

RENOVERING AFD. 10

Viaduktvej – Uldalsvej 7-9 og 20-34 – Voerbjergvej – Smedien

04

TEKNIKERNES DOM

Dårligt isolerede ydervægge er årsagen til fugt- og kuldeproblemer.

06

HVAD ER EN HELHEDSPLAN?

Med en helhedsplan kan afdelingen få støtte fra Landsbyggefonden.

FREMTIDENS AFDELING 10?

Gennem det seneste år har du af flere omgange haft mulighed for at deltage i møder og workshops, hvor boligafdelingens fremtid har været på dagsordenen. I forbindelse med det såkaldte 360-graders eftersyn er der blevet omdelt spørgeskemaer, og på de efterfølgende møder er beboernes ideer, ønsker og bekymringer blevet delt og debatteret.

På beboermødet i januar fik boligselskabet opbakning til at 'stikke spaden lidt dybere' og indlede arbejdet med det, der kan blive til en såkaldt helhedsplan for afdelingen. Udgangspunktet var og er de ønsker og behov, som beboerne er kommet med. De er nu bearbejdet af de tekniske rådgivere, så der ligger et udkast til en helhedsplan klar. Udkastet er netop gennemgået med afdelingsbestyrelsen, og en foreløbig ansøgning er sendt afsted til Landsbyggefonden. Næste skridt er at præsentere oplægget for alle beboere på afdelingsmødet 3. september.

Dette nyhedsbrev er udgivet af Sundby-Hvorup Boligselskab i samarbejde med afdelingsbestyrelsen. Og det er vores håb, at det giver alle beboere et indblik i, hvad vi har gjort indtil nu, og hvad der kommer til at ske i den kommende tid. Vi håber også, at nyhedsbrevet har inspireret jer til at deltage i afdelingsmødet den 3. september, hvor helhedsplanen er på dagsordenen.

JULI 2015





02

SKAL AFDELING 10 RENOVERES?

Afdeling 10 er i dag en velfungerende og velholdt boligafdeling. Men hvorfor så overhovedet begynde at tale om renovering?

Selv om afdelingen umiddelbart er i god stand, så viser tilbagemeldinger-

ne fra 360-graders eftersynet samt teknikernes gennemgang af bygningerne, at der er en hel del skavanker og problemer, som – i hvert fald på længere sigt – skal løses.

BEBOERNES ØNSKER ER I CENTRUM

Alle afdelinger i Sundby-Hvorup Boligselskab har været igennem et såkaldt 360-graders eftersyn. Ideen har været at få et samlet overblik over, hvordan beboerne oplever deres hverdag og deres ønsker til fremtidige forbedringer i boligafdelingen. Samtidig har bygningerne og de tekniske installationer fået et kritisk eftersyn.

På den måde har boligselskabet fået et 'katalog' med de opgaver, der skal prioriteres i de kommende år. Også i Afdeling 10, hvor beboerne har deltaget aktivt i arbejdet.

I sidste ende er det også beboerne, der skal tage stilling til, hvad der skal gøres i afdelingen. Sådan er den

beboerdemokratiske proces. Men boligselskabet kan og skal sørge for, at beslutningen kan ske på et godt grundlag, så alle har mulighed for at blive hørt og forstå baggrunden.

360-GRADERS EFTERSYN

360-GRADERS EFTERSYNET HAR
BLANDT ANDET AFDÆKKET:

- Huslejen i Afdeling 10 er væsentlig lavere end gennemsnittet i lokalområdet
- Der er ikke problemer med hyppig udskiftning. Folk vil gerne blive boende i afdelingen
- Afdelingen ligger i Aalborg Kommunes såkaldte vækstakse, der forventes at blive (endnu) mere populær.

- Der er mange små lejligheder (sammenlignet med nyere boliger)
- Der er overvægt af ældre og færre børnefamilier i afdelingen sammenlignet med omkringliggende områder.

- Der findes ikke lejligheder, som er tilgængelige for eksempelvis kørestolsbrugere.

I FORHOLD TIL BOLIGERNE HAR DE
MEST MARKANTE TILBAGEMELDINGER
FRA BEBOERNE VÆRET:

- Udepladserne bør gøres mere attraktive med for eksempel grillpladser, beplantning mv.

- Der er problemer med tilgængeligheden (ældre, gangbesværede og kørestolsbrugere)
- Der er problemer med parkeringspladser (det er der allerede gjort noget ved)
- Mange har været udsat for tyveri, hærværk eller indbrud
- Der er – særligt i Smedien – for små boliger og utidssvarende køkkener og badeværelser
- Der bør gøres noget ved isoleringen og kuldeproblemer flere steder

Du kan se pixibogen og hele 360-graders rapporten for Afdeling 10 på sundby-hvorupboligselskab.dk



04

TEKNIKERNES DOM: DER SKAL GØRES NOGET!

