

RENOVERING AFD. 10

Viaduktvej – Uldalsvej – Voerbjergvej – Smedien

AFSTEMNINGSGRUNDLAG

Dette nyhedsbrev beskriver den helhedsplan, som beboerne i afdeling 10 skal godkende på et ekstraordinært afdelingsmøde den 24. april 2025.

Der er tale om en tilpasning af den plan, der allerede blev godkendt i 2022. Og du kan på de følgende sider se, hvad der er foretaget af ændringer.

Sammen med præsentationen på mødet udgør dette nyhedsbrev afstemningsgrundlaget.

Helhedsplan til godkendelse

Kære beboere i afdeling 10.

En helhedsplan sætter de overordnede rammer for det renoveringsarbejde, der skal udføres. Det vil både sige det budget (og dermed huslejestigning) og de renoveringsarbejder, der skal gennemføres i afdelingen.

Både afdelingsbestyrelse, boligselskabets medarbejdere og vores rådgivere fra Norconsult har arbejdet hårdt for at komme i mål med en plan, hvor vi kan fastholde hovedparten af de løsninger, der også var med i den oprindelige plan, og samtidig holde os inden for den huslejestigning, der blev godkendt tilbage i 2022.

Dette til trods for, at det samlede budget nu er steget fra 118 til 144 mio. kr. Primært på grund af rentestigninger og forøgede materialepriser.

Det er vigtigt at understrege, at hele renoveringsprojektet ikke er detailplanlagt endnu. Det er de overordnede rammer, vi beskriver nu, og de færdige boliger og udearealer kan komme til at afvige fra de viste illustrationer mv.

Vi skal også for god ordens skyld tage forbehold for trykfejl.

Vigtigst af alt er, at du som beboer er tryk ved processen, og at du kan få den information, du ønsker. Tøv derfor ikke med at kontakte os, hvis du har spørgsmål.

Med venlig hilsen
Sundby-Hvorup Boligselskab



Indhold

I denne informationsfolder har vi samlet alle relevante informationer om den tilpassede helhedsplan for afdeling 10.

Denne folder udgør således afstemningsgrundlaget, når beboerne skal godkende helhedsplanen på det ekstraordinære afdelingsmøde 24. april 2025.

Side 4	Interview, Jens Erik Grøn
Side 5	Sådan hænger budgettet sammen
Side 7	Spørgsmål og svar fra orienteringsmødet
Side 8-9	Nye/tilpassede udearealer
Side 10-11	De røde blokke (del 1)
Side 12-15	Smedien (del 2)
Side 16-17	Genhusning
Side 18-19	Husene på Uldalsvej (del 3)
Side 20	Ekstraordinært afdelingsmøde

Overordnet tidsplan* for helhedsplanen

Ekstraordinært afdelingsmøde, hvor den tilpassede helhedsplan skal godkendes

24. APRIL
2025

Håndværkerne går i gang med arbejdet i afdelingen

EFTERÅR
2025

SOMMER
2025

Detailplanlægning og forberedelse af genhusning (Smedien)

2026-27

Arbejdet strækker sig over cirka 2 år

*med forbehold for forhandlingerne med Hovedentreprenør

Tilpasset helhedsplan i punktform

Afdelingen står foran en omfattende renovering, og selv om der er foretaget justeringer, er det lykkedes at fastholde hovedparten af de løsninger, der også var med i den oprindelige plan.

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



Udearealer og p-forhold i alle byggeafsnit får et markant løft

- Generelt løft af de grønne arealer med fokus på kantzoner & fællesskab.
- Forbedring af de trafikale forhold & klargøring til el-ladestandere.
- Tilførsel af ekstra parkeringspladser – i alt ca. 45 pladser
- Nye affaldsstationer.

(se mere på side 8-9)



Del 1: De røde blokke

- Nye vinduer på nær bag altanlukninger.
- Udskiftning af sålbænke i murværk.
- Efterisolering & ny skalmur af gavle.
- Fjernelse af eksisterende forsatsvægge.
- Eksisterende facader udbedres for byggeskader.
- Renovering af altanfronter.
- Eksisterende altanlukninger gennemgås for fejl & mangler.
- Hævning af terræn & private flisehaver med udestuer ved den nordligste blok.
- Renovering af tekniske installationer i kældre.
- Ændring af affaldshåndteringen med mulighed for affaldssortering i molokker.
- Generelt løft af grønne arealer og p-forhold.



Del 2: Smedien

- Ombygning af alle boliger til tilgængelighed inkl. totalrenovering.
- Totalrenovering af bygningernes facader & tag.
- Indføring af elevator i alle blokke.
- Renovering af tekniske installationer.
- Ændring af affaldshåndteringen med mulighed for affaldssortering i molokker.
- Generelt løft af grønne arealer og p-forhold.



Del 3: Husene på Uldalsvej

- Nye vinduer.
- Udskiftning af sålbænke i murværk.
- Eksisterende facader udbedres for byggeskader.
- Renovering af alle badeværelser.
- Nye vandmålere med individuel afregning.
- Renovering af tekniske installationer i kældre.
- Tilpasning af affaldshåndteringen med mulighed for affaldssortering i containere.
- Generelt løft af grønne arealer og p-forhold.

Det er desværre nødvendigt at tilpasse planen

Det kan være svært at forstå, at beboerne i afdeling 10 nu endnu engang skal godkende den helhedsplan, som skal bidrage til at hele afdelingen – boliger og udearealer – får et tiltrængt løft.

