

RENOVERING AFD. 22

Februar 2019
Nummer 6



**BEBOERMØDE
TORSDAG 28/2-2019
KL. 19.00
LINDHOLM SØPARK 2**

HVORFOR ENDNU ET MØDE?

På det seneste afdelingsmøde, 21. januar 2019, blev helhedsplanen for afdeling 22 ikke godkendt. 10 stemmer var imod og 9 for.

Som det også fremgår af bilaget til referatet fra mødet, har boligselskabet i forlængelse af afdelingsmødet været i tæt dialog med såvel Landsbyggefonden, de tekniske rådgivere som afdelingsbestyrelsen i afdeling 22.

Direktør i Sundby-Hvorup Boligselskab, Jens Erik Grøn, sætter her ord på beslutningen om at indkalde til et nyt afdelingsmøde: – Det er naturligvis en balancegang at genfremsætte forslaget, når et afdelingsmøde en gang har afvist det. Vi værner om beboerdemokratiet i Sundby-Hvorup Boligselskab. Omvendt lyttede vi os også til de primære bekymringer, der blev ytret til mødet, og vi har derfor forsøgt at imøde-

komme disse, da vi oprigtigt mener, at alternativet til en helhedsplan med opbakning fra beboerne både vil blive dyrere og give anledning til endnu flere frustrationer i afdelingen, forklarer han.

Vi har i dette nyhedsbrev forsøgt at beskrive de tilpasninger af helhedsplanen som nu er foretaget, og det er vores håb, at alle beboere vil møde op til ekstraordinært afdelingsmøde på torsdag, den 28. februar

2019 kl. 19.00 i Lindholm Søpark 2.

– Jeg håber meget, at alle beboere vil sætte tid af denne aften. Dels for at få en grundig dialog om planen for afdelingen, dels for at deltage i afstemningen om helhedsplanen. Det er som bekendt kun de fremmødte på et afdelingsmøde, der kan deltage i afstemningen, siger Jens Erik Grøn.

HVAD HAR ÆNDRET SIG SIDEN SENESTE MØDE?

Selv om helhedsplanen ikke er grundlæggende ændret siden afdelingsmødet i januar, så er det alligevel lykkedes at imødekomme nogle af de bekymringer, der blev ytret på mødet.

De nødvendige renoveringsopgaver og udbedringer, der er beskrevet i nyhedsbrev 5 fra november 2018, og som også er blevet gennemgået på de seneste beboermøder, er altså fortsat en del af helhedsplanen.

Alle boliger får således nyt tag, mekanisk ventilation samt udskiftning af vinduer og døre. Derudover vil boligerne på Skolevej 15-29 blive totalrenoveret med ny indretning, køkkener og badeværelser.

Renoveringen er nødvendig, fordi der er store fugtproblemer i afdelingen, og boligselskabet skal sikre, at boligerne både nu og i fremtiden fremstår som attraktive lejligheder med et godt indeklima.

I nr. 3-29 får alle boliger nyt terrasseparti med ny terrassedør

Indregningen af de nye boliger i nummer 15-29 er beskrevet i nyhedsbrev nr. 5 fra november 2018 (se dog også side 6).

I dialogen med afdelingsbestyrelsen og boligselskabets tekniske rådgivere er det lykkedes at imødekomme nogle af de ønsker til helhedsplanen, der er blevet fremsat af flere beboere. Det betyder, at der nu som en del af planen kan sikres:

- Komplet udskiftning af brugsvandsinstallationer i alle boliger.
- Mulighed for alternativ køkkenindretning (se præsentation på side 6).
- Placering af genvex-anlæg i loftrummet, så synlige rør og slanger undgås.

Endelig kan vi undgå en tvungen sammenlægning med afdeling 13. En beslutning, som beboerne kan tage stilling til på et senere tidspunkt.

Hvad sker der på SKOLEVEJ 3-13 og SKOLEVEJ 31-33*:

- Ny tagbeklædning med opretning af konstruktionen.
- Efterisolering af taget.
- Mekanisk ventilation med varmegenvinding.
- Udskiftning af vinduer og døre (til træ/alu).

** Skolevej 31-33 får også ny udvendig facadeisolering*

Hvad sker der på SKOLEVEJ 15-29

- Ny tagbeklædning med opretning af konstruktionen.
- Efterisolering af taget.
- Mekanisk ventilation med varmegenvinding.
- Udskiftning af vinduer og døre (til træ/alu).
- Ny indretning med tilgængelighed.
- Nyt badeværelse med tilgængelighed.
- Nyt køkken
- Bearbejdning af udearealer for tilgængelighed.



