* JEG= det er noget af det vi får meget støtte til. JM= det er jo ikke et krav at man skal sidde kørestol for at bo der. Og det kan ikke økonomisk lade sig gøre fra den anden side.

Hvad med de gamle fuger i længdefacaderne? JM= fuger om vinduer udskiftes og så reparerer vi fugerne i facaden hvor de trænger mest.

Vinduerne på altanerne bliver de ikke udskiftet. Jeg syntes det er for dårligt der ikke er penge til at lave facaderne også. JM= altanvinduerne udskiftes ikke, men er der store problemer må se på om det ikke kan løses.

Jeg syntes det er en forringelse. Nu får jeg ikke tilgængelighedsbolig. JEG= Det er jo pengene der bestemmer. Og det jo ikke muligt at finde penge til at tage de sidste boliger med.

Det vigtigt at få udskiftet rør og de andre skjulte ting og de gamle tage trænger til udskiftning. Det er bedre at tage det i bidder og i stedet få lavet tingene ordentligt. Jeg forstår ikke man bruger penge på det grønne i stedet for bygningerne. JM= De grønne arealer er også støttede.

Inge-Marie: det er vigtigt at få udskiftet de tekniske installationer.

Kan man pudse vinduerne indefra? JM= ja, de kan sideforskydes, så man kan pudse indefra.

Jeg har en automatisk vinduesåbner på mit altanvindue? JM= det må vi finde en løsning på i projektet.

4. Økonomi:

Allan Kirch omkring økonomien.

I næste måned skal I stemme ja, eller nej til renoveringen. Det er derfor vigtigt at I tager stilling på et oplyst grundlag.

I har jo sagt I ikke vil stige mere i husleje, derfor har vi I dag fremlagt det vi syntes er en tålelig løsning, for de penge vi har.

Hvis man stemmer nej, mister vi støtten fra landsbygefonden. Det vil sige at det skal finansieres på anden vis og det vil være langt dyrere.

Landsbygefonden har gransket afdelingen og de siger at indenfor de næste 7 år skal der bruges 150 mill. kr. i afdelingen. Og vi har lige nu kun de 32 mill. kr. Det vil betyde en over tid, meget større huslejestigning.

Så for mig at se er valget mellem, en forudsigelig husleje, eller en uforudsigelig husleje.

Der er ikke noget i vejen for at man om nogle år kan stille et forslag om at få lavet længdefacaderne mod en huslejestigning.

Det handler om at få fremtidssikret boligerne.

Sprg./kommentarer:

Vil det sige at kommunen anviser flere og flere hertil? JEG= Ja, fordi vi har boliger der ligger i de billige kriterier, de gerne vil anviser til.

5. Genhusning:

Hilde Hansen (HH) fortalte kort om hendes arbejde med at finde en genhusningsboliger i renoveringssagerne.

Der er 16 boliger i jeres afsnit der skal genhuses.

Vi indkalder jeg enkeltvis til et møde, hvor vi taler om hvad I har af behov ved en genhusningsbolig.

Kan I selv finde en bolig f.eks. kolonihave eller sommerhus, så opbevarer vi jeres inventar.

Så snart vi kender en nogenlunde tidsplan kontakter vi jer.

Sprg./kommentarer:

Kan man ikke bekæmpe skægkræ i forbindelse med genhusning? JM= Tilgængelighedsboligerne bliver jo fuldstændig saneret med nye overflader.

Hvad hvis man genhuses i en dyrere bolig? HH=Så, betaler man kun det din nuværende bolig koster.

6. Tidsplan:

Joachim gennemgik den foreløbige tidsplan.

Hvis der stemmes ja, på mødet den 26. marts skal projektet tilrettes og sendes ny licitation.

Herefter forventer vi at kunne starte omkring januar 2025. Projektet forventes at løbe til medio 2027.

Det er ikke sikkert at man vil arbejde sig fra den ene ende af afdelingen til den anden.

Entreprenørerne vil arbejde forskellige steder i afdelingen alt efter opgavens omfang.

Sprg./kommentarer:

Vil vi skulle genhuses mere end et halvt år? JM= det er ca. 6 måneder.

Kommer huslejestigningen først til sidst? JM= Den kommende løbende som man bliver færdige med en blok.

Hvis nu licitationen ikke kan holde igen, hvad så? JEG= så er det samme trummerum som nu. Så er det om igen. Men vi har en god mavefornemmelse og har nogle gode erfaringstal.

Hvorfor har man ikke lagt 30% på i budgettet fra start? JM= det er ikke realistisk og ikke almindelig praksis. Og vi skulle så budgettere med en endnu højere husleje.

7. Det videre forløb:

Jens Erik spurgte til stemningen. Jeg håber i kommer den 26/3 og stemmer ja.
Og jeg vil gerne fastholde at det vi laver nu, det laver vi ordentligt.
Hvad syntes i om det?

Sprg./kommentarer:

Hvordan bliver afstemningen afholdt? JEG= Det er ved fremmøde og der er to stemmer pr. bolig.
Hvis de længdefacader kommer engang, skal vinduerne så flyttes med ud? JEG= Ja, så flyttes de med ud.

Jeg syntes planen er god og et godt møde. Men det er ærgerligt der ikke er flere der er mødt frem. JEG= Jeg håber også at I vil hjælpe med at tale projektet op, hvis I løber ind i dem der måske ikke har deltaget i møderne.

Mødet hævet.