

# NYT OM RENOVERINGSPROJEKTER I AFD. 83:

## OPLÆG TIL HELHEDSPLAN

Efter et langt tilløb er vi nu klar til at præsentere den helhedsplan, som sætter rammerne for den kommende renovering af boligerne på Skelgårdsvej i Asaa.

Det har været en lang proces. og vi har undervejs orienteret via nyhedsbreve og på afdelingsmøder. Men nu har vi endelig fået tilsagn fra Landsbyggefonden om støtte til planen, og vi kan tage det næste skridt og gøre alvor af renoveringsplanerne, som også omfatter nedrivning af ældreboligerne på Præstbrovej i Agersted.

Inden da skal beboerne i afdelingen godkende helhedsplanen, og vi har derfor udarbejdet denne præsentationsfolder som oplæg til det annoncerede orienteringsmøde i **Møllehuset i Asaa, tirsdag den 27. oktober kl. 19.00.**

På den måde har alle mulighed for at orientere sig om indholdet af helhedsplanen, inden vi på et ekstraordinært afdelingsmøde i november skal stemme om planen.

Helhedsplanen sætter som nævnt rammerne for renoveringen af boligerne på Skelgårdsvej. Og selv

om de kun udgør en mindre del af hele afdeling 83, så er det alle husstande i afdelingen, der er med til at godkende helhedsplanen.

Her i folderen kan du se, hvad der kommer til at ske med boligerne. Og ikke mindst – hvordan vi vil sørge for, at alle beboere i de berørte boliger får den hjælp og støtte, de har brug for i forbindelse med deres genhusning.

På mødet den 27. oktober skal der ikke besluttes noget, men vi får her mulighed for at give alle en grundig orientering om processen samt omfanget af renoveringen.

Vi sørger for, at alle aktuelle corona-retningslinjer overholdes, så man trygt kan møde op (der vil ikke være servering af mad). Husk også, at der er tilmelding til mødet.

Gerne allerede nu på mail: [info@sundbyhvorup.dk](mailto:info@sundbyhvorup.dk) eller på telefon 98 17 30 66 (tilmeldingsfrist: 26/10).

Vi glæder os til at se jer.  
*Pva. afdelingsbestyrelsen samt  
Sundby-Hvorup Boligselskab*

### Nyhedsbrev nr. 5/2020

Omdelt til alle beboere i Afdeling 83 (Asaa, Ørum, Flauenskjold, Thorup, Agersted og Klokkeholm), 20. oktober 2020.

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)

# HVORFOR RENOVERERE? OG HVAD SKAL DER LAVES?

Boligerne på Skelgaardsvej har mange såkaldte kuldebroer, der giver træk og fugtgener for beboerne. Derudover er der store problemer med revner og sætningsskader i facaderne og betonskader i altanerne på 2-etagesboligerne. Derudover stiller kommunen krav om, at kloakkerne skal separeres til spildevand og regnvand.

Generelt bærer rækkehusene præg af, at de er mere end 40 år gamle, og særligt 2-etagesboligerne kan være svære at udleje.

Der er lagt op til en totalrenovering af boligerne, og ved at omdanne boligerne til såkaldte tilgængelighedsboliger kan Landsbyggefonden yde et større tilskud og dermed være med til at begrænse huslejestigningerne efter en renovering. Man kan kort sige, at afdelingen får mulighed for at gennemføre en omfattende renovering med støtte 'udefra' og dermed få løst mange renoveringsopgaver, som ellers alene skulle være betalt via huslejen i de kommende år.

At boligerne benævnes 'tilgængelighedsboliger' betyder blot, at der vil være niveaufri adgang udefra, og at man kan bevæge sig problemfrit rundt i boligen, selv om man bruger gangstativ eller kørestol.

Det er planen, at de fire nuværende 2-etages boliger omdannes til tre etplansrækkehuse, så der fremover vil være 19 boliger i bebyggelsen på Skelgårdvej.

## HELT NYE BOLIGER

I praksis bliver boligerne omdannet til helt nye boliger (du kan se oplægget til nye plantegninger og facade-skitsen fra side 8).

- Lyse og venlige rum (gennemlyst bolig)
- Det nuværende vindfang fjernes.
- Nyindrettet badeværelse med gulvvarme, afskærmning af brusenicke, badeværelsesmøbel / vaskerangemmel og plads til vaskemaskine og kondensstørretumbler.
- Nyt større køkken med tidssvarende og funktionel indretning.
- Nyt ventilationsanlæg med varmegennemvinding, der vil bidrage til et bedre indeklima.
- Nye vandinstallationer, afløb og kloak
- Nye varmeinstallationer efter behov.
- Nye isolerede facader (skalmur)
- Nyt efterisoleret tag med en ny tagpapdækning
- Nye tagrender
- Nye isolerede gulve.
- Kloakseparering (myndighedskrav)
- Belægninger og udearealer bliver opgraderet.
- Udhuse og carporte renoveres.

