



15.04.2024

SUNDBY-HVORUP BOLIGSELSKAB AFD. 10 - RENOVERING OG GENNEMFØRELSE AF HELHEDSPLAN

# BEBOERMØDE

## GAMMEL AFDELING 25 - ULDALSVEJ

# INDHOLD

---

- **AFDELINGEN OG EKSISTERENDE FORHOLD**
- **RENOVERINGENS OMFANG**
- **FACADER OG KVISTE**
- **BADERVÆRELSESRENOVERING**
- **UDEAREALER**
- **FORELØBIG TIDSPLAN FOR PROJEKTET**

# RENOVERING AFD. 10

Viaduktvej - Uldalsvej - Voerbjergvej - Smedien

## AFSTEMNINGSGRUNDLAG

Afdeling 10 trænger til renovering. Det har vi talt om længe, og nu har vi fået tilsagn om, at Landsbyggefonden vil støtte renoveringen, hvis også beboerne godkender helhedsplanen, der sætter rammerne for renoveringsplaner og huslejekonsekvenser. Denne folder udgør lejekonsekvenser. Således afstemningsgrundlaget, når beboerne skal stemme om helhedsplanen på et ekstraordinært afdelingsmøde den 6. april 2022.

## Planen er klar - inkl. ny husleje

Vi kan nu endelig invitere alle beboere i afdeling 10 til en gennemgang af renoveringsplanerne i afdelingen.

Sagsbehandlingen i Landsbyggefonden har været lang – men lige før jul fik vi fondens betingede tilsagn om støtte til vores renoveringsprojekt.

Her i folderen kan du – foruden de beregnede huslejekonsekvenser – også se, hvad der kommer til at ske med boligerne i de enkelte afsnit i forbindelse med renoveringen.

Vi vil gerne invitere alle beboere til orienteringsmødet den 16. februar, hvor indholdet af helhedsplanen bliver gennemgået.

På mødet skal der ikke træffes beslutninger, og der er sat god tid af til spørgsmål og svar, og vi håber mange vil tage imod tilbuddet om at få mere information. Du kan se mødets dagsorden på bagsiden.

Efter orienteringsmødet har vi reserveret tid til lokale møder, hvor beboerne i de tre selvstændige bygningsafsnit (afdelinger 10, 14 og 25) kan få hjælp til om netop deres boliger.

Den 6. april inviterer vi til ekstraordinært afdelingsmøde, hvor beboerne skal stemme om helhedsplanen. Dagsordenen til dette møde sæt gerne kryds i kalenderen.

Med venlig hilsen  
Sundby-Hvorup Boligselskab

Nr. 10 / 7. FEB. 2022

 **SUNDBY-HVORUP**  
Boligselskab

Skitse af de nye altan- og terrasseløsninger på Uldalsvej (se mere side 10)

# 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) 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 tipassede 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 tekniske 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

Nr. 11 / 23. FEB. 2022

 **SUNDBY-HVORUP**  
Boligselskab

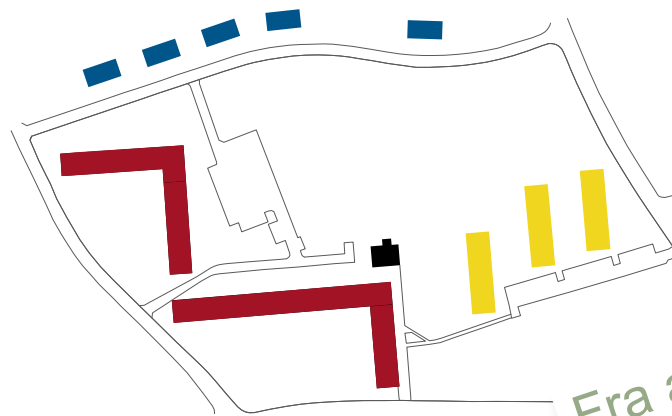
Læs referat og kommentarer fra orienteringsmødet den 16. februar

GAMMEL AFDELING 14 - SMEDIEN  
GRUNDLAG FRA HELHEDSPLENEN

# Nu skal helhedsplanen godkendes

Efter et meget langt forløb er helhedsplanen for renovering af afdeling 10 endelig godkendt af Landsbyggefonden, og du kan her se renoveringsplanerne i hovedtræk.

På de følgende sider kan du læse mere om planens indhold.



## Del 1: De røde blokke

- nye vinduer og altandøre
- 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



## 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/terrasser
- nyt tag
- renovering af tekniske installationer.
- forberedelse til el-ladestandere
- generelt løft af de grønne arealer



## 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.
- forberedelse til el-ladestandere
- bearbejde arealerne bag husene - fx til ophold og nyttehaver
- etablering af vandmåler (individuel afregning af vand)

GAMMEL AFDELING 14 - SMEDIEN  
GRUNDLAG FRA HELHEDSPLENEN

### DEL 3 // Gl. afd. 25

Renovering af facader og badeværelser - nye vinduer og renoverede kviste, samt nye badeværelseskviste

#### BLOK F - J

Uldalsvej 3 - 13

- Ingen tilgængelighed.
- Renovering af facader og kviste
- Nye badeværelseskviste

Boliger i alt	20
Antal renoverede badeværelser	20
Antal nye kviste	10

### DEL 1 // Gl. afd. 10

Renovering af facader - nye vinduer og renoverede altaner, samt hævet terræn med terrasser ved blok A

#### BLOK A

Uldalsvej 20 - 34

- Ingen tilgængelighed.
- Hævet terræn med terrasser.

#### BLOK B

Voerbjergvej 1-11B

Viaduktvej 19-23

- Ingen tilgængelighed.
- Ingen hævet terræn.

Boliger i alt	156
Antal altaner der skal renoveres	101
Antal terrasser med udestue	16

--- Hævet terræn

### DEL 2 // Gl. afd. 14

Renovering af blokkene med tilgængelighed i alle boliger og elevator til 1. sal.

#### BLOK C - E

Smedien 1 - 95

- Renovering af alle boligerne
- Tilgængelighed i alle boliger.
- Elevator og ny altangang

Boliger i alt	48
Tilgængelighedsboliger	48

## AFDELINGEN OG EKSISTERENDE FORHOLD OVERSIGTSKORT

### DEL 3 // Gl. afd. 25

Renovering af facader og badeværelser - nye vinduer og renoverede kviste, samt nye badeværelseskviste

#### BLOK F - J

Uldalsvej 3 - 13

- Ingen tilgængelighed.
- Renovering af facader og kviste
- Nye badeværelseskviste

Boliger i alt	20
Antal renoverede badeværelser	20
Antal nye kviste	10

Generel fornyelse og forbedring af udearealer i hele afdelingen.

### DEL 1 // Gl. afd. 10

Renovering af facader - nye vinduer og renoverede altaner, samt hævet terræn med terrasser ved blok A

#### BLOK A

Uldalsvej 20 - 34

- Ingen tilgængelighed.
- Hævet terræn med terrasser.

#### BLOK B

Voerbjergvej 1-11B

Viaduktvej 19-23

- Ingen tilgængelighed.
- Ingen hævet terræn.

Boliger i alt	156
Antal altaner der skal renoveres	101
Antal terrasser med udestue	16

— Hævet terræn

### DEL 2 // Gl. afd. 14

Renovering af blokkene med tilgængelighed i alle boliger og elevator til 1. sal.

#### BLOK C - E

Smedien 1 - 95

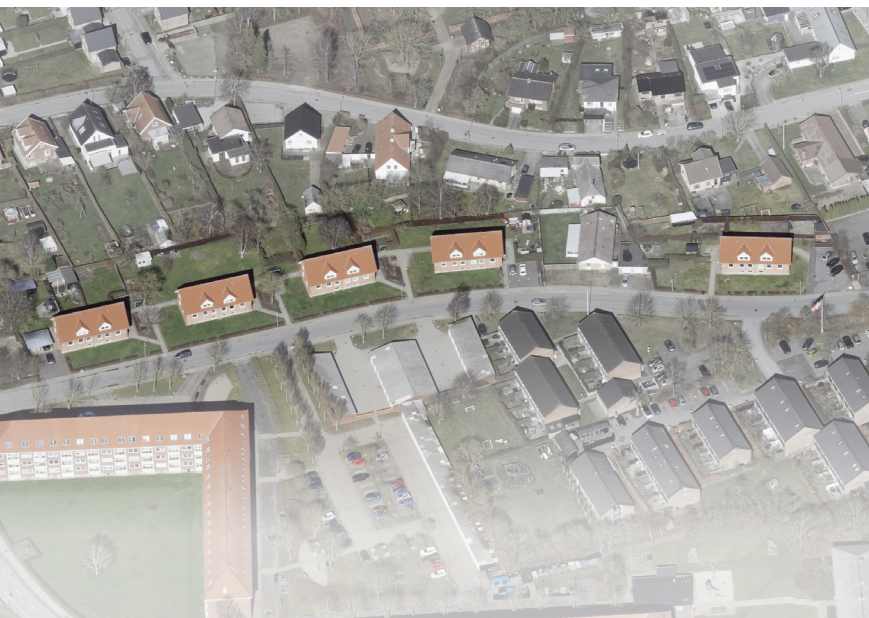
- Renovering af alle boligerne
- Tilgængelighed i alle boliger.
- Elevator og ny altangang

Boliger i alt	48
Tilgængelighedsboliger	48

AFDELINGEN OG EKSISTERENDE FORHOLD  
**OVERSIGTSKORT**



SUNDBY-HVORUP BOLIGSELSKAB AFD. 10 - RENOVERING OG GENNEMFØRELSE AF HELHEDSPLAN  
**AFDELINGEN OG EKSISTERENDE FORHOLD**



AFDELINGEN OG EKSISTERENDE FORHOLD  
**EKSISTERENDE FORHOLD**





SUNDBY-HVORUP BOLIGSELSKAB AFD. 10 - RENOVERING OG GENNEMFØRELSE AF HELHEDSPLAN

## GAMMEL AFDELING 25 - ULDALSVEJ



# GAMMEL AFDELING 25 - ULDALSVEJ

## LISTE FRA AFSTEMNINGSGRUNDLAGET

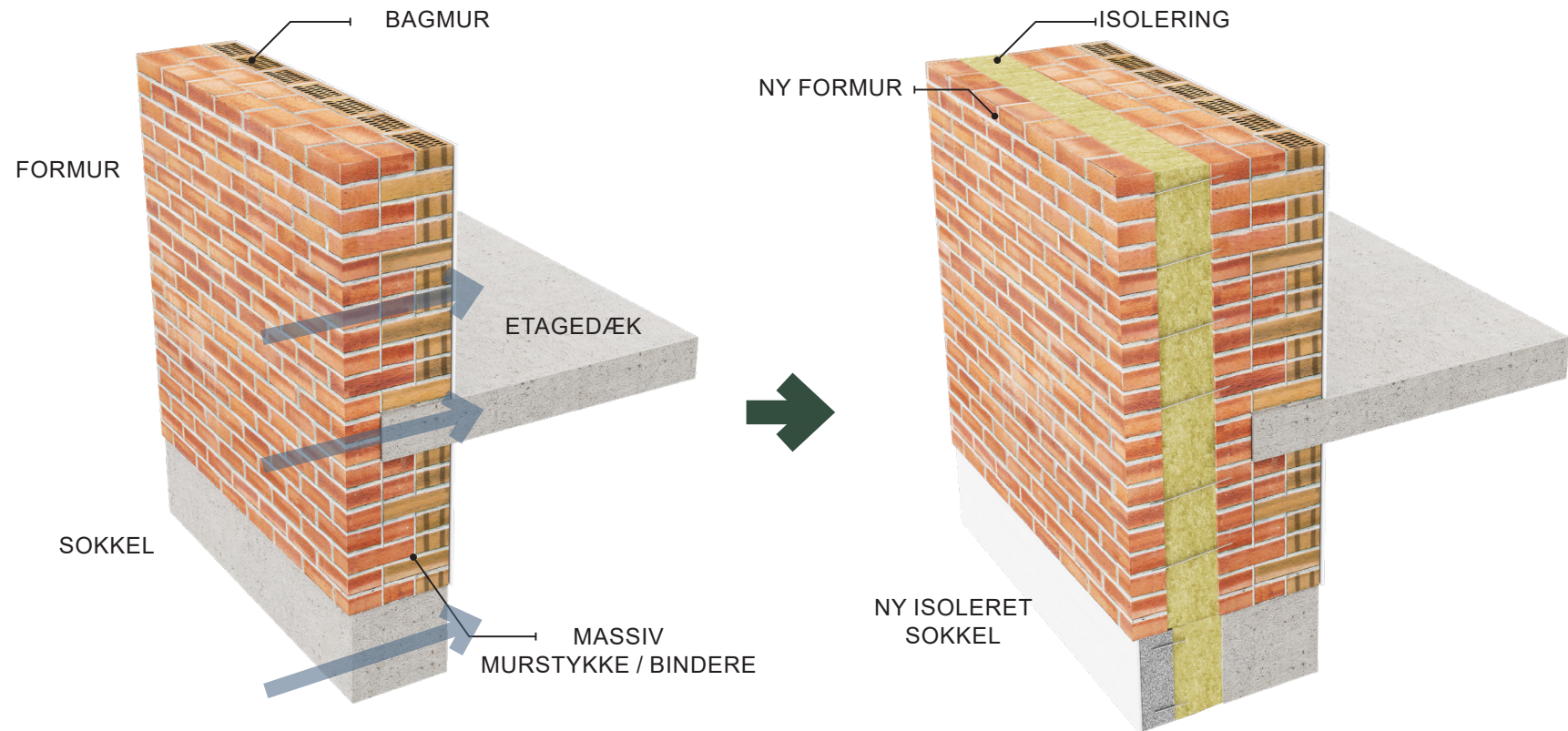
- ✓ NYE VINDUER OG DØRE
- ✓ NY SKALMUR OG EFTERISOLERING
- ✓ NYE BADEVÆRELSER
- ✓ HVIS MULIGT UDVIDELSE MED KVIST I FORBINDELSE MED RENOVERING AF BAD.
- ✓\* NYT AFFALDSSYSTEM (MOLOKKER)
- ✓ RENOVERING AF TEKNISKE INSTALLATIONER
- ✓\* NY P-PLADS VED NR. 9-11.
- ✓\* FORBEREDELSE TIL EL-LADESTANDERE
- ✓ BEARBEJDE AREALERNE BAG HUSENE F.EKS. TIL OPHOLD OG NYTTEHAVER
- ✓ ETABLERING AF VANDMÅLER (INDIVIDUEL AFREGNING AF VAND)