Men som det allerede er sagt og skrevet mange gange, så har stigende renter og priser på materialer ændret på hele grundlaget for den plan, der blev godkendt i 2022.

Boligselskabets direktør, Jens Erik Grøn, fortæller, at samme udfordring ramte vores naboafdeling i Lindholm, afdeling 3, som også står foran en omfattende renovering.

– Vi havde håbet, at licitationen i efteråret kunne holde projektet inden for budgettet. Men vi må erkende, at markedet fortsat er imod os. Og vi kan ikke blive ved med at udsætte den renovering, som både vi og beboere har ventet på i flere år, siger han.

På samme måde som i afdeling 3 er helhedsplanen derfor endnu engang blevet gennemgået sammen med boligselskabets rådgivere fra Norconsult og Landsbyggefonden.

Jens Erik Grøn siger:

– Opgaven har været at fastholde de dele af helhedsplanen, som vi ved betyder meget for beboerne og som vil give hele afdelingen et løft. Samtidig er vi og Landsbyggefonden også bundet af nogle snævre regler for, hvad vi kan søge om støtte til.

Godt samarbejde

– Vi har haft en rigtig god dialog med afdelingsbestyrelsen omkring de nødvendige tilpasninger, og vores rådgivere fra Norconsult har gjort et stort arbejde for at sikre, at vi får opfyldt de fleste af vores ønsker til renoveringen. Også selv om der er foretaget nogle fravalg

undervejs. Her har rådgiverne været gode til at komme op med alternative løsninger, siger Jens Erik Grøn.

Mere støtte fra Landsbyggefonden

Landsbyggefonden har accepteret at øge andelen af de såkaldte støttede lån fra 49 til 76 mio. kr. i den nye, tilpassede helhedsplan.

Så selv om det samlede budget nu er 144 mio. kr. (mod 118 mio. kr.), skal huslejen ikke stige mere, end godkendt i 2022.

Ved at få Landsbyggefonden med i projektet, får afdelingen mulighed for – ikke kun at få renoveret det absolut mest nødvendige – men også at få indfriet mange af de ønsker, som både beboere og boligselskab har haft i mange år.

På orienteringsmødet i marts fortalte driftschef Allan Kirch Pedersen, at alternativet til en helhedsplan, i første omgang vil være at støtten fra Landsbyggefonden, og at de nødvendige renoveringer

i fremtiden skal betales af afdelingen selv og derfor med udsigt til (endnu) højere og mere uforudsigelige huslejestigninger.

Jens Erik Grøn supplerer – Vi har ikke lagt skjul på, at det er et ret stort løft, som huslejen stiger i forbindelse med helhedsplanen. Men selv om vi barberede endnu mere af planen, og kun renoverede de absolut mest nødvendige ting, så rækker afdelingens opsparing langt fra.

På afdelingsmødet den 24. april er det beboerne i afdelingen, der skal stemme om den tilpassede plan. Og som Jens Erik Grøn også sagde til beboerne i afdeling 3, da de for et år siden stod i samme situation (og dengang sagde ja til den ændrede plan):

– Jeg håber virkelig, at beboerne fortsat bakker op om helhedsplanen. Vi skal ha' renoveret boligerne, så vi også i de kommende år kan tilbyde gode og tidssvarende boliger her midt i Lindholm. Vel at mærke til en fornuftig husleje.



Sådan hænger budgettet sammen

Efter møder med Landsbyggefonden, hvor vi præsenterede de mulige tilpasninger af helhedsplanen, modtog vi i begyndelsen af marts et positivt tilsagn fra fonden, som fortsat gerne vil støtte helhedsplanen. Det er også lykkedes at få fonden til at øge andelen af de støttede lån til helhedsplanen

Det samlede budget for helhedsplanen er i dag 144 mio.

Støtten fra Landsbyggefonden kommer dels som direkte tilskud og dels som støttede lån.

Ud over tilskudene fra Landsbyggefonden får afdelingen også tilskud fra boligselskabets fælles kasse og fra Aalborg Kommune (kapitaltilførsel).

Afdelingen selv bidrager også med et kontant tilskud via den opsparing (henlæggelser), som beboerne år efter år har lagt til side til vedligeholdelse af afdelingen. I alt bruger afdelingen 10 mio. kr. af henlæggelserne.

Støttede lån

'Støttede' lån er lån med en fordelagtig rente – som Landsbyggefondens kan tilbyde afdelingen til dækning af udvalgte opgaver i helhedsplanen (for eksempel det generelle løft af de grønne arealer og omdannelsen af boliger til tilgængelighed).

Der er regler for, hvad støttede lån kan bruges til. Det er altså ikke muligt at fravælge en (støttet) del af planen, og så flytte støtten over til en anden del.

Budgettets nøgletal

Det samlede budget for helhedsplanen er (i 2025-priser):
144 mio. kr.

Af det samlede budget betales 76 mio. kr. med støttede lån fra Landsbyggefonden.

Den gennemsnitlige huslejestigning for alle boliger er beregnet til **123 kr/kvm./år** (svarende til den huslejestigning, der blev godkendt tilbage i 2022).

Huslejen vil altså stige, uanset om man vælger en helhedsplan eller ej. Blot får man 'meget mere for pengene', hvis Landsbyggefonden er med.

Når opsparing, tilskud og støtte er trukket fra, skal resten af udgifterne betales med lån. Og det er betalingen af disse låneafdrag og renter, som beboerne skal betale med en huslejestigning.