SAMMENLÆGNING MED AFDELING 13 ER IKKE NØDVENDIG

På afdelingsmødet i januar gav flere beboere udtryk for et stort forbehold overfor en kommende sammenlægning med afdeling 13 (Strubjerg/Skolevej).

Forslaget om sammenlægning blev fremsat som en del af en samlet støttepakke fra Landsbygefonden, der behandler renoveringssagerne i afdeling 13 og 22 som en samlet sag.

Efter mødet har boligselskabet genoptaget dialogen med Landsbygefonden, og her har fonden præciseret, at sammenlægningen af de to afdelinger ikke behøver at ske nu, for at Landsbygefonden kan yde støtte.

Landsbygefonden anbefaler dog, at vi efterfølgende overvejer sammenlægning som det mest rationelle og dermed økonomisk bedste for begge afdelinger.

På den baggrund har boligselskabet valgt at trække forslaget om sammenlægning, som et krav i forbindelse med vedtagelse af helhedsplanen.

HVORFOR ER BOLIGSELSKABET FORTSAT FOR EN HELHEDSPLAN?

På det ekstraordinære afdelingsmøde, mandag 21. januar 2019, blev der redegjort for de omfattende renoveringsbehov, der er i afdelingen. Her blev alternativet til en helhedsplan – nemlig at afdelingen selv finansierer renoveringen af egne midler – også omtalt. En løsning, der på sigt vil være betydeligt dyrere for afdelingens beboere og som ikke vil fremtidssikre boligerne.

På afdelingsmødet fortalte boligselskabets formand, Hans Bøyen Christensen, også at boligselskabet kan blive nødt til at overveje brugen af den såkaldte Call in-bestemmelse, hvis der i

afdelingen fortsat er flertal imod en helhedsplan.

Call-in-reglen tages i brug, hvis det ikke er muligt at opnå balance mellem hensynet til de nuværende lejeres behov og hensynet til tidssvarende og socialt velfungerende boligområder i fremtiden.

Det er en betingelse for brugen af Call-in-bestemmelsen, at boligselskabet forsøger at få afdelingens tilslutning til de nødvendige arbejder og aktiviteter. – Vi har ingen ønsker om at bruge Call-in-bestemmelsen, hvis vi på nogen måde kan overbevise et flertal af beboerne i afdeling 22 om,

at de er bedst tjent med at gennemføre en samlet helhedsplan, siger Jens Erik Grøn.

Kort fortalt vil et ja til helhedsplanen ifølge ham betyde:

- tilskud i form af direkte støtte og billige lån fra Landsbygefonden til renoveringen. Penge som beboerne ikke kan få på anden vis og som gør det muligt at renovere for cirka 20 mio kr. samlet.
- en samlet og gennemgribende renovering i stedet for løbende lappeløsninger.
- igangsætning af projektet nu, og dermed en hurtigere udbedring af fugtproblemerne i afdelingen.
- medinddragelse i forlø-

bet, så alle løsninger så vidt muligt aftales med afdelingsbestyrelsen.

Jens Erik Grøn har derfor en appel til beboerne på vegne af hele boligselskabet:

–Vi har gennem de seneste 5-10 år gennemført mange vellykkede renoveringer af vores boliger i et godt samarbejde med beboerne i de berørte afdelinger. Det er beboerne, der er eksperter i at bo i deres hjem, men vi håber, de vil anerkende, at vi er eksperter i at opnå de bedste vilkår, når boligerne skal renoveres og vedligeholdes.

HUSLEJESTIGNING KAN UDLØSE (EKSTRA) BOLIGSTØTTE

Der er – ikke uden grund – en bekymring i afdelingen over den forhøjede husleje efter en renovering. Også selv om huslejen fortsat vil være attraktiv, sammenlignet med andre boliger i området, samt at boligerne efter renoveringen vil fremstå nyrenoverede og uden indeklimaproblemer.

Har du personlige/individuelle spørgsmål omkring den fremtidige husleje, så vil vi godt opfordre dig til at kontakte Hilde Hansen på boligselskabets kontor på telefon 9817 3066 eller mail: hh@sundbyhvorup.dk.

