

Nørresundby den 27. marts 2025

Mødereferat: Helhedsplan, afd. 10**Titel: Orienterende møde vedr. status på helhedsplanen for afd. 10.****Dato:** torsdag 27. marts 2025 - kl. 19.00.**Sted:** Bakkevej 11, Nørresundby.**Deltagere:**

Sonja Søndergaard	Sundby-Hvorup Boligselskab, Afd. bestyrelsen, formand
Ellen Margrethe Poulsen	Sundby-Hvorup Boligselskab, Afdelingsbestyrelsen
Jan Bach Sørensen	Sundby-Hvorup Boligselskab, Afdelingsbestyrelsen
Henriette Pedersen	Sundby-Hvorup Boligselskab, Afdelingsbestyrelsen
Hans Bøyen Christensen	Sundby-Hvorup Boligselskab, Byggeudvalget
Nils Vinther	Sundby-Hvorup Boligselskab, Byggeudvalget
Lisbeth Glud	Sundby-Hvorup Boligselskab, Byggeudvalget
Joachim Morell (JM)	Norconsult A/S
Mogens Mortensen	Ejendomsmesterassistent
Henrik S. Mikkelsen	Ejendomsmester
Hilde Hansen	Sundby-Hvorup Boligselskab
Mads Daugaard	Sundby-Hvorup Boligselskab
Allan Kirch Pedersen (AKP)	Sundby-Hvorup Boligselskab
Jens Erik Grøn (JEG)	Sundby-Hvorup Boligselskab
Stig Søndergaard (ref.)	Sundby-Hvorup Boligselskab

Der var 58 fremmødet beboer inkl. Afd. bestyrelsen

Sendt til: Hjemmeside, afdelingsbestyrelsen, byggeudvalget og teknisk afd.

Dagsorden:

1. *Velkomst*
2. *Status på projektet og økonomi efter dialog med Landsbyggefonden vedr. en revid. helhedsplan. Norconsult.*
3. *Økonomi for helhedsplanen v Allan Kirch*
4. *Møderække/proces*
5. *Spørgsmål og Evt.*

Ad. pkt. 1:

Sonja bød velkommen på afdelingsbestyrelsens vegne.

Jens Erik Grøn bød velkommen til mødet og gennemgik mødets indhold og formål.

Hans bød velkommen på vegne af organisationsbestyrelsen og præsenterede deltagerne ved aftenens møde.

Ad. pkt. 2:

Joachim Morell (JM) opsummerede hvordan renoveringen er tilpasset så økonomien kan hænge sammen, herunder en opstilling af helhedsplanens forløb, hvorfor priserne over tid er blevet så høje.

Licitationen den 25. januar resulterede i for høje priser, hvilket har medført en tilpasning af projektet, så huslejestigningen svarer til det niveau, der blev vedtaget ved den første afstemning.

Den primære justering i projektet omfatter fjernelsen af den kostbare og ustøttede efterisolering af længdefacaderne på de røde etageblokke samt husene på Uldalsvej, efterisolering af gavle på de røde blokke er stadig indeholdt.

Del 1 - de røde blokke:

- Nye vinduer og bundstykker, undtagen bag lukkede altaner
- Udskiftning af sålbænke
- Efterisolering og ny skalmur af gavle
- Fjerne eksisterende forsatsvægge
- Eksisterende facader udbedres for byggeskader
- Renovering af altanfronter
- Eksisterende altanlukninger gennemgås for fejl og mangler
- Hævning af terræn og private flisehaver ved den nordligste blok
- Renovering af tekniske installationer i kældre
- Ændring af affaldshåndteringen med mulighed for affaldssortering i molokker.

Del 2 - Smedien:

- Ombygning af alle boliger til tilgængelighedsboliger inkl. Totalrenovering
- Totalrenovering af bygningernes facader og tag
- Indføring af elevator i alle blokke
- Renovering af tekniske installationer
- Ændring af affaldshåndteringen med mulighed for affaldssortering i molokker.

Del 3 – Husene:

- Nye vinduer og bundstykker
- Udskiftning af sålbænke i murværk
- Eksisterende facader udbedres for byggeskader
- Renovering af alle badeværelser (Kviste i taglejligheder fastholdes)
- Nye vandmålere med individuel afregning
- Renovering af tekniske installationer i kældre
- Tilpasning af affaldshåndteringen med mulighed for affaldssortering i containere

Udearealer:

- Generelt løft af de grønne arealer med fokus på kantzoner og fællesskaber
- Forbedring af de trafikale forhold og klargøring til el-ladestander
- Tilførsel af ekstra parkeringspladser – i alt over 45 pladser

Ad. pkt. 3:

Allan vil gerne uddybe, hvad konsekvenserne vil være, hvis der stemmes Ja/ nej til planen:

Det er en vigtig afstemning, og vi lægger vægt på, at jeres beslutning skal være baseret på et oplyst grundlag information.

Ved at stemme ja til planen:

- Forudsigelig økonomi:
 - En stigning i huslejen nu, kan hjælpe med at undgå store, uventede udgifter senere.
 - Vi er klar over, at det er mange penge for den enkelte. Men det gør jeres husleje mere forudsigelig.
- Bidrag fra PPV-planen:
 - Vi skal bidrage med ca. 10 millioner fra vores PPV-plan.