Samlet vil de mange tiltag også bidrage til betydelige varmebesparelser.

## HVORFOR NEDRIVE BOLIGER PÅ PRÆSTBROVEJ?

Mens vi nu ønsker at totalrenovere boligerne på Skelgårdvej, så de også i fremtiden vil være attraktive familieboliger i Asaa, har vi desværre oplevet, at Brønderslev Kommune har svært ved at finde beboere til de otte ældreboliger på Præstbrovej i Agersted. Her er altså tale om en helt anden boligtype, og vi har derfor sammen med kommunen ansøgt Landsbyggefonden om støtte til en nedrivningssag, så boligafsnittet ikke på sigt bliver en belastning for hele afdeling 83. Landsbyggefonden har godkendt (og støtter) nedrivningen som en del af helhedsplanen.

Nedrivningen af de otte boliger skal derfor godkendes af beboerne i afdelingen, som en del af den samlede helhedsplan.

Beboerne i boligerne vil naturligvis blive kontaktet direkte og personligt, ligesom Sundby-Hvorup Boligselskab skal tilbyde en tilsvarende bolig som erstatning.

# ALLE BERØRTE BEBOERE FÅR HJÆLP TIL GENHUSNING

En totalrenovering indebærer, at håndværkerne skal arbejde længe i de enkelte boliger. Undervejs skal bad og toilet også renoveres – så beboerne 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 omkostninger, der er forbundet med genhusningen.

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, så vil vores genhusningskonsulent, Hilde Hansen, allerede nu tage den første kontakt.

Det er vigtigt, at alle får den hjælp, de har behov for, og at genhusning ikke bliver en byrde for den enkelte.

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. Hilde vil deltage på orienteringsmødet, den 27. oktober, og du er også velkommen til at kontakte hende direkte på mail [hh@sundbyhvorup.dk](mailto:hh@sundbyhvorup.dk) eller telefon 70 27 80 66.



# BUDGET OG HUSLEJEKONSEKVENSER

Det samlede budget for renoveringen af boligerne på Skelgårdsvej samt nedrivningen af de otte ældreboliger på Præstbrovej er godt 24 mio. kr.

En så omfattende renovering, som reelt vil omdanne rækkehusene til nye boliger, kan kun lade sig gøre fordi Landsbyggefonden yder støtte til en stor del af arbejderne.

Ud af de 24 mio. kr. yder Landsbyggefonden støtte til de 17 mio. kr. i form af støttede lån og direkte tilskud.

Derudover bidrager Sundby-Hvorup Boligselskab og Brønderslev Kommune også til projektet.

Selv om afdelingen reelt får tilført mange mio. kr. på denne måde, skal en del af finansieringen også findes i afdelingens egne henlæggelser (opsparing) samt ved en huslejestigning.

Huslejestigningen gælder for de 19 husstande på Skelgårdsvej (som også får direkte gavn af renoveringen). De nye huslejer fremgår af skemaet nedenfor.

Alle husstande i afdeling 83 vil desuden bidrage til helhedsplanen med en beskeden stigning på 3 kr./kvm./år, når renoveringen er færdig (denne stigning forventes imidlertid dækket af effektiviseringer mv. i det ordinære afdelingsbudget).

| SKELGÅRDSVEJ   | ANTAL kvm. | ANTAL kvm. | BOLIGLEJE* | LEJESTIGNING | NY LEJE     |
|----------------|------------|------------|------------|--------------|-------------|
| HUSNR.         | FØR        | EFTER      | 2020       | PR. MD       | 2020 NIVEAU |
| 11-17 (blok 1) | 120        | 101        | 5.195      | 800          | 5.995       |
| 19-25 (blok 2) | 74         | 84         | 3.750      | 1.200        | 4.950       |
| 27-33 (blok 3) | 55         | 66         | 3.385      | 1.150        | 4.535       |
| 35-49 (blok 4) | 73         | 85         | 3.705      | 1.290        | 4.995       |

\* Mange husstande betaler i dag yderligere 225-250 kr. om måneden i individuel køkkenleje (denne ekstraudgift forsvinder med de nye huslejer, der er inkl. nye køkkener og bad).

## TJEK DIN 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 en af de nyrenoverede boliger på Skelgårdsvej.

På borger.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, eller har du andre spørgsmål omkring din husleje, opfordrer vi dig til at kontakte genhusningskonsulent Hilde Hansen. Du fanger hende på mail [hh@sundbyhvorup.dk](mailto:hh@sundbyhvorup.dk) eller telefon 70 27 80 66.

