

Afdeling 3.

Referat fra ekstra afdelingsmødet den 17. august 2021, kl. 19,00 vedr. godkendelse af helhedsplanen.

I mødet deltog:

Lejemål: 73

Fuldmagter: fra 3 lejemål.

Fra afdelingsbestyrelsen:

Lone Abildgård
Birthe Mortensen
Kurt Ørvad Jensen
Lisbeth Glud
Tonny Larsen
Ole Christiansen
Asskov L. Pedersen

Ejendomsmester:

Claus Sørensen

Ejendomsfunktionær:

Michael Jørgensen
Peter Nielsen
Mogens Mortensen

Fra organisationsbestyrelsen:

Lisbeth Glud
Hans Boyen Christensen

Fra administrationen:

Jens Erik Grøn
Rikke Naur Dybdahl
Hilde Hansen
Allan Kirch Pedersen
Tomas Kristensen

Mødested: Gl. Lindholm Skole, - multisalen.

Dagsorden/indkaldelse til mødet:

SUNDBY-HVORUP BOLIGSELSKAB

**AFD. 3. Ringholmsvej / Fr. Rygårdsvej / Stationsvej / Bakkevej / Viaduktvej/
Lindholm Nærbanevej.**

Nørresundby, den 03. august 2021

Vedr. ekstraordinært afdelingsmøde - helhedsplan.

Herved indkaldes til ekstraordinært afdelingsmøde **tirsdag den 17. august 2021 kl. 19.00**

i multihallen på Gl. Lindholm skole.

Mødets dagsorden er følgende:

1. Velkomst v. afdelingsformand Lisbeth Glud.
2. Valg af dirigent.
3. Forslag om renovering (helhedsplan) af afd. 03.
 - A. Orientering om renoveringen (helhedsplan) v. direktør Jens Erik Grøn. Huslejestigning ca. 171 kr. pr. m² pr. år.
Se nærmere om huslejestigninger i de enkelte boliger i det omdelte nyhedsbrev nr. 9 (opdateret udgave af juni 2021).
 - B. Beslutning/afstemning om renoveringen (helhedsplan).
4. Eventuelt.

Vedr.: Pkt. 3.

Der henvises til det omdelte nyhedsbrev nr. 9 (opdateret udgave af juni 2021) samt det omdelte referat (nyhedsbrev nr. 11., af juni 2021) fra orienteringsmødet d. 22.06.2021.

Se også note angående afstemning på vedhæftede talon.

Venlig hilsen
Afdelingsbestyrelsen

NB: Nærværende dagsorden, forretningsorden, referater fra afdelingsmøder, nyhedsbreve mm. kan ses på Sundby-Hvorup Boligselskabs hjemmeside www.sundby-hvorupboligselskab.dk

Af hensyn til opstilling af stole og indkøb af øl/vand bedes deltagelse til mødet anmeldt på vedhæftede talon og afleveret senest den 12. august 2021 i postkasserne hos:

Lisbeth Glud, Bakkevej 36, 2.th. eller
Lone Abildgård, Fr. Rygårdsvej 10, 1. th.

Nyt om brug af fuldmagt

BL, Danmarks Almene Boliger, har 6. juli 2021 meddelt, at de midlertidige regler (grundet Covid 19) for afvikling af beboermøder er forlænget til 31. august 2021, og at der – i modsætning til oplysningerne i nyhedsbrev nr. 11 – derfor er mulighed for at gøre brug af fuldmagt i forbindelse med afstemningen om helhedsplanen i afdeling 3.

Det betyder, at hvis du ikke kan møde op til det ekstraordinære møde den 17. august, har du mulighed for at hente en fuldmagt på kontoret, Lindholm Søpark 4, som du udfylder og giver til en beboer, som deltager i mødet.

Deltagere på mødet kan kun medbringe en fuldmagt pr. husstand.

Tilmelding

til ekstraordinært afdelingsmøde, tirsdag den 17. august 2021
i multihallen på Gl. Lindholm skole.

