

# RENOVERING AFD. 3

VIADUKTVEJ – STATIONSVEJ – BAKKEVEJ – RINGHOLMSVEJ  
FRANK RYGÅRDS VEJ – LINDHOLM NÆRBANEVEJ

## PLANEN ER KLAR

Efter orienteringsmødet, den 22. juni, skal beboerne i afdeling 3 nu stemme om helhedsplanen og den omfattende renovering af afdelingen.

Få en sidste opsamling i dette nyhedsbrev.



## NU ER VI KLAR TIL AT STEMME...

Cirka 40 beboere havde taget imod tilbudet og var tirsdag den 22. juni til orienteringsmøde om helhedsplanen i afdeling 3.

Mødet bar præg af, at der efterhånden er talt meget om det store renoveringsprojekt, og dermed også, at de fleste beboere har fået et godt indtryk af, hvordan planerne ser ud.

Direktør Jens Erik Grøn fra Sundby-Hvorup Boligselskab understregede dog, at det er vigtigt for boligselskabet, at alle føler sig hørt. Også selv om mange spørgsmål og svar måske er gentagelser fra tidligere møder.

Stemningen i skolens multisal var overvejende positiv, også selv om der naturligvis var enkelte bekymrede

beboere til stede. Særligt udsigten til genhusning i renoveringsperioden (som dog kun bliver aktuelt, hvis du bor i en lejlighed, der skal omdannes til tilgængelighedsbolig) er for nogle en stor hurdle, som overstiger udsigten til at vende hjem til en totalrenoveret bolig.

På mødet – som blev indledt af afdelingsformand Lisbeth Glud med velkomst og præsentation af aftenens program – fik deltagerne en opdateret gennemgang af renoveringsprojektet, indsigt i budgettet og baggrunden for de varslede huslejestigninger samt en orientering om, hvordan boligselskabet hjælper de beboere, der skal genhuses.

I dette nyhedsbrev samler vi op på de spørgsmål og emner, der blev vendt på mødet, og så har vi talt med et par af de beboere, der var med på mødet.

### SÆT KRYDS I KALENDEREN

Det ligger nu fast, at beboerne i afdeling 3 skal stemme om helhedsplanen på et ekstraordinært afdelingsmøde, tirsdag den 17. august.

Husk også, at du fortsat kan komme til spørgedag i den kommende tid, hvor du kan få svar på dine personlige spørgsmål omkring renoveringen (se datoer og tider på bagsiden).

# NU SKAL BEBOERNE STEMME OM HELHEDSPLANEN



Alle beboere har tidligere i juni fået den tilrettede helhedsplan omdelt, og der var på mødet mulighed for at stille opfølgende spørgsmål til materialet, der blev gennemgået af projektchef Niels Andersen fra Norconsult.

Du finder tidligere nyhedsbreve på vores hjemmeside: [www.sundby-hvorupboligselskab.dk](http://www.sundby-hvorupboligselskab.dk) under menupunktet Projekter.

Direkte link:  
<https://www.sundby-hvorupboligselskab.dk/projekter/helhedsplan-afdeling-3/>



# HVAD SKER DER NU?

Landsbyggefonden og Aalborg Kommune har forhåndsgodkendt helhedsplanen, og beboerne i afdeling 3 skal nu stemme om planen.

Det kommer til at ske på et ekstraordinært afdelingsmøde, tirsdag den 17. august 2021 kl. 19.00 i multihallen på Gl. Lindholm Skole.

Den samlede plan er præsenteret i nyhedsbrevet, der blev omdelt tidligere i juni 2021 samt dette supplerende nyhedsbrev.

## UGE 26-27: SPØRGEDAGE

De næste to uger inviterer vi til spørgedage, hvor du kan få svar på spørgsmål om din bolig. Se tid og sted for dit byggeafsnit på bagsiden.

