

Nummer 4 – April 2018

RENOVERING AFD. 23

Viktoriegade, Fredensvej

LANDSBYGGEFONDEN HAR SAGT **JA TIL STØTTE**

Sidst vi orienterede om renoveringsplanerne for afdeling 23, var der stor usikkerhed om, hvornår vi kunne forvente en tilbagemelding fra Landsbyggefonden, der skal støtte renoveringen.

For få uger siden fik vi – efter et møde med fonden – endelig tilsagn om støtte til vores renoveringsprojekt. En glædelig nyhed, der betyder, at vi nu kan igangsætte forarbejdet til den omfattende renovering.

Vores tekniske rådgivere fra KAAI skal nu færdiggøre det endelige renoveringsprojekt og den helhedsplan, der skal godkendes af beboerne på et afdelingsmøde.

Der er tale om en ambitiøs plan med et budget på godt 28 mio. kr., der vil bringe alle boliger op til nutidige standarder og én gang for alle løse de mange problemer med fugt og kuldegener samt uhensigtsmæssig indretning, som beboerne i afdelingen længe har påtalt.

Uanset, at vi får en betydelig støtte fra Landsbyggefonden, vil renoveringen betyde, at huslejen kommer til at stige i alle boliger. Nogle mere end andre – alt afhængigt af renoveringens omfang. Vi vil derfor gøre vores bedste for, at alle får en grundig orientering om, hvad der sker i netop jeres bolig. Og vi opfordrer dig til dels at læse dette nyhedsbrev og dels møde op til orienteringsmødet på Sdr. Kongevej 66, mandag den 14. maj kl. 19.00 (se bagsiden).

HVAD INDEHOLDER PLANEN?

Boligerne på Fredensvej og Viktoriagade er meget forskellige og i meget forskellig stand. Desuden har flere beboere gennem tiden renoveret og ombygget deres boliger.

Det betyder, at der skal tages mange individuelle hensyn, når vi går i gang med at renovere hele afdelingen. Vi kan derfor heller ikke beskrive alle individuelle forhold i dette nyhedsbrev, og vi opfordrer dig derfor til at møde op til orienteringsmødet, den 14. maj, hvor du kan få en grundig gennemgang af forholdene i din bolig (se bagsiden).

Renoveringen har som mål at løse følgende udfordringer for alle:

- Fugtproblemer i boligerne
- Dårlig tagkonstruktion
- Træk fra vinduer og dårligt indeklima
- Utidssvarende indretning

Alle 29 boliger i afdelingen vil gennemgå følgende forbedringer:

- Mekanisk ventilation med varmegenvinding
- Udskiftning af vinduer og døre
- Ny tagbeklædning
- Opretning af tagkonstruktionen
- Efterisolering af tag
- Opretning/renovering af murværk

17 boliger ombygges desuden til såkaldte tilgængelighedsboliger. Landsbyggefonden yder særlig støtte til disse tilgængelighedsboliger.

En tilgængelighedsbolig har niveaufri adgang og særlige krav til pladsen i de enkelte rum. Der vil således være tale om en omfattende renovering i disse boliger:

- Nyt badeværelse med plads til tilgængelighed
- Renovering / ombygning af køkken
- Ombygning til en mere rummelig indretning, med plads til tilgængelighed
- Renovering / udskiftning af gulve mv. i de dele af boligen der berøres af ombygningen.
- Bearbejdning af udvendige belægninger for tilgængelighed.

På nedenstående oversigt kan du se, om din bolig skal omdannes til tilgængelighedsbolig, og på det følgende opslag har vi præsenteret de forskellige boligtyper.



HVAD MED GENHUSNING?

Renoveringen medfører, at beboere i de boliger, der omdannes til tilgængelighedsboliger, skal genhuses i en periode.

Ved at blive genhuset slipper beboerne for at leve i byggerod og larm, mens der arbejdes i deres bolig. Samtidig skal håndværkerne tage færre hensyn til beboere og deres personlige ejendele, og dermed kan de arbejde meget mere effektivt.