I forbindelse med 360-graders eftersynet blev der også foretaget en teknisk gennemgang af afdelingens bygninger. Og selv om afdelingen generelt er vel-vedligeholdt, så har tidens tand gjort sit ved byggeriet.

Derfor anbefaler teknikerne, at der gøres noget ved bygningerne. Særligt fremhæver de:

- **Problemer med fugt og dermed dårligt indeklima.**
- **Gamle badeværelser og køkkener i Smedien**
- **Generelt dårligt indrettede lejligheder i Smedien**
- **Dårlig isolering**
- **Vandindtrængning og mulige skimmelsvampsproblemer i dobbelthusene**

BEBOERNES AMBASSADØRER

Afdelingsbestyrelsen i Afdeling 10 går en travl, men også spændende tid i møde. Allerede nu har bestyrelsen været med i forarbejdet til en helhedsplan og fungerer på den måde som beboernes ambassadører i forbindelse med projektet.

Det er afdelingsbestyrelsen, som sikrer, at de tekniske rådgivere får alle beboerønskerne fra de holdte møder med i helhedsplanen.

Sundby-Hvorup Boligselskab har gennem de seneste år gennemført flere omfattende renoveringsprojekter med succes. Også her har de enkelte afdelingsbestyrelser spillet en aktiv og vigtig rolle. På samme måde vil afdelingsbestyrelsen i Afdeling 10 få en central rolle i arbejdet med at fremtidssikre afdelingen.

BEBYGGELSEN I FREMTIDEN!

Hvis beboerne skal sige ja til en helhedsplan og dermed en kommende renovering, skal planen rumme nogle mål og visioner, som flertallet kan se fornuften i. Derfor vil vi også bibeholde de mange gode kvaliteter, som afdelingen allerede rummer i dag, og som jo ret beset er betalt. Eksempelvis de nye tage på blokkene.

Her har vi i overskrifter samlet de forbedringer, som indgår i den foreløbige helhedsplan:

Alle bygninger **facaderenoveres** gennemgribende, så de eksisterende byggetekniske problemer løses. Det betyder blandt andet, at vi får nye vinduer og opgangsdøre.

De eksisterende bygninger får et generelt **arkitektonisk løft** og bearbejdning, med respekt for den oprindelige arkitektur.

De røde blokke får nye **større og lukkede altaner** med høj funktionalitet og æstetisk sammenhæng med bebyggelsen. Samtidig laves nye indgangs-partier.

Tilgængeligheden til udvalgte boliger forbedres, så gangbesværede og kørestolsbrugere kan bo i lejlighederne. Derved kan nuværende beboere også blive i afdelingen, når de bliver ældre.

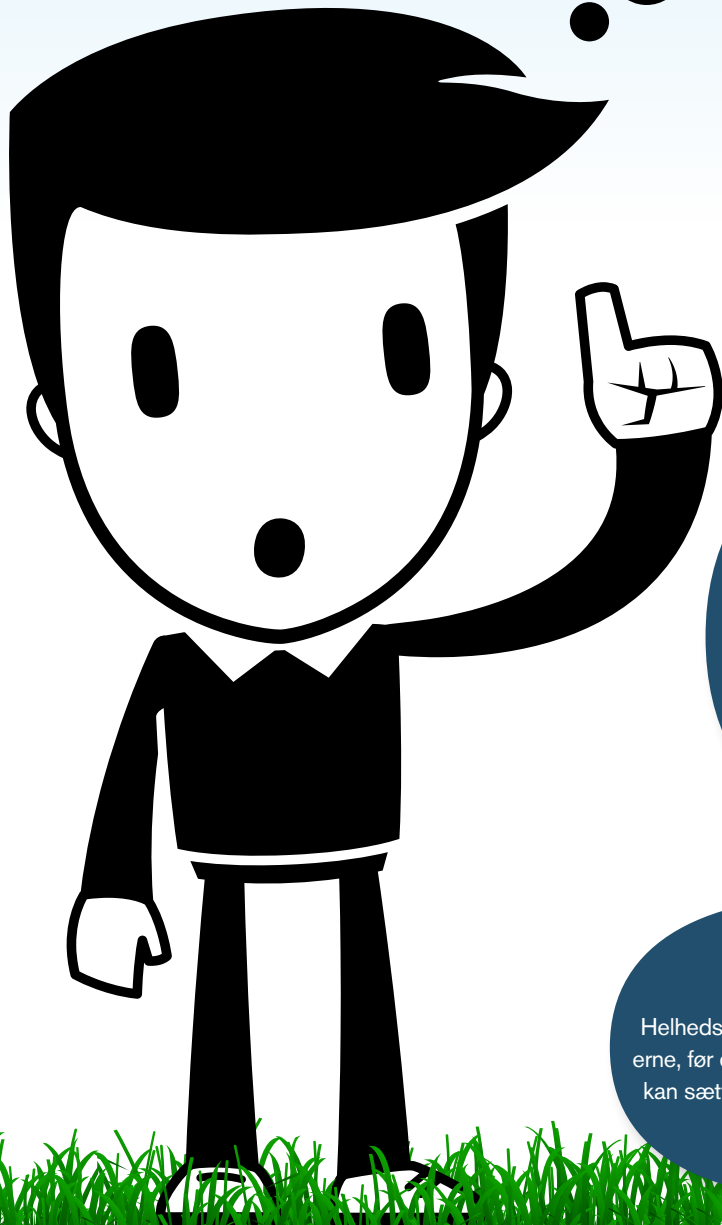
Der skabes **nye, større boligtyper** i Smedjen, som kan tiltrække flere familier, og som i højere grad lever op til fremtidens boligbehov. I det hele taget skal Smedien totalrenoveres, og installationer, køkkener og badeværelser skiftes.