## TIRSDAG, 17. AUGUST

Alle beboere inviteres til ekstraordinært afdelingsmøde, hvor planen skal godkendes. Særskilt invitation med dagsorden udsendes senest 14 dage inden mødet iht. vores vedtægter.

## 2021-2022

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. Undervejs involveres afdelingsbestyrelsen.

## 2022-2025

Renoveringen går tidligst i gang i løbet af 2022. Arbejdet bliver udført i etaper, og så snart vi kender etapeplanen, deler vi den med beboerne. Der vil altså være forskel på, hvornår de enkelte byggeafsnit og boliger bliver renoveret. Beboere, der skal genhuses, bliver kontaktet direkte senest 6 måneder inden arbejdet begynder.

# HVORDAN FOREGÅR AFSTEMNINGEN

Afstemningen om renoveringsprojektet/helhedsplanen skal ske på et ekstraordinært afdelingsmøde. Her har alle fremmødte beboere stemmeret, og der er 2 stemmer pr. husstand, uanset hvor mange der møder frem fra husstanden. Afstemningen er skriftlig, og det er almindeligt stemmeflertal, der afgør om helhedsplanen bliver godkendt.

Det er ikke muligt at brevstemme eller medbringe fuldmagter. Det fremgår både af Sundby-Hvorup Boligselskabs vedtægter samt Lov om almene boliger, at afstemningen skal foregå på samme måde som ved alle andre afstemninger på vores almindelige afdelingsmøder.

# DER ER HJÆLP, HVIS DU SKAL GENHUSES...

*Bor du i en stuelejlighed på Viaduktvej 8A-12B, Ringholmsvej 2-24 eller Frank Rygårdsvej 8-16, skal din bolig totalrenoveres, og du kan derfor ikke bo i lejligheden, mens håndværkerne arbejder. Boligselskabet skal hjælpe dig med at finde din genhusningsbolig samt dække dine omkostninger i forbindelse med flytning. Alle øvrige beboere kan blive boende under renoveringen.*

Genhusningskonsulent Hilde Hansen fortalte på orienteringsmødet kort om, hvordan boligselskabet hjælper de beboere, der skal genhuses.

Genhusning bliver kun aktuel i de 46 boliger, der skal omdannes til såkaldte tilgængelighedsboliger og dermed totalrenoveres. Undervejs skal bad og toilet renoveres – så beboerne i disse boliger skal derfor genhuses, mens arbejdet står på.

Hilde understregede, at det er boligselskabet, som har ansvaret for at skaffe en midlertidig eller permanent genhusningsbolig samt i øvrigt dække alle rimelige omkostninger, der er forbundet med genhusningen.

## HJÆLP OG ORIENTERING

Vi ved, at det kan bekymre mange, når de for en tid skal flytte fra deres bolig. Derfor er det vigtigt at understrege, at alle får den hjælp, de har behov for, og at genhusning ikke må blive en byrde for den enkelte.

I god tid, inden renoveringsarbejdet går i gang vil de berørte beboere blive kontaktet af vores genhusningskonsulent Hilde Hansen. Formålet er ganske enkelt, at hver enkelt kan fortælle, hvilke ønsker og behov man har i forbindelse med genhusningen.

### HUSK

Du er velkommen til at kontakte Hilde Hansen direkte på mail : [hh@sundbyhvorup.dk](mailto:hh@sundbyhvorup.dk) eller telefon 70 27 80 66.

### BILLIG FLYTNING?

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.



– Jeg synes, det er en fornuftig plan. I min stueejlighed bliver der ganske vist ikke lavet det store, men jeg ser frem til, at facaderne og ikke mindst vinduerne bliver skiftet. De trænger voldsomt.

– Jeg får også en ny terrasse på det hævede terræn foran boligen. I dag er det bare robotplæneklipperen, der kommer forbi ude på de grønne arealer. Med de nye terrasser kan man godt forestille sig, at der bliver mere liv ude.