Mere renovering for pengene

Når boligselskabet og afdelingsbestyrelsen anbefaler, at beboerne siger ja til helhedsplanen, er det et udtryk for, at en omfattende renovering er nødvendig, hvis boligerne i afdeling 10 også i fremtiden skal være attraktive og tidssvarende.

Ved at få Landsbyggefonden med i projektet får afdelingen mulighed for – ikke kun at få renoveret det absolut mest nødvendige – men også at få løst mange af de ønsker som både beboere og boligselskab har haft i mange år.

Den gennemsnitlige huslejestigning, som beboerne skal godkende på det kommende ekstraordinære afdelingsmøde, **er beregnet til 123 kr/kvm./år**, som i 2025-priser svarer til de 115 kr/kvm./år, som beboerne godkendte i 2022.

Vi har udarbejdet huslejeeksempler for hvert byggeafsnit på de følgende sider.

Hvordan er 115 kr. i 2022 blevet til 123 kr. i 2025?

På de årlige afdelingsmøder godkender beboerne afdelingens budget. Det er også sket hvert år siden 2022. Og for at dække almindelige prisstigninger og afdelingens samlede driftsbudget er der hvert år godkendt en mindre stigning i huslejen.

Tilsvarende skal den beregnede huslejestigning for renoveringsprojektet også tilpasses til 2025 priser.

Regnestykket ser reelt således ud:

2023 +3,71% = 119,27 kr.

2024 +2,84% = 122,65 kr.

2025 +2,82% = 126,11 kr.

Men vi har i huslejeberegningen reduceret stigningen til 123 kr. (svarende til 7% i perioden fra 2023-2025).

Huslejestigningen i den enkelte bolig afhænger af renoveringsomfanget

Landsbyggefonden stiller krav om, at huslejestigningen i de enkelte bygningsafsnit skal afspejle, hvor meget der renoveres i og omkring boligerne.

Det betyder, at nogle boliger får en mindre og andre en større huslejestigning efter renoveringen. Eksempelvis vil huslejen stige mest i de boliger, der totalrenoveres (og omdannes til tilgængelighedsboliger med helt nye køkkener og badeværelser).

Du kan se huslejestigningerne efter renoveringen for hver enkelt byggeafsnit på de følgende sider.

Den gennemsnitlige huslejestigning for alle boliger er beregnet til 123 kr/kvm./år. Men der vil altså være forskel fra lejlighedstype til lejlighedstype.

Vi har derfor – under hvert byggeafsnit – vist eksempler på den månedlige huslejestigning for udvalgte lejemål (find den lejlighedstype, der minder mest om din nuværende bolig).

Har du spørgsmål til din nye husleje, må du meget gerne kontakte vores ekspedition på telefon 9817 3066 eller ved personligt fremmøde i vores åbningstid.

For god ordens skyld skal det nævnes, at det – udover de anførte huslejestigninger – også må forventes, at der i de kommende år vedtages almindelige reguleringer af huslejen, på de årlige budgetmøder i afdelingen.

Når huslejen stiger, kan du ofte få mere i boligstøtte

Når din husleje stiger, vil du ofte også få mere i boligstøtte. Vi vil derfor opfordre dig til selv at tjekke, om du kan få (ekstra) boligstøtte, hvis du ønsker at blive boende i din nyrenoverede bolig. På [borger.dk](https://www.boligstoette.dk) kan du få en foreløbig beregning:

<https://www.boligstoette.dk/bos-selvbetjening/beregner/basisoplysninger>

Husk, at boligstøtte tildeles efter personlige forhold. Er du i tvivl om, hvordan du skal gøre, opfordrer vi dig til at kontakte genhusningskonsulent Hilde Hansen.

Du fanger hende på mail: hh@sundbyhvorup.dk eller telefon: 70 27 80 66.

Spørgsmål og svar fra orienteringsmødet

Torsdag den 27. marts var 58 beboere mødt frem til orienteringsmødet om den tilpassede helhedsplan. **Her har vi udvalgt spørgsmål og svar med generel interesse.**

Den 2. april var beboerne i de enkelte byggeafsnit også inviteret til møder.

Der er lagt referater fra alle møderne op på MinSide og sundby-hvorupboligselskab.dk

Hvor meget vil prisen stige, hvis renoveringen af længdefacader fastholdes i projektet?

Arbejdet med længdefacaderne er ikke støttet af landsbyggefonden, og det er ikke mindst derfor, at det er denne primære del, der er taget ud af helhedsplanen.

Det kan ikke svare sig at efterisolere længdefacaderne nu, da beregninger viser, at det vil tage måske hundrede år at tjene investeringen hjem igen gennem et (endnu) mindre varmemeforbrug.

Isoleringen af endegavlene støttes til gengæld af Landsbyggefonden. Derfor er renoveringen af disse fortsat med i planen.

Hvordan åbnes de nye vinduer?

De nye vinduer bliver hovedsageligt med et klassisk opsproset udtryk og er sidestyret. så de kan pudses indefra.

Hvad sker der med varmen, når indvendige varmevægge i gavlboligerne (gl. afd. 10) fjernes?

Gavlene efterisoleres stadig i projektet, og det vil give en bedre varmeeffektivitet i disse boliger. Derudover repareres gulv, loft og vægge, hvor varmevæggen har været.

Er der lavet en beregning på hvor stor varmesparelsen vil være?

Nej. Beparelsen vil være meget individuel og helt afhængig af beboernes forbrugsmønster. Men bare rolig: Der vil fortsat kunne ske en besparelse i jeres varmeregning.