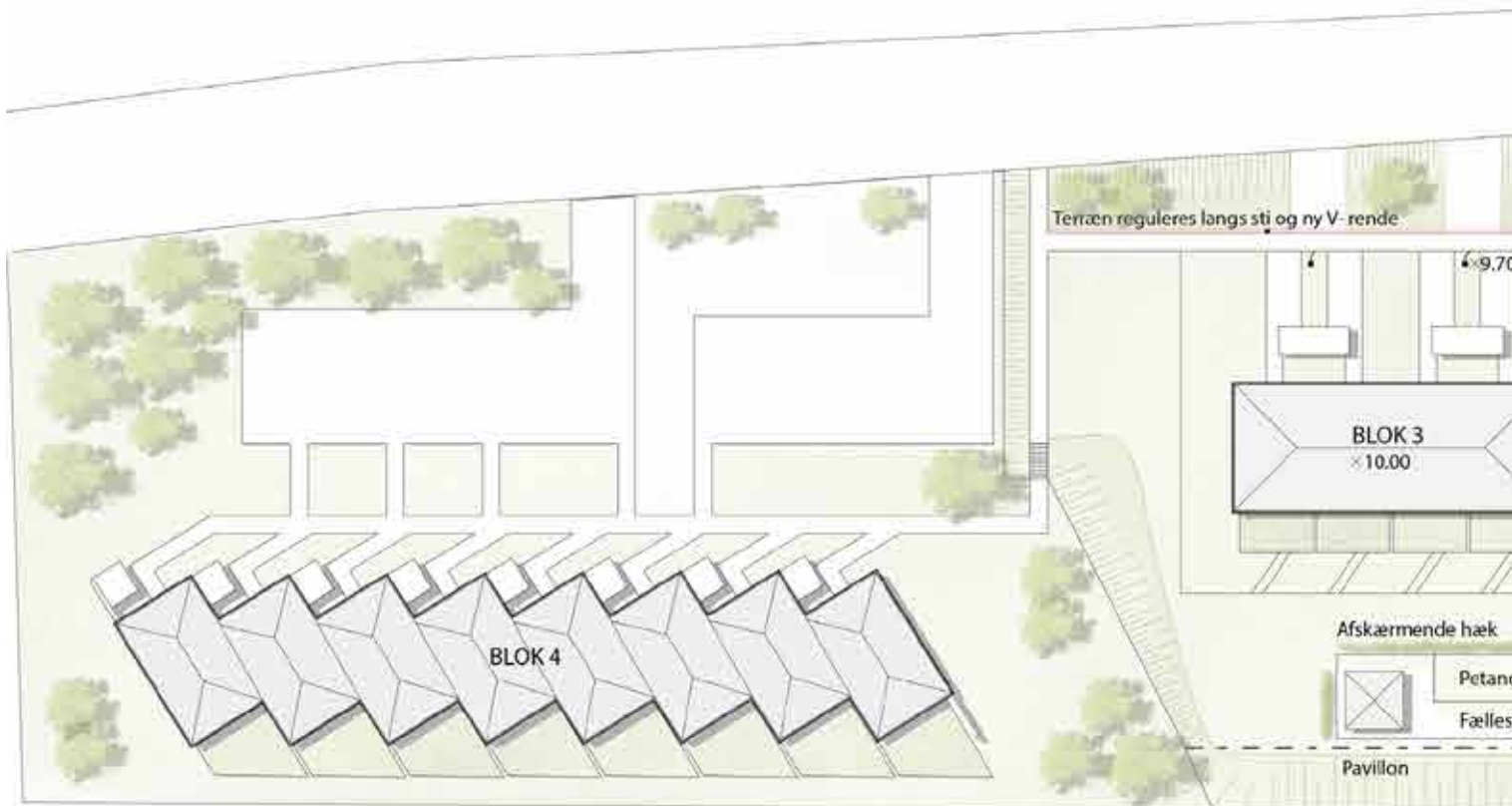


## HVAD ER LANDSBYGGFONDEN?

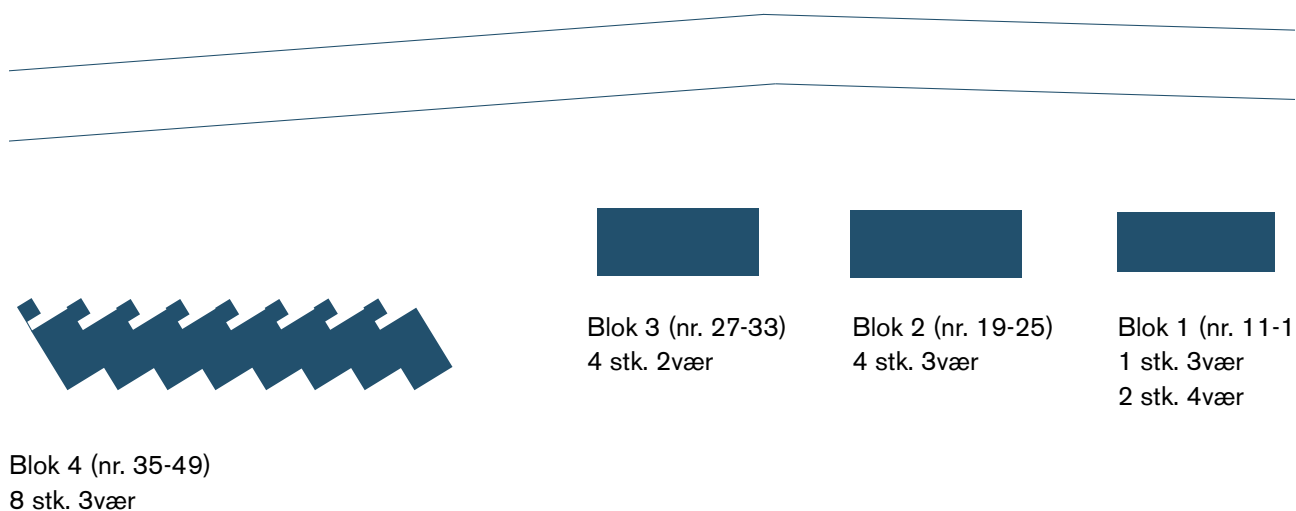
Landsbyggefonden er en selvejende institution, der er stiftet af de almene boligorganisationer i Danmark. Fonden får sine indtægter fra alle de boligafdelinger, som er færdige med at betale kreditforeningslån. Der er altså tale om lejernes egne penge.

