

# RENOVERING, AFD. 82 - BLÅBÆRHAVEN

## EN LANG REJSE ER BEGYNDT

På afdelingsmødet i efteråret orienterede vi om renoveringsplanerne for Blåbærhaven i Dronninglund.

Med dette nyhedsbrev vil vi give alle beboere en grundig gennemgang af baggrunden for renoveringsprojektet. Du får altså dette nyhedsbrev, selv om du ikke bor i Blåbærhaven, og vi håber, at du vil gribe fat i os, hvis der er spørgsmål omkring renoveringen, du savner svar på.

Et renoveringsprojekt skal være med til at gøre boligerne attraktive for nuværende og kommende beboere, men kan ikke undgå at give gener og frustrationer undervejs. Det er formentlig heller ikke alle ønsker, der kan indfries. Vi skal på den ene side tage hensyn til de ønsker og behov, som beboerne har, og på den anden side nå frem til en løsning, der er økonomisk og teknisk forsvarlig.

### HVORFOR SKAL BLÅBÆRHAVEN RENOVERES?

De fleste synes, at Blåbærhaven er et dejligt sted at bo. Og det skal vi sørge for, at afdelingen bliver ved med at være. Desværre viser en grundig gennemgang af byggeriet, som teknikere fra ingeniørfirmaet Brix & Kamp har foretaget, at der er nogle omfattende problemer med taget og murværk både ude og inde (også på badeværelserne).

At der er konstateret denne slags problemer, er desværre ikke usædvanligt for byggerier fra denne periode. Da Blåbærhaven er en almen boligafdeling har vi imidlertid mulighed for at ansøge Landsbyggefonden om støtte til renoveringen. Når Landsbyggefonden skal yde støtte til en renovering, stiller den til gengæld en række forskellige krav, blandt andet at boligselskabet skal udarbejde en såkaldt helhedsplan for afdelingen. Derudover yder Landsbyggefonden kun støtte til nogle helt specifikke opgaver.

Efter et besøg i Blåbærhaven i efteråret har Landsbyggefonden prækvalificeret vores projekt, mod at vi foretager nogle supplerende undersøgelser og dermed kan færdiggøre en helhedsplan.

### BEBOERNE SKAL SIGE JA

Der er også krav om, at beboerne i afdelingen skal godkende den helhedsplan, der nu er under udarbejdelse. Derfor vil vi løbende udsende nyhedsbreve om renoveringsprojektet, så alle er orienterede om, hvad der kan komme til at ske i boligområdet. Der vil også blive indkaldt til informationsmøder, når vi kommer længere i forløbet. Men som du også kan se af tidsplanen på bagsiden af nyhedsbrevet, er der endnu lang tid til, at renoveringen kan gå i gang.

#### Nyhedsbrev nr. 1/2019

Omdelt til alle beboere i Afdeling 82, januar 2019.

Nyhedsbrevet supplerer den information, der udsendes direkte fra boligselskabets rådgivere samt er tilgængelig på vores hjemmeside:

[www.sundby-hvorupboligselskab.dk](http://www.sundby-hvorupboligselskab.dk)



**SUNDBY-HVORUP**  
Boligselskab

# BOLIGERNE SKAL RENOVERES

*Teknikerne fra Brix & Kamp har gennemgået bygningerne i Blåbærhaven, og deres tilstandsrapport viser, at der er nogle tekniske skader og mangler, der SKAL udbedres.*

## SMULDRENDE TEGLTAGE

Der er store problemer med teglsten der krakelerer. Desværre er det et problem, der også ses andre steder med tilsvarende teglsten fra samme periode og teglværk. Levetiden på taget er altså kort, og der skal foretages en udskiftning.



## REVNEDANNELSER I MURVÆRK

Flere steder er der revner i murværket. Årsagerne er ifølge teknikerne flere. Omfanget er så stort, at Landsbyggefonden har bedt om en fuldstændig kortlægning. Det er blandt andet disse supplerende undersøgelser, som Brix & Kamp nu skal foretage.