Udgangspunktet er, at udgifterne til flytning bliver betalt af byggeprojektet. Beboerne skal selv pakke deres ejendele, men et flyttefirma står for flytningen. Vi har i Sundby-Hvorup Boligselskab gode erfaringer med genhusning. Blandt andet fra den omfattende renovering af Engparken, og vi vil i god tid inden renoveringen går i gang oplyse mere om det praktiske i forbindelse med genhusningen. Blandt andet inviterer vi til fælles orienteringsmøder og individuelle samtaler, så du kan få præcise svar på, hvordan det praktisk kommer til at foregå, når din bolig skal renoveres og du/l skal genhuses.

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



Boligselskabets egen genhusningskonsulent, Hilde Hansen, vil også deltage i orienteringsmødet 14. maj.

SAMMENLÆGNING MED ENGPARKEN (AFD. 7)

Ved at sammenlægge afdeling 23 med afdeling 7 (Engparken) har vi fået Landsbyggefondens tilsagn om støtte og dermed reelt fremrykket renoveringen af afdeling 23.

Landsbyggefonden betragter renoveringen af afdeling 23 som 'etape 3' af den renovering af Engparken, der også støttes af fonden. Ved at lægge afdelingerne sammen med tilbagevirkende kraft fra 1. januar 2018 får vi desuden mere 'for pengene' til begge renoveringsprojekter.

I forbindelse med sammenlægningen vil der ikke blive 'flyttet' midler fra den ene afdeling til den anden, og for beboerne i de to afdelinger vil sammenlægningen ikke betyde noget i hverdagen. Derimod vil det blive nemmere at flytte internt. Du får altså kortere vej til en lejlighed i Engparken, hvis du en dag ønsker at flytte i lejlighed.

Sammenlægningen skal endelig godkendes af beboerne i de to afdelinger, og vi vil informere yderligere om sammenlægningen på det kommende orienteringsmøde.

FAKTA, ENGPARKEN

Engparken (Afdeling 7) med 577 lejemål ligger spredt på flere adresser i Nr. Uttrup (Hjørringvej, Uttrupvej, Abildgårdsvej, Gammel Kongevej).

Afdelingen har været gennem en omfattende renovering, som afsluttes i 2018, og på samme måde som her i afdeling 23, skal beboerne i Engparken godkende sammenlægningen af de to afdelinger.

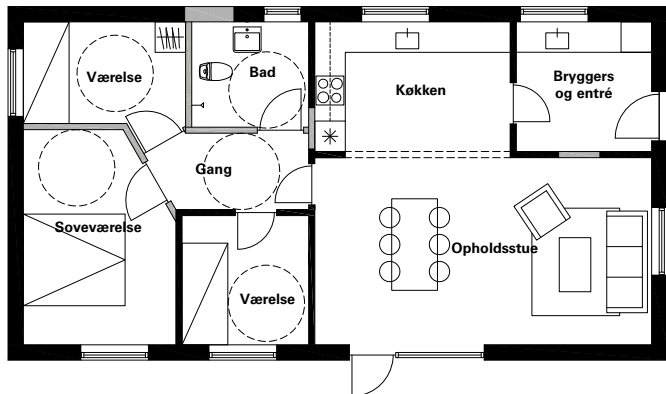
Afdelingen har samme ejendomsmester som afdeling 23.

Beboerne i afdeling 23 får efter sammenlægningen billigere adgang til afdelingens populære festlokale.

Afdelingsbestyrelsen består af 7 medlemmer. Efter en sammenlægning vil yderligere 2 medlemmer (fra afdeling 23) blive en del af afdelingsbestyrelsen.

