

Nørresundby den 6. marts 2024

**Mødereferat:** Helhedsplan, Afd. 3.**Titel:** Orienteringsmøde vedr. helhedsplan for Afd. 3. (Gl. afd. 11) Stationsvej 67-75, Bakkevej 32-40.**Dato:** torsdag 29. februar 2024 - kl. 19.00.**Sted:** Bakkevej 11, 9400 Nørresundby.**Deltagere:**

Lisbeth Glud (LG)	Sundby-Hvorup Boligselskab, Afd. Formand
Birthe Mortensen	Sundby-Hvorup Boligselskab, Afdelingsbestyrelsen
Hans Bøyen Christensen	Sundby-Hvorup Boligselskab, Byggeudvalget m.m.
Joachim Morell (JM)	Norconsult A/S
Mogens Mortensen	Ejendomsmesterassistent, Sundby-Hvorup Boligselskab
Henrik Mikkelsen	Ejendomsmester, Sundby-Hvorup Boligselskab
Allan Kirch Pedersen (AKP)	Sundby-Hvorup Boligselskab
Jens Erik Grøn (JEG)	Sundby-Hvorup Boligselskab
Christian Rasmussen (ref.)	Sundby-Hvorup Boligselskab

Der var 13 fremmødte beboere

Referat sendt til: Hjemmeside, Afdelingsbestyrelse, byggeudvalg og teknisk afd.

---

**Dagsorden:**

1. Velkomst v/Lisbeth Glud
2. Status & Generel orientering v/Direktør Jens Erik Grøn
3. Tilpasning af projekt v/Arkitekt Joachim Morell, Norconsult
4. Økonomi v/ Driftschef Allan Kirch
5. Tilpasset tidsplan v/Arkitekt Joachim Morell
6. Det videre forløb og afrunding v/Jens Erik Grøn

**1. Velkomst:**

Lisbeth Gud bød velkommen til byggeafsnitsmødet.

**2. Status & Generel orientering:**

Jens Erik Grøn (JEG) redegjorde for status på processen.

Vi er nu på nyhedsbrev nr. 18, og vi har været i gang i snart 10 år.

Som vi fremlagde den 18. december, ramte vi ind i en al for dyr licitation og vi kunne på mødet konkludere at I ikke ville betale mere i husleje end i tidligere godkendt.

I dag fokuserer vi på de ting der skal ske i den gl. afd. 11 – altså jeres bygningsafsnit. Så der er plads til at spørge ind på mødet.

### 3. Tilpasning af projekt:

Joachim (JM) gennemgik projektet og ændringer siden mødet den 18. december 2023.

Møde hos Landsbyggefonden den 4 januar. Vi havde forskellige modeller/scenarier med derover. Joachim gennemgik modellerne:

Den oprindelige plan som i tidligere har godkendt på et afdelingsmøde til 171 kr./kvm/år endte efter licitationen i 2023 på 421 kr./kvm/år. Det skyldtes op til 20% dyrere byggepriser + dyrere finansiering (stigende renter).

En anden model var forslaget præsenteret den 18. december om forskellige besparelser i projektet. Denne model kunne udføres for ca. 278 kr./kvm/år.

For at ramme huslejestigningen der tidligere er stemt ja til, er vi endt på den plan vi præsenterer i aften. Her ender vi på ca. 187 kr./kvm/år.

Et af grebene har været at reducere i andelen af bygningsdele der ikke støttes af Landsbyggefonden og øge andelen der støttes.

Det vil blandt andet sige vi lader skalmuring af længdefacaderne udgå og tilgængelighedsboliger på Ringholmsvej 2-18 udgå, men vi får lov at beholde støtten til kant zonerne.

Støtteandelen fra Landsbyggefonden er nu på ca. 36%, fremfor før 20%.

Selvom længdefacaderne udgår, isolerer og skalmurer vi stadig gavlene. Det støttes med ca. 9. mill. kr. af Landsbyggefonden.

JM viste termografi af de eksist. facader der illustrerer hvor kuldebroerne er på gavlene.

JM gennemgik de arbejder der stadig indgår i renoveringen:

Udskiftning af alle vinduer og opgangspartier i facaderne. (kældervinduer bevares som tidligere nævnt)

Udskiftning af entredøre udskydes, men udføres af midler fra henlæggelserne.

Badeværelser renoveres og tekniske installationer (rør/VVS) udskiftes.

Køkkenaltaner fjernes og der laves nye på havesiden.

Ved 32-34 skæres betonaltaner væk og der laves nye altaner. I stueplan laves der terrasser på havesiden.

#### Sprg/kommentarer.:

*Hvor længe tager det at renovere et badeværelse?* JEG= ca. 6 uger regner vi. Det kommer til at blive lavet uafhængigt af f.eks. vinduesudskiftningen og de øvrige arbejder.

