

STATUS

Vi holder løbende alle beboere orienteret om status på det planlagte renoveringsprojekt.

Du kan læse tidligere nyhedsbreve på vores hjemmeside under menupunktet 'Projekter'.

RENOVERING AFD. 3

VIADUKTVEJ – STATIONSVEJ – BAKKEVEJ – RINGHOLMSVEJ
FRANK RYGÅRDS VEJ – LINDHOLM NÆRBANEVEJ



Orienteringsmøde 18. december 2023:

STORT FREMMØDE OG GODE INPUT

Mere end 90 beboere var mødt op til orienteringsmødet om vores helhedsplan mandag aften. Og trods mødets kedelige agenda: Nemlig at budgettet ikke hænger sammen, så var tonen god og konstruktiv.

Så først og fremmest skal der lyde en stor tak til alle jer, der havde afsat et par timer midt i juletravlheden til at lytte og snakke om afdelingens fremtid.

Afdelingsformand, Lisbeth Glud måtte desværre melde afbud på grund af sygdom, så organisationsbestyrelsens formand, Hans Bøyen Christensen påtog sig rollen som dirigent. Det blev dog en overkommelig opgave. Indlægs Holdere og spørgelystne deltagere gav plads til hinanden – så vi fik en rigtig god aften.

Boligselskabets direktør, Jens Erik Grøn, gav indledningsvis en status

på forløbet. Han blev efterfulgt af arkitekt Joachim Morell, Norconsult, som fortalte om mulige tilpasninger af projektet. Og som du kan læse på de næste sider gav særligt dette punkt anledning til mange spørgsmål – og alternative forslag.

Økonomichef Rikke Naur Dybdahl og driftschef Allan Kirch Pedersen fortalte om de økonomiske rammer, inden forsamlingen nød de lune æbleskiver.

Efter pausen fortalte projektchef Torben Vorm fra Norconsult om den nye arbejds- og tidsplan (se også bagsiden).

Det er nu op til en delegation fra boligselskabets administration, organisationsbestyrelsens formand, afdelingens formand og vores rådgivere fra Norconsult at gå i dialog med Landsbyggefonden om mulighederne for at opnå ekstra støtte til helhedsplanen.

Mødet med Landsbyggefonden er aftalt til 4. januar 2024 – så vi håber, at vi allerede midt i januar kan vende tilbage med nyt.

Ventetiden har været lang. Ja – første tilløb til en helhedsplan blev gjort tilbage i 2015. Så vi forstår til fulde, at enkelte ytrede sig med en vis undren. Men I skal alle vide, at der hele vejen har været arbejdet målrettet for at få indfriet jeres ønsker og undgå alt for store huslejestigninger. Det kan I også læse mere om på de følgende sider.

Nu venter der en forhåbentlig fredfyldt og god juleferie for de fleste – og så er vi tilbage i arbejdstøjet til januar.

Glædelig jul og godt nytår

Med venlig hilsen
Sundby-Hvorup Boligselskab

Vi er endt i den perfekte storm



Stemningen i fælleshuset på Bakkevej var egentlig god. Også selv om flertallet sukkede let, da direktør Jens Erik Grøn indledningsvis gav en status. Igen er der udsigt til, at renoveringen af boligerne i afdelingen udskydes.

– Vi kommer igen til at trække på jeres tålmodighed. Men vi lovede jer, at vi kom tilbage, hvis pengene ikke passede. Og vi må erkende, at virkeligheden ude i verden har overhalet os. Vi havde håbet på et bedre resultat af vores licitation. Men alle bud lå væsentligt over vores budget. Man kan sige, at vi er endt midt i den perfekte storm. Alt så negativt. Derfor er der ikke andet at gøre end at kigge på projektet igen, og derfor står vi her i dag, sagde han.

Økonomichef Rikke Naur Dybdahl forklarede, hvordan inflation, materialepriser og rente har udviklet sig, siden projektet blev godkendt i 2021.

– Udgangspunktet var et helt andet, da I godkendte budgettet i 2021. På blot to år er verden vendt på hovedet.

Mindre justeringer er måske nok

Arkitekt Joachim Morell fra Norconsult, gennemgik de forslag til justeringer af helhedsplanen, som man vil præsentere for Landsbygefonden til januar.

De gennemgående forslag til ændringer er at:

- undlade at skifte kældervinduer
- udsætte udskiftning af entredøre til lejlighederne
- droppe et antal tilgængelighedsboliger (Ringholmsvej 2-18).
- ændre på de 'lukkede' altanløsninger (og ikke skifte døre og vinduer 'bag' en altan bortset fra i gamle afd. 2)
- udskyde tagudskiftning på den gamle afd. 3.