Navn: _____

Adresse: _____

Forventet antal deltagere fra husstanden: _____ 1 _____ 2

*Afleveres senest den 12. august 2021 i postkasserne hos:
Lisbeth Glud, Bakkevej 36, 2.th. eller Lone Abildgård, Fr. Rygårdsvej 10, 1. th.*

Ad. pkt. 1.**Velkomst ved afdelingsformand Lisbeth Glud.**

Lisbeth Glud bød velkommen til mødet.

Ad pkt. 2.**Valg af dirigent:**

Hans Bøyen Christensen blev valgt som dirigent og konstaterede at mødet var lovlig indvarslet.

Stemmeudvalg:

Claus Sørensen

Rikke Naur Dybdahl

Birthe Mortensen

Ad pkt. 3.**Forslag om renovering (helhedsplan) af afd. 03.**

A. Orientering om renoveringen (helhedsplan) v. direktør Jens Erik Grøn. Huslejestigning ca. 171 kr. pr. m² pr. år. Se nærmere om huslejestigninger i de enkelte boliger i det omdelte nyhedsbrev nr. 9 (opdateret udgave af juni 2021).

Orientering v. Jens Erik Grøn.

Direktør i Sundby-Hvorup Boligselskab, Jens Erik Grøn, glædede sig indledningsvis over det store fremmøde, som næppe tidligere er set i afdeling 3.

Afdelingen står ved en skillevej – enten at beslutte sig for en renovering til 268 millioner eller se frem til mindre 'klat-/lappeløsninger'.

Jens Erik Grøn fortalte, at boligselskabet gennem hele forløbet har søgt en åben og ærlig dialog og information til beboerne i afdelingen. Og han gennemgik herefter det omfattende informationsarbejde, der er gjort, siden projektet blev født tilbage i 2014:

Senest orienteringsmødet, den 22. juni 2021 samt 4 spørgemøder før sommerferien med fokus på de enkelte bygningsafsnit.

Nyhedsbreve som er omdelt og er på boligselskabets hjemmeside:

- Nummer 11 – 2021: HELHEDPLANEN - PLANEN ER KLAR
- Nummer 10 – 2021: INVITATION BEBOERMØDE 22. JUNI (opdateret nummer 9)

- Nummer 9 – 2020: HELHEDSPANEN, INKL. NY HUSLEJE
- Nummer 8 – 2020: INVITATION: BEBOERMØDE 22. OKTOBER
- Nummer 7 – 2020: VI KAN SNART PRÆSENTERE EN KONKRET PLAN
- Nummer 6 – 2019: VI VENTER FORTSAT – MEN SKUBBER OGSÅ PÅ
- Nummer 5 – 2018: VI ARBEJDER VIDERE MED HELHEDSPANEN
- Nummer 4 – 2017: EN NY PLAN ER KLAR
- Nummer 3 – 2016: NYT OM RENOVERINGEN
- Nummer 2 – 2016: TING TAGER TID
- Nummer 1 – 2015: KLAR TIL NÆSTE SKRIDT?

Der har desuden været afholdt mange møder gennem tiderne, som har været godt besøgt og med mange gode spørgsmål. Referater fra møderne og de reviderede helhedsplaner er løbende blevet lagt op på hjemmesiden.

Derudover har der på de ordinære afdelingsmøder fra 2015-2020 været et punkt med status og orientering om projektet, og eksterne rådgivere har fortalt om planen samt de løbende ændringer.

Jens Erik Grøn gennemgik specifikt nyhedsbrev nr. 01 – for at illustrere, at hovedlinjerne fra det oprindelige projekt, der udsprang af blandt andet beboerønsker fra et 360 graders eftersyn fra 2014, stadig er med i den helhedsplan version 6, der nu skal godkendes (se bilag).