Større vinduespartier og **eventuelt altaner** skal bidrage til at gøre dobbelthusene endnu mere attraktive.

Udearealerne omlægges, så der skabes endnu flere smukke grønne rum for afdelingens børn og voksne.

På afdelingsmødet, 3. september 2015 (se bagsiden), gennemgår boligselskabets teknikere detaljerne for en mulig helhedsplan.





HVAD ER EN HELHEDSPLAN?

Når en boligafdeling som Afdeling 10 står foran en mulig og omfattende renovering, er det vigtigt at få Landsbyggefonden inddraget. Selvom afdelingen har sparet midler op, kan man ikke undgå, at huslejen stiger. Til gengæld kan man med støtte fra Landsbyggefonden populært sagt 'få rigtig meget for pengene'.

Landsbyggefonden yder støtte til renoveringsprojekter i almene boliger, og et af kravene fra fonden er, at der udarbejdes en helhedsplan. Planen skal beskrive alle relevante forhold omkring renoveringen – både i forhold til de tekniske problemer og omkring boligområdet generelt. Helhedsplanen vil også indeholde et budget og dermed en ramme for den huslejestigning, der uundgåeligt følger, trods Landsbyggefondens støtte.

Helhedsplanen skal godkendes af beboerne, før det egentlige renoveringsarbejde kan sættes i gang.

HVAD SKER DER?



360-graders eftersyn med beboernes bidrag

Beboerworkshops og møder om 360-graders eftersynet



Boligselskabets teknikere og rådgivere forbereder helhedsplanen og ansøgningen til Landsbyggefonden.



Afdelingsbestyrelsen gennemgår udkastet til helhedsplan, som efterfølgende sendes til Landsbyggefonden for at sikre os "et nummer i rækken"



Udkastet præsenteres for beboerne på det ordinære afdelingsmødet

Hvis Landsbyggefonden anbefaler os at gå videre med projektet

I samarbejde med afdelingsbestyrelsen færdiggøres den endelige helhedsplan. Planen præsenteres for Landsbyggefonden.



Beboerne orienteres undervejs om status

Er Landsbyggefondens foreløbige tilbagemelding positiv, skal helhedsplanen godkendes af beboerne på et ekstraordinært afdelingsmøde.



Det er vigtigt at understrege, at der på afdelingsmødet 3. september 2015 ikke skal tages stilling til selve helhedsplanen. Der er tale om en orientering samt en mulighed for, at beboerne kan kommentere det nuværende udkast.

AFDELINGSMØDE

Kom til afdelingsmødet, 3. september
kl. 19.00 i fælleshuset Bakkevej 11.

Dagsorden:

1. Valg af dirigent.
2. Afdelingsbestyrelsens beretning.
3. Fremlæggelse og godkendelse af budget for 2016.
4. **Status på 360-graders eftersynet.**
5. **Status på ansøgningen om helhedsplan til Landsbyggefonden.**
6. Oprettelse af aktivitetsudvalg.
7. Indkomne forslag.
8. Valg af formand.
9. Valg af 3 afdelingsbestyrelsesmedlemmer.
10. Valg af 2 suppleanter.
11. Eventuelt

Bemærk:

Mødet afholdes i det nye festlokale på Bakkevej 11, da vi tror og håber, at der vil komme mange, som vil høre om status på ansøgningen om helhedsplan til Landsbyggefonden.



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

Ansv. red. Jens Erik Grøn
Redaktion: Tuen-media as

 **SUNDBY-HVORUP**
Boligselskab

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