Den primære kuldegiver til boligerne – vinduerne – udskiftes til nye tætte energioptimerede vinduer med 3lags energiglas, som vil give en positiv effekt på indeklimaet set i forhold til de eksisterende utætte 2-lags plastvinduer.

Nye vinduer er markant bedre isoleret, både energi- såvel som støjmæssigt.

Hvor langt bliver molokkerne placeret væk fra bygningerne?

Ved de røde blokke bliver de placeret 7-8 meter fra facaden. (i afdeling 7 er erfaringen, at der ikke er lugtgener, selv om man bor lige over molokkerne).

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

Nej. Lovgivningen fastlægger, at afstemningen sker ved fremmøde. Hver husstand har to stemmer.

Skiftes glaslukningerne på altanen (enkelte beboere gav udstyk for, at de ikke fungerede optimalt)?

Vinduerne repareres i det omfang, det er muligt, med reservedele fra hhv. afd. 3, og fra altanerne i stueplan (nr. 20-34) som får nye udestuer.

Nye indbydende udearealer

Udearealerne får et markant løft. Det største indgreb er at hæve terrænet på havesiden af den nordlige blok ved Uldalsvej 20-34, hvor der skabes direkte udgang til terrasser fra boligerne i stueetagen.

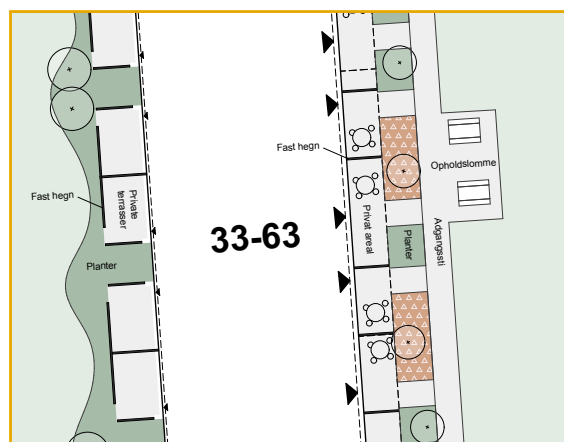
Terrænet hæves ikke ved den sydlige vinkelblok, da støjgener fra Viaduktvej vil begrænse nytteværdien af et hævet terræn.

Til gengæld er der mulighed for at bearbejde og udvikle området mellem vinkelblokken og Smedien, hvor der kan skabes et samlingspunkt for hele afdelingen.

Da der generelt mangler parkeringspladser i afdelingen, bliver der etableret ekstra parkeringspladser fordelt i afdelingen, som forberedes til el-ladere.



Eksempel på nye kantzoner



Eksempel på nye kantzoner

Del 1 – De røde blokke (gammel afdeling 10):

Viaduktvej 19-23, Voerbjergvej 1-11b og Uldalsvej 20-34



Her er de ting, der laves i byggeafsnittet:

- Nye trelags energivinduer på nær bag altanlukninger.
- Udskiftning af sålbænke i murværk.
- Efterisolering & ny skalmur af gavle.
- Fjernelse af eksisterende forsatsvægge.
- Eksisterende facader udbedres for byggeskader.
- Renovering af altanfronter.
- Eksisterende altanlukninger gennemgås for fejl & mangler.
- Hævning af terræn & private flisehaver med udestuer ved den nordligste blok (nr. 20-34).
- Renovering af tekniske installationer i kældre.
- Ændring af affaldshåndteringen med mulighed for affaldssortering i molokker.
- Generelt løft af grønne arealer og p-forhold (se side 8-9).

Ændringer i forhold til oprindelig plan:

- Den dyre (og ustøttede) efterisolering af længdefacaderne falder bort (udgifterne til nye facader vil være markant højere end de økonomiske fordele ved et evt. lavere varmeforbrug).
- De nye altanlukninger som var en del af efterisoleringen udgår.

Huslejestigning efter renovering i og omkring de røde blokke:

Eksempler på huslejestigning (2025-priser - med forbehold for ændrede forudsætninger/fejl):

Boligtype	Rum	Kvm.	Nuv. leje.	Stigning	Ny husleje ¹	
Viaduktvej/Uldalsvej		55	2.689	433	3.122	
Viaduktvej/Voerbjergvej	2 rum	65	3.130	511	3.641	
Voerbjergvej 3. sal	3 rum	65	3.087	511	3.598	
Uldalsvej		66	3.162	520	3.682	+ 214 kr. v. hævet terræn*
Viaduktvej		72	3.353	567	3.920	
Uldalsvej	3 rum	76	3.581	598	4.179	+ 214 kr. v. hævet terræn*
Uldalsvej 3. sal	4 rum	76	3.533	598	4.131	
Voerbjergvej/Viaduktvej		76	3.527	598	4.125	
Voerbjergvej/Uldalsvej		78	3.665	614	4.279	+ 214 kr. v. hævet terræn*
Voerbjergvej/Viaduktvej		85	3.953	670	4.623	
Uldalsvej		87	3.953	685	4.716	+ 214 kr. v. hævet terræn*
Voerbjergvej 1/Viaduktvej 19		108	4.863	851	5.714	
Uldalsvej 34 th		110	4.955	867	5.822	+ 214 kr. v. hævet terræn*

Husk at tjekke din boligstøtte, når huslejen stiger (se side 6).

¹Alle priser er opdateret til 2025-niveau (se side 5).

* Stuelejligheder på Uldalsvej 20-34 får huslejetillæg på 214 kr/mdl. pga hævet terræn og ny udestue (med undtagelse af nr. 28 st.tv.).