GAMMEL AFDELING 25 - ULDALSVEJ  
RENOVERINGENS OMFANG



GAMMEL AFDELING 25 - ULDALSVEJ  
**FACADER OG KVISTE**  
EKSISTERENDE FORHOLD



**EKSISTERENDE FORHOLD**  
EKSISTERENDE FORHOLD M. MANGE KULDEBROER

**RENOVERINGSMODEL**  
UDVENDIG ISOLERING & NY SKALMUR.

GAMMEL AFDELING 25 - ULDALSVEJ  
**FACADERENOVERING**



Vejledende udtryk for udearealer

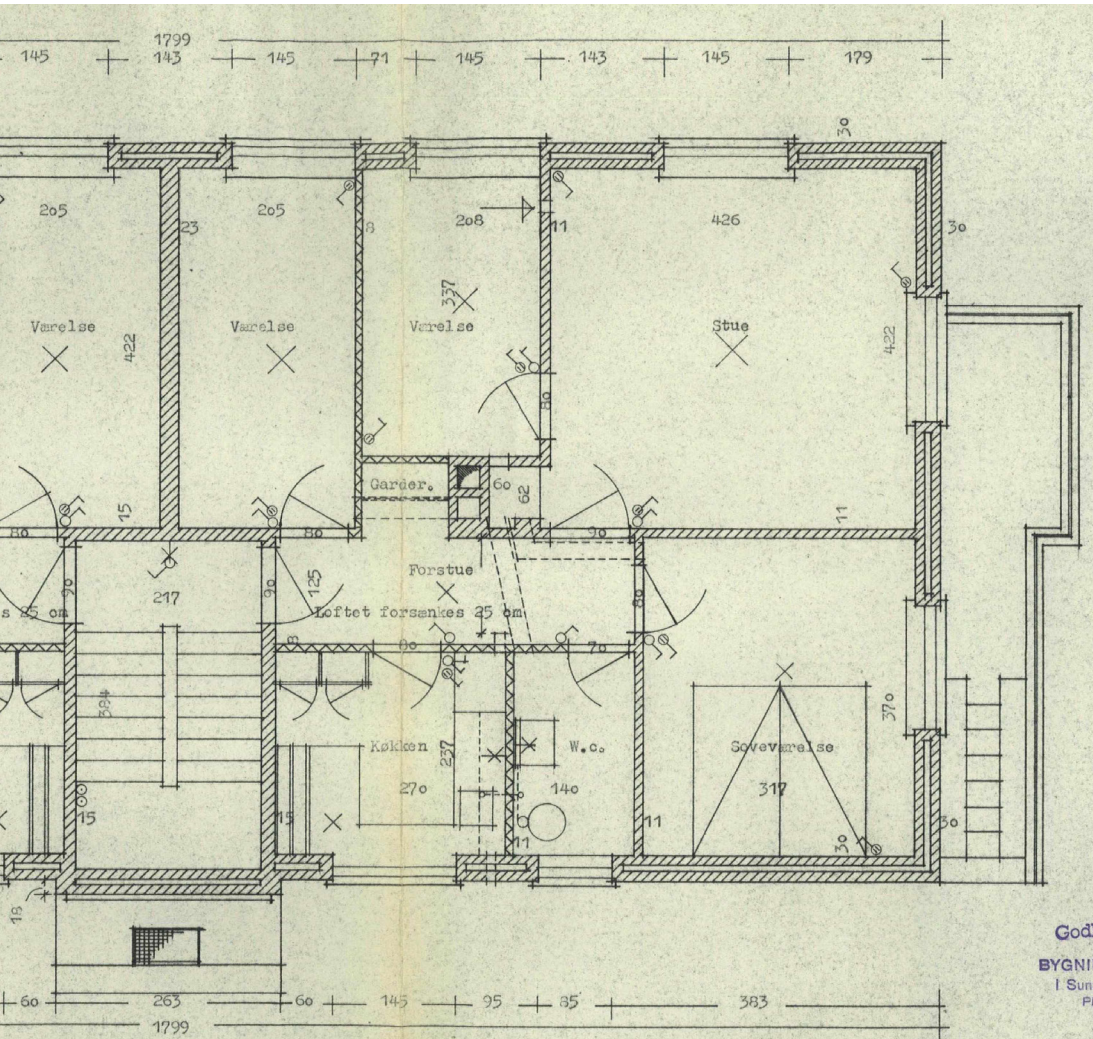
**GAMMEL AFDELING 25 - ULDALSVEJ**  
**FACADER OG KVISTE**