Alle øvrige elementer i helhedsplanen vil man forsøge at få med i projektet (du kan se den samlede præsentation samt et detaljeret notat fra mødet på boligselskabets hjemmeside, under menupunktet 'Projekter').

Forslagene gav selvsagt anledning til en del spørgsmål. Og flere beboere gav udtryk for, at de nuværende (og originale) entredøre bør skiftes.



Hvordan kan økonomien hænge sammen i et tilpasset projekt?

Det blev sagt flere gange under mødet: Vi skal holde os inden for de huslejestigninger, som beboerne har godkendt. Men man kan ikke skære vilkårligt i den helhedsplan, som Landsbygefonden har godkendt.

Tre ting skal derfor falde på plads, hvis man skal holde sig inden for den godkendte huslejestigning:

- Øget tilsagn om støtte fra Landsbygefonden
- Justeringer i projektet (uden at ændre det væsentligt)
- Intelligent brug af afdelingens henlæggelser.

Landsbygefonden støtter kun bestemte typer af arbejde, og det rammer afdeling 3 ekstra hårdt. Joachim Morell kunne fortælle, at det kun er cirka 1/5 af budgettet der er støttet af Landsbygefonden.

– Vi har en forventning om, at Landsbygefondens støtte også vil stige. Men måske kun til den femtedel af opgaverne, som de allerede støtter i forvejen.

Driftschef Allan Kirch Pedersen forklarede, hvordan afdelingens opsparing (henlæggelser) på i dag ca. 32 mio. kan indgå i medfinansieringen af helhedsplanen.

– Der er gennemført en ekstern granskning af alle afdelingers vedligeholdelsesplaner. Og i forbindelse med vores evaluering af afdeling 3' granskning, kan vi se, at der er mulighed for at bruge af henlæggelserne som en del af finansieringen af helhedsplanen. Det kan dog betyde, at vi skal 'strække planen' lidt. Altså udskyde nogle af arbejderne, så vi kan spare tilstrækkeligt op.

Men han understregede også, at de 32 mio. kun udgør en del af finansieringen. Uden støtte fra Landsbygefonden og den varslede husleje vil det ikke være muligt at få de nødvendige arbejder gjort.

Kan vi ikke droppe nye skalmure?

Kent Nielsen fra Bakkevej kom med et forslag om at droppe de nye skalmure på længdefacaderne.

– Jeg er overbevist om, at vi kan spare mange penge her. Det er også nogle af de arbejder, som Landsbyggefonden ikke støtter.

– Med nye vinduer og en bedre isolering bag radiatorerne vil jeg mene, at vi får et meget bedre indeklima og varme-regnskab, også selv om facaderne ikke isoleres. Og så er jeg helt enig med de beboere, der siger, at entredørene SKAL skiftes.

– Droppes de nye skalmure på længdefacaderne, åbner det også op for en genovervejelse af, hvordan de nye/renoverede altaner skal være, sluttede han.



Tak for et god møde

Jens Erik Grøn rundede mødet af:

– Vi har i dag præsenteret jer for nogle bud på, hvordan vi kan tilpasse projektet. Og så har vi fået nogle rigtig gode input fra jer. Nu vil vi tage det hele med til Landsbyggefonden i januar. Så må vi se, om vi kan få hjælp derfra.

– Hvis projektet enten ikke kan holde sig inden for den lovede huslejestigning eller, vi er nødt til at reducere det betydeligt, så skal I stemme om projektet igen.



Spørgsmål og kommentarer...

Hvad sker der med vaskerierne?

På det seneste afdelingsmøde i august 2023 blev den planlagte renovering af afdelingens vaskerier gennemgået (og et forslag om at opretteholde de nuværende vaskerier blev forkastet).

De nye vaskerier bliver pay pr. wash-vaskerier, som også er oprettet med succes i andre afdelinger.

Kunne vi ikke have søgt Landsbyggefonden tidligere?

Da vi i 2015 fik svarene på et 360graders tjek af afdelingen, lavede vi første oplæg til en helhedsplan. Den er siden blevet tilpasset, så vi nu er ved 6. version. Det har både været ønsker fra beboere og krav fra Landsbyggefonden, der har gjort, at vi først i 2021 kunne præsentere en færdig helhedsplan.