Jens Erik Grøn gennemgik også de arbejder, der er udført gennem årene for afdelingens egne midler:

- Nye vinduer
- Nye tage
- Altaninddækninger
- Nye køkken altaner.
- Nye badeværelser.
- Termostatventiler på radiatorerne.
- Udskiftning af køkkener over en bla. frivillig ordning.
- Belægninger og asfalt arbejder
- Legepladser.
- Nye porte.
- Div .kloakrep.
- Loftsværelserne er ombygget til lejligheder.
- Ude områder.
- Fælleshus.

✚ M.M.

Hovedindtrykket er, at afdelingen har klaret sig for egne penge og altid været et godt sted at bo til en rimelig husleje. Men nu er tiden løbet fra tagene, ydervæggene, faldstammerne, vvs-rør og udeområderne. Tiden er kommet til, at beboernes hjem og hele afdelingen skal fremtidssikres.

Desuden fortalte Jens Erik Grøn om Landsbygefondens støtte til projektet samt om processen med udbud af håndværkeropgaver, hvis beboerne stemmer ja til helhedsplanen.

Herefter var der spørgsmål fra salen:

- Sp.: Bliver huslejestigningen på kr. 171 indeksreguleret hvert år?
 - Sv.: Ja.
- Sp.: Sparer vi på varmen efter der er renoveret?
 - Sv.: Nye vinduer og facadeisolering er positivt for energirammen. Erfaringen fra andre helhedsplaner viser, at det har en positiv betydning for varmeforbruget.
- Sp.: Hvad sker det med os, der skal have nye badeværelser/ faldstammer?
 - Sv.: Der bliver opstillet mobile toilet- og badevogne på gaden. I den periode hvor beboerens bad renoveres, vil der være et "personligt" baderum til beboeren. Baderummet vil være rengjort, inden det overdrages til beboeren. Beboeren renholder selv baderummet i brugsperioden.
- Sp.: Kommer der isolering på altanerne?
 - Sv.: Ja, vi sigter efter en højeffektiv "tynd" isolering.
- Sp.: Når de gamle varmevægge bliver fjernet, bliver der noget med gulv og loft. Laver I det?
 - Sv.: Ja.
- Sp.: Bliver fordelingstallet ændret pga. der laves terrasser?
 - Sv.: Nej.
- Sp.: Kan I placere køkkenaltaner på bagsiden af blokken i stedet for forsiden (solsiden)?
 - Sv.: Det undersøger vi.
- Sp.: En stigning på kr. 171 er meget for dem som bor i taglejlighederne.
 - Sv.: De kr. 171 er en gennemsnitlig husleje for hele afdelingen. Se og beregn jeres husleje i det seneste nyhedsbrev.
- Sp.: Kan direktøren bekræfte, at der på nogle boliger bliver en huslejestigning på op til omkring. 49,5% ?

- Sv.: Ja. De boliger som bliver tilgængelighedsboliger stiger mere end de øvrige. Det kan virke at meget, men det skal set i lyset af en lav husleje.
- Sp.: Bliver vandet taget ud af huslejen på Viaduktvej ?
 - Sv.: Ja. Afd. 3 består af flere små "gamle" afdelinger (Afd. 2, 3, 9, 11, 33), som er blevet sammenlagt til én stor afdeling. Der er nogle af de "gamle" afdelinger, der allerede har individuel vandafregning. Efter renoveringen vil alle beboerne i afd. 3 have individuel vandafregning, som målerbekendtgørelsen foreskriver.
- Sp.: Kommer der ordinære huslejestigninger hvert år?
 - Sv.: Ja, såfremt det er nødvendigt jf. budget.
- Sp.: Der er ofte vand i kælderen?
 - Sv.: Klimaer gør desværre nok, at der kommer mere vand i fremtiden. Det er noget som boligselskabet er bevidste omkring, og noget som vi arbejder med at sikre.
- Sp.: Bliver kældre og vaskerier renoveret?
 - Sv.: Ja. Der er mange små vaskerier i afd. 3. Vi ville kunne spare på driftsomkostningerne, såfremt de vil kunne samles til store moderne vaskerier. Boligselskabet arbejder på en plan herfor. Vi har flere steder i afd. 3 malet vægge, døre mv. Dette arbejde vil have øget fokus i forbindelsen med helhedsplanen.
- Sp.: Kommer der nye altaner på Stationsvej?
 - Sv.: Muligheden skal undersøges. Hvis I stemmer ja til helhedsplanen, skal vi i gang med processen. Når vi så efter udbud ved, hvilket firma som kan skal udarbejde detailplanen, vil der være rigtig mange ting – bl.a. altaner, som ingeniører og arkitekter vil skulle forholde sig til. Herunder statiske beregninger, kommunale tilladelser mv.
- Sp.: Bliver alle gulve i lejligheden renoveret?
 - Sv.: Nej. I lejligheder med tilgængelighed laver vi gulvene i de rum, hvor vi arbejder.
- Sp.: Hvis vi stemmer ja til helhedsplanen, hvornår stiger huslejen så?
 - Sv.: Huslejestigning vil effektueres blokvis. Altså når én blok er færdiggjort indvendig, vil huslejen stige.