Der tages forbehold for at projektet  
fortsat kan ændres igennem projektering

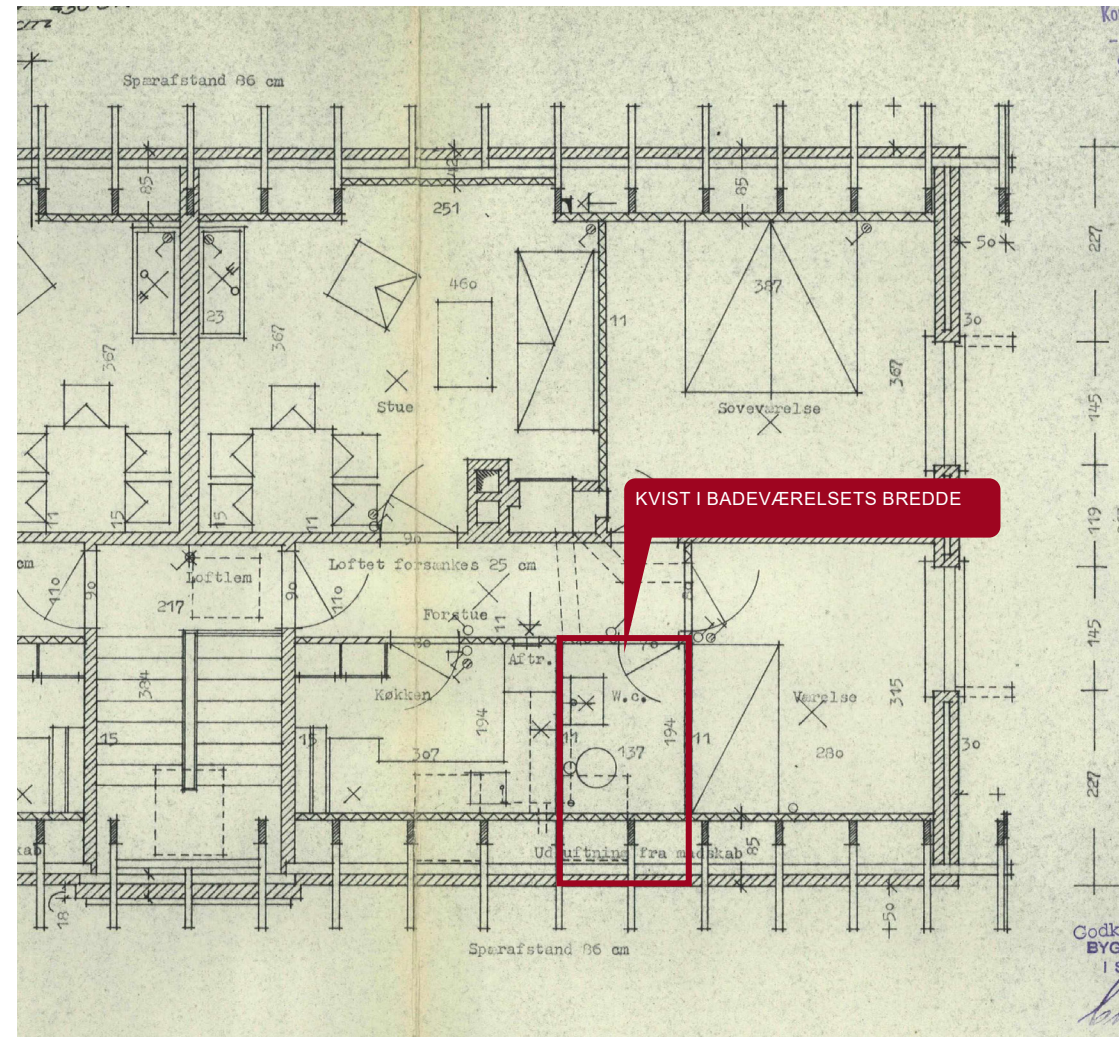


**VINDUER & PUDSNING**

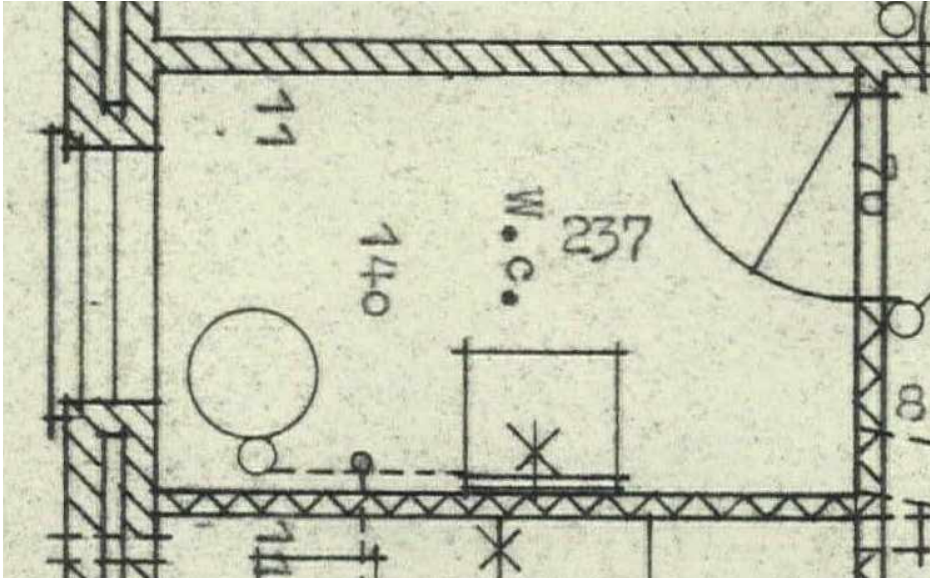
## STUEETAGEN



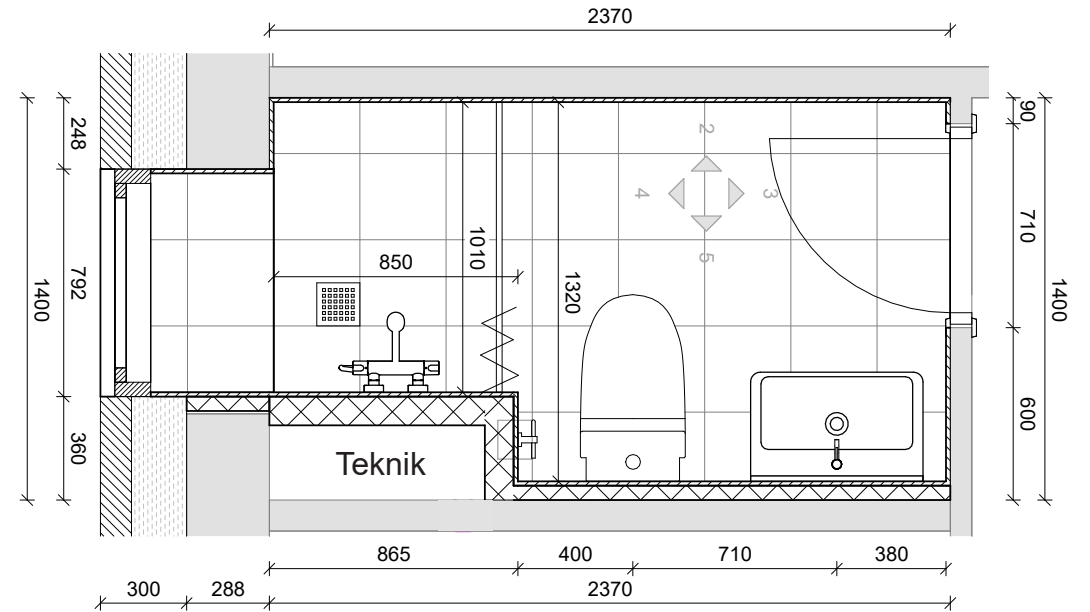
## 1. SAL



GAMMEL AFDELING 25 - ULDALSVEJ  
**BADERVÆRELSESRENOVERING**  
 EKSISTERENDE FORHOLD



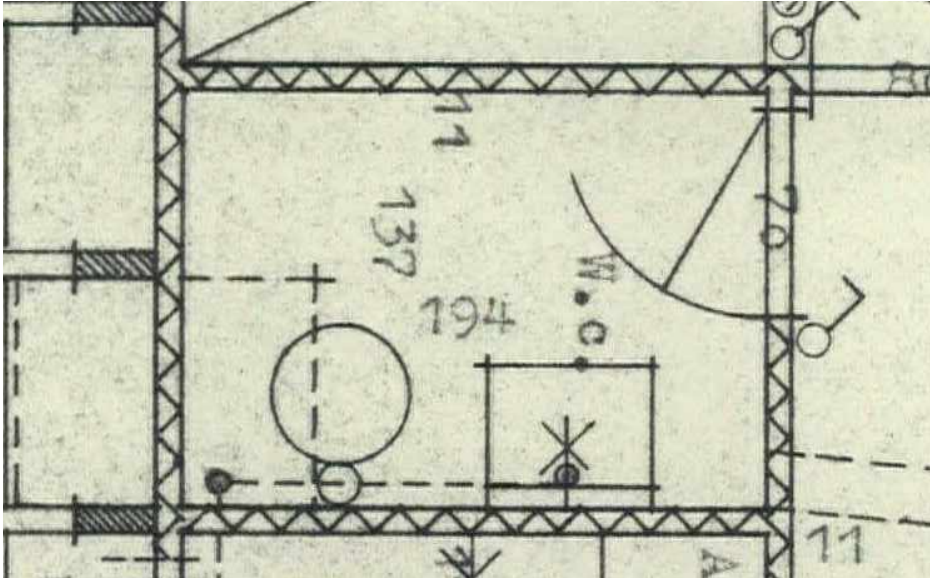
**EKSISTERENDE FORHOLD  
STUEPLAN**



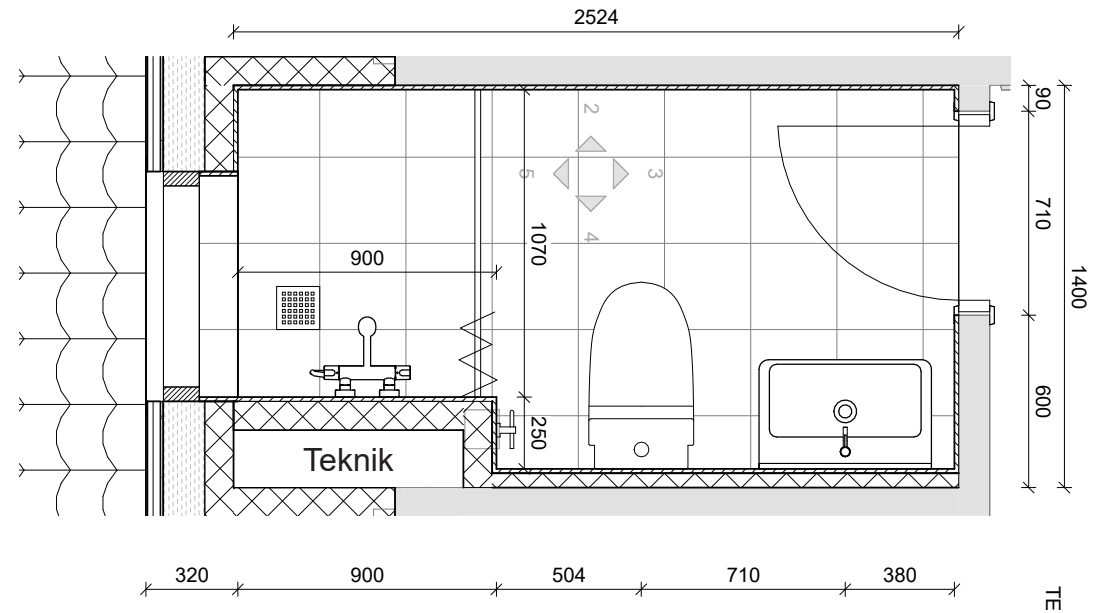
**FREMTIDIGE FORHOLD  
STUEPLAN**

TE





**EKSISTERENDE FORHOLD**  
**1. SAL**



**FREMTIDIGE FORHOLD**  
**1. SAL**

**GAMMEL AFDELING 25 - ULDALSVEJ**  
**BADERVÆRELSESRENOVERING**



GAMMEL AFDELING 25 - ULDALSVEJ  
FACADER OG KVISTE  
EKSISTERENDE FORHOLD



Vejledende udtryk for udearealer

**GAMMEL AFDELING 25 - ULDALSVEJ  
FACADER OG KVISTE**

Der tages forbehold for at projektet  
fortsat kan ændres igennem projektering



SUNDBY-HVORUP BOLIGSELSKAB AFD. 10 - RENOVERING OG GENNEMFØRELSE AF HELHEDSPLAN

# GAMMEL AFDELING 25 - ULDALSVEJ

## UDEAREALER



**AFDELING 10  
OVERSICHT**



## MÅL

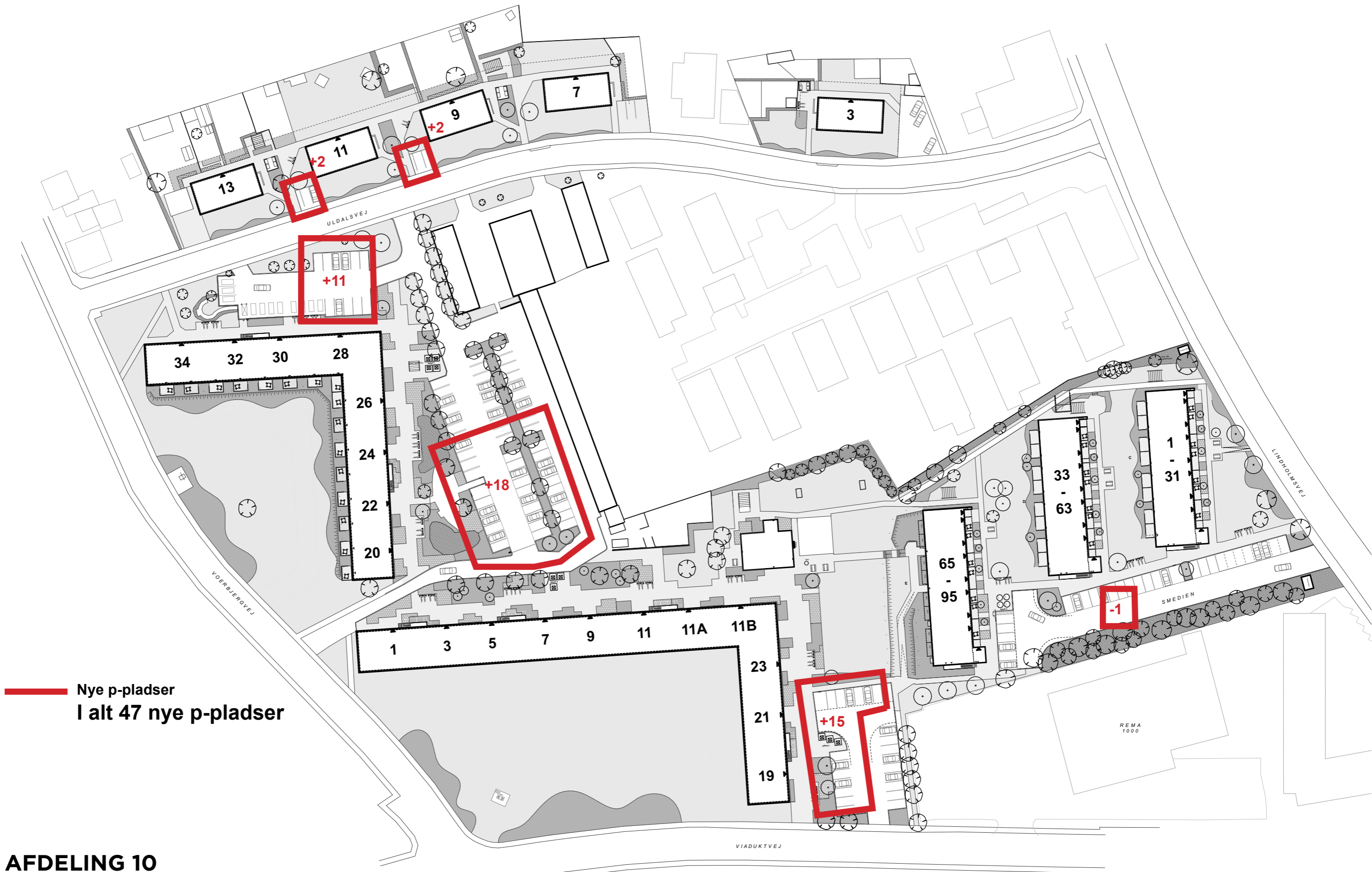
- Flere p-pladser og mindre 'vej-på-vej'
- Ét centralt fælles opholdsområde
- Gode kantzoner ved stueplan
  - aktivering af udearealer - privatliv og tryghed
  - grønnere ankomst til boligen
- Optimering af affaldsløsning
  
- Beplantning med sanselighed, årstidsskifte, biodiversitet - og robusthed
- Rød tråd i valg af materialer i hele afdelingen

## UDEAREALER VISION FOR RENOVERING

---



**GL. AFDELING 10 - HELHED  
FREMTIDIGE FORHOLD**



— Nye p-pladser  
 I alt 47 nye p-pladser

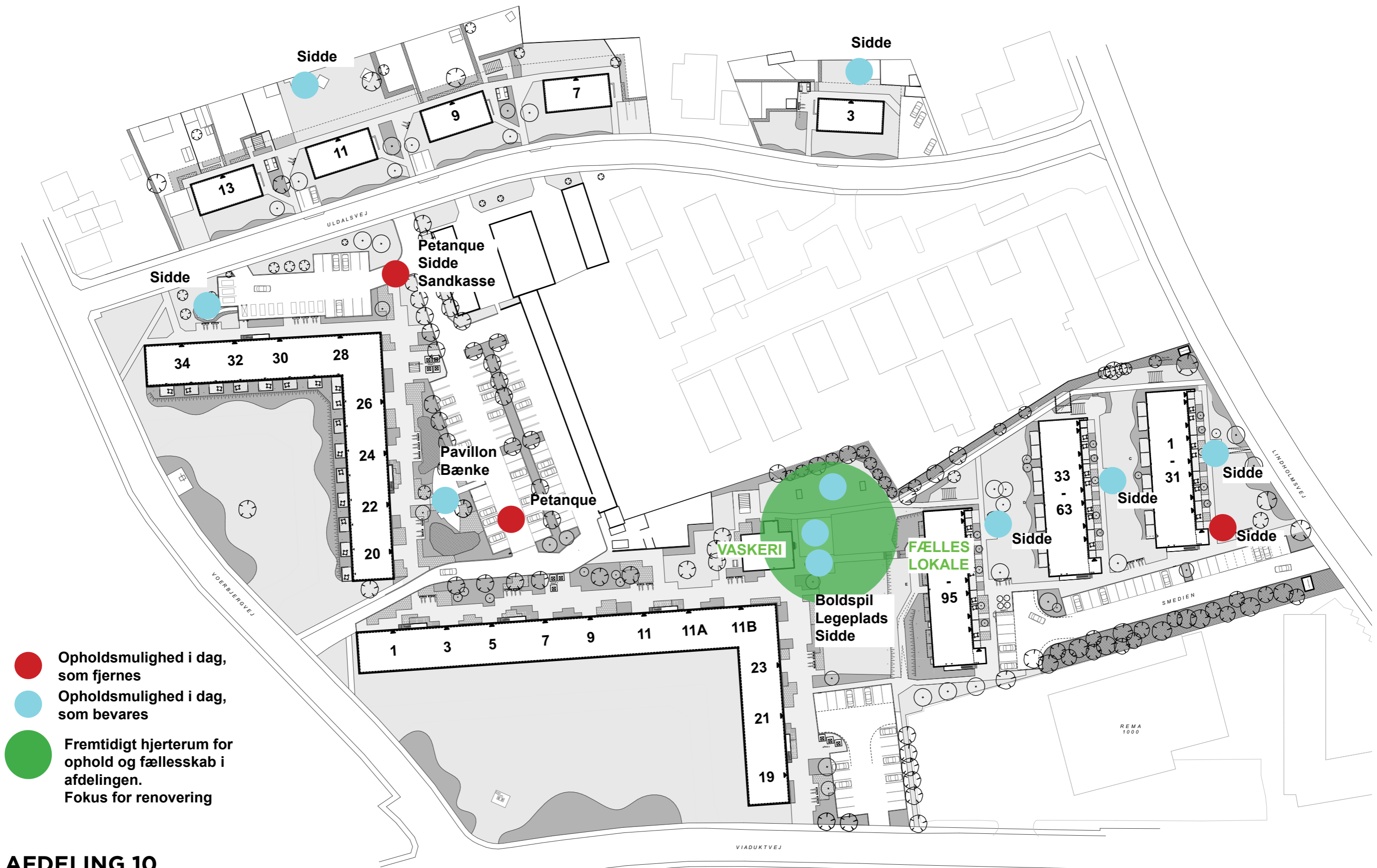
**AFDELING 10**  
**PARKERINGSFORHOLD**





- Rullecontainere i dag
- Fremtidig affaldsø (nedgravede molokker)
- Fremtidig affaldsstation (rullecontainere m. sortering)

**AFDELING 10**  
**AFFALDSHÅNDTERING**



**AFDELING 10  
UDENDØRS OPHOLD**

- Opholdsmulighed i dag, som fjernes
- Opholdsmulighed i dag, som bevares
- Fremtidigt hjerterum for ophold og fællesskab i afdelingen. Fokus for renovering

