

Nørresundby den 6. marts 2024

**Mødereferat:** Helhedsplan, Afd. 3.**Titel:** Orienteringsmøde vedr. helhedsplan for Afd. 3. (Gl. afd. 9) Stationsvej 59-65, Bakkevej 12-30/42.**Dato:** mandag 26. februar 2024 - kl. 19.00.**Sted:** Bakkevej 11, 9400 Nørresundby.**Deltagere:**

Tonny Dahl	Sundby-Hvorup Boligselskab, Afdelingsbestyrelsen
Hans Bøyen Christensen	Sundby-Hvorup Boligselskab, Byggeudvalget
Nils Vinther	Sundby-Hvorup Boligselskab, Byggeudvalget
Joachim Morell	Norconsult A/S
Mogens Mortensen	Ejendomslederassistent, Sundby-Hvorup Boligselskab
Henrik Mikkelsen	Ejendomsleder, Sundby-Hvorup Boligselskab
Allan Kirch Pedersen (AKP)	Sundby-Hvorup Boligselskab
Hilde Hansen (HH)	Sundby-Hvorup Boligselskab
Jens Erik Grøn (JEG)	Sundby-Hvorup Boligselskab
Christian Rasmussen (ref.)	Sundby-Hvorup Boligselskab

Der var 17 fremmødte beboere

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

**Dagsorden:**

1. Velkomst v/Jens Erik Grøn.
2. Status & Generel orientering v/Jens Erik Grøn
3. Tilpasning af projekt v/Joachim Morell
4. Økonomi v/Allan Kirch
5. Tidsplan v/Joachim Morell
6. Det videre forløb & afrunding v/Jens Erik Grøn

**1. Velkomst:**

Jens Erik Grøn bød velkommen til byggeafsnitsmødet for, Stationsvej 59-65 og Bakkevej 12-30 og 42.

**2. Status og generel orientering:**

Jens Erik Grøn (JEG) orienterede.

Der er sket lidt ændringer siden vi mødtes sidst. Og der er sket endnu mere siden vi startede processen op for 10 år siden.

På mødet den 18. december kunne vi fortælle at licitationen ikke gik så godt.

Som vi også fortalte, skulle vi over at tale med Landsbyggefonden den 4. januar og det har vi lidt mere om senere.

### 3. Tilpasning af projekt:

Joachim Morell (JM) gennemgik projektet.

Vi havde forberedt os lidt til mødet med Landsbyggefonden den 4. januar, hvor vi kunne fremlægge nogle forskellige økonomiske scenarier.

Udgangspunktet var de 171 kr./kvm/år. Dette kunne slet ikke holde efter licitationen og vi ville ende i 412 kr./kvm/år. Grundet blandt andet prisstigninger og dyrere lånefinansiering.

Det duede ikke derfor skulle vi finde en anden model. Vi var derfor nødt til at finde besparelser i de dele af renoeringen der ikke støttes af Landsbyggefonden.

Vi er efter mødet 4. januar landet på en model der hedder en huslejestigning på 187 kr./kvm/år.

En del af denne model indebærer at vi lader skalmuring af længdefacaderne udgå.

Dog med undtagelse af den gl. afd. 2. Herved kan vi spare ca. 40 mill. kr.

Det vil fortsat være i planen at efterisolere og skalmure gavlene, da de støttes af Landsbyggefonden.

JM gennemgik planen mere detaljeret.

Gavle efterisoleres fortsat. Nye vinduer i alle facader. køkkenaltanen og altankasser fjernes og erstattes af ny altan, hvor altankasser før var. Badeværelser renoveres, undtaget i tagetagen.

Opgangsdøre udskiftes af midler fra henlæggelserne. Komplet udskiftning af tekniske installationer.

Kældervinduer beholdes som i dag og entredøre udskiftes senere.

Derudover støtter Landsbyggefonden kantzoner og udearealer, derfor er dette også stadig en del af projektet.

#### Sprg./kommentarer:

*Har vi nogle byggeskader?* JM= ja, det har I. Men skalmuring af længdefacaderne går herunder.

*Hvor meget skal der renoveres for i alt?* JEG= ca. 258 mill. kr.

*Er det ikke tosset at sætte nye vinduer i den gl. facade?* JEG= Men der er ikke penge til at lave facaden. Og desuden vil de nye vinduer hjælpe meget på varmen.

*Det er nogle fine ting der er forelagt. Så må vi vente med de længdefacader.* JEG= Ja, og vi er også nødt at have lidt penge til at vedligeholde med efterfølgende.

*Hvor lang tid vil renoeringen vare i den enkelte bolig?* JEG= du skal have lavet nyt badeværelset, så det vil tage ca. 6 uger. JM= Der skal også udskiftes vinduer og det hele foregår ikke samtidig.