– Jeg stiger da en del i husleje, men når alt kommer til alt, så tror jeg ikke, at jeg kunne finde en bedre bolig til de penge. Den ligger godt, tæt på stationen, busser og butikker.

*Bjarne Henriksen, Frank Rygårds Vej*



**VI TALTE MED ET PAR  
BEBOERE EFTER  
ORIENTERINGSMØDET,  
22. JUNI.**

– Der var ikke så mange til mødet, men jeg tror ganske enkelt, at folk har fået nok at vide nu. Måske er der også nogle, der ikke tror renoveringen nogensinde bliver til noget. Vi har talt om det her projekt i mange år. Men nu ser det ud til, at vi endelig kan komme i gang. Det tror jeg mange glæder sig til.

– Min bolig skal laves om til en tilgængelighedsbolig. Det bliver godt. Især at få et stort badeværelse, hvor man kan komme rundt.

– Det bliver naturligvis noget bøvl, når jeg skal genhuses. Hvor meget skal jeg pakke ned, og kan jeg være så heldig, at jeg kan bo i min kolonihave? Det bliver en stor omgang, så jeg skal have en god snak med Hilde (genhusningskonsulenten, red.) til den tid.

*Inger Jensen, Ringholmsvej*



# RENOVERING FOR 268 MIO. KRONER

Økonomichef Rikke Naur Dybdahl gennemgik budgettet for helhedsplanen i afdeling 3. Den samlede udgift er 268 mio. kr. Heraf dækkes næsten 16 mio. af egenfinansiering og direkte tilskud fra Landsbyggefonden og boligselskabets dispositionsfond. De resterende 252,2 mio. kr. skal finansieres med lån, som dog for en stor del støttes af Landsbyggefonden.

Samlet er den årlige ydelse på disse lån 12,5 mio. kr. men efter yderligere tilskud bliver ydelsen bragt ned til 6,4 mio. kr. Det er disse 6,4 mio. kr. der skal betales med huslejestigninger (uden støtte ville finansieringen koste kr. 14,7 mio. kr. om året. Altså mere end det dobbelte).



<b>Samlet renoveringsudgift</b>	268.000.000
Direkte tilskud:	
LBF puljetilskud	-11.000.000
Kapitaltilførsel 5*250 tkr.	-1.200.000
Egenfinansiering - trækingsret eller lignende	-3.600.000
<b>Udgift efter direkte tilskud</b>	<b>252.200.000</b>
Finansieres med:	
Støttede lån	67.000.000
Ustøttede lån Landsbyggefonden	74.000.000
Ustøttede lån Sundby-Hvorup Boligselskab	111.200.000
I alt	252.200.000
Tilbagebetaling af lån:	
<b>Årlig ydelse (med støttede lån)</b>	<b>12.500.000</b>
Årlige fritagelser mv.:	
A+G indskud (indbetaling til trækingsretten)	-1.700.000
Udamortiserede ydelser (indbet. dispositionsfond SHB)	-300.000
Mankolån fra Landsbyggefonden/dispositionsfond	-4.100.000
<b>Årlig huslejestigning MED LBF-støtte</b>	<b>6.400.000</b>
<b>Årlig huslejestigning UDEN LBF-støtte</b>	<b>14.700.000</b>
<b>Besparelse ved LBF-sag</b>	<b>8.300.000</b>

Direkte tilskud og egenfinansiering på 13,8 mio. kr.

Fordelingen af støttede og ustøttede lån.

Forskellige fritagelser og tilskud, der nedbringer den del af låneydelsen, som beboerne skal betale.

Tallene i budgettet er 2021-tal.

Huslejestigningerne skal dække den årlige ydelse fratrukket fritagelser mv. - i alt kr. 6,4 mio. - svarende til 171 kr/kvm./år (se nyhedsbrev nr. 10).