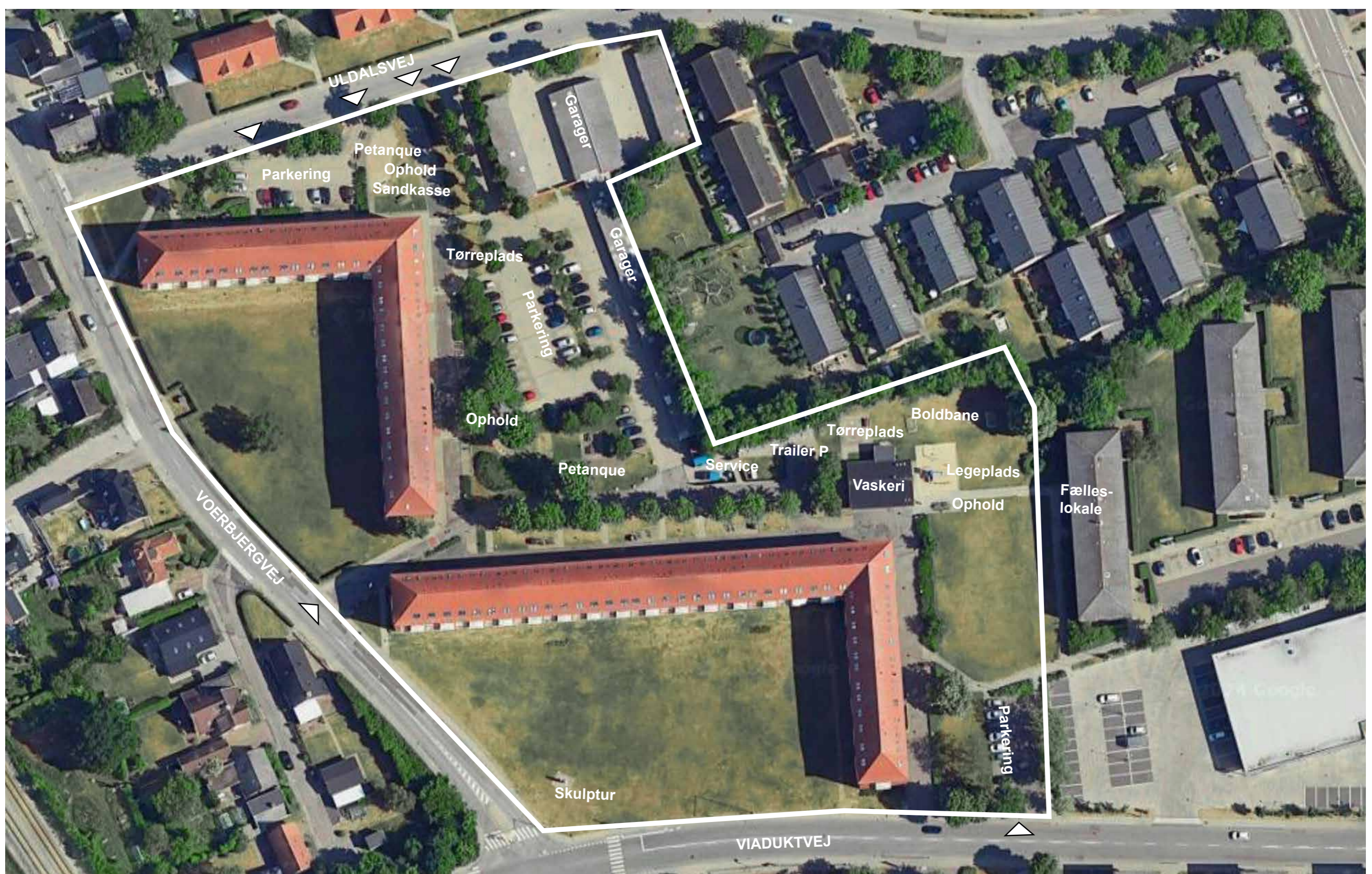


**AFDELING 10  
OVERSICHT**

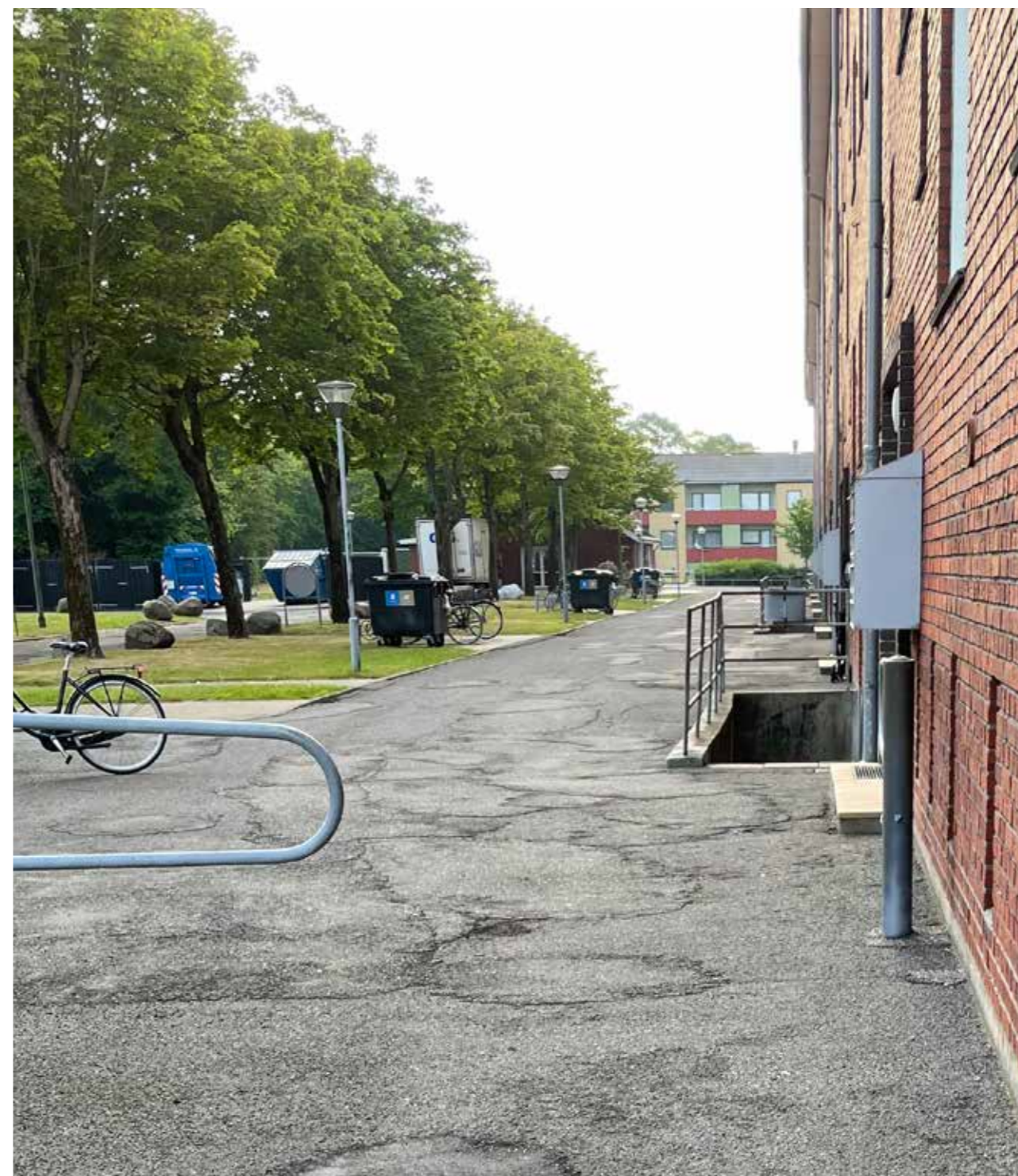
**GL. AFD. 10  
BLOK A-B**

**ULDALSVEJ 20-34  
VOERBJERGVEJ 1-11B  
VIADUKTVEJ 19-23**





**GL. AFDELING 10  
OVERSIGT**



**GL. AFDELING 10  
EKSISTERENDE FORHOLD**

---



**GL. AFDELING 10  
EKSISTERENDE FORHOLD**

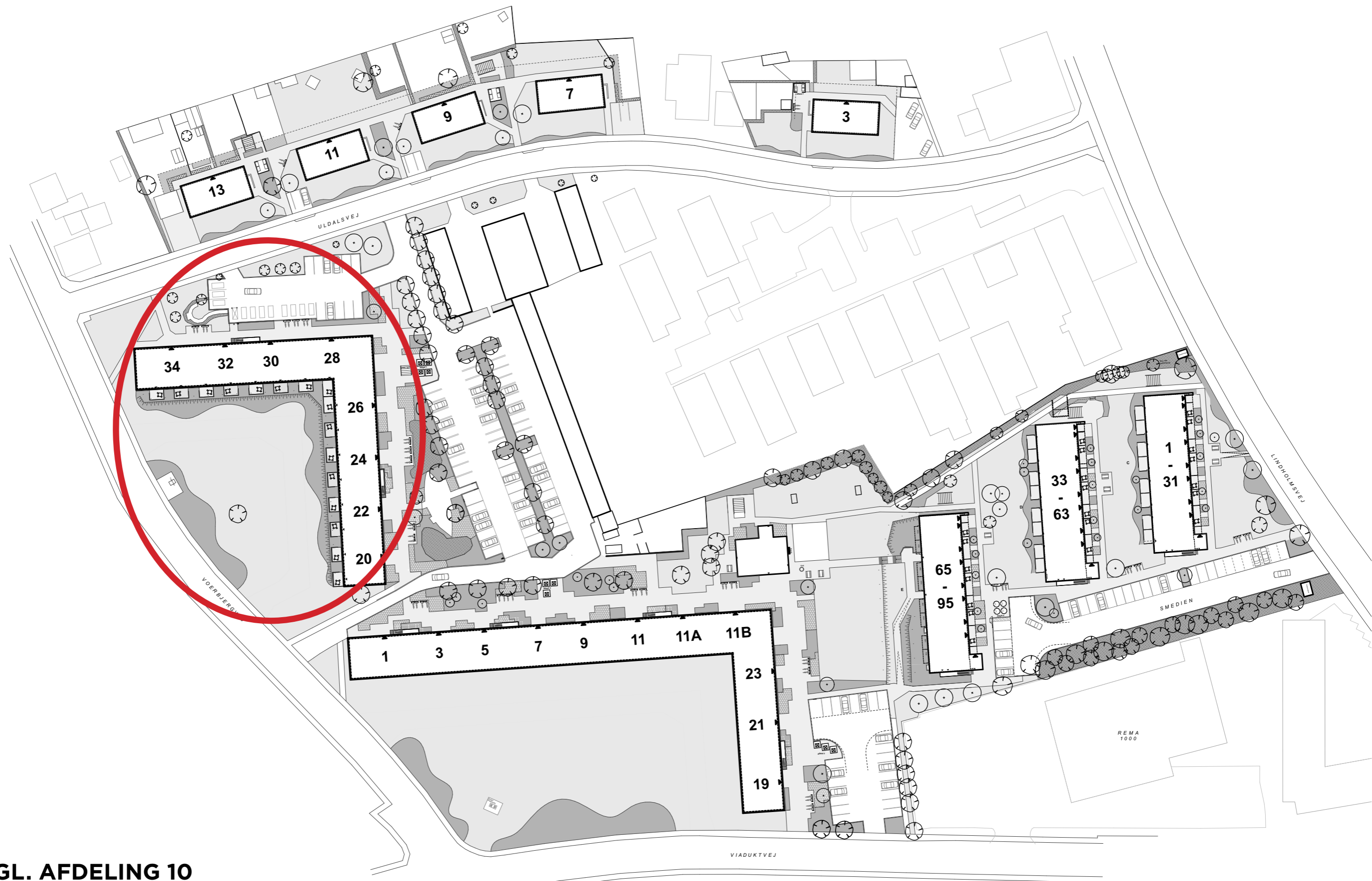
---



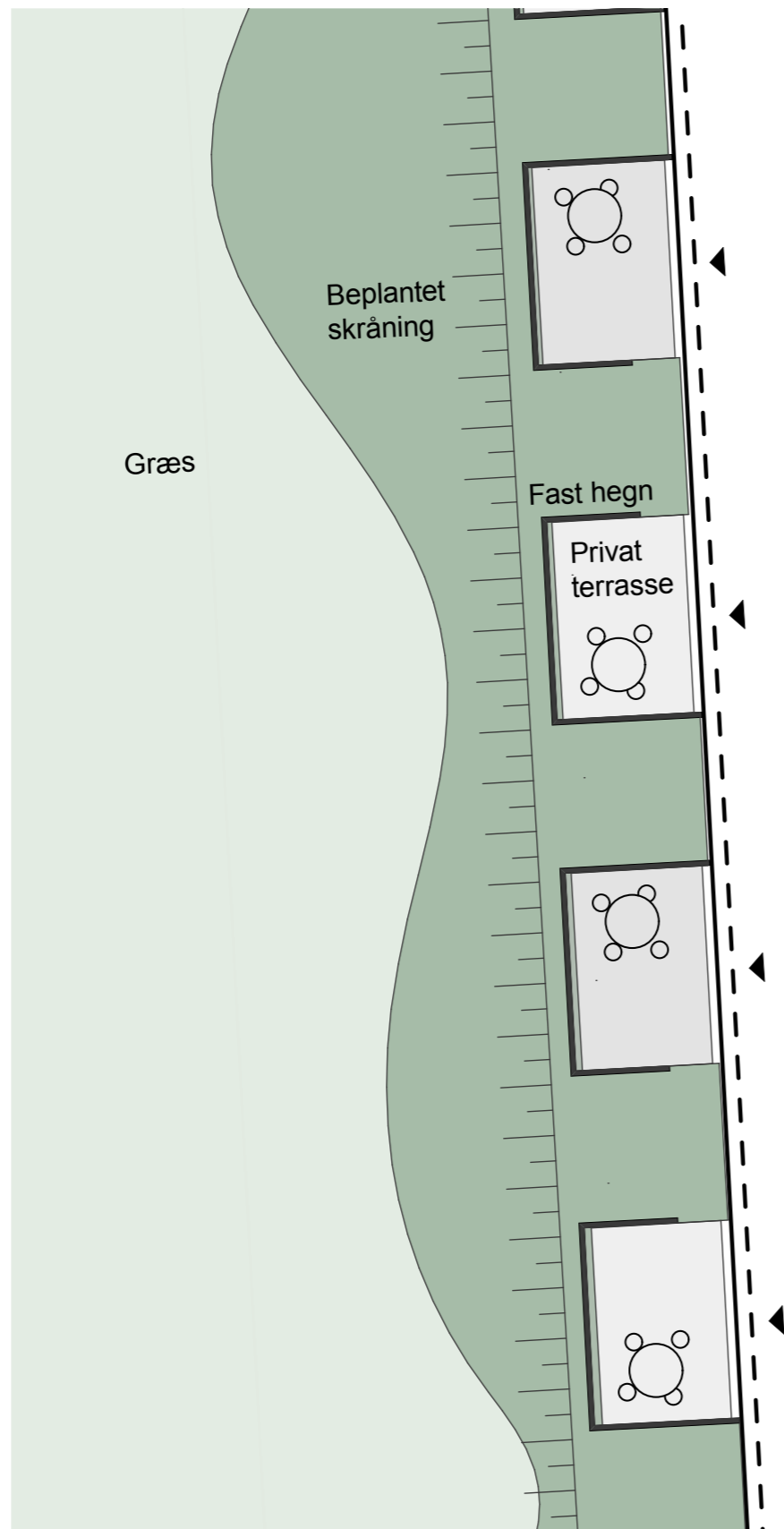
**GL. AFDELING 10  
EKSISTERENDE FORHOLD - OPHOLD OG AKTIVITET**