Bearbejdning af facader

De eksisterende facader udbedres for byggeskader, og altanfronterne renoveres. Derudover gennemgås de eksisterende altanlukninger for fejl og mangler, og afdelingen får nye vinduer samt efterisolering af gavlene.

Havesiden



Eksisterende forhold



Fremtidige forhold - nord



Fremtidige forhold - syd

Indgangssiden



Eksisterende forhold

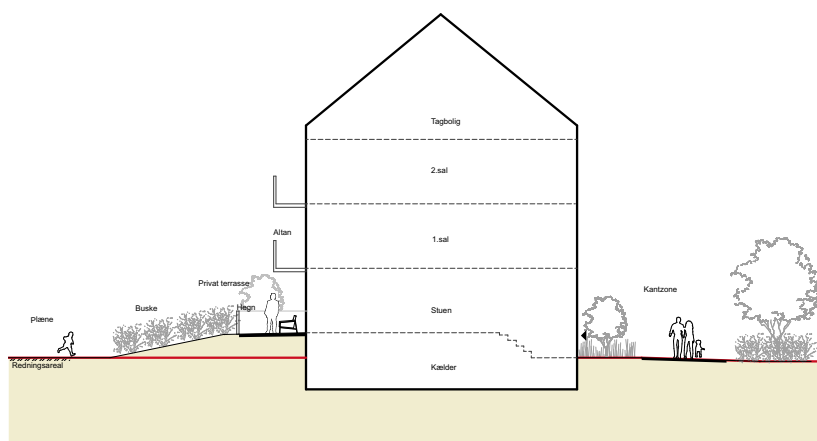


Fremtidige forhold

Hævet terræn

For at skabe nogle mere attraktive uderum omkring de røde blokke hæves terrænet op mod den nordlige vinkelblok på Uldalsvej. På den måde får beboerne et udvidet terrasseareal i forlængelse af udestuen.

Her er vist en principskitse over de fremtidige forhold.



Del 2 – Smedien (gammel afdeling 14):

Smedien 1-95



Her er de ting, der laves i byggeafsnittet:

- Ombygning af alle boliger til tilgængelighed 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.
- Generelt løft af grønne arealer og p-forhold (se side 8-9)

Der er ingen ændringer i forhold til oprindelig plan!

Huslejestigning efter renovering af Smedien:

Eksempler på huslejestigning (2025-priser - med forbehold for ændrede forudsætninger/fejl):

Boligtype	Rum	Nuv. kvm.	Nuv. leje.	Nye kvm.	Stigning	Ny husleje ¹
Smedien, stue	2	60	3.562	68	1.391	4.953
Smedien, 1. sal	2	60	3.593	68	1.391	4.984

¹Alle priser er opdateret til 2025-niveau (se side 5).

Husk at tjekke din boligstøtte, når huslejen stiger (se side 6).

Nye facader og tag

Her kan du se arkitekternes forslag til nye facader på Smedien. Henholdsvis have- og indgangssiden. OBS. Der er fortsat tale om ideoplæg, så der kan komme ændringer til det færdige projekt.



De tre blokke i del 2 - Smedien, har flere store udfordringer i kraft af dårlige materialer, byggetekniske problemer, en lang og smal altangang, samt utidssvarende arkitektur.

Alle lejligheder i Smedien totalrenoveres med nye køkkener og badeværelser og alle blokke får elevatorer og dermed niveaufri adgang til boligerne.

Facader, vinduer og døre udskiftes, og blokkenes arkitektoniske udtryk opgraderes.

De nuværende altaner inddrages i boligerne, og der opføres nye altaner og terrasser. Det betyder også, at lejlighederne bliver større (fra 60 til 68 kvm.).

På side 14-15 kan du se et oplæg til den nye indretning af boligerne.

Beboerne i Smedien skal genhuses, mens håndværkerne arbejder i boligerne. Du kan læse mere om genhusning på side 16.

De nye lejligheder i Smedien

De totalrenoverede lejligheder i Smedien bliver lidt større end de nuværende (fra 60 til cirka 68 kvm.). Her kan du se indretningsforslagene af henholdsvis stueetage og 1. sal.