Selv om Landsbyggefondens indtægter kommer fra lejerne i landets almene boliger, så er det politikerne i Folketinget, som i en boligaftale bestemmer, hvor mange penge fonden må udbetale fra år til år.

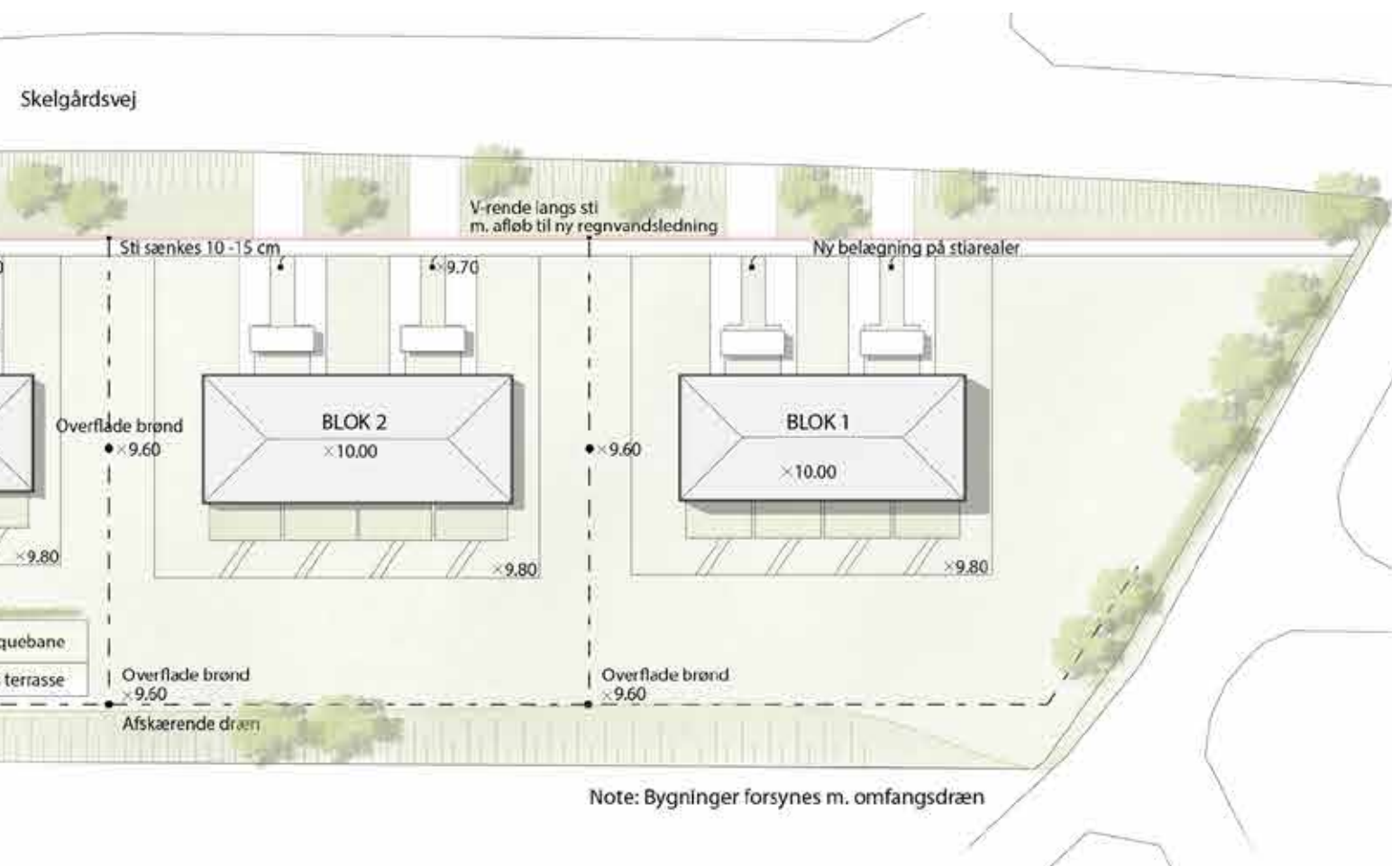
# DE NYE BOLIGER PÅ SKELGÅRDSVEJ



I forbindelse med renoveringen bliver belægninger og terræn også opgraderet. Dels så tilgængeligheden øges og dels for at imødegå de problemer, der er med overfladevand i området.