---

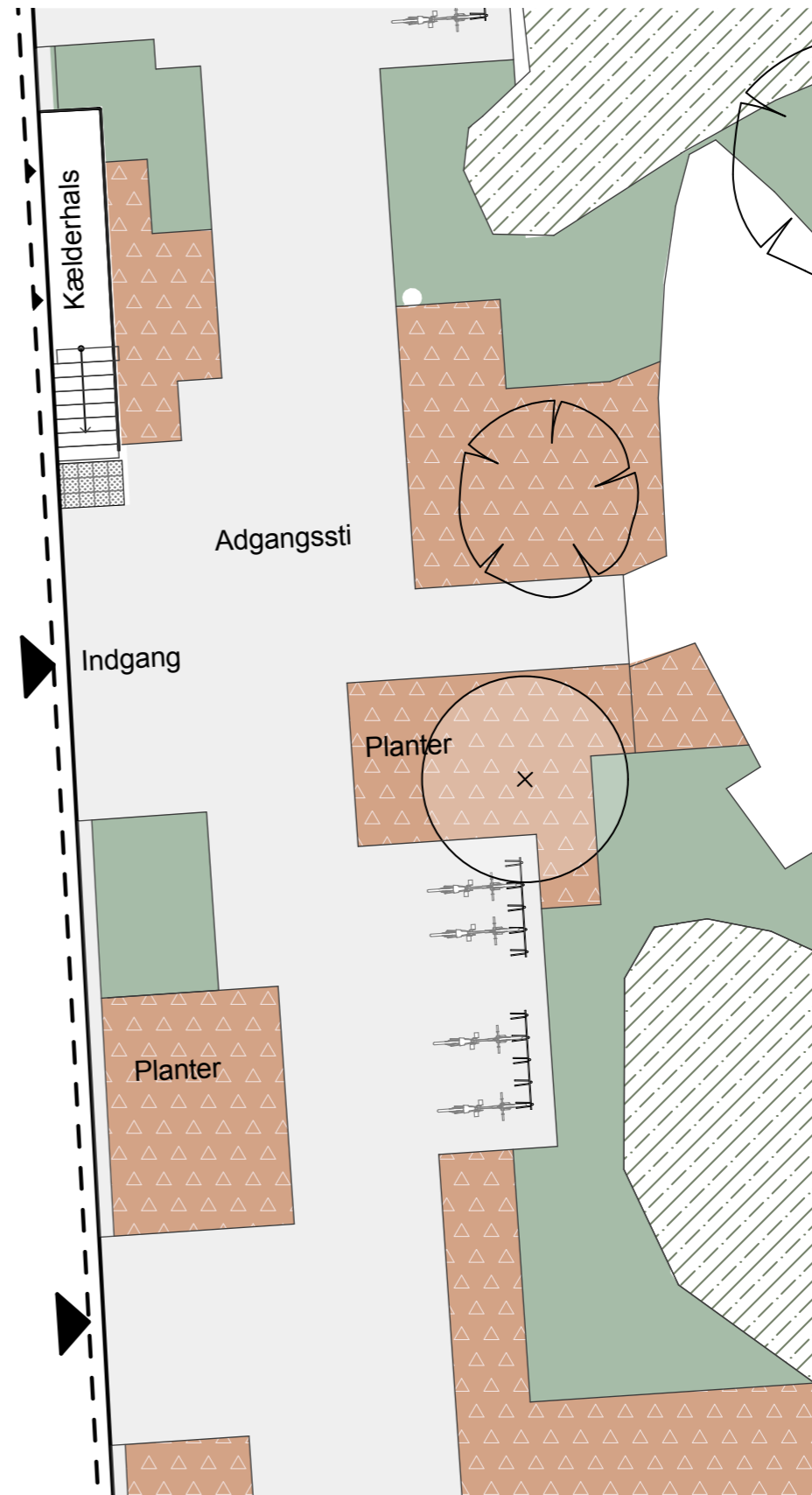




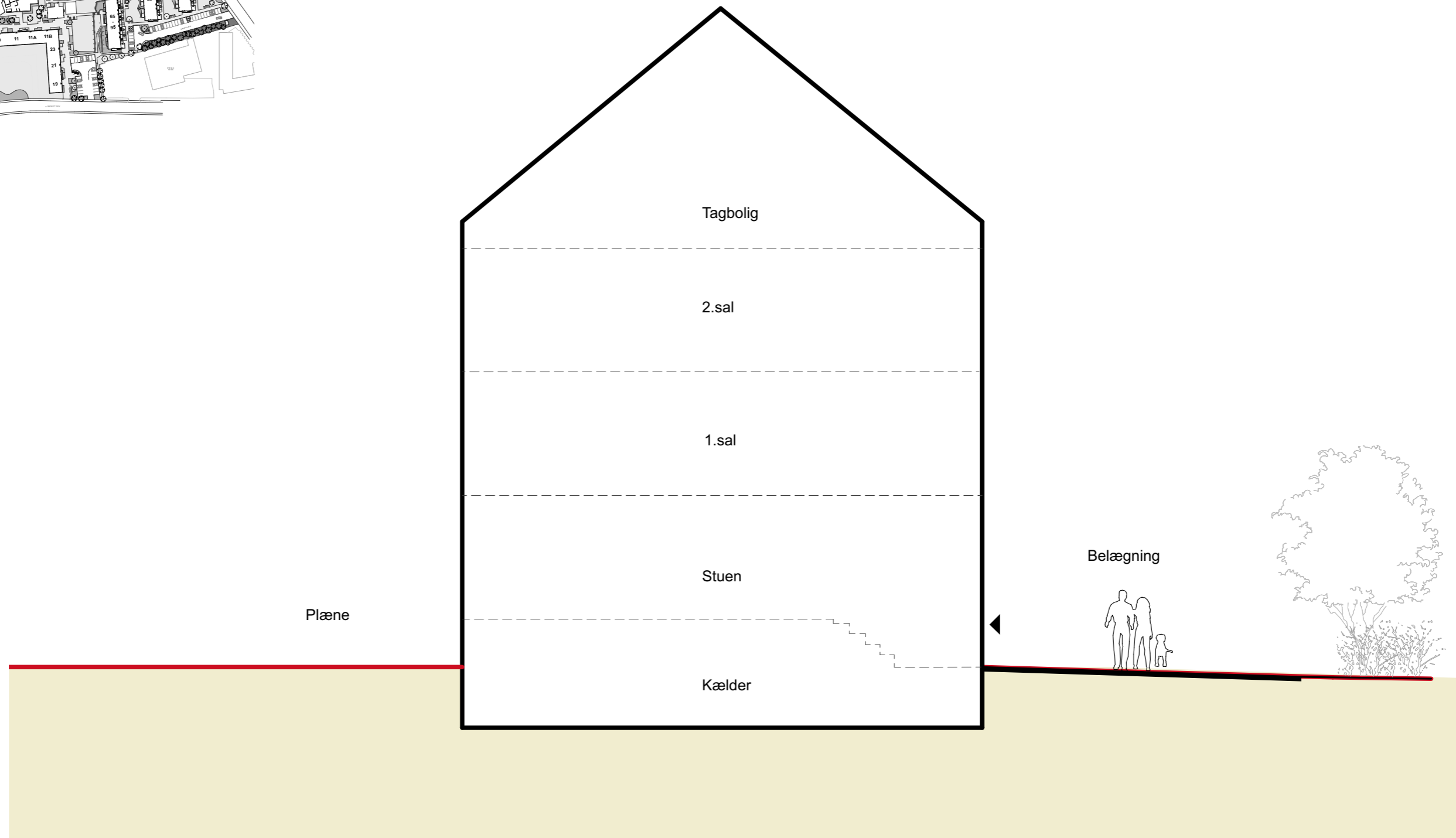
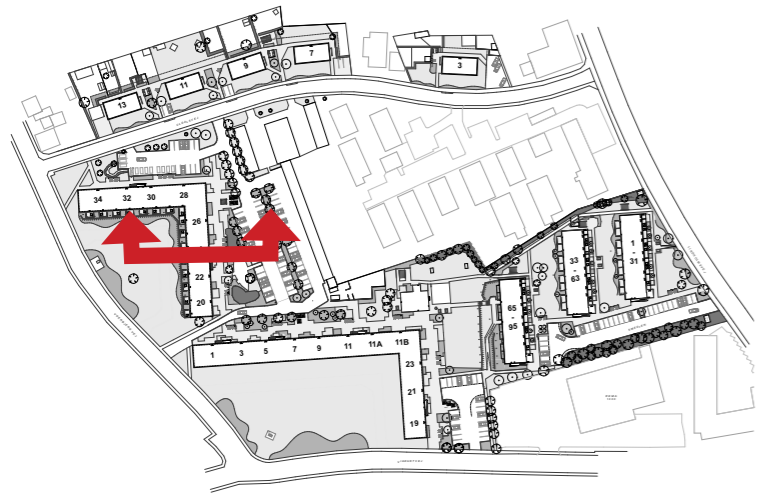
**GL. AFDELING 10**  
**HÆVET TERRÆN MED PRIVAT OPHOLD**



22

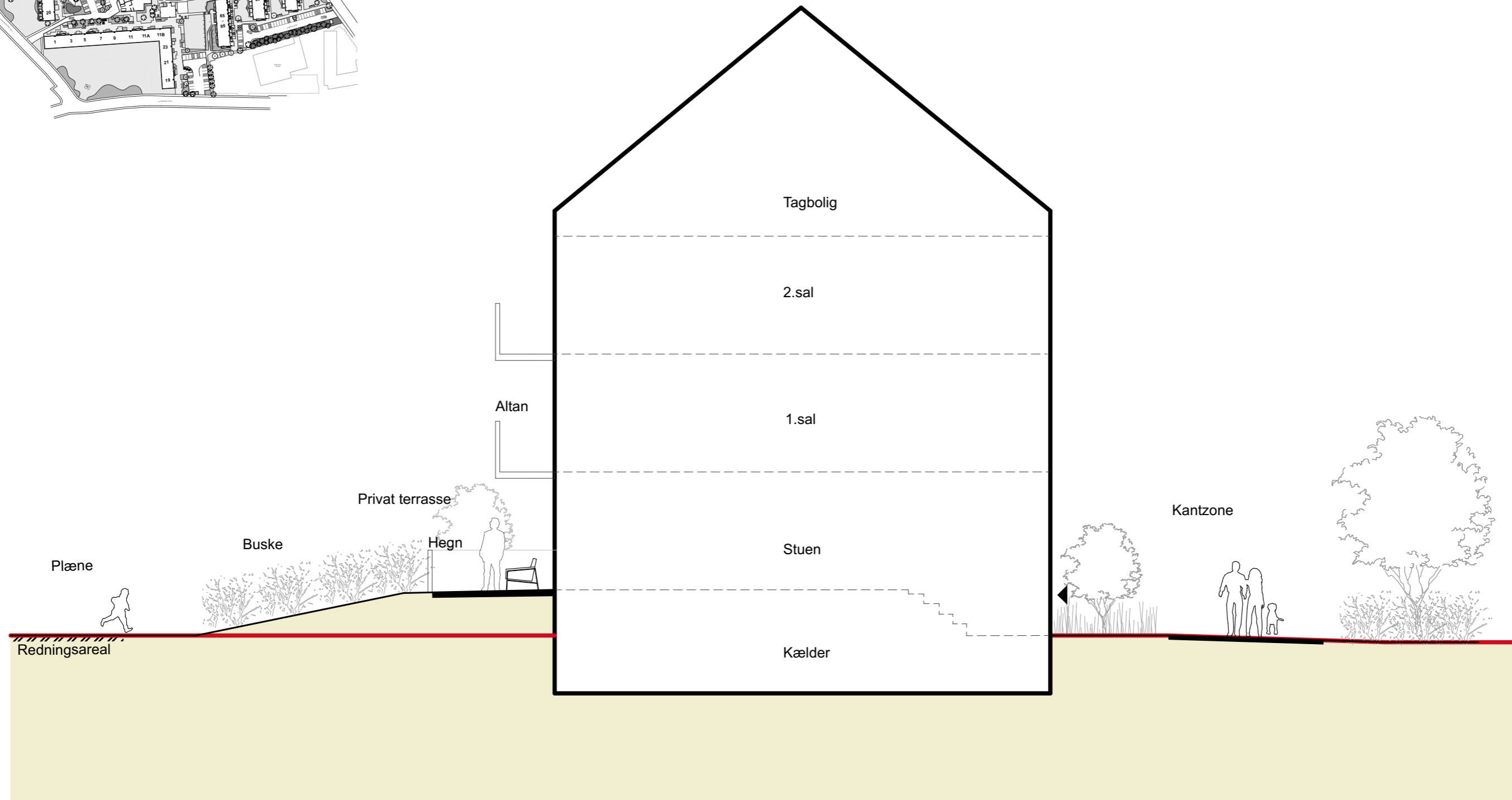
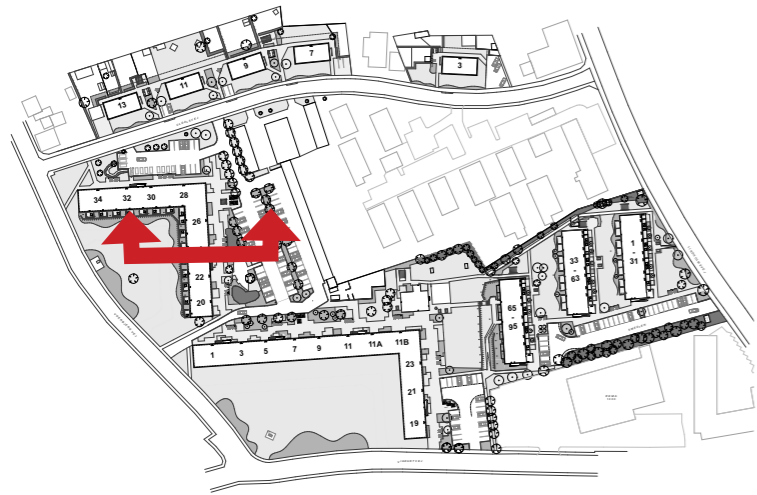