DE FORSKELLIGE BOLIGTYPER FREMTIDIGE FORHOLD

BOLIGTYPE 1

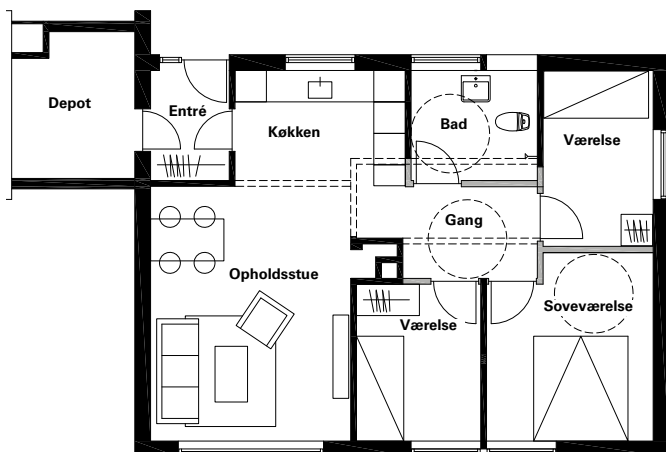


Fredensvej 1, 3 og 7 omdannes til tilgængelighedsboliger:

- Mekanisk ventilation med varmegenvinding
- Udskiftning af vinduer og døre
- Ny tagbeklædning
- Opretning af tagkonstruktionen
- Efterisolering af tag
- Nyt badeværelse med plads til tilgængelighed
- Renovering / ombygning af køkken
- Ombygning til en mere rummelig indretning, med plads til tilgængelighed
- Renovering / udskiftning af gulve mv. i de dele af boligen der berøres af ombygningen.
- Bearbejdning af udvendige belægninger for tilgængelighed

(Fredensvej 5 renoveres uden tilgængelighed)

BOLIGTYPE 2

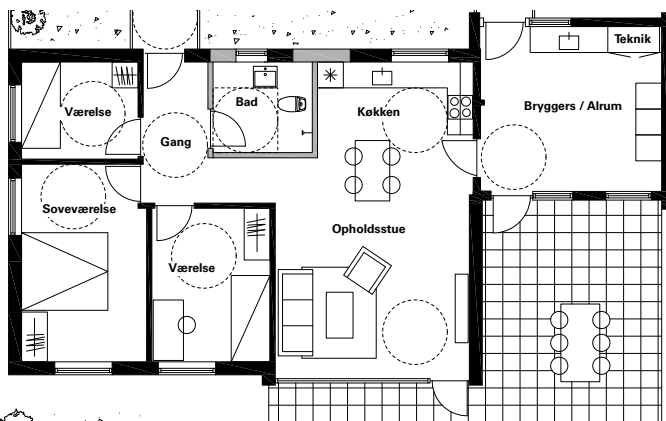


Fredensvej 9 og 11 omdannes til tilgængelighedsboliger:

- Mekanisk ventilation med varmegenvinding
- Udskiftning af vinduer og døre
- Ny tagbeklædning
- Opretning af tagkonstruktionen
- Efterisolering af tag
- Nyt badeværelse med plads til tilgængelighed
- Renovering / ombygning af køkken
- Ombygning til en mere rummelig indretning, med plads til tilgængelighed
- Renovering / udskiftning af gulve mv. i de dele af boligen der berøres af ombygningen.
- Bearbejdning af udvendige belægninger for tilgængelighed

(Fredensvej 13 renoveres uden tilgængelighed)

BOLIGTYPE 3.1

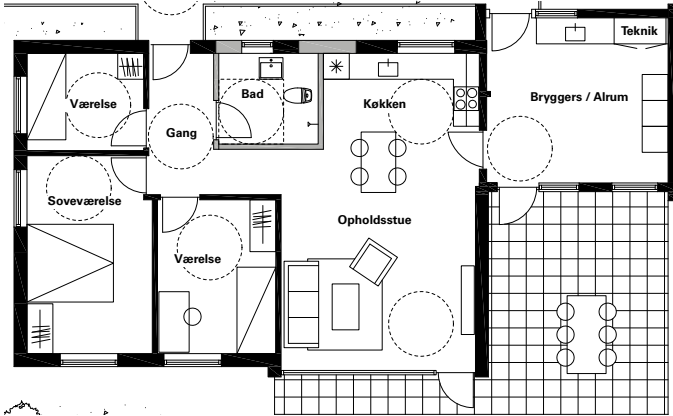


Fredensvej 15-21 omdannes til tilgængelighedsboliger:

- Mekanisk ventilation med varmegenvinding
- Udskiftning af vinduer og døre
- Ny tagbeklædning
- Opretning af tagkonstruktionen
- Efterisolering af tag
- Nyt badeværelse med plads til tilgængelighed
- Renovering / ombygning af køkken
- Ombygning til en mere rummelig indretning, med plads til tilgængelighed
- Renovering / udskiftning af gulve mv. i de dele af boligen der berøres af ombygningen.
- Bearbejdning af udvendige belægninger for tilgængelighed

(Fredensvej 23 og 25 renoveres uden tilgængelighed. Taget er dog allerede udskiftet Fredensvej 25).