De nuværende toetagers boliger bygges om til tre totalrenoverede etplanshuse, som kommer til at lægge naturligt sammen med de to andre lave rækkehuse.

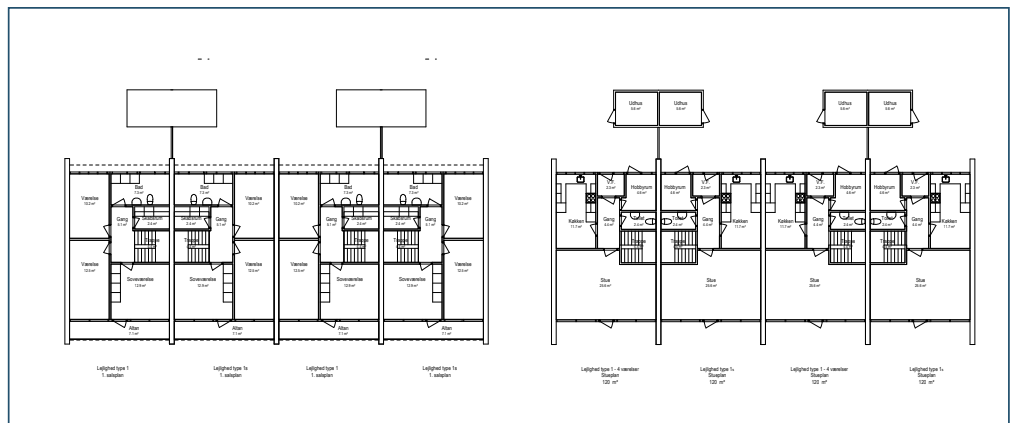
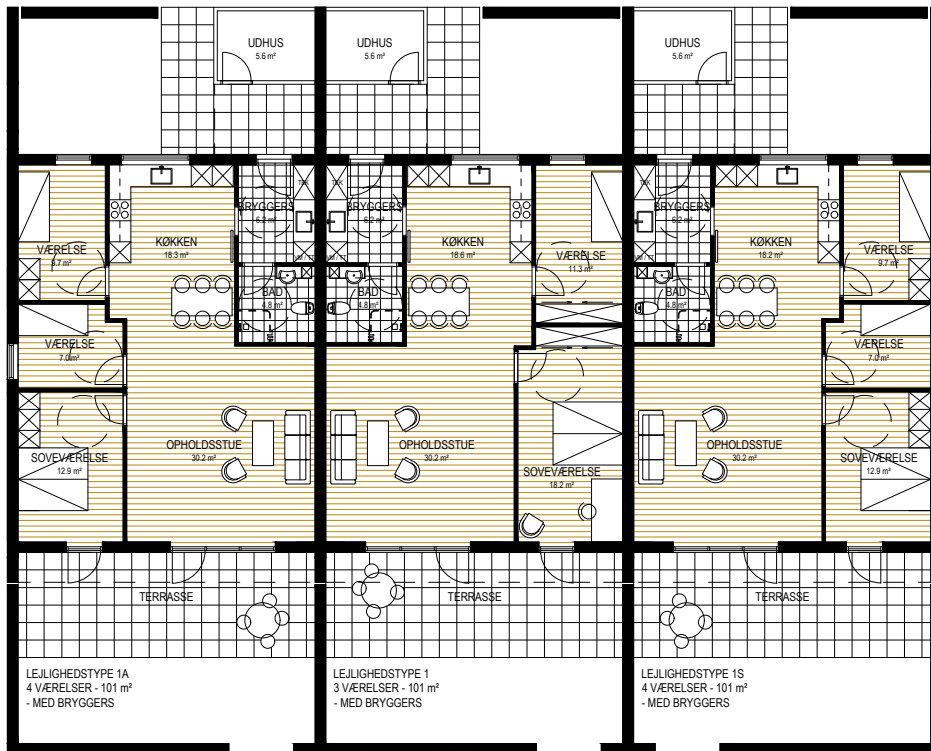


*Illustration fra tidligere oplæg (facaderne trækkes længere frem, så boligerne bliver større end i dag)*

# BLOK 1



Illustration fra tidligere oplæg (de nye boliger opføres på den oprindelige sokkel).