*Stiger huslejen 16 kroner i ft. Det vi godkendte?* JEG= Ja, det er korrekt. Det er den alm. indeksering der gør at tallet er højere.

*Jeg vil bare sige at man ikke skal være bange for renoveringen. Jeg har prøvet det samme i Uttrup.*

*Får jeg altan i nr. 36?* JEG= ja, det gør du.

*P-pladser foran boligerne bliver det droppet?* JM= nej, det er stadig det samme som vi har vist tidligere. Det er noget af det LBF støtter.

*Kan man ikke efterisolere i hulmurene?* JM= Nej, det kan man ikke, fordi der nogle steder er massive vægge og faste bindere. Så det vil ikke være rentabelt.  
*Hvor kommer der gulvvarme?* JM= det er inde på badeværelset.

Lisbeth: Murværket bliver også gået efter og får repareret diverse løse/utætte fuger.  
På mødet forleden hørte jeg at vindueskarmene ikke udskiftes, de er ellers ringe flere steder.  
JEG= Der findes forskellige typer i bebyggelsen. Det må vi se på i den videre proces.

#### 4. Økonomi:

Allan Kirch (AKP) om økonomien og henlæggelser.

I næste måned skal I til en vigtig afstemning. Derfor er det vigtigt I er veloplyste.  
Der er to sider af medaljen:

Ved at stemme ja, får I en forudsigelig økonomi. Vi får et favorabelt tilskud fra Landsbyggefonden. Og I vil vide hvad huslejestigningen bliver.

Stemmer man nej, så stemmer man også nej til støtten fra Landsbyggefonden.  
Det vil gøre det dyrere at gennemføre de nødvendige renoveringer, der alligevel kommer de kommende år.

Derudover har Landsbyggefonden lavet en granskning, af blandt andet afd. 3. Og den siger der arbejder indenfor de kommende 7 år, hvor der skal bruges 150 mill. kr. i afdelingen.

Det er noget der ville skulle finansieres igennem en huslejestigning. Og uden støtten fra Landsbyggefonden kan vi i dag ikke sige hvor meget de huslejestigninger så vil enden i.  
Derfor vil der ved et nej, være en ukendt huslejestigning. Men ved et ja, vil I kende den huslejestigningen.

#### Sprg./kommentarer:

*Kan man ikke udsætte arbejderne og spare yderligere op?* AKP= Det kan vi ikke. Det er mere og mere påtrængende at gøre noget i afdelingen.

*Hvis renten stiger igen, hvad gør man så?* AKP= vi tror på renten har nået sit maks. Men stemmer I ja, så holder Landsbyggefonden på en måde hånden under den huslejestigning i forhåbentlig godkender.

*Hvad mener I med at det er en gennemsnitshusleje?* JEG= det betyder at der nogle boliger der får lavet mere og de skal selvfølgelig betale en højere stigning pr. kvm. Derfor er det et gennemsnit vi viser.

#### 5. Tidsplan:

Joachim om tidsplanen.

Hvis I stemmer ja, den 26. marts. Regner vi med at sende det i licitation igen til oktober og kan starte renoveringen i februar 2024.

#### Sprg./kommentarer:

*Starter I godt nok op i februar måned med at renovere badeværelser?* JM= nej, vi starter renoveringen deromkring. Men vi kan ikke sige nøjagtigt hvor i bebyggelsen vi starter først.

*Vil man kunne stemme online eller pr. fuldmagt? JEG= nej, det er kun ved fremmøde og ved simpelt flertal.*

*Hvor længe vil det vare at udskifte vinduerne? JM= man tager et vindue ud og sætter et nyt i, med det samme. Der være noget fugning m.v. der først udføres nogle dage senere.*

*Kommer der en støvvæg op når i skal lave badeværelser? JM= ja, det gør der.*

*Hvad med nøgler til boligen, når der skal arbejdes? AKP= der finder vi en løsning der fungerer.*

## **6. Det videre forløb og afrunding:**

Jens Erik Grøn (JEG) omkring den videre proces. Hvad tænker i omkring renoveringen, er i positive?

Vi håber I har fået nok information?

Hvordan kan vi få fat i dem der ikke er her i dag? Hvis i render ind i nogle af jeres naboer der ikke har været til mødet, håber jeg I vil være ambassadører for projektet.

Sprg./kommentarer:

*Vi syntes det er positivt. Og fin info.*

*Kan projektet stige ligesom sygehusprojektet? JEG= Nej, men så skal vi igennem turen engang til.*

*Jeg tror det er vigtigt i siger til folk at det ender "grimt" hvis man lader bygningerne forfalde.*

*JEG= Det er også rigtigt, men vi er forsigtige med ikke at gøre det til en "skræmmekampagne".*

Mødet hævet.