*Hvilke vinduer bliver der monteret?* JM= det er træ/alu. vinduer der kan sideforskydes, så de kan pudses indefra.

*Hvordan bliver vindueshøjden i stuen, bakkevej?* JM= viste tegning og forklarede princippet.

*Men radiatoren kan ses udefra?* JM= ja, men det er bag altanen.

*Reparerer i på gulvene?* JM= ja, der bliver lavet en overgang. Men vi kan ikke love at kunne finde samme gulv som du har. Men det må vi løse når vi kommer i gang.

*Hvordan bliver vindueskarmen i stuen? JM= den bliver nok lidt dybere end i dag.*

*I stueetagen, bliver terrænet hævet så? JM= Ja, der laves niveaufri adgang via terrassedøren.*

*JM viste eksempel fra Løvvangen.*

*Der var tale om at man ikke skulle ud for at komme i kælderen? JM= ja, det forventer vi stadig at kan laves i forbindelse med udskiftning af opgangspartiet.*

*Hvor store er terrasserne? JM= de bliver noget dybere end de overliggende altaner.*

*Hvor store bliver altanerne? JM= ca. 1,20 x 2,80 m.*

*Kommer der ikke gulvvarme på badeværelserne og udsugning? JM= jo, det kommer stadig og udsugningen vil være fugtstyret.*

*Bliver badeværelset lidt større? JM= Nej, det gør det ikke, der er behov for lidt mere plads til rør m.v. i dag.*

*Får man ikke noget mere information om badeværelset inden de renoveres? JM= Jo, så får i selvfølgelig mere at vide om indretning m.v.*

*Bliver der lavet noget i selve kældrene? JM= der skal laves nogle rørinstallationer dernede, men maling og lignende er noget vi ser på.*

*Kan der sættes flere lamper op i kældrene? JEG= det følger med når vi murer vinduerne til på havesiden. Så det vil vi se på om ikke det kan komme med.*

#### 4. Økonomi:

Allan Kirch (AKP) om økonomien.

Det er vigtigt for os at I er veloplyste, inden I skal stemme om renoveringen.

Sådan en huslejestigning er mange penge for den enkelte. Men det vil også koste hvis man ender med at sige nej til planen, for så mister vi støtten fra Landsbyggefonden og den finansiering de kan tilbyde.

For uanset hvordan, vil der de kommende år skulle laves større renoveringsarbejder i afdelingen, men det vil være med en finansiering på det almindelige lånemarked til en dyr rente.

Landsbyggefonden har gransket vores afd. 3 og der er 20 bygningsdele de har kigget på.

De vurderer der de kommende syv år skal bruges 150 mill. kroner i afdelingen. Det vil være en voldsom udgift og vil skulle dækkes af en huslejestigning.

Derfor vil det være en stor fordel at få helhedsplanen gennemført.

Sprg./kommentarer:

*Det er altså en enorm stor huslejestigning for en folkepensionist, men det I har fremlagt her vil være en enorm god ide.*

*Hvornår vil man stige i husleje? JEG= det vil man gøre efterhånden som arbejdet bliver færdige blokvis.*

#### 5. Tidsplan:

Joachim gennemgik tidsplanen frem til licitation.

Hvis der stemmes ja, på mødet den 26. marts forventer vi at kunne starte omkring januar/februar 2025.

JM gennemgik tidsplanen nærmere.

Sprg./kommentarer:

*I hvilken ende vil man starte renoveringen?* JM= Det ved vi ikke, men vi har et oplæg til entreprenørerne. Men der er ikke noget der ligger fast.

*Hvor længe varer hele projektet?* JM= til medio 2027, ca. 3½ år.

*Skal det i licitation igen?* JEG= ja, det skal det.

**6. Det videre forløb & afrunding:**

Jens Erik omkring den videre proces. Hvad tænker i omkring renoveringen?

Der omdeles et katalog omkring renoveringen. Inden I skal stemme om helhedsplanen den 26. marts.

Der stemmes ved fremmøde. Og der er to stemmer pr. lejemål.

Sprg./kommentarer:

*Jeg arbejder nat. Hvordan kan det løses?* JEG= vi må prøve at finde ud af hvordan det kan passes ind.

*I talte om en skurvogn?* JEG= Ja, når i skal have lavet badeværelser får i jeres "egen" toiletvogn nede i gården, i den periode badeværelset renoveres.

*I skal bare se af at komme i gang!*

*Det kan ikke være på andre måder, vi trænger til at få lavet noget.*

*Det er godt det I har fået med fra landsbyggefonden.*

*Man skal huske at en del af huslejestigningen kan dækkes af boligsikringen.* JEG= Ja, det kan man selv beregne hos Udbetaling Danmark.

Mødet hævet.