BOLIGTYPE 3.2

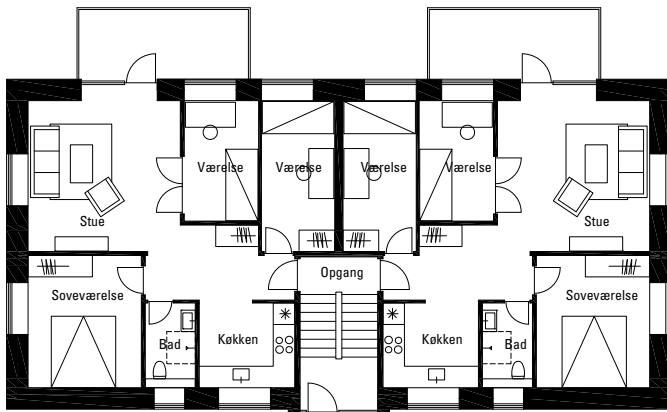


Viktoriagade 14-28 omdannes til tilgængelighedsboliger:

- Mekanisk ventilation med varmegenvinding
- Udskiftning af vinduer og døre
- Ny tagbeklædning*
- Opretning af tagkonstruktionen
- Efterisolering af tag
- Nyt badeværelse med plads til tilgængelighed
- Renovering / ombygning af køkken
- Ombygning til en mere rummelig indretning, med plads til tilgængelighed
- Renovering / udskiftning af gulve mv. i de dele af boligen der berøres af ombygningen.
- Bearbejdning af udvendige belægninger for tilgængelighed

(*taget er allerede udskiftet på Viktoriagade 14-16)

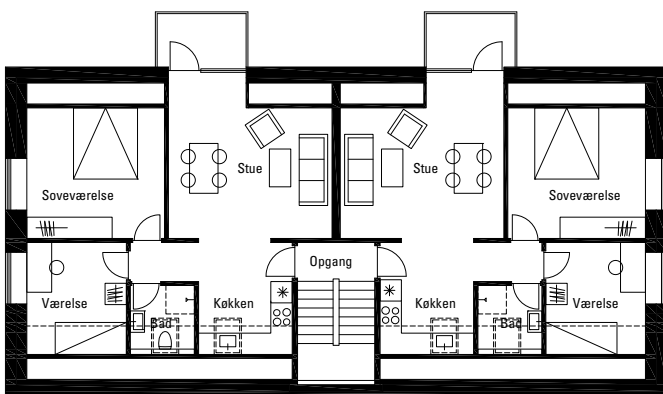
BOLIGTYPE 4.1



Viktoriagade 17-19 (stueplan) - ombygges:

- Ombygning af boligerne til nutidig indretning
- Renovering / ombygning af badeværelse
- Renovering / ombygning af køkken
- Nye altaner i stueetagen
- Nye kviste med altaner på 1. sal
- Mekanisk ventilation med varmegenvinding
- Eksisterende tagbeklædning udskiftes
- Efterisolering af tag
- Efterisolering af facader
- Udskiftning af vinduer og døre
- Renovering / udskiftning af gulve mv. i de dele af boligen der berøres af ombygningen.

BOLIGTYPE 4.2



Viktoriagade 17-19 (1. sal) - ombygges:

- Ombygning af boligerne til nutidig indretning
- Renovering / ombygning af badeværelse
- Renovering / ombygning af køkken
- Nye altaner i stueetagen
- Nye kviste med altaner på 1. sal
- Mekanisk ventilation med varmegenvinding
- Eksisterende tagbeklædning udskiftes
- Efterisolering af tag
- Efterisolering af facader
- Udskiftning af vinduer og døre
- Renovering / udskiftning af gulve mv. i de dele af boligen der berøres af ombygningen.