20



SNIT - Eksisterende forhold

**GL. AFDELING 10**  
**PRINCIPSNIT - HÆVET TERRÆN**

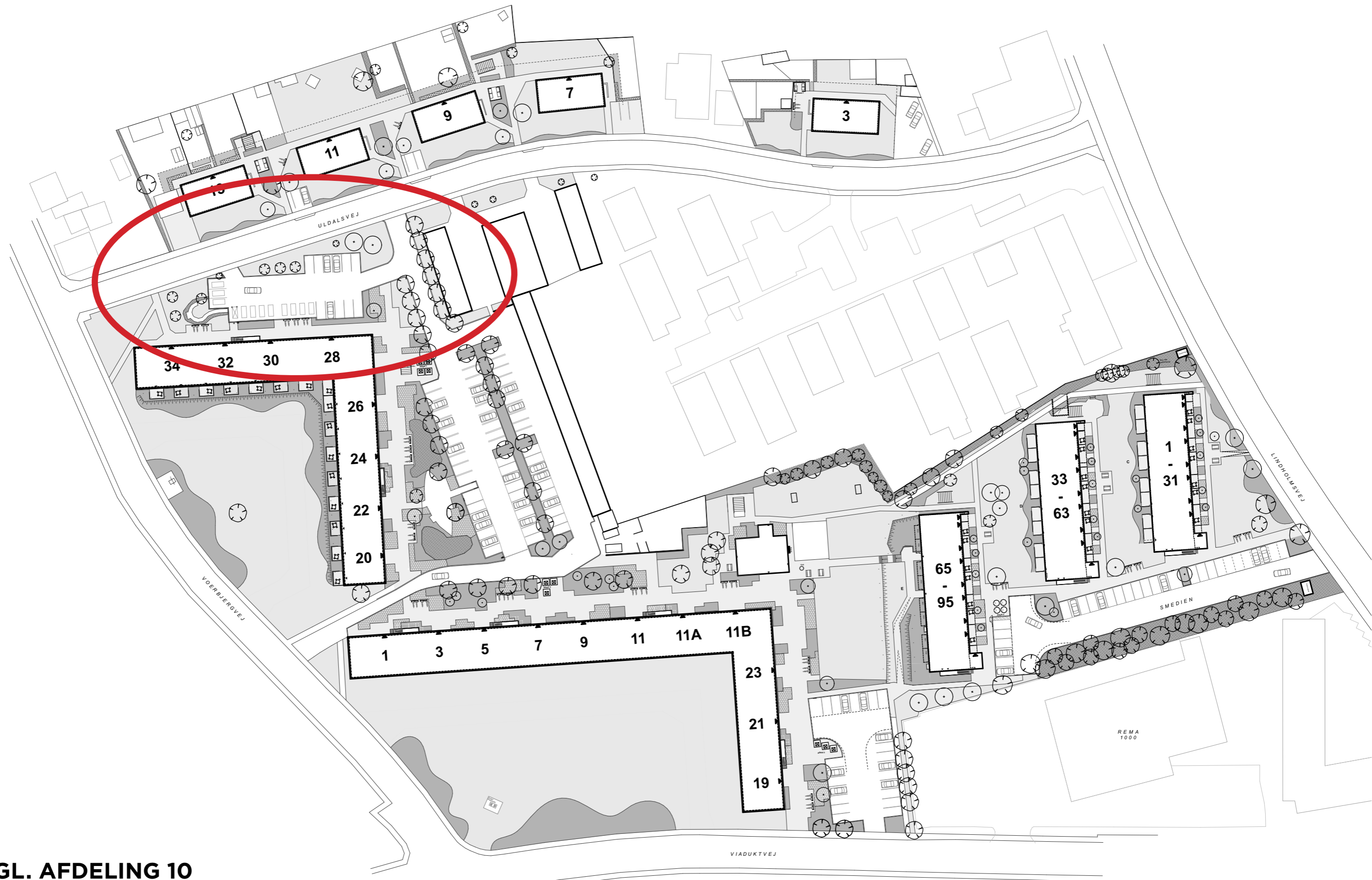


SNIT - Fremtidige forhold

**GL. AFDELING 10  
PRINCIPSNIT - HÆVET TERRÆN**



**BEPLANTNING KANTZONER**



**GL. AFDELING 10  
P-PLADS ULDALSVEJ**



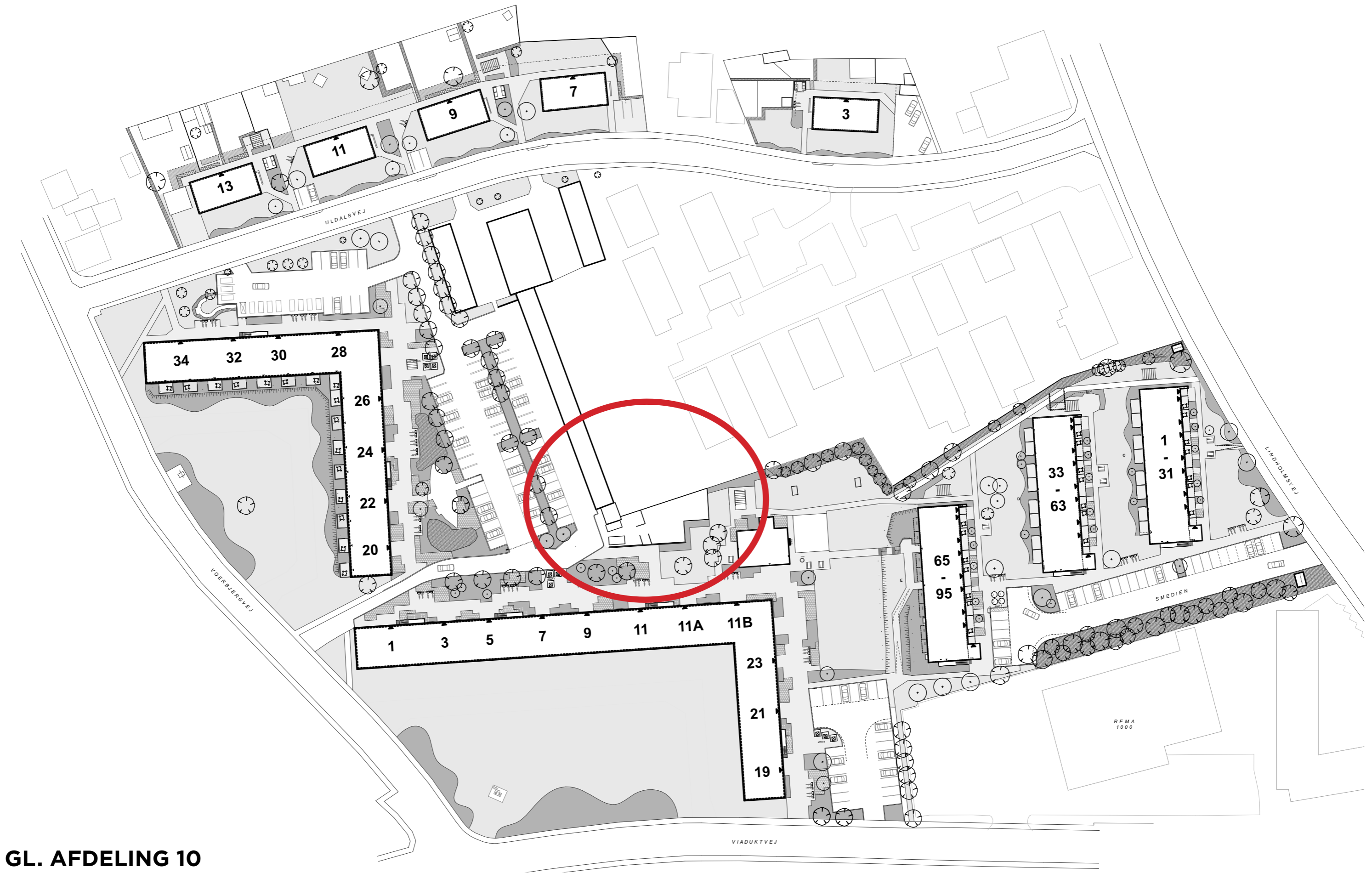
Indkørsler

**GL. AFDELING 10  
P-PLADS ULDALSVEJ**



**GL. AFDELING 10**  
**P-PLADS ULDALSVEJ**





**GL. AFDELING 10  
SERVICE OMRÅDE**



**GL. AFDELING 10  
SERVICE OMRÅDE**



**GL. AFDELING 10  
SERVICE OMRÅDE**



**GL. AFD. 10**  
**PARKERINGSOMRÅDE VIADUKTVEJ**



**GL. AFD. 10**  
**PARKERINGSOMRÅDE VIADUKTVEJ**

---

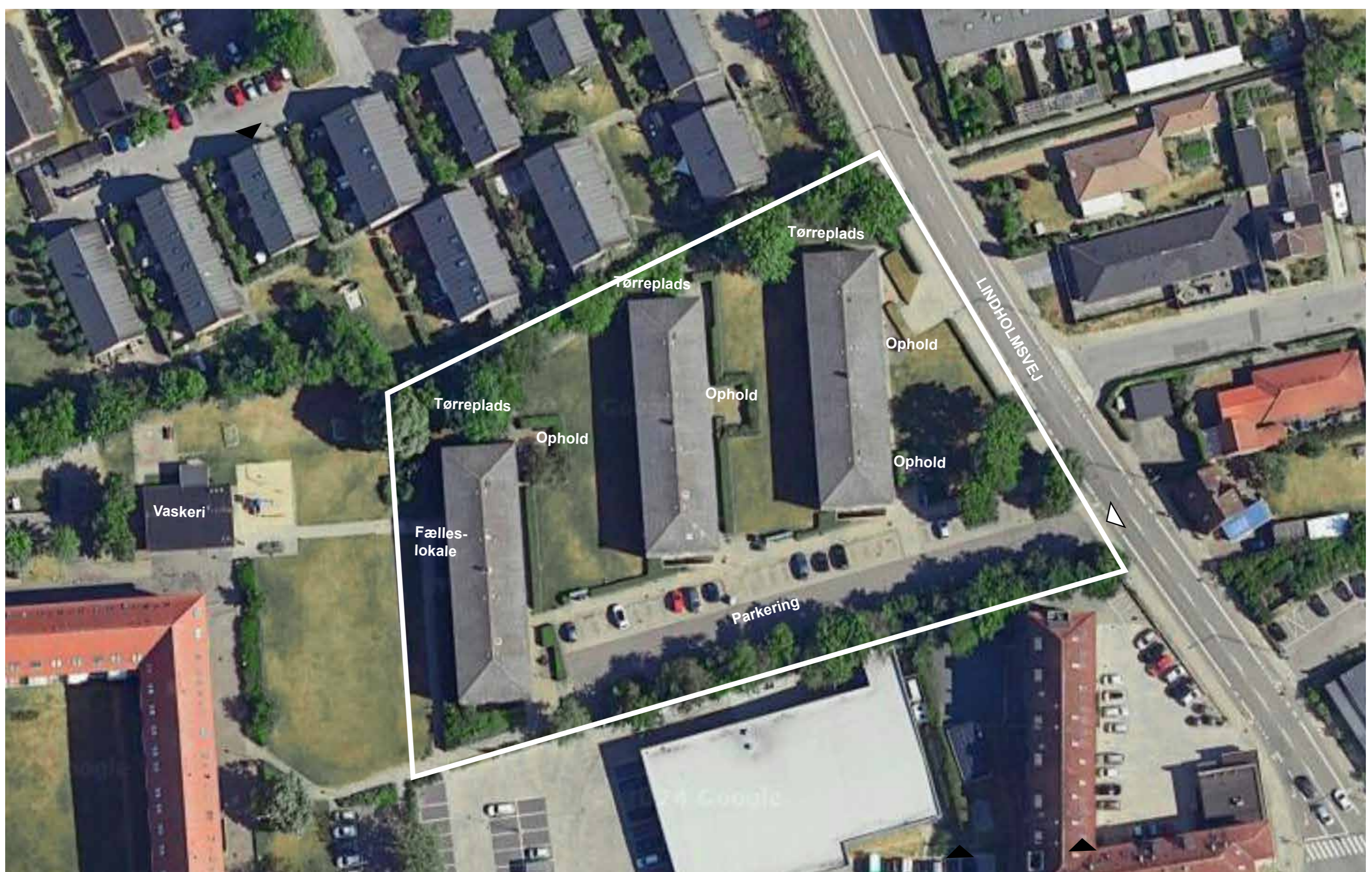
11A



**GL. AFD. 10**  
**PARKERINGSOMRÅDE VIADUKTVEJ**

**GL. AFD. 14**  
**BLOK C-D-E**  
**SMEDIEN 1-95**





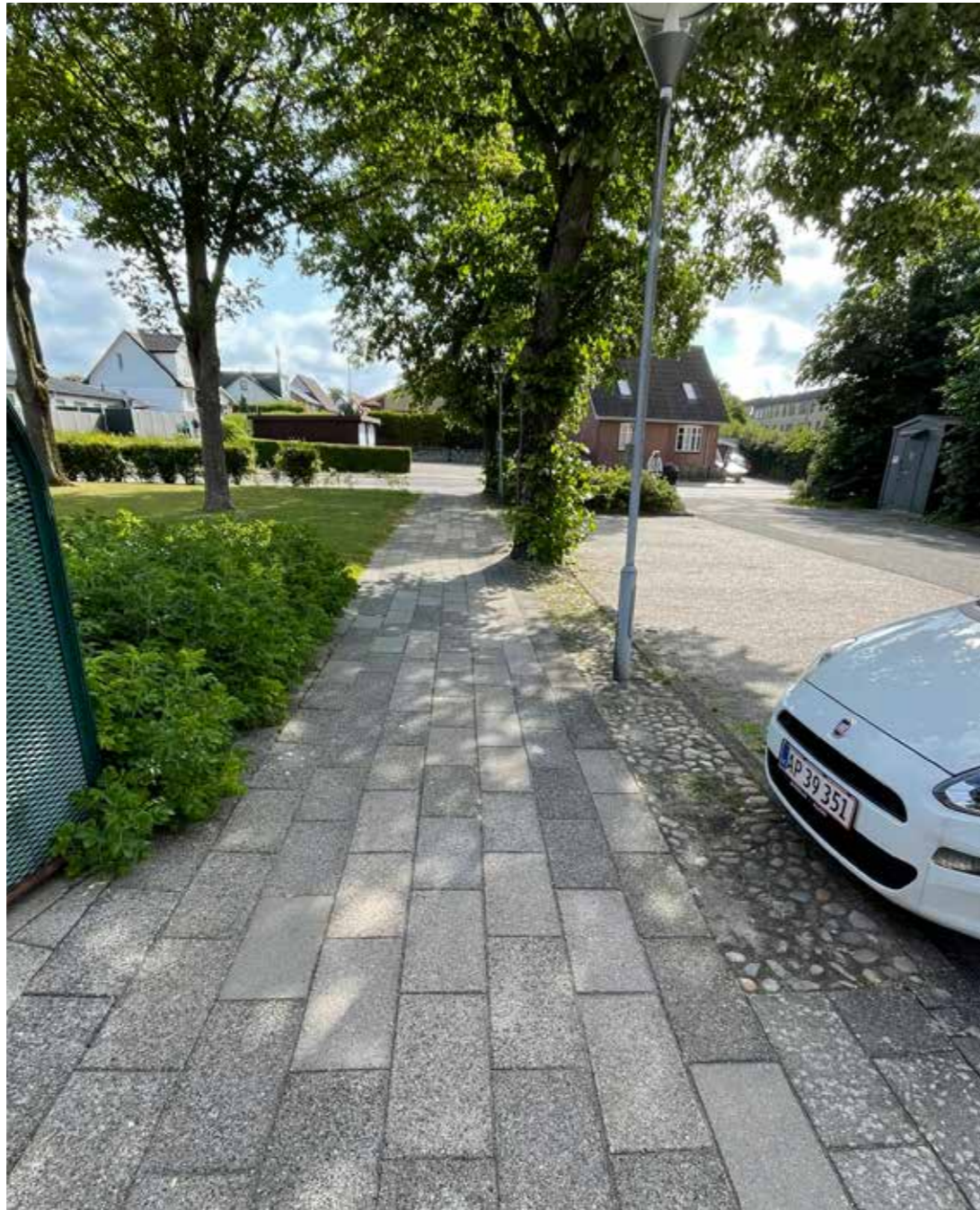