Eksisterende forhold  
(2 etager)



# BLOK 2

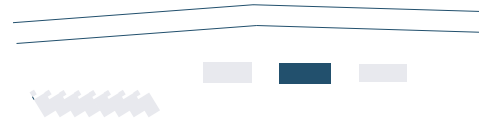
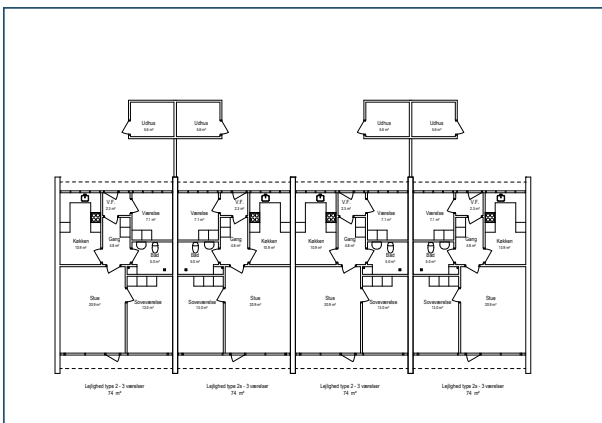
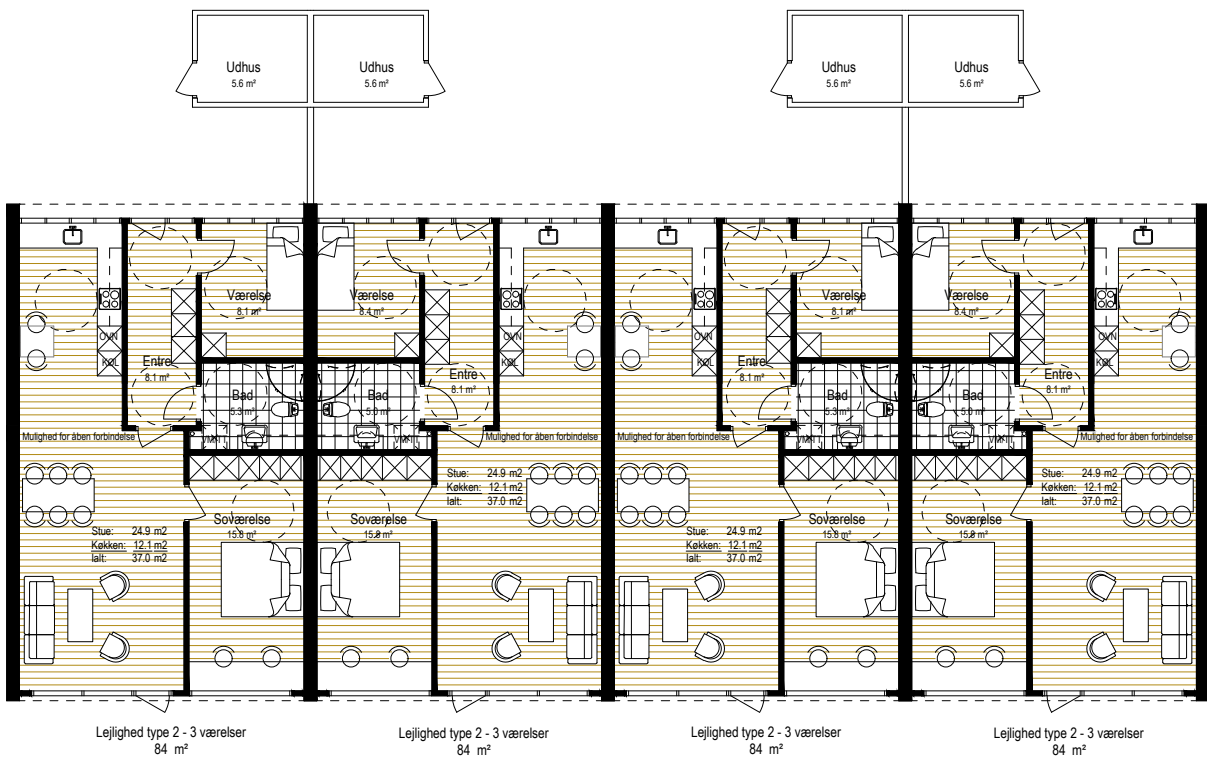


Illustration fra tidligere oplæg (facaderne trækkes længere frem, så boligerne bliver større end i dag)