VI UNDGÅR IKKE HUSLEJESTIGNINGER

Selv om Landsbyggefonden støtter renoveringen af afdeling 23, så undgår vi desværre ikke betydelige huslejestigninger. Du kan i nedenstående skema finde den nuværende og fremtidige husleje i din bolig.

Vær opmærksom på, at beregningen af eventuel boligstøtte også ændres, når huslejen stiger. Du kan eventuelt beregne din fremtidige boligstøtte på borger.dk.

Adresse	Nuværende boligleje pr. måned	Stigning pr. måned	Fremtidig husleje kr. ex. køk+bad	Køk+bad tillæg pr. måned ¹	Ny leje i alt pr. måned	Omfang renovering ²
Viktoriagade 14	3.732	2.312	6.044		6.044	T
Viktoriagade 16	3.732	2.312	6.044		6.044	T
Viktoriagade 18	3.732	2.312	6.044		6.044	T
Viktoriagade 20	3.732	2.312	6.044		6.044	T
Viktoriagade 22	3.732	2.312	6.044		6.044	T
Viktoriagade 24	3.732	2.312	6.044		6.044	T
Viktoriagade 26	3.732	2.312	6.044		6.044	T
Viktoriagade 28	3.732	2.312	6.044		6.044	T
Fredensvej 15	3.732	2.312	6.044		6.044	T
Fredensvej 17	3.732	2.312	6.044		6.044	T
Fredensvej 19	3.732	2.312	6.044		6.044	T
Fredensvej 21	3.732	2.312	6.044		6.044	T
Fredensvej 23	3.732	1.258	4.990		4.990	R
Fredensvej 25	3.732	1.258	4.990	950	5.940	R
Fredensvej 1	3.329	2.085	5.414		5.414	T
Fredensvej 3	3.329	2.085	5.414		5.414	T
Fredensvej 5	3.329	1.121	4.450	1.575	6.025	R
Fredensvej 7	3.329	2.085	5.414		5.414	T
Fredensvej 9	3.231	2.003	5.234		5.234	T
Fredensvej 11	3.231	2.003	5.234		5.234	T
Fredensvej 13	3.231	1.071	4.302		4.302	R
Viktoriagade 17,st.tv.	2.979	1.305	4.284	694	4.978	O
Viktoriagade 17,st.th.	2.979	1.305	4.284		4.284	O
Viktoriagade 17,1.tv.	2.618	1.171	3.789		3.789	O
Viktoriagade 17,1.th.	2.618	1.171	3.789		3.789	O
Viktoriagade 19,st.tv.	2.979	1.305	4.284		4.284	O
Viktoriagade 19,st.th.	2.979	1.305	4.284		4.284	O
Viktoriagade 19,1.tv.	2.618	1.171	3.789	449	4.238	O
Viktoriagade 19,1.th.	2.618	1.171	3.789		3.789	O

¹ Tillægsleje for køkken og bad. Idet der etableres nye køkkener og bad i tilgængelighedsboligeren bortfalder de individuelle betalinger for tidligere etablerede køkken og bad i disse boliger. Lejestigningen på tilgængelighedsboligerne indeholder udgift til nye køkkener og bad.

² Omfang af renovering: R = standardrenovering O = Ombygning (facader) T = Tilgængelighed

HVORFOR HELHEDSPLAN – KAN VI SIGE NEJ?

Når en boligafdeling som Afdeling 23 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, som beskrevet på modstående side.

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 skal godkendes af beboerne, før det egentlige renoveringsarbejde kan sættes i gang. Planen beskriver de overordnede rammer for det arbejde, der skal udføres. Der kan altså komme ændringer undervejs, men den huslejestigning, som beboerne har godkendt, kan ikke ændres.

Helhedsplanen for afdeling 23 indeholder både arbejder, der støttes og ikke støttes af Landsbyggefonden. Eksempelvis støtter Landsbyggefonden etablering af bedre ventilation. Men landsbyggefonden dækker ikke almindelig udskiftning af for eksempel vinduer og døre.