B. Beslutning/afstemning om renoveringen (helhedsplan).

Skriftlig afstemning. (152 stemmer i salen).

Ja til forslag om helhedsplan	95 stemmer
Nej til forslag om helhedsplan	54 stemmer
Ved ikke	2 stemmer
<u>Blanke</u>	<u>1 stemme</u>
I alt afgivne stemmer:	152 stemmer

Forslaget om renovering (helhedsplan) af afdeling 03 blev vedtaget.

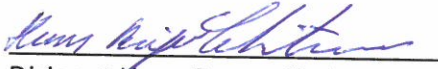
Ad pkt. 4.


Eventuelt.

Ingen spørgsmål

Lisbeth Glud afsluttede møde og takkede for fremmøde.
Mødet sluttede kl. 20.20.


Afdelingsformand Lisbeth Glud


Dirigent Hans Bøyen Christensen


Referent Jens Erik Grøn

Bilag:
Slides vedr. pkt.3.

Efter et langt forløb er vi nu i mål

1

Beboernes ønsker i centrum

• 360-graders eftersyn i 2014: workshops og beboerønsker

360-graders eftersynet afdækkede blandt andet, at:

- huslejen i Afdeling 3 er væsentlig lavere end gennemsnittet i lokalområdet.
- der ikke findes lejligheder, som er tilgængelige for eksempelvis kørestolsbrugere
- der er mange små lejligheder (sammenlignet med nyere boliger)
- der ikke er 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

I forhold til boligerne har de mest markante tilbagemeldinger fra beboerne været, at:

- der er problemer med tilgængeligheden (ældre, gangbesværede og kørestolsbrugere)
- mange har været udsat for tyveri, hærværk eller indbrud
- der bør gøres noget ved isoleringen og kuldeproblemer flere steder
- udepladserne bør gøres mere attraktive med for eksempel grillpladser, beplantning mv.

2

Arbejdet med helhedsplanen gik for alvor i gang i 2015



Med udgangspunkt i 360-graders eftersynet:

- Flere tekniske undersøgelser
- Møder med Landsbyggefonden
- Løbende orientering af beboerne
- Første nyhedsbrev blev udsendt i 2015:



3

Første nyhedsbrev 2015



- Baggrund for reovering
- Opsamling 360-grader



4

Første nyhedsbrev 2015



- Teknikernes rapport
- Forslag til renoveringsarbejder
- Inddragelse af afdelingsbestyrelsen



5

Første nyhedsbrev 2015



- Hvad er en helhedsplan
- Tidsplan (med forbehold)



6

Fra 2015-2021

- Tilpasning af helhedsplanen
- Orientering af beboerne på afdelingsmøder
- Udsendelse af 11 nyhedsbreve
- De oprindelige beboerønsker fra 360-graders eftersynet er fortsat centrale i helhedsplanen



7

Helhedsplanen er beskrevet i de seneste to nyhedsbreve



8