Hilde har været tilknyttet de seneste mange renoveringsprojekter i boligselskabet – både store og små – som beboer- og genhusningskonsulent. Hilde er derfor klædt på til at give dig råd og vejledning om alle de praktiske spørgsmål, der er i forbindelse med renoveringen. Herunder rådgive dig om mulighederne for eventuel boligstøtte.

Du kan også selv teste, om du eventuelt bliver berettiget til (ekstra) boligstøtte i forbindelse med en huslejestigning.

Selv om du ikke i dag modtager boligstøtte:

- KAN den øgede husleje betyde, at der fremadrettet vil være mulighed for at søge om støtte.
- HVIS du i dag modtager boligstøtte, vil denne alt andet lige også stige, så din reelle huslejestigning ikke vil være helt så stor.

Du kan selv gå ind på borger.dk og her få en vejledende beregning af din boligstøtte.

www.borger.dk/bolig-og-flytning/Boligstoette-oversigt

Man kan også se en nyttig film omkring det at søge boligstøtte på:

<http://film.atp.dk/skal-du-soge-boligstotte>

Mulighed for 'billig' flytning

Hvis du af en eller anden grund ønsker at flytte permanent i stedet for at blive genhuset, får du reelt mulighed for en billigere flytning i forbindelse med renoveringen. Boligselskabet betaler nemlig omkostningerne til flyttefirmaet på samme vilkår som de beboere, der skal midlertidig genhuses (det er dog en betingelse, at flytningen er til en bolig i vores eget boligselskab).

Du er meget velkommen til at kontakte Hilde, hvis du vil høre mere om denne mulighed.



HUSLEJEN STIGER

Huslejestigningen i de otte boliger, der totalrenoveres og dermed opfylder kravene til en tilgængelighedsbolig vil være større, end i de øvrige boliger

Beregnet huslejestigning

Boligerne på Skolevej 15-29:

kr. 2.312 pr. måned.

Boligerne på Skolevej 3-13 og 31-33:

kr. 1500 pr. måned.

Huslejestigningen træder først i kraft, når renoveringen er afsluttet.

Bemærk: Den beregnede huslejestigning

- tager udgangspunkt i de aktuelle huslejepriser.
- er angivet før eventuel boligstøtte

BEDRE INDEKLIMA MED GENVEX-ANLÆG

Henning Larsen bor på Bregnevej i boligselskabets afdeling 8, og for et par år siden fik afdelingen installeret genvex-anlæg. I dag fortæller Henning stort set kun positivt om anlægget.

– Den mest synlige forandring er, at den fugt, der sad på indersiden af ruderne om morgenen, nu er væk. Jeg oplever heller ikke mugpletter i badeværelset, som godt kunne bryde frem tidligere, siger Henning Larsen, der bor på Bregnevej i Sundby-Hvorup Boligselskabs afdeling 8.

Genvex-anlæggene på Bregnevej er placeret i kælderen, men selv når Henning er dernede, hører han stort set ikke til anlægget:

– Man hører intet til anlægget. Kun en meget sagte brummen, hvis man går ned i kælderen og stiller sig lige ved anlægget. Så lydgener har vi ikke haft nogle af.

– En anden gevinst ved anlægget er, at luften og lugten i kælderen nu er helt frisk. Tidligere kunne jeg ikke hænge en jakke ned i kælderen, uden at der kom pletter på den efter nogle måneder. Det er helt væk nu, siger han.

Anlægget suger frisk luft ind tre steder i boligen. Hos Henning kommer luften ind ved 26 grader og sender det 'brugte' luft ud via køkkenet og badeværelset.

– Jeg har en rumtemperatur på 22 grader, så jeg mærker ingen træk eller andet. Jeg behøver heller ikke lufte ud i samme omfang som tidligere.

Det koster Henning godt 80 kr. om måneden i forbrug at

have anlægget kørende.

– Men det synes jeg er givet godt ud, når jeg tænker på, hvordan indeklimaet er blevet, siger han (i afdeling 8 er der ikke blevet skiftet vinduer i forbindelse med renoveringen).

Går man ham på klingen, kan han kun komme i tanke om en enkelt udfordring ved anlægget:

– Hvis vinden står i en forkerte retning, og naboen har bål, så kan jeg få en røglugt ind i boligen. Men for det første er det yderst sjældent, og så er jeg i øvrigt gået på jagt efter et røgfilter til anlægget, siger han.