**GL. AFDELING 14  
OVERSIGT**





**GL. AFD. 14**  
**EKSISTERENDE FORHOLD**

---

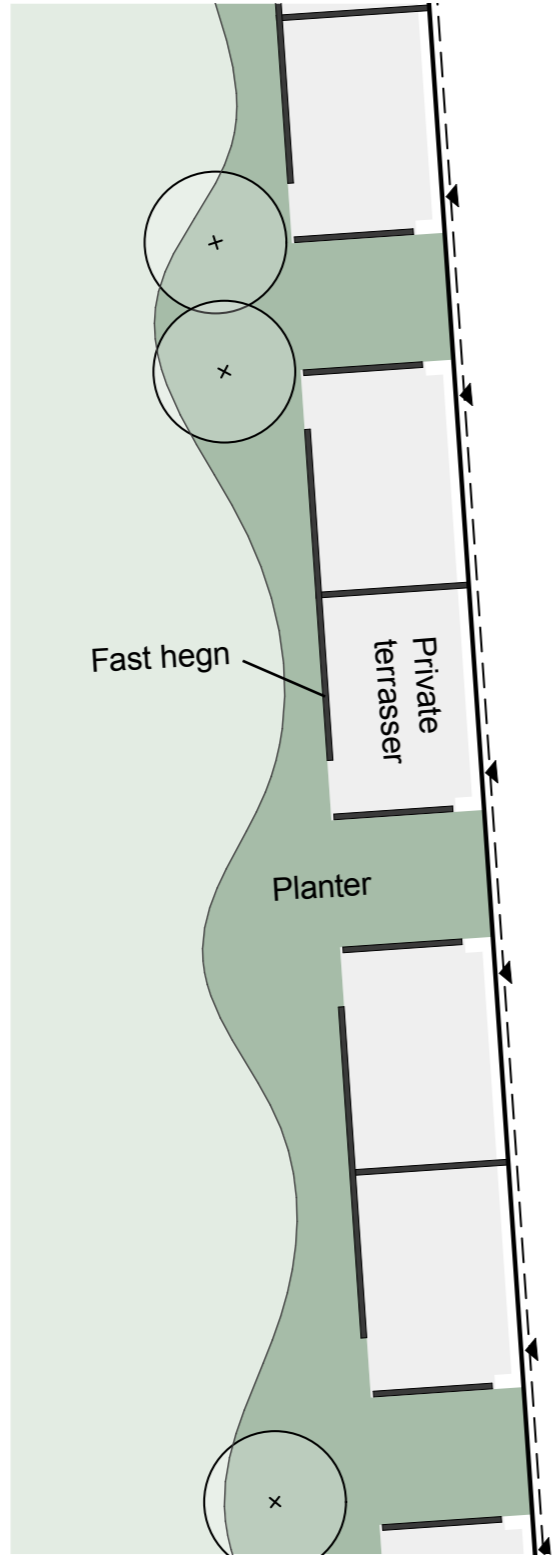


**GL. AFD. 14**  
**EKSISTERENDE FORHOLD**

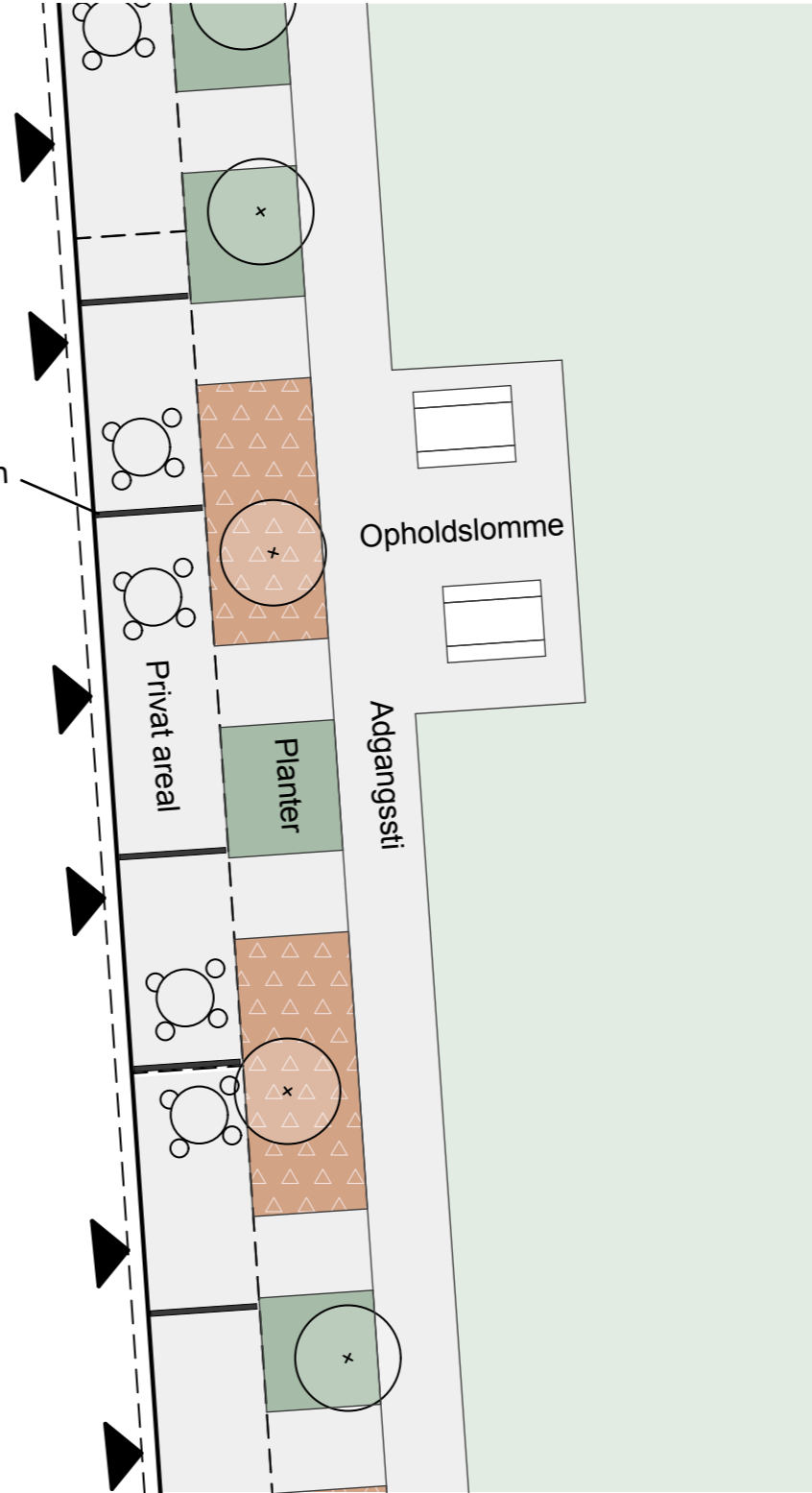
---

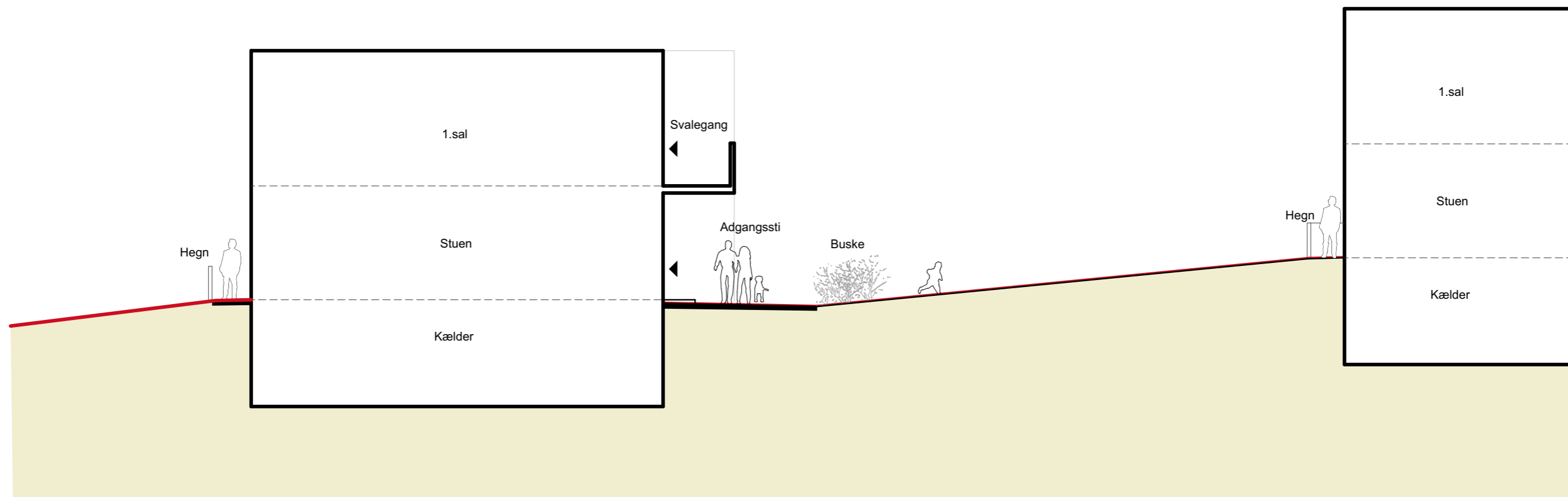
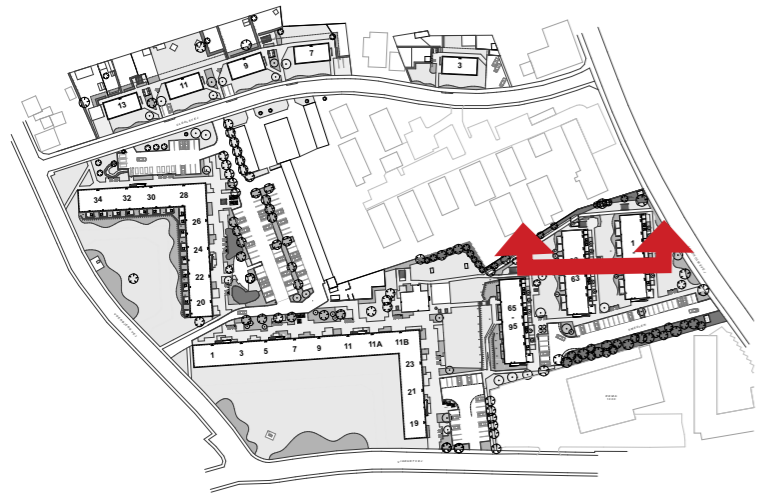


**GL. AFD. 14**  
**SITUATIONSPLAN**



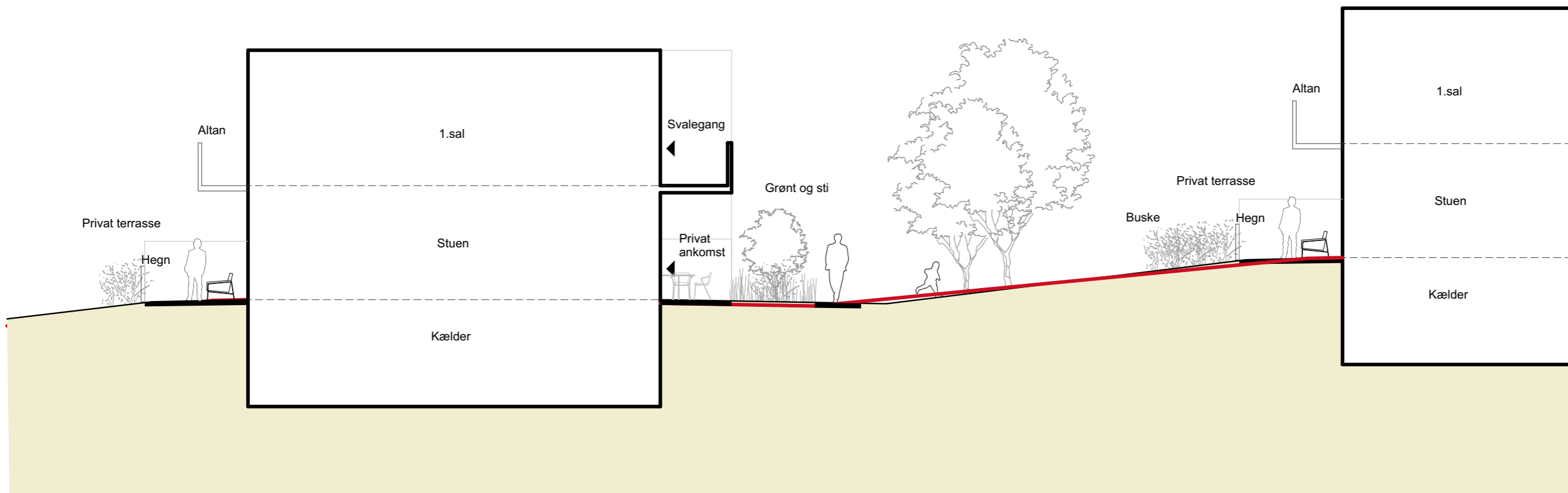
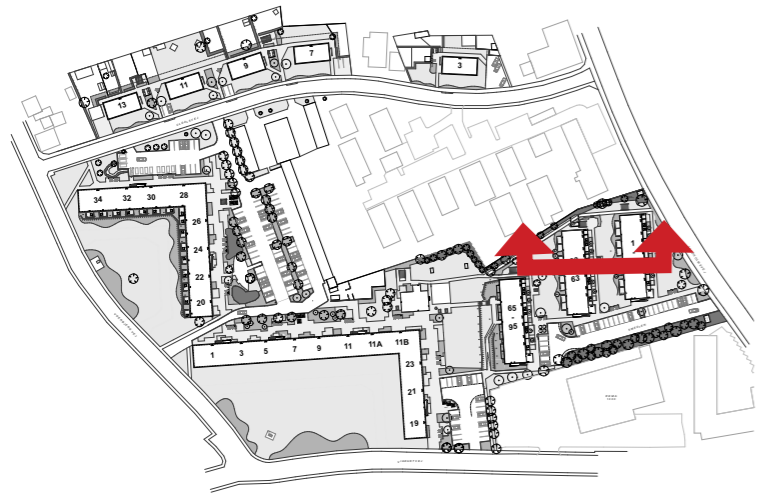
**33-63**





SNIT - Eksisterende forhold ved Smedien

**GL. AFD. 14**  
**PRINCIPSNIT - EKSISTERENDE FORHOLD**



SNIT - Fremtidige forhold ved Smedien

**GL. AFD. 14**  
**PRINCIPSNIT - FREMTIDIGE FORHOLD**

**GL. AFD. 25**  
**BLOK F-G-H-I-J**  
**ULDALSVEJ 3-13**





**GL. AFDELING 25  
OVERSIGT**





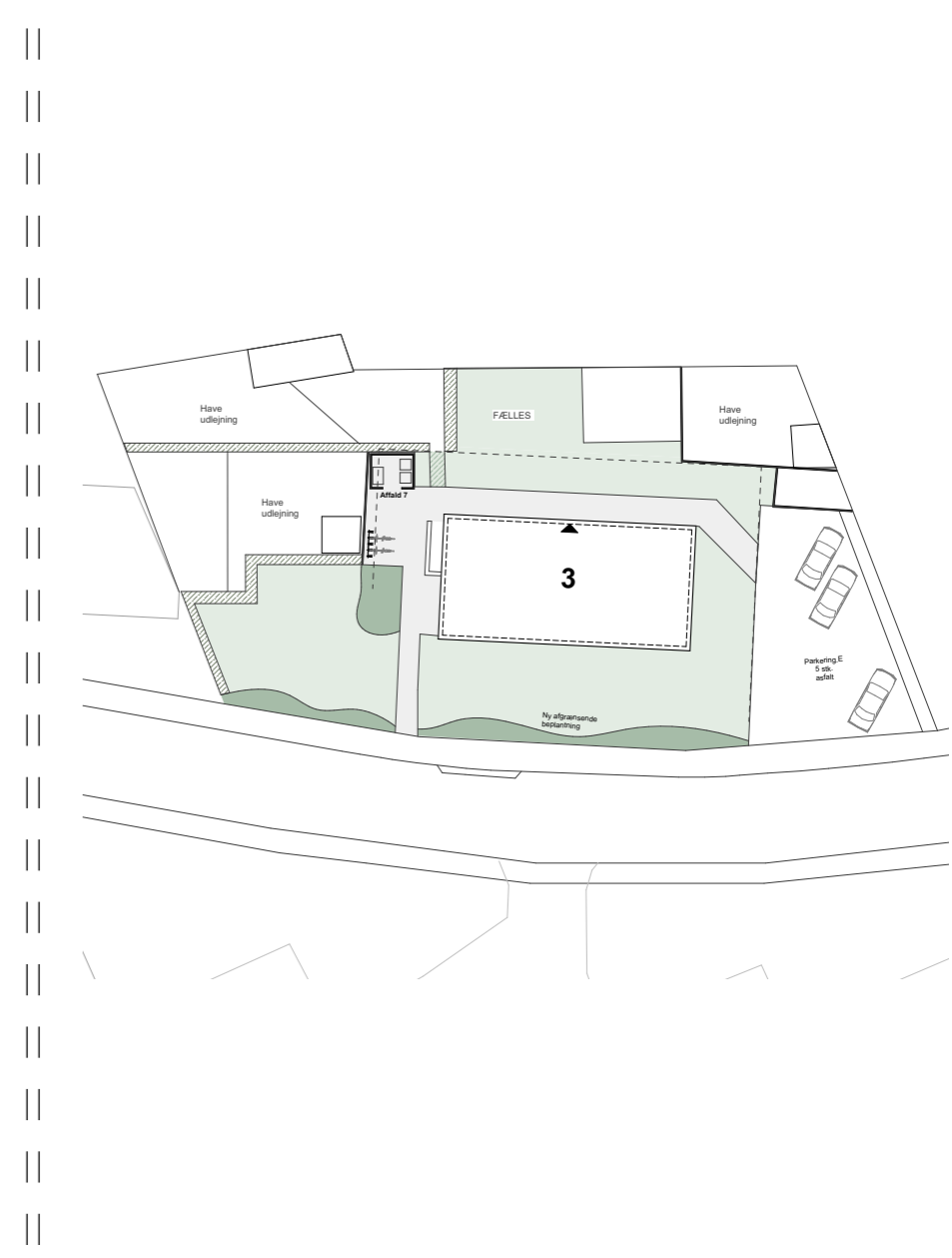
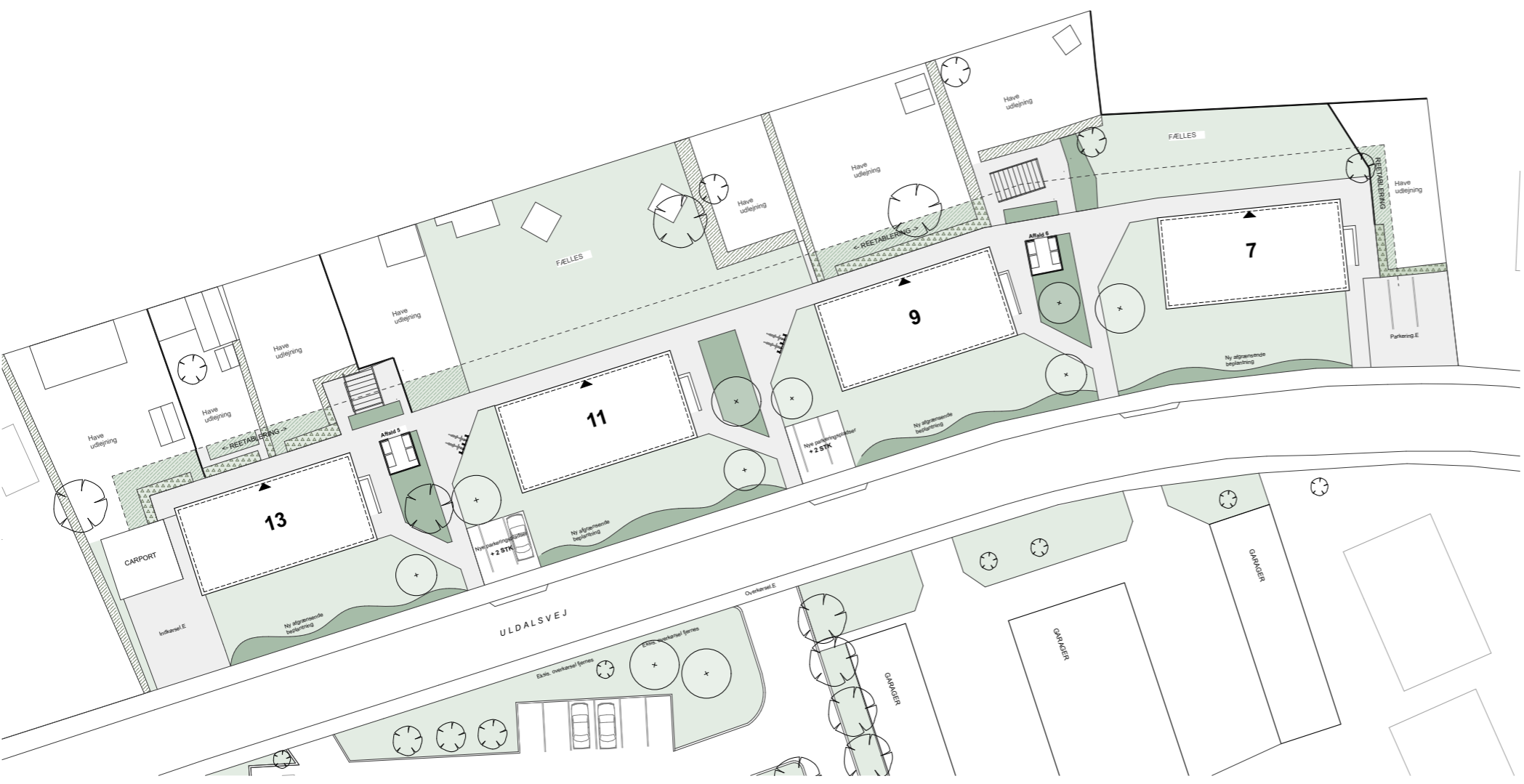
**GL. AFD. 25**  
**EKSISTERENDE FORHOLD**