Vi kunne først søge Landsbyggefonden, da helhedsplanen blev endelig godkendt af beboerne. Det er desværre ikke usædvanligt, at helhedsplaner trækker ud.

Hvornår stiger huslejen?

Huslejen stiger først, når helhedsplanens arbejder er udført i selve boligen (der kan altså godt være udsatte arbejder i eller omkring blokken, som endnu ikke er udført).

Skal vi stemme igen ?

Vi har lovet, at beboerne skal stemme om helhedsplanen, hvis den ikke kan gennemføres inden for den godkendte huslejestigning.

Men hvis projektet bliver ændret væsentligt for at holde budgettet, så skal vi også spørge beboerne igen.

Hvad sker der, hvis vi slet ingen ting gør?

Så vil renoveringen komme drypvis, og der er ingen tvivl om, at det samlet vil betyde en højere huslejestigning.

Der er også en grund til, at vi kalder det en helhedsplan. De ting, vi gør nu, skal holde de næste 40 år. Vi skal gøre det ordentligt. Det er også, derfor Landsbyggefonden støtter planen.

Hvornår ved vi, hvad der kommer til at ske?

Vi har hele vejen sagt, at I får besked, når vi ved noget nyt. Derfor er der også sendt foreløbig 16 nyhedsbreve ud til jer.

Nu skal vi først til møde med Landsbyggefonden den 4. januar, og når vi får en tilbagemelding fra fonden, så vender vi tilbage til jer.

Opdateret tidsplan *Med forbehold*

Da prisudviklingen og resultatet af vores licitation i november '23 gør det nødvendigt at se hele projektet efter endnu engang, har vi tilrettet den oprindelige tidsplan.

Tilbage i august 2021 stemte beboerne ja til helhedsplanen, der sætter rammerne for den kommende renovering af afdeling 3. I sensommeren 2022 var beboerne inviteret til orienteringsmøder i de enkelte bygningsafsnit (de gamle afdelinger). Her fik rådgiverne yderligere input til det færdige projekt.

I efteråret 2023 har vi afholdt licitation på entreprenøropgaven, men må konstatere, at prisudviklingen fortsat presser vores projektøkonomi. Sammen med vores rådgivere er vi derfor – endnu engang – ved at se på projektet. På beboermødet den 18. december blev der præsenteret forskellige bud på tilpasninger og besparelser. Og fra beboerne kom der yderligere forslag til mulige ændringer i projektet (se inde i dette nyhedsbrev).

Næste skridt er nu at høre Landsbyggefonden, hvordan den stiller sig til projektet:

4. januar 2024: Møde med Landsbyggefonden

Vi har møde med Landsbyggefonden, hvor vi gennemgår projekt og budget. Målet er at nå frem til et projekt, inden for de oprindeligt godkendte rammer og som fortsat tilgodeser beboernes ønsker og behov.

Januar-februar 2024: Information og eventuelt beboermøder

Når vi kender svaret fra Landsbyggefonden, vil vi orientere beboerne igen.

Dels via nyhedsbreve og dels ved at invitere til beboermøder (eventuelt i de enkelte afsnit).

Bliver det nødvendigt med større tilpasninger af projektet, som beboerne tidligere har godkendt, vil vi også indkalde til en ny afstemning om projektet.

2025: Opstart af de første arbejder (med forbehold)

Vi kommer endnu engang til at se på etapeplanen og kan derfor ikke på nuværende tidspunkt sige præcist, hvor og hvornår arbejdet går i gang på de forskellige adresser. Men vi tror ikke på, at håndværkerne kommer i gang før i begyndelsen af 2025.

Dette nyhedsbrev om Afdeling 3 er udgivet af Sundby-Hvorup Boligselskab og omdelt til beboere i december 2023. Forbehold for fejl og ændringer.

Ansv. red. Jens Erik Grøn
Redaktion: tuen

 **SUNDBY-HVORUP**
Boligselskab

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

Her er helhedsplanen: Læs det oprindelige oplæg.

Det er fortsat den helhedsplan, som beboerne sagde ja til i august 2021, der er udgangspunktet for vores projekt. Det er her, du kan se, hvad der er planlagt af renovering i din bolig.

Du finder beslutningsgrundlaget og beskrivelsen i nyhedsbrevene nr. 10 og 11, der ligger sammen med alle andre nyhedsbreve på vores hjemmeside:

www.sundby-hvorupboligselskab.dk
under menupunktet: Projekter

Her kan du også finde slides og notat fra orienteringsmødet den 18. december 2023.