Placeres på loftet i husene på Skolevej

På Skolevej er det planen,

at genvex-anlægget skal placeres på loftet, når taget alligevel skal udskiftes. På den måde kan slanger og installationer også placeres i loftrummet og nå ud til alle rum. Selve genvex-anlægget kan placeres i et skab – for eksempel i bryggers – eller på loftet et sted i boligen.

Det er endnu ikke fastlagt, da placeringen afhænger af mange ting (tagkonstruktionen, pladshensyn, servicevenlighed mv.). Den endelige placering i de enkelte boligtyper vil blive drøftet og valgt i tæt samarbejde med byggeudvalget og afdelingsbestyrelsen, når projekteringen går i gang.

ISOLERING OG NYE VINDUER GIVER BEDRE VARMEREGNSKAB

Alle boliger på Skolevej får i forbindelse med renoveringen udskiftet alle vinduer samt udvidet isoleringen på loftet. Hvormeget og hvordan du kommer til at mærke det på varmeregningen afhænger imidlertid af dit individuelle forbrug og dine vaner.

Bedre vinduer

De nuværende vinduer på Skolevej er født med en såkaldt U-værdi på ca. 3, der er et måltal for rudens isoleringsevne. Samtidig er vinduerne med tiden blevet utætte. De nye vinduer har en U-værdi på cirka 1,0 og vil naturligvis være tætte. Det betyder, at de nye vinduer isolerer mere end tre gange så godt, som de gamle.

Nye terrassepartier

I nr. 3-29 får alle boliger nyt terrasseparti med ny terrassedør (og som følge heraf ny stueradiator). Det giver direkte

adgang fra stue til terrassen. I nr. 31-33 udskiftes den nuværende terrassedør..

Isolering på loftet

På lofterne ligger der i dag cirka 100 mm isolering, som bliver øget til cirka 300 mm. Det vil alene give en forbedring af isoleringsværdien på cirka 2,5 gang.

Nr. 31 og 33 får desuden efterisoleret facaderne, så her går man også fra cirka 100 mm til 300 mm isolering.

Samlet set bliver boligerne altså væsentlig bedre isoleret, og det vil alt andet lige give en varmebesparelse. Størrelsen for den enkelte husstand afhænger imidlertid af, hvor varmt man har det i boligen i dag, og hvor varmt man ønsker efter isolering.

FLERE KØKKENMULIGHEDER

Helhedsplanen betyder, at boligerne på Skolevej 15-29 skal have helt nyt køkken. Der har hidtil kun været vist et indretningsforslag, men arkitekterne har i samarbejde med køkkeneksperter udarbejdet yderligere to forslag til indretning. Bor du i en af disse boliger, får du altså mulighed for at vælge en indretning, der passer til din/jeres behov. Dog skal indretningen opfylde kravene til en tilgængelighedsbolig. Du kan se de tre skitseforslag her:



AFDELINGSBESTYRELSEN BLIVER HØRT

Hvis beboerne siger ja til helhedsplanen, vil afdelingsbestyrelsen blive involveret i det videre arbejde. Og at det ikke kun er flotte løfter, men at der reelt er tale om, at bestyrelsen bliver beboernes ambassadører, viser et aktuelt eksempel fra en af Sundby-Hvorup Boligselskabs andre afdelinger – afdeling 23 i Viktoriagade/Fredensvej. Vi har talt med Ann-Margret Woidemann og Helle Thode Davidsen, der begge sider med i afdelingsbestyrelsen.

Det er ikke nogen hemmelighed, at både Ann og Helle har været skeptiske – både med hensyn til den helhedsplan, der skal omdanne deres hjem til helt nye tilgængelighedsboliger og – ikke mindst – da de undervejs blev lovet, at de nok skulle blive involveret, når arbejdet med planen for alvor skulle i gang.

Afdeling 23, der ligger på Viktoriagade og Fredensvej og primært består af 19 fritliggende huse, står foran en omfattende renovering. Baggrunden er blandt andet – som i afdeling 22 – at der er store fugtproblemer i boligerne. Stort set alle huse skal totalrenoveres, og beboerne kan se frem til genhusning og en lang byggeperiode.

Afdelingens beboere stemte om helhedsplanen i efteråret 2018, og frem til afstemningen blev beboerne orienteret med nyhedsbreve (som dette) ligesom afdelingsbestyrelsen var til mange møder i boligselskabet.