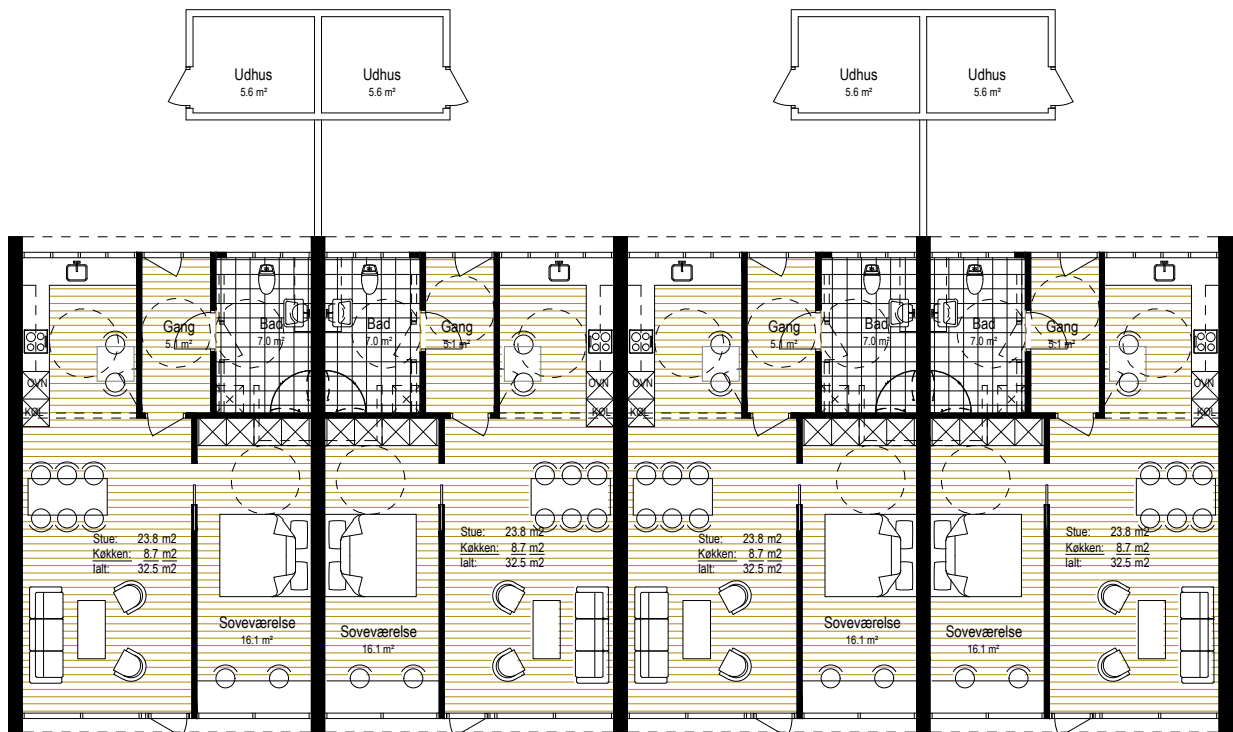


Eksisterende forhold

# BLOK 3



Illustration fra tidligere oplæg (facaderne trækkes længere frem, så boligerne bliver større end i dag)

