

Nørresundby den 02. april 2025

Mødereferat: Helhedsplan, afd. 10 - Blokkene**Titel: Orienterende møde vedr. helhedsplanen for afd. 10. Viaduktvej 19-23, Voerbjergvej 1-11B og Uldalsvej 20-34**

Dato: onsdag 2. april 2025 - kl. 19.00.

Sted: Smedien 97, Nørresundby.

Deltagere:

Sonja Søndergaard	Sundby-Hvorup Boligselskab, Afd. bestyrelsen, formand
Ellen Margrethe Poulsen	Sundby-Hvorup Boligselskab, Afdelingsbestyrelsen
Berent Mikkelsen	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
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 40 fremmødt beboer inkl. afdelingsbestyrelsen

Sendt til: Hjemmeside, afdelingsbestyrelsen, byggeudvalget og teknisk afdeling

Dagsorden:

1. *Velkomst*
2. *Status på projektet og økonomi efter dialog med Landsbyggefonden vedr. en revid. helhedsplan. Norconsult.*
3. *Møderække/proces*
4. *Spørgsmål og evt.*

Ad. pkt. 1:

Sonja bød velkommen på afdelingsbestyrelsens vegne.

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 med friskluftsventiler 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 affaldssortering i molokker

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 hhv. 11 og 19 ved blokkene – i alt over 45 pladser

Landsbyggefonden støtter projektet med 76mill, som er et kæmpe løft til afdelingen. Uden for helhedsplanen har Landsbyggefonden gransket afdelingen og konkluderet, at der inden for 7 år skal renoveres for 62mill i afdelingen. Hertil er der pt. opsparet 10mill i afdelingen. Helhedsplanen vil derfor være en kæmpe hjælp til denne store renoveringsopgave. SHB er meget beviste om at vi kommer til at arbejde i folks hjem, så en god planlægning har højt fokus for at få en god proces.

Ad. pkt. 3:

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

Besluttende afdelingsmøde torsdag 24. april 2025.

Byggestart efteråret 2025

Ad. pkt. 4:

Sp.: Kunne pengene, der bruges til at lave hævede terrasser, ikke bruges til noget andet?

Sv.: Da det er støttede arbejder, er økonomien til terrasserne bundet op til disse og vil ikke kunne bruges på ustøttede arbejder.

Sp.: Hvordan bliver vinduer ud mod de hævede terrasser?

Sv.: Det bliver en skydedør med et overparti til udluftning.

Sp.: Kan man nægte vinduespudser at gå ind i de nye haver for at vaske vinduer på overliggende altaner?

Sv.: Vinduespudser vasker som udgangspunkt ikke vinduer fra folks minihaver, men fra terræn. Hvis det bliver et problem, skal det tages op på et beboermøde efterfølgende.

Sp.: Altanlukninger ønskes opprioriteret frem for grønne arealer?

Sv.: Altaner er ustøttede, mens grønne arealer er støttede. OBS på at lukning af altaner ikke er at sidestille med f.eks. stuevinduer.

Sp.: Vindue bag lukket altan har et problem med tætheden.

Sv.: SHB tjekker tilstanden af vinduet i lejemål 11A st. th.

Sp.: Bliver den hullede asfalt udskiftet med ny asfalt eller blot repareret?

Sv.: Der kommer ny flisebelægning i stedet for asfalt. Dette er støttet af Landsbyggefonden.

Sp.: Bliver der opsat EL-ladestander?

Sv.: Der bliver forberedt for el ladestander, som reglerne foreskriver.

Sp.: Bliver fugtproblemer omkring vinduer løst ved vinduesudskiftningen?

Sv.: Nye vinduer er bedre isolerende og hjælper positivt til et bedre indeklima.

Sp.: Bliver gelænder ved kældernedgang renoveret?

Sv.: Ønsket bliver noteret og medtages, hvis der findes råderum herfor i helhedsplanen.

Sp.: Hvorfor kan eksisterende brandveje nedlægges?

Sv.: Der er kommet ændrede brandkrav, som anviser andre krav til redningsforhold. Derfor kan den asfalterede brandvej nedlægges som brandvej.

Sp.: Hvorfor stiger huslejen, når man kun får skiftet 5 vinduer?

Sv.: Facader renoveres også for byggeskader og samlet set får afdelingen et godt løft til fortsat at kunne være attraktive udlejningsboliger til huslejen. Nye huslejer kommer med i kommende nyhedsbrev.

Sp.: Skiftes ødelagte tegloverligger?

Sv.: Ja, defekt murværk reparerer i helhedsplanen.

Sp.: Hvordan løses afslutningen på gulv, hvor forsatsvægge fjernes?

Sv.: Der findes en tilpasset løsning under projektets gennemførelse, da der findes mange forskellige gulve i gavllejlighederne.

Sp.: Bliver små vinduer i kælderen bevaret?

Sv.: De lukkes som udgangspunkt. SHB varsler, når der skal arbejdes i kælderen, så de kan tømmes.

Sp.: Får afd. 10 lige så meget renovering for pengene som afd. 3.?

Sv.: Afd. 10 får forholdsvis mere for pengene end afd. 3. for en mindre huslejestigning.

Mødet hævet kl. 20.00