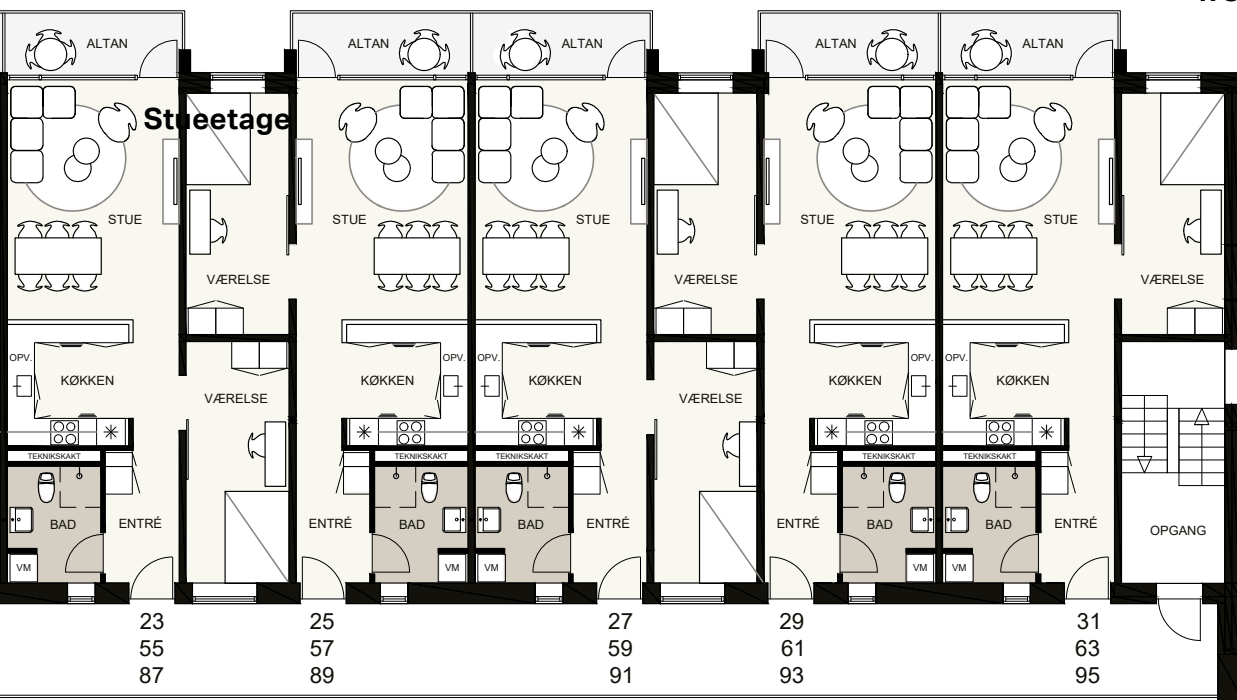


Den nye elevator er placeret således at den også giver adgang til eksisterende kælder.



Eksisterende altan inddrages i boligen og der etableres ny altan med adgang fra stue/alrum.

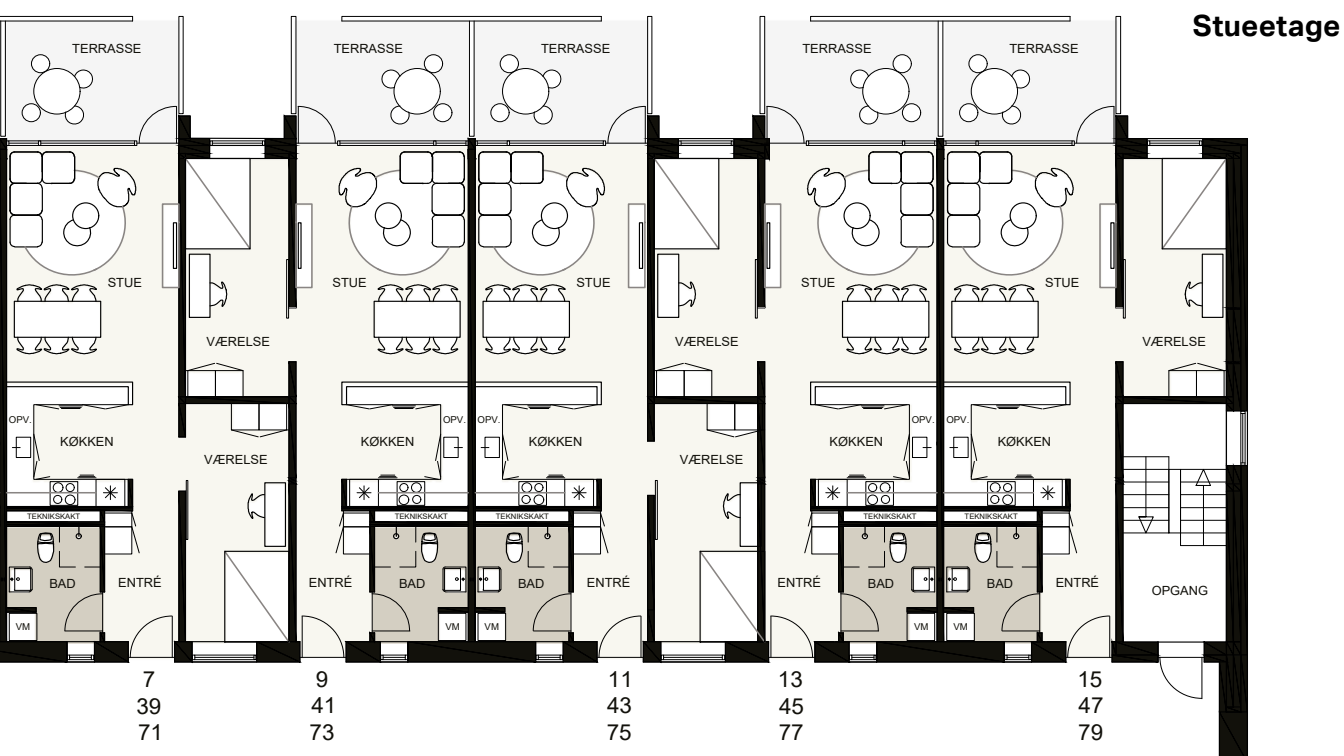
1. sal



Eksisterende altangang udvides for bedre brugbarhed.

Eksisterende altan inddrages i boligen og der etableres ny altan eller flisehave på terræn.

(stueplansboligerne 65, 67, 69, 71, 73, 75, 77 & 79 har altaner via stue på grund af højdeforskel v. fælleslokalet)



Adgang til private forarealer

Bor du i Smedien, skal du genhuses midlertidigt

Bor du i en LEJLIGHED I SMEDIEN, skal din bolig totalrenoveres, og du kan derfor ikke bo i lejligheden, mens håndværkerne arbejder. Boligselskabet skal hjælpe dig med at finde din genhusningsbolig samt dække dine omkostninger i forbindelse med flytning. Alle øvrige beboere kan blive boende under renoveringen.