## SÆTNINGSSKADER I TRAPPERUM

Betontrapper har flere steder hævet sig i forhold til reposerne. Det giver revner og niveauforskelle.



## LØSE FLISER I BADEVÆRELSER

Det er kendt for de fleste, at der er løse fliser flere steder på badeværelserne. Enkelte badeværelser er renoveret, men problemerne er omfattende, og der skal findes en holdbar løsning for alle.



# BEBOERNES AMBASSADØRER

Den nyvalgte afdelingsbestyrelse i Afdeling 82 går en travl, men også spændende tid i møde. Bestyrelsen skal nemlig fungere som beboernes ambassadører i forbindelse med renoveringsprojektet.

Det er afdelingsbestyrelsen, som sikrer, at de tekniske rådgivere får alle beboerønskerne fra de holdte møder med i helhedsplanen.

Sundby-Hvorup Boligselskab har gennem de seneste år gennemført flere omfattende renoveringsprojekter med succes. Også her har de enkelte afdelingsbestyrelser spillet en aktiv og vigtig rolle. På samme måde vil afdelingsbestyrelsen i Afdeling 82 få en central rolle i arbejdet med at fremtidssikre afdelingen.

Ansvaret for selve renoveringsprojektet kommer til at ligge hos Sundby-Hvorup Boligselskabs byggeudvalg, men en følgegruppe med repræsentanter fra afdelingsbestyrelsen vil løbende blive inddraget i forløbet.

– Vi har et byggeudvalg, som arbejder professionelt med nybyggerier og renoveringsprojekter, men vi ønsker også, at de lokale beboere bliver involveret og hørt i vores renoveringssager. Derfor holder vi løbende møder med følgegruppen, og vi udsender ligeledes nyhedsbreve til alle beboere, når der er nyt omkring projektet, fortæller direktør Jens Erik Grøn fra Sundby-Hvorup Boligselskab.

# HVAD ER EN HELHEDSPLAN?

Når en boligafdeling som Afdeling 82 står foran en omfattende renovering, er det vigtigt at få Landsbyggefonden inddraget. Selvom afdelingen har sparet midler op, kan man ikke undgå, at huslejen stiger i de pågældende boliger. Til gengæld kan man med støtte fra Landsbyggefonden populært sagt 'få rigtig meget for pengene'.

Landsbyggefonden yder støtte til renoveringsprojekter i almene boliger, og et af kravene fra fonden er, at der udarbejdes en helhedsplan. Planen skal beskrive alle relevante forhold omkring renoveringen – både i forhold til de tekniske problemer og omkring boligområdet generelt.

Helhedsplanen vil også indeholde et budget og dermed en ramme for den huslejestigning, der uundgåeligt følger, trods Landsbyggefondens støtte. Helhedsplanen skal godkendes af beboerne, før det egentlige renoveringsarbejde kan sættes i gang.

Landsbyggefonden støtter ikke de renoveringsarbejder, som afdelingen – efter loven – selv skal spare op til. Det vil sige løbende vedligeholdelse – som også bliver gennemgået på afdelingsmøderne hvert år. Landsbyggefonden dækker eksempelvis ikke

almindelig udskiftning af vinduer og døre. Eller for den sags skyld tagrenovering (med mindre man, som i Blåbærhaven, kan dokumentere regulære byggeskader). Den slags renovering betales som udgangspunkt af afdelingens opsavede midler eller gennem lån, som skal betales over huslejen.

Ved at involvere Landsbyggefonden får vi mulighed for at renovere boligerne med et betydeligt tilskud – og vi undgår lappeløsninger, som i længden vil blive dyrere for afdelingen.

Øvelsen går altså ud på at finde en balance mellem støttede og ustøttede opgaver – så afdelingen bliver gennemrenoveret, men samtidig at huslejen ikke stiger uacceptabelt meget (Landsbyggefonden kan yde ekstraordinær støtte, så huslejen ikke overstiger 'det almindelige niveau i området').