Ved at stemme nej til planen:

- Taber vi støtten fra LBF:
 - Det betyder, at vi mister den værdifulde finansiering igennem LBF.
 - Det vil alt andet lige gøre det dyrere at gennemføre nødvendige renoveringer fremadrettet.
- Finansieringsudfordringer:
 - Uden støtten fra LBF skal vi finde andre, mindre fordelagtige finansieringskilder.
 - Det vil øge de økonomiske belastninger for beboerne.
- LBF Gransker
 - LBF har haft eksterne bygningssagkyndige til at granske (tilstandsvurdere) 20 udvalgte bygningsdele. Alle afdelinger skal granskes (tilstandsvurderes), hver 5. år (næste gang 2026)
 - Rapporten viser, at vi skal investere godt kr. 62 mill. inden for 0-7 år. Vi har kun omkring 10 mill. på PPV'en.
 - Så resten af de midler, der er nødvendige, skal i sidste ende dækkes gennem huslejestigninger.
- Uforudsete store udgifter:
 - Ved at afvise planen nu, vil vi stå alene med de nødvendige forbedringerne.

- Det betyder betydelige økonomiske byrder i fremtiden (akut behov for reparationer og forbedringer).
- Afstemningen handler reelt om:
 - Forudsigelig udgift/ husleje eller uforudsigelige udgifter/ husleje.
 - Det bemærkes, at det vil blive "bøvlet" og træls mens renoveringen pågår (byggeplads).

Ad. pkt. 4:

Her i nævnes/inviteres til følgende datoer.

- Møde med byggeafsnittene d. 2 .april 2025.
- Det besluttende ekstra ordinære afdelings møde d. 24. april 2025 om det reviderede/tilpassede helhedsplan.

Orienterende møder med byggeafsnittene onsdag d. 2. april 2025.

- Kl. 1500 med gl. afd. 14.
- Kl. 1700 med gl. afd. 25.
- Kl. 1900 med gl. afd. 10.

Omdeling d. 7. april 2025 af indkaldelse + afstemningsgrundlag til det besluttende afdelingsmøde.

Besluttende afd. møde torsdag 24. april 2025.

Byggestart efteråret 2025

Ad. pkt. 5:

Sp.: Hvor meget vil prisen stige hvis længdefacader fastholdes i projektet?

Sv.: Prisen vil stige så meget at en kommende besparelse på varmeregningen vil tage for mange år før den er tjent hjem, til det er rentabelt at udføre.

Sp.: Hvordan åbnes de nye vinduer?

Sv.: De nye vinduer er sidehængt, og todelt åbning. De kan fastholdes i ventilationsposition og vil være med spalteventil.

Sp.: Er der lavet en beregning på hvor stor varmebesparelsen vil være?

Sv.: Det vil være meget individuelt hvor stor besparelsen vil være afhængig af forbrugsmønster.

Sp.: Skiftes vinduer på altanen, da nogle gav udstyk for de ikke fungerede optimalt?

Sv.: Vinduer repareres i det omfang det er muligt med reservedele fra hhv. afd. 3, og fra altaner i nr. 20-34 som nedlægges.

Sp.: Hvorfor bliver der ikke affaldsstationer ved boligerne på Uldalsvej?

Sv.: Poli og kommune vil ikke give tilladelse til at der hejses med kran hen over offentligt fortov.

Sp.: Hvad sker der med varmen, når indvendige forsatsvægge fjernes?

Sv.: Gavle efterisoleres stadig i projektet, og vil give en bedre varmeeffektivitet i de boliger. Derudover repareres gulv, loft og vægge hvor varmevæggen har været.

Sp.: Teknik i kældre, hvad er det?

Sv.: Det er renovering af vandrør og varmerør i teknikrum.

Sp.: Hvorfor blev der taget så mange jordbudsprøver?

Sv.: De blev taget for at kunne få prissat gavle og længdefacader korrekt. I dag er det en fordel, da vi helt reelt overfor LBF har kunnet dokumentere prisstigninger, hvilket har været med til de har øget støtten.

Sp.: Er huslejestigningen permanent?

Sv.: Det er en permanent prisstigning, og er en del af det stærke fællesskab. Stigningen er oplyst pr. m² pr. år

Sp.: Hvor langt bliver molokker placeres væk fra bygningerne?

Sv.: Eksempel v. de røde blokke bliver de placeret 7-8m fra facaden. Hans oplyste han i afd. 7 bor lige over molokkerne, og ikke oplever de lugter.

Sp.: Hvornår træder huslejestigningen i kræft?

Sv.: Det vurderes præcist hvornår, men det vil blive inden projektet er helt færdigt da lån begyndes optaget så snart projektet starter.

SP.: Hvor starter håndværkerne?

Sv.: Det vides ikke endnu.

Sp.: Kan nogle af arbejderne udskydes?

Sv.: Mest muligt tages med i helhedsplanen.

Sp.: Er alle med til at betale for dem som får terrasser?

Sv.: Det er fællesskabet som sammen betaler for projektet.

Sp.: Bliver altaner stadig mindre?

Sv.: Nej, de forbliver samme størrelse.

Sp.: Bliver der lavet cykelskur som tidligere ønsket?

Sv.: Det kan blive aktuelt hvis der under helhedsplanen findes råderum.

Sp.: Kan man komme på kontoret og stemme hvis man ikke kan møde op d. 24.?

Sv.: Det er fremmøde afstemning.

Sp.: Hvorfor laves Smedien om til Handicap boliger?

Sv.: Det er tilgængelighedsboliger der laves i Smedien.

Sp.: Er det muligt at få mere synligt politi i området?

Sv.: Ønskes der mere politi i området opfordres beboerne til selv at kontakte politiet da det vil have større effekt.

Sp.: Der har været ca. en måned hvor trapper ikke er blevet vasket, er der en grund til det?

Sv.: Mads følges op hos rengøring, at trapper bliver vasket som de skal.

Mødet hævet 20.15