I de 48 boliger i Smedien, der skal omdannes til såkaldte tilgængelighedsboliger og dermed totalrenoveres, skal håndværkerne arbejde længe inde i selve boligen (cirka 6 måneder). Undervejs skal bad og toilet også renoveres – så beboerne i disse boliger skal derfor genhuses, mens arbejdet står på.

Det er boligselskabet, som har ansvaret for at skaffe en midlertidig eller permanent genhusningsbolig samt i øvrigt dække alle rimelige omkostninger, der er forbundet med genhusningen.

Hjælp og orientering

I Sundby-Hvorup Boligselskab har vi mange og gode erfaringer med at håndtere genhusning. Og selv om der fortsat er lang tid til, at det bliver aktuelt med genhusning for de berørte beboere, vil vi allerede nu begynde at orientere om genhusningen.

Vi ved, at det kan bekymre flere, når de for en tid skal flytte fra deres bolig. Derfor er det vigtigt at understrege, at alle får den hjælp, de har behov for, og at genhusning ikke må blive en byrde for den enkelte.

I god tid, inden renoveringsarbejdet går i gang vil de berørte beboere blive kontaktet af vores genhusningskonsulent Hilde Hansen. Formålet er ganske enkelt, at hver enkelt kan fortælle, hvilke ønsker og behov man har i forbindelse med genhusningen.

Billig flytning?

Bemærk: I stedet for at vende tilbage til den nyrenoverede bolig, kan man som lejer også benytte muligheden for at flytte permanent til en anden bolig i boligselskabet. På den måde kan man rent faktisk få en billig flytning og komme uden om ventelisterne til de andre afdelinger.

Den mulighed vil de berørte beboere naturligvis få mere information om i forbindelse med de personlige samtaler.

Kontakt vores genhusningskonsulent Hilde Hansen direkte på: mail hh@sundbyhvorup.dk eller telefon 70 27 80 66.



Hvad betyder tilgængelighed?

Tilgængelighed betyder reelt, at man skal kunne komme ind i boligen i en kørestol uden forhindringer. En tilgængelighedsbolig er en betegnelse, som Landsbyggerfonden bruger. Der skal altså være niveaufri adgang til boligen, og der må ikke være stigninger eller dørtrin, der forhindrer adgangen.

Derudover er der nogle krav til, hvor meget plads der er i de enkelte rum i en tilgængelighedsbolig.

Den er altså typisk mere rummelig end en almindelig bolig. Men selve boligen er i øvrigt **en helt almindelig almen lejlighed**, og de nuværende beboere i Smedien kan altså fortsat blive boende i

deres nyrenoverede boliger efter genhusningen.

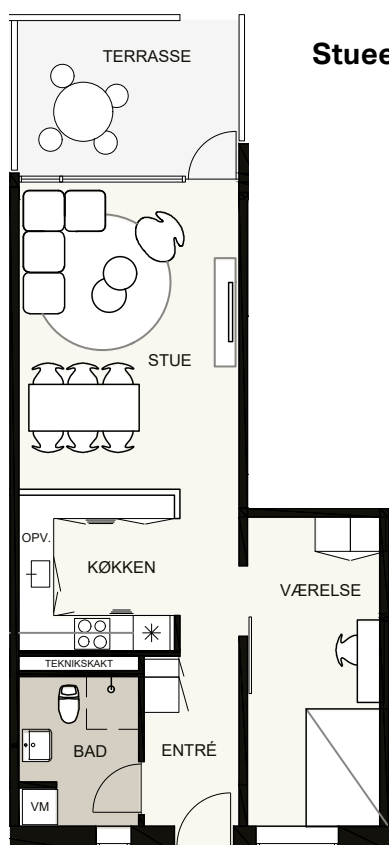
Normalt kan man ikke få tilskud til såkaldte moderniseringsarbejder, men her får vi altså støtte til alle lejlighederne.

Der bliver lavet i alt 48 tilgængelighedsboliger i forbindelse med renoveringen. De nye boliger i Smedien bliver cirka 68 kvm (mod i dag 60 kvm.), så de kan leve op til pladskravene for en tilgængelighedsbolig.

Nedenfor har vi vist principperne for indretningen af de nye boliger i Smedien.

- Den eksisterende altan tillægges boligarealet
- Det eksisterende badeværelse udvides
- Køkkenet er åbnet op mod gangen. Ud over at der skabes et mere rummeligt køkken og entré til boligen, gør det at boligen bliver direkte gennemlyst og vil fremstå lysere generelt
- Ved det eksisterende værelse isættes en bred skydedør, der gør værelset mere tilgængeligt.