Den foreslåede renoveringsplan er meget omfattende. Det samlede budget for afdeling 23 er hele 28 mio. kr. Landsbyggefonden stiller derfor krav om helhedsløsninger og har for eksempel peget på etablering af tilgængelighedsboliger, som en del af den helhedsplan, som fonden vil støtte.

Det kunne være fristende at lave en mindre omfattende renovering, hvor vi alene udbedrer de nødvendige tekniske problemer, men da Landsbyggefonden ikke vil støtte en 'skrabet udgave', vil renoveringen i givet fald skulle betales fuldstændigt over huslejen, og paradoksalt nok vil huslejestigningen ved denne løsning formentlig blive endnu højere.

Man undgår altså ikke huslejestigninger ved at afvise renoveringsplanerne. Der er arbejder, der skal udføres.

Vi har fået et tilsagn om støtte til afdelingen på cirka 10 mio. kroner. Det er et stort beløb, som vi aldrig selv havde mulighed for at rejse. Opfordringen fra afdelingsbestyrelsen og boligselskabet er derfor, at vi stemmer ja til helhedsplanen. Også selv om huslejerne stiger.

TIDSPLAN

14. maj 2018:

Orienteringsmøde,

for alle beboere i afdeling 23.

Mød op og få svar på spørgsmålene om renoveringsprojektet.

2. halvår 2018:

Hvis helhedsplanen godkendes, forberedes udbud, så der kan vælges entreprenør mv.

2019-2020:

Renoveringsarbejdet kan gå i gang.
Forventet afslutning i 2020

6. juni 2018:

Ekstraordinært afdelingsmøde,

hvor helhedsplanen og sammenlægning med afdeling 7 skal godkendes

2. halvår 2018:

Alle beboere inviteres til orienteringsmøder. Blandt andet om tidsplaner og genhusning.



MULIGHED FOR NYE BOLIGER

I forbindelse med renoveringsprojektet har boligselskabet ansøgt Aalborg Kommune om kvote til at bygge fire nye boliger ved Viktoriegade 17-19.

Der vil være tale om dobbelthuse, og boligerne vil bidrage positivt til afdelingens fremtidige økonomi.



Det er en omfattende og gennemgribende forandring, som afdeling 23 står foran. Det viser de første skitser (ovenfor) af husene på Viktoriagade. På orienteringsmødet den 14. maj vil arkitekterne fra KAAI vise flere eksempler på, hvordan de nye boliger i afdelingen kan komme til at se ud.

INVITATION TIL ORIENTERINGSMØDE

Da der er tale om en omfattende renovering, og dermed store forbedringer og forandringer i mange boliger, vil vi invitere alle beboere til et orienteringsmøde, hvor det vil være muligt at få præcise svar på, hvad der skal ske i ens egen bolig.

Orienteringsmødet, hvor boligselskabets teknikere også er til stede, afholdes på **Søndre Kongevej 66, mandag den 14. maj 2018.**

På mødet vil vi dels gennemgå den samlede renoveringsplan for afdelingen samt de enkelte boliger. Vi vil også gennemgå huslejekonsekvenser, tidsplaner mv.

Den samlede helhedsplan med støtte fra Landsbyggefonden skal på et efterfølgende afdelingsmøde godkendes af beboerne. Der skal altså ikke besluttes noget på det første orienteringsmøde,

men vi vil opfordre alle til at møde op, så vi kan give en grundig og detaljeret information om den store plan for afdelingen.

Efter orienteringsmødet vil det være muligt at du kan få et personligt møde med boligselskabet, hvis du har brug for at få svar på yderligere spørgsmål.

Sæt kryds ved den 6. juni 2018

Efter orienteringsmødet og eventuelle individuelle møder – inviteres alle beboere til ekstraordinært afdelingsmøde, onsdag den 6. juni 2018, hvor helhedsplanen og sammenlægningen med afdeling 7 skal godkendes.

Der udsendes særskilt invitation til dette møde.