Når helhedsplanen ligger klar, bliver alle beboere inviteret til orienteringsmøder, og der udarbejdes materiale, så alle får et indgående kendskab til planens detaljer. Først herefter skal beboerne på et ekstraordinært afdelingsmøde godkende planen.

Du kan se et forsigtigt bud på tidsplan på bagsiden.

---

## LANDSBYGGEFONDEN HAR VÆRET PÅ BESØG

Landsbyggefonden var på besøg og besigtigede afdelingen den 29. november 2018. Her deltog også repræsentanter fra afdelingsbestyrelsen, boligselskabet og vores teknikere fra Brix & Kamp. Her fik vi mulighed for at gennemgå de problemer, der er i afdelingen, samt drøfte mulige løsninger.

Landsbyggefonden har prækvalificeret vores renoveringsprojekt. Det betyder, at der i den kommende tid

skal foretages en række supplerende undersøgelser. Derudover skal der også udarbejdes et oplæg til en fornyelse af udearealerne i afdelingen. Et område, som Landsbyggefonden yder støtte til, og som kan være med til at løfte afdelingen yderligere.

Når de supplerende undersøgelser er foretaget, kan der udarbejdes et første bud på helhedsplan, som vi kan præsentere for beboerne.



# HVAD KOMMER DER TIL AT SKE?

Det er ikke muligt at lave en færdig projektplan på nuværende tidspunkt. Men vi ved, at der er nogle faser, som renoveringsprojektet og helhedsplanen skal igennem. Vi har lavet en forsigtig tidsplan nedenfor, men skal understrege at den er med store forbehold. Når en helhedsplan skal behandles af Landsbyggefonden kan der gå både måneder og år. Vi vil naturligvis orientere alle, så hurtigt vi kan, når vi bliver bekendt med forskydninger i nedenstående.

## EFTERÅR 2018

Landsbyggefonden var på besigtigelse i afdelingen (se inde i bladet), og vi har modtaget en foreløbig godkendelse (prækvalifikation) af renoveringsprojektet.

## 1. HALVÅR 2019

Teknikere fra Brix & Kamp foretager nogle supplerende undersøgelser af bygningerne, og vi arbejder videre med den helhedsplan, som Landsbyggefonden og beboerne i afdelingen senere skal godkende. Afdelingsbestyrelsen orienteres undervejs, og vi udsender nyhedsbreve, hvis og når der sker noget nyt.

## 2. HALVÅR 2019

I bedste fald kan vi præsentere en helhedsplan for beboerne. Vi vil invitere til særskilt informationsmøde om planen – herunder de huslejekonsekvenser der vil være i de berørte boliger. Der skal efterfølgende indkaldes til ekstraordinært afdelingsmøde, hvor helhedsplanen skal godkendes.

*Hvis beboerne – samt Landsbyggefonden og Brønderslev Kommune – godkender helhedsplanen, vil det følgende forløb se således ud:*

## 2019-2020

Projektering og licitation. Efter godkendelse af planen skal boligselskabets tekniske rådgivere i gang med at planlægge renoveringen i detaljer og udarbejde materiale, så håndværkere kan byde på opgaven.

## 2020-2021

Renoveringen går tidligst i gang i slutningen af 2020.

## HAR DU SPØRGSMÅL?

Vi forsøger løbende at orientere alle om de ting, der sker i afdelingen.

Vi lægger alle nyhedsbreve mv ind under afdelingen på [www.sundby-hvorupboligselskab.dk](http://www.sundby-hvorupboligselskab.dk)

Du er også velkommen til at kontakte os direkte pr. mail eller telefon.



**SUNDBY-HVORUP**  
Boligselskab

Sundby-Hvorup Boligselskab  
Lindholm Søpark 4, Nørresundby  
Tlf. 98 17 30 66  
E-mail: [info@sundbyhvorup.dk](mailto:info@sundbyhvorup.dk)