# SPØRGSMÅL FRA ORIENTERINGS- MØDET DEN 22. JUNI

VI HAR HER SAMLET SPØRGSMÅL OG SVAR FRA ORIENTERINGSMØDET DEN 22. JUNI, SOM HAR GENEREL INTERESSE.

*Sp.: Bliver terrænet hævet ved Stationsvej?*

– Ja, de nuværende altaner i stueetagen mod havesiden bliver til terrasser med adgang til græsarealet.

*Sp.: Der er angivet forskellige stier, ramper og indretning af udearealer. Fjerner man fx den eksisterende legeplads?*

– Der er sat penge af til udearealerne, men det ligger ikke fast, hvordan arealerne skal indrettes. Det er noget, vi går i dialog med afdelingsbestyrelsen omkring, når projektet er længere fremme.

*Sp.: Jeg har gipsvæg og indvendig isolering, der skal fjernes. Hvordan kommer det til at foregå, når man ikke bor i stuen, hvor beboerne skal genhuses?*

– Det kan godt løses at fjerne de nuværende varmegægge, mens beboerne bor i boligen. Det foregår, ligesom når man skifter vinduer.

*Sp.: Hvad gør I ved facaden, når man hæver terræn. Det kan ikke være godt i forhold til fugt?*

– Der bliver drænet omkring bygningen, og vi ser også på, hvad der skal gøre i kælderen i forhold til udsugning.

*Sp.: Hvad med vaskerum og tørrerum, når der blændes vinduer?*

– Der vil blive færre vinduer, men naturligvis sat mere lys op. Derudover kigger vi som sagt også på udsugning og en opgradering af vaskerierne generelt.

*Sp.: Hvad sker der med de lukkede altaner?*

– De vil fortsat være lukkede efter renoveringen. Den præcise løsning kender vi først, når renoveringen er færdigprojekteret. Vi sætter jo en ekstra sten og isolering på facaden, derfor skal vi finde den rigtige løsning inde på selve altanen.

*Sp.: Bliver alle altaner lige store? Eller får vi større altaner i større lejligheder?*

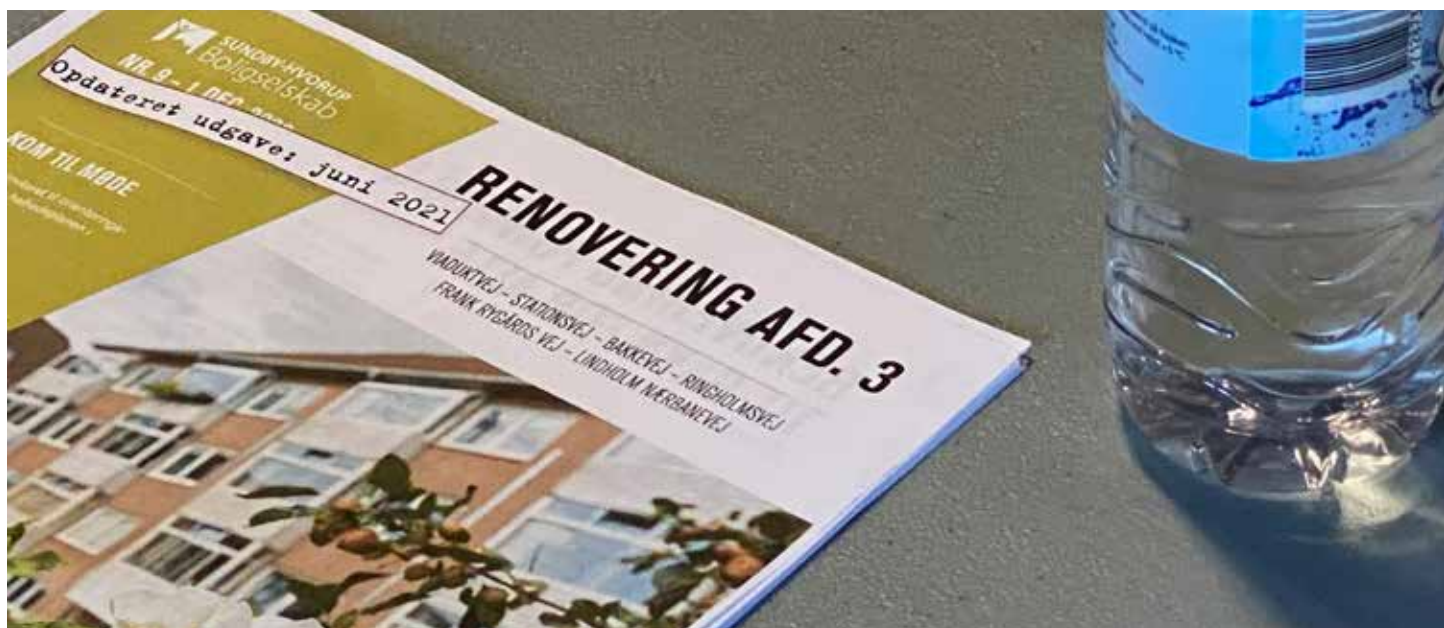
– Vi er nødt til at se på facadeudtrykket, men vi går efter at lave altanerne så store som muligt – men, igen, vi kan ikke love ret meget, før projektet er færdigprojekteret. Og Landsbyggefonden støtter ikke renovering af altanerne.