---

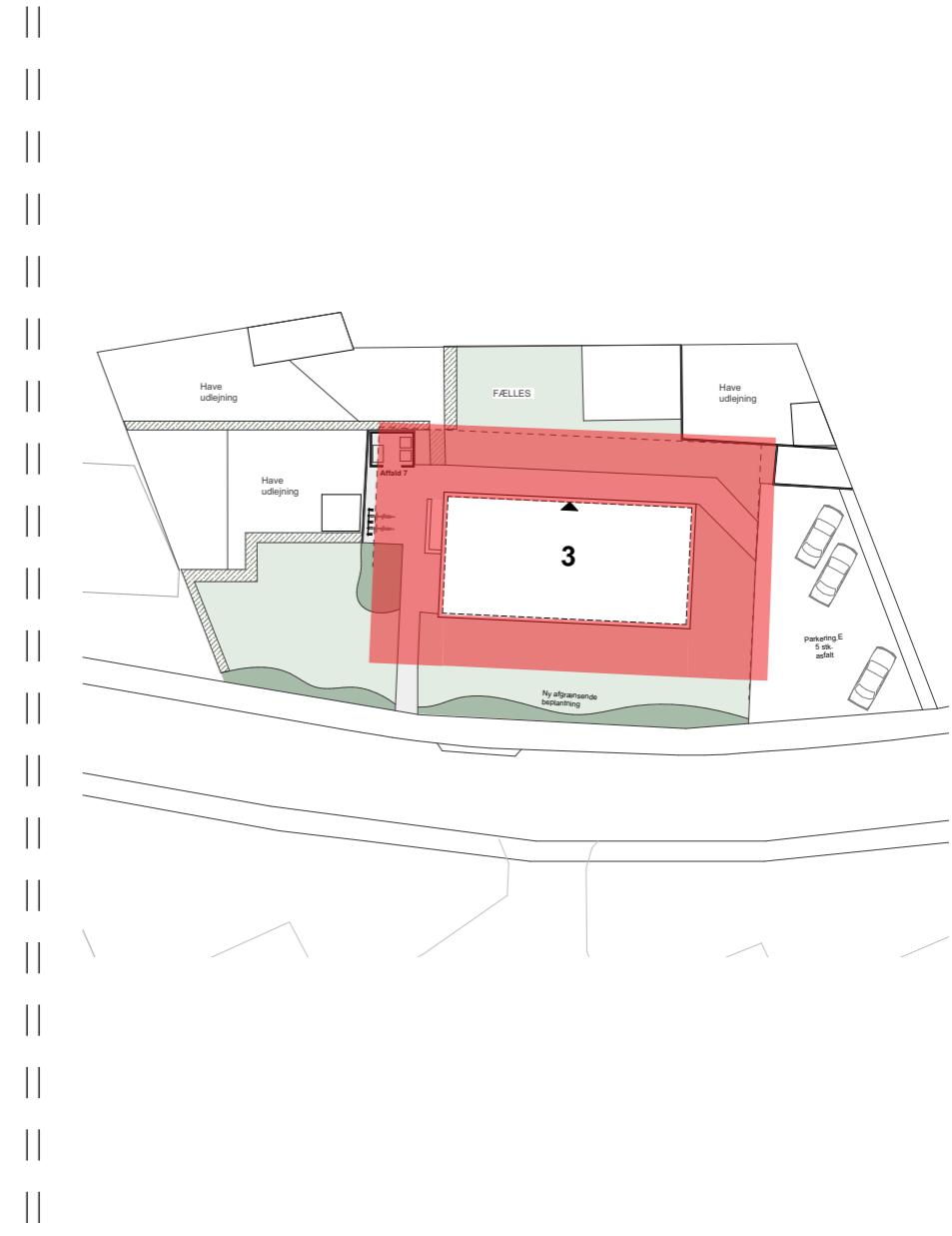


**GL. AFD. 25  
EKSISTERENDE FORHOLD**

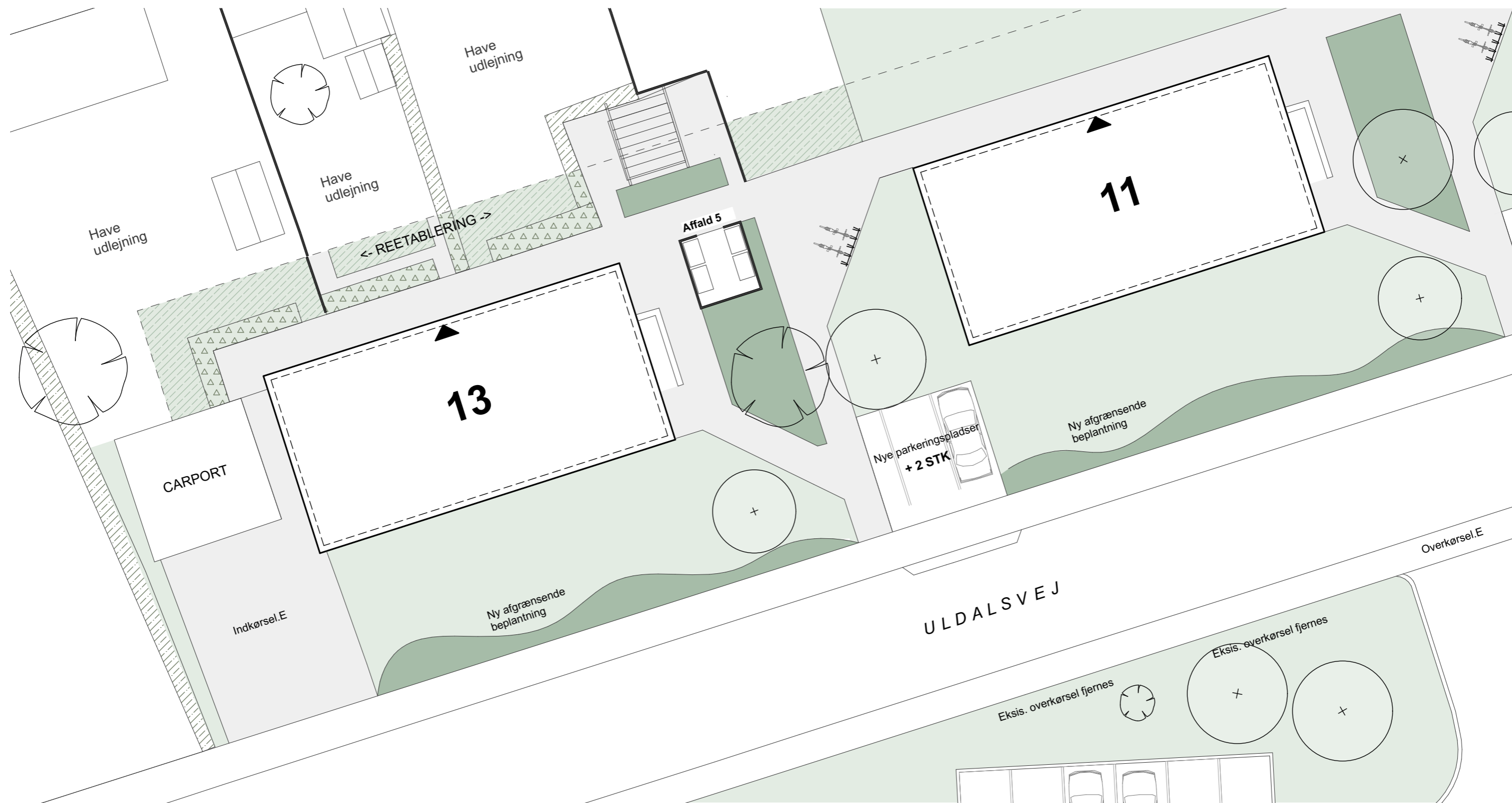
---



**GL. AFD. 25**  
**SITUATIONSPLAN**



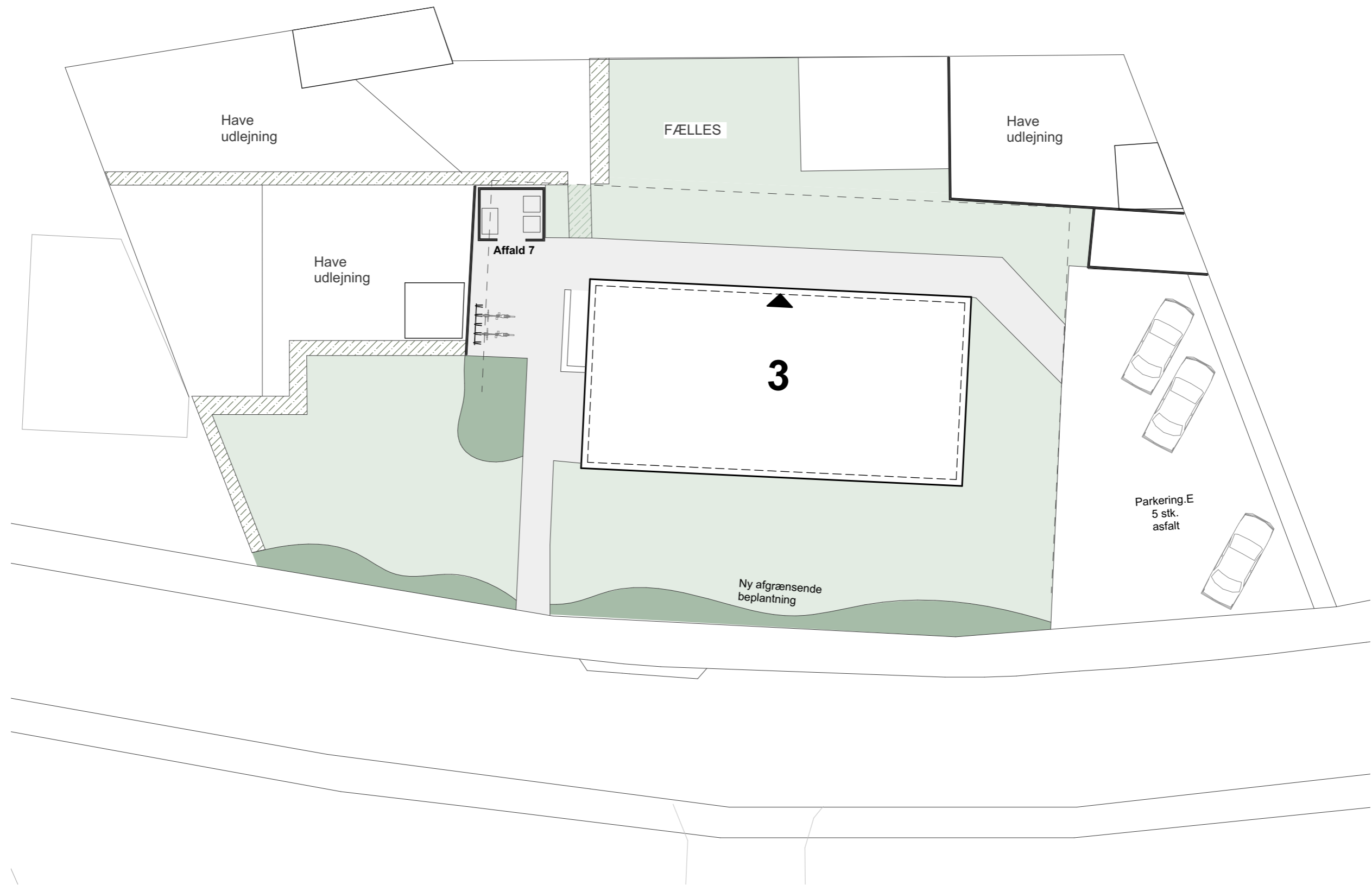
**GL. AFD. 25**  
**BYGGEPLADS OMFANG**



**GL. AFD. 25**  
**SITUATIONSPLAN**



**GL. AFD. 25**  
**SITUATIONSPLAN**



**GL. AFD. 25**  
**SITUATIONSPLAN**







SUNDBY-HVORUP BOLIGSELSKAB AFD. 10 - RENOVERING OG GENNEMFØRELSE AF HELHEDSPLAN

# FORELØBIG TIDSPLAN FOR PROJEKTET

**TIDLIGERE**

Tilbage i april 2022 stemte beboerne ja til helhedsplanen, der sætter rammerne for den kommende reovering af afdeling 10. Siden har rådgiveropgaven været i udbud, og valget faldt her på Norconsult, som i løbet af 2023 har omsat rammerne fra Helhedsplanen til et projekt, der kan godkendes af myndighederne.

Vi havde oprindeligt forventet, at det kunne ske nu – vinter 2024 – men vil på de kommende orienteringsmøder præsentere beboerne for en række tilpasninger af projektet, inden vi ansøger om myndighedsgodkendelse og efterfølgende gør klar til udbud og licitation.

**Vinter 2024/2025: UDBUDSPROJEKT og LICITATION**

Når projektforslaget er godkendt af myndighederne, går resten af 2024 med at forberede projektet til et udbud. Først laves udbudsprojektet og derefter skal der holdes licitation. I begyndelsen af 2025 vælger vi entreprenøren, der skal stå for arbejderne i afdelingen.

**1. HALVÅR 2025: FORBEREDELSE AF GENHUSNING**

Som planen ser ud nu, bliver det i 1. halvår af 2025, at vores genhusningskonsulent begynder at kontakte beboerne i Smedien. Det sker ca. 4-6 måneder før genhusningen er aktuel for det enkelte lejemål, så der er god tid til at planlægge flytningen og få styr på alle de praktiske ting.

**SOMMER 2025: HÅNDVÆRKERNE GÅR I GANG**

Håndværkerne går tidligst i gang i sommeren 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. Hele projektet forventes afsluttet i 2027.