– Vi har allerede deltaget i flere møder, og vi oplever faktisk, at der bliver lyttet til vores bekymringer og spørgsmål. Det mest positive er, at vores ideer her i projekteringsfasen er blevet taget alvorligt, og at vi dermed reelt har fået tilpasset indretningen i de nye boliger, fortæller de.

De bruger begge mange timer om måneden på at følge med i arbejdet, som ellers lige nu er helt 'usynligt' på Fredensvej og Viktoriagade.

–Vi deltager i byggemøder cirka en gang om måneden, og skal i mellem møderne følge op på de ting, der er blevet talt om, informere vores beboere og forberede os til næste møde. Men det er drønspendende, og vi ville ikke være foruden, fortæller Ann og Helle.

Svært at sige nej

De anerkender dog begge, at det trods skepsis var svært at sige andet end ja til deres helhedsplan, da afdelingen blev spurgt i efteråret:

– Der var nok ingen tvivl om, at valget ikke så meget var nej eller ja til renovering, men snarere ja til indflydelse eller i stedet få trukket en løsning ned over hovedet. Nu sidder vi med ved bordet, og akkurat som

i det almindelige bestyrelsesarbejde, så er man nødt til at involvere sig, hvis man også vil bevare rettet til at brokke sig, siger de med et skævt smil.

Indtil videre har der nu ikke været brok. Heller ikke fra beboerne i afdelingen. Snarere bekymringer og nysgerrige spørgsmål: – Vi har en stor opgave i at sikre en god information til vores beboere. Det fylder naturligvis meget, når ens hjem skal pakkes ned, og man skal genhuses. Ligesom os selv har mange også indrettet og boet i deres egne private boliger. Og det skal boligselskabet naturligvis have respekt for. Der er mange følelser på spil, når ens hjem skal laves om.



Ann og Helle fra afdelingsbestyrelsen i afdeling 23 (Viktoriagade/Fredensvej) sidder med til byggeudvalgs møderne i forbindelse med deres helhedsplan. Vi har talt med dem om, hvordan de oplever arbejdet med at forandre afdelingen.

HVORFOR HELHEDSPLAN?

Fugtmålinger har løbende vist, at der er fugtproblemer i halvdelen af boligerne i afdeling 22, og vi ønsker ikke at have folk til at bo i usunde boliger i Sundby-Hvorup Boligselskab.

En helhedsplan med støtte fra Landsbyggefonden vil en gang for alle gøre det muligt at gennemføre en omfattende renovering med nyt tag incl. ekstra isolering, nye vinduer, nye for- og bagdøre, nye fortrapper samt genvex-anlæg i alle boliger. Hertil kommer totalrenovering af de 8 boliger der får status af tilgængelighedsboliger.

Forslaget om en helhedsplan fremsættes igen, men med en række tilpasninger, der imødekommer flere ønsker fra beboere i afdelingen. Derudover har afdelingsbestyrelsen bidraget med positive indspark til planen.

I dette nyhedsbrev kan du blandt andet læse om:

- Placering af genvex-anlæg i loftrummet
- Inddragelse af afdelingsbestyrelsen

MØD OP 28. FEBRUAR

Alle husstande i afdeling 22 har i sidste uge modtaget en dagsorden til ekstraordinært afdelingsmøde samt et omfattende referat fra seneste møde, den 21. januar.

Vi har i dette nyhedsbrev (nummer 6) samlet information og baggrund om det kommende møde i afdelingen.

Du kan fortsat se og læse alle tidligere nyhedsbreve og referater på sundby-hvorupboligselskab.dk.

Vær opmærksom på, at det kun er beboere, som er tilstede på afdelingsmødet, der kan stemme om planerne for afdelingens fremtid. Vi vil derfor opfordre dig til at læse dette nyhedsbrev og møde op til det ekstraordinære afdelingsmøde, 28. februar 2019 kl. 19.00 i Lindholm Søpark 2.

- Mulighed for øget boligstøtte efter huslejestigning
- Udsættelse af beslutning om sammenlægning af afdelingerne 13 og 22.

Har du spørgsmål eller kommentarer til helhedsplanen eller nogle af de emner, vi behandler i dette nyhedsbrev, så er du meget velkommen til at kontakte boligselskabet direkte i vores åbningstid eller skrive på: info@sundbyhvorup.dk