*Sp.: Hvad sker der med cykelparkeringen, når kælderadgangen nu ændres?*

– Vi kommer til at kigge på cykeladgangen til kælderen, men også cykelparkering i terræn.

*Sp.: Bliver der gjort noget for os, der har skimmelsvamp i dag?*

– Den nye isolerede skalmur og vinduer skal netop fjerne årsagen til skimmelsvamp. Og er der problemer nu – så skal det udbedres, inden renoveringen. Derfor anbefaler vi, at man tager fat i ejendomsmesteren, så problemerne kan blive registreret.



Sæt kryds i kalenderen!

# EKSTRAORDINÆRT AFDELINGSMØDE

**Gl. Lindholm Skole. 17. august 2021 kl. 19.00**

## HELHEDSPLANEN SKAL TIL AFSTEMNING BLANDT BEBOERNE I AFDELINGEN

Der udsendes officiel dagsorden senest 14 dage inden mødet. Men sæt allerede nu kryds i kalenderen, så du kan deltage i afstemningen.

## HUSK OGSÅ 'SPØRGEDAGENE' I DE KOMMENDE UGER:

**Gl. afd. 2** (Viaduktvej 8a-12b):  
**Tirsdag d. 29/6 kl.15.00-18.00**

**Gl. afd. 3** (Stationsvej 41-57, Fr. Rygårdsvej 1-7, 2-10, 12-16 og Ringholmsvej 2-24):  
**Torsdag d. 1/7 kl.15.00-18.00**

**Gl. afd. 9** (Stationsvej 59-65, Bakkevej 12-30 og 42):  
**Tirsdag d. 6/7 kl.15.00-18.00**

**Gl. afd. 11** (Stationsvej 67-75, Bakkevej 32-40) og **Gl. afd. 33** (Lindholm Nærbanevej 3):  
**Torsdag d. 8/7 kl.15.00-18.00**

### Spørgedagene holdes i festlokalet Lindholm Søpark 2.

Her vil afdelingsbetyrelsen, arkitekt/ingeniør og administration være tilstede for besvarelse af spørgsmål vedr. helhedsplanen.

Dette nyhedsbrev om Afdeling 3 er udgivet af Sundby-Hvorup Boligselskab og omdelt til beboere og andre interesserede i juni 2021.  
Forbehold for fejl og ændringer.

Ansv. red. Jens Erik Grøn  
Redaktion: tuen

 **SUNDBY-HVORUP**  
Boligselskab

Lindholm Søpark 4  
9400 Nørresundby  
Tlf.: 9817 3066  
sundby-hvorupboligselskab.dk