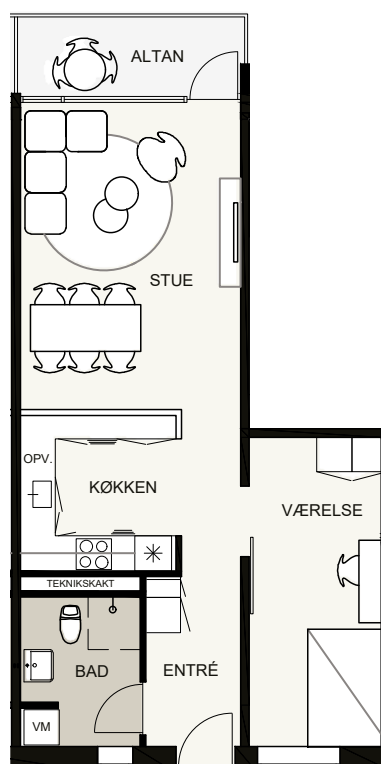
Eksempel på indretning:



Stueetage

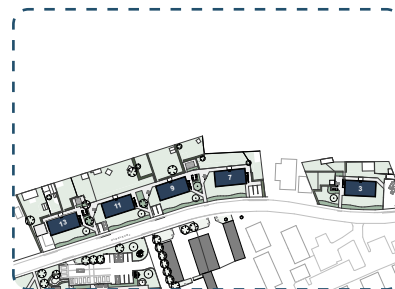
Nyt åbent og lyst rummeligt stuealrum med afskærmet køkken via halvvæg.

Badeværelserne er ved facaden med direkte adgang fra entré.



1. sal

Uldalsvej 3-13



Her er de ting, der laves i byggeafsnittet:

- Nye vinduer.
- Udskiftning af sålbænke i murværk.
- Eksisterende facader udbedres for byggeskader.
- Renovering af alle badeværelser.
- Nye vandmålere med individuel afregning.
- Renovering af tekniske installationer i kældre.
- Tilpasning af affaldshåndteringen med mulighed for affaldssortering i containere.
- Generelt løft af grønne arealer og p-forhold (se samlet beskrivelse side 8-9).

Ændringer i forhold til oprindelig plan:

- Den dyre (og ustøttede) efterisolering af facaderne falder bort (udgifterne til nye facader vil være markant højere end de økonomiske fordele ved et evt. lavere varmeforbrug).

Huslejestigning efter renovering af husene på Uldalsvej:

Eksempler på huslejestigning (2025-priser - med forbehold for ændrede forudsætninger/fejl):

Boligtype	Kvm.	Nuv. leje.	Stigning	Ny husleje ¹
Uldalsvej 3-13, stue	78	4.418	935	5.353*
Uldalsvej 3-13, 1. sal	70	3.956	926	4.882*

¹ Alle priser er opdateret til 2025-niveau (se side 5).

* Ny husleje er her angivet inkl. vandforbrug. Efter renoveringen opgøres vandforbruget individuelt, så den nye husleje vil blive nedsat svarende til det gennemsnitlige vandforbrug i byggeafsnittet.

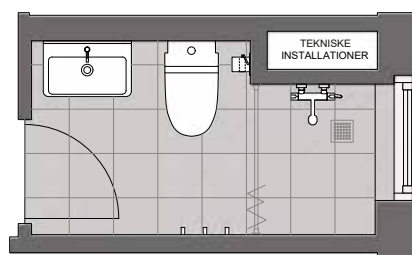
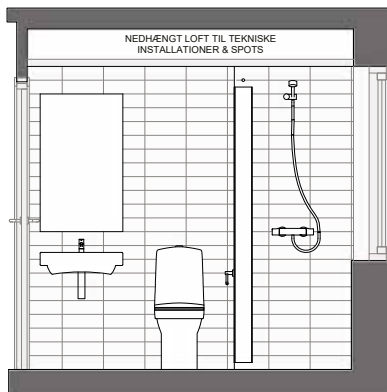
Husk at tjekke din boligstøtte, når huslejen stiger (se side 6).

Ny badeværelsesløsning

Husene på Uldalsvej har i dag nogle meget små badeværelser. Derfor renoveres badeværelserne i alle boliger.

På 1. sal vanskeliggøres indretningen kraftigt af skråvægge fra taget. Dette løses ved at påføre husene nye kviste i badeværelsets bredde. Dette giver mulighed for den samme indretning af badeværelset som i stueetagen (se illustrationen på modstående side).

Her har arkitekten lavet en skitse for at vise, hvordan det nye badeværelse er indrettet.



Nye vinduer og facader udbedres



Eksisterende forhold



Fremtidige forhold (med forbehold for tilpasninger)

Kom til ekstraord. afdelingsmøde

Ekstraordinært afdelingsmøde 24. april

Bakkevej 11. kl. 19.00-21.00.

Særskilt invitation og dagsorden er omdelt til alle beboere og er ligeledes tilgængelig på MinSide og www.sundby-hvorupboligselskab.dk

Velkomst

Valg af dirigent

Orientering om renoveringen (den reviderede helhedsplan):

- Status og generel orientering
- Tilpasning af projekt jf. dialog med Landsbyggefonden samt afholdte byggeafsnitsmøder
- Økonomi, herunder forbrug af afdelingens egne henlæggelser
- Tilpasset arbejds- og tidsplan
- Det videre forløb og afrunding

Beslutning/afstemning om renoveringen (den reviderede helhedsplan).

Eventuelt.

Tilmelding til mødet:

Af hensyn til opstilling af stole, indkøb af øl/vand og snitter m.m. bedes tilmelding ske til Sundby-Hvorup Boligselskab på hjemmesiden eller tlf. 98 17 30 66 senest den 16. april 2025



Vi har løbende orienteret om renoveringsplanerne. Find nyhedsbreve og referater fra afdelingsmøder på:
www.sundby-hvorupboligselskab.dk.



**SUNDBY-HVORUP
Boligselskab**

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

Dette nyhedsbrev om Afdeling 10 er udgivet af Sundby-Hvorup Boligselskab og omdelt til beboere og andre interesserede i april 2025.

Ansv. red. Jens Erik Grøn

Illustrationer: Norconsult

Redaktion: tuen