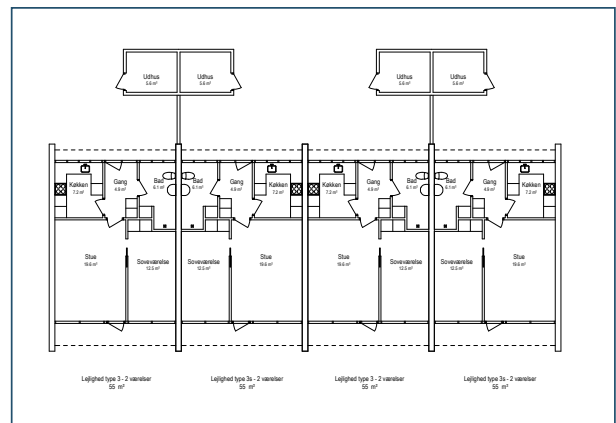


Lejlighed type 3h - 2 værelser  
66 m<sup>2</sup>

Lejlighed type 3h - 2 værelser  
66 m<sup>2</sup>

Lejlighed type 3h - 2 værelser  
66 m<sup>2</sup>

Lejlighed type 3h - 2 værelser  
66 m<sup>2</sup>

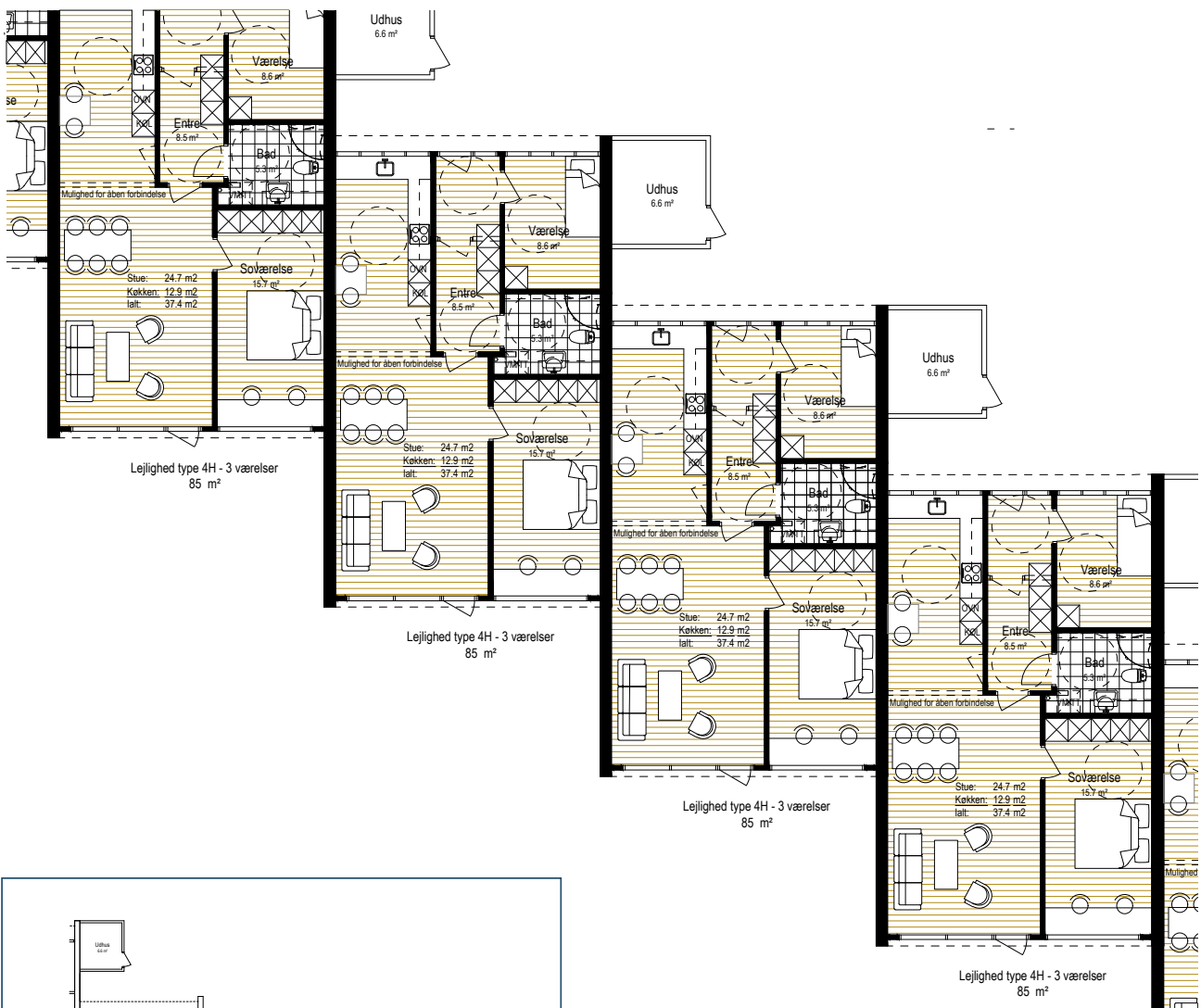


Eksisterende forhold

# BLOK 4



Illustration fra tidligere oplæg (facaderne trækkes længere frem, så boligerne bliver større end i dag)



Eksisterende forhold

# HVAD SKER DER NU?

Vi har nedenfor vist, hvordan beboerne i afdeling 83 vil blive inddraget i beslutningsprocessen omkring renovering af boligerne på Skelgårdsvej samt nedrivning af ældreboliger på Præstbrovej. Vi håber, at mange vil møde op og deltage i møderne.

## TIRSDAG, 27. OKTOBER 2020 KL. 19.00: BEBOERMØDE

Vi inviterer til **beboermøde i Møllehuset i Asaa**, hvor vi orienterer yderligere om helhedsplanen i afdelingen. Husk tilmelding (senest 26/10 på mail: [info@sundbyhvorup.dk](mailto:info@sundbyhvorup.dk) eller på telefon 98 17 30 66.

## UGE 45: VORES GENHSUNINGSKONSULENT KOMMER PÅ BESØG

I uge 45 vil vores genhusningskonsulent, Hilde Hansen, komme på besøg på Skelgårdsvej, så alle berørte beboere kan få en individuel snak om genhusning og husleje. Samtalen kan holdes privat eller på kontoret i Dronninglund. Hilde deltager også i orienteringsmødet den 27. oktober.



## MANDAG, 9. NOVEMBER 2020 KL. 19.00: EKSTRAORD. AFDELINGSMØDE

På et ekstraordinært afdelingsmøde skal først beboerne godkende helhedsplanen. Særsilt invitation med dagsorden udsendes seneste 14 dage inden mødet iht. vores vedtægter.

*Hvis beboerne siger ja til planen:*

## VINTER 2020

Såvel Brønderslev Kommune som Landsbyggefonden har tilkendegivet, at de vil godkende helhedsplanen inden årsskiftet, hvis beboerne siger ja til planen på et ekstraordinært afdelingsmøde i november.

## VINTER/FORÅR 2021

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.

## SOMMER /EFTERÅR 2021

Renoveringen går tidligst i gang i løbet af 2021.

## 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)