

Nørresundby den 22. december 2023

Mødereferat: Helhedsplan, Afd. 3.**Titel:** Orienteringsmøde vedr. helhedsplan for afd. 3.**Dato:** mandag 18. december 2023 - kl. 19.00.**Sted:** Bakkevej 11, 9400 Nørresundby.**Deltagere:**

Afdelingsbestyrelsen	Sundby-Hvorup Boligselskab, Afd. 3
Hans Bøyen Christensen	Sundby-Hvorup Boligselskab, Organisationsbestyrelsen
Nils Vinther	Sundby-Hvorup Boligselskab, Organisationsbestyrelsen
*Lisbeth Glud (afbud)	Sundby-Hvorup Boligselskab, Organisationsbestyrelsen
Joachim Morell (JM)	Arkitekt, Norconsult A/S
Torben Vorm (TV)	Projektchef, Norconsult A/S
Mogens Mortensen	Ejendomsmesterass. Sundby-Hvorup Boligselskab
Claus Sørensen	Ejendomsmester, Sundby-Hvorup Boligselskab
Mads Daugaard	Inspektør, Sundby-Hvorup Boligselskab
Hilde Hansen	Genhusningskonsulent, Sundby-Hvorup Boligselskab
Allan Kirch Pedersen (AKP)	Teknisk Chef, Sundby-Hvorup Boligselskab
Rikke Naur Dybdahl (RD)	Regnskabschef, Sundby-Hvorup Boligselskab
Jens Erik Grøn (JEG)	Direktør, Sundby-Hvorup Boligselskab
Christian Rasmussen (ref.)	Projektinspektør, Sundby-Hvorup Boligselskab

Sendt til: Hjemmesiden, Afdelingsbestyrelsen, byggeudvalget og teknisk afd.

Dagsorden:

1. Velkomst v/Formand Hans Bøyen Christensen
2. Status og generel orientering v/Jens Erik Grøn
3. Mulig tilpasning af projekt v/Joachim Morell fra Norconsult
4. Økonomi v/Rikke Naur Dybdahl og Allan Kirch Pedersen
5. Pause
6. Tilpasset arbejds- og tidsplan v/ Torben Vorm fra Norconsult
7. Det videre forløb og afrunding v/Jens Erik Grøn

Ad. pkt. 1:

Hans Bøyen Christensen bød velkommen til mødet. Og gennemgang af dagsorden.

Ad. pkt. 2 - Status og generel orientering:

Jens Erik Grøn (JEG) orienterede.

Vi bliver nødt til at trække på jeres tålmodighed igen. For pengene stemmer ikke efter licitationen.

Licitation der blev holdt den 3/11 var væsentligt dyrere end vi havde håbet. Der var 5 bydende på hver entreprise.

Vi håbede det alligevel kunne hænge sammen, men det viste sig desværre umuligt at få enderne til at mødes.

Vi har derfor valgt helt at annullere licitationen.

Vi skal i aften i stedet for tale om hvilke tilretninger vi kan lave for at nå i mål med en ny licitation.

Det kunne f.eks. være at lade nogle ting udgå af projektet, eller udskyde dem til senere. Jens Erik Grøn nævnte nogle eksempler:

- Tagudskiftning i gl. afd.3 udsættes
- Nogle af tilgængelighedsboligerne kan udgå.
- Dørudskiftning der udsættes m.v.

Det er lykkedes os at få et møde med Landsbyggefonden allerede den 4. januar.

Vi tager over for at fremlægge situationen og høre om de vil hjælpe os med flere penge.

Herefter skal vi høre jer igen: Vil i betale mere for det vi har med, eller skal vi betale det i har vedtaget, men for et mindre omfang? Dette er sådan set essensen af det vi ser ind i.

Det vi gør i dag skal stå i 40 år, så derfor skal vi gøre det ordentligt. Omvendt syntes vi heller ikke vi kan vente for længe.

Da vi lavede en 360 graders undersøgelse i afdelingen viste der sig forskellige udfordringer i bebyggelserne. Blandt andet fugtige gavle. Og vi har faktisk en bolig der er pt. er kondemneret og står tom pga. fugt.

Vi er desværre blevet ramt af en perfekt storm af højere renter og byggepriser der er blevet ved med at stige.

Vi er derfor nu tvunget ud i en plan B.

Sprg.:

Hvorfor har det trukket sådan ud? JEG= Vi har bare været uheldige med timingen.

I startede jo allerede i 2015, det er da længe siden? JEG= Ja, men vi skulle jo også have jer (beboerne) med på det, i skulle sige ja og Landsbyggefonden skulle godkende vores ansøgning. Sådan en helhedsplan med Landsbyggefonden tager lang tid - lang beslutningsproces, lang godkendelsesproces og det tager lang tid at renovere det.

Er vaskerierne stadig en del af helhedsplanen? JEG= nej, det stemte i jo om på seneste afdelingsmøde og er finansieret af vores egne henlæggelser.

Hvem kræver de tilgængelighedsboliger? JEG det er noget af det Landsbyggefonden støtter, de støtter også udearealer og bygningskader.

Hvis vi ikke laver tilgængelighed får vi ikke støtte er det ikke korrekt? JEG= jo, det er korrekt, det er der Landsbyggefonden giver mange penge.

Ad. pkt. 3 - Mulig tilpasning af projekt:

Joachim Morell (JM) vedr. muligheder for tilpasning af projektet.

Det er korrekt, som nævnt før, at uden tilgængelighed kan der ikke gives meget støtte af Landsbyggefonden. Det fonden støtter er byggeskader, efterisolering af gavle, tilgængelighed og udearealerne inkl. kant-zoner (langs bygningerne).

De støtter f.eks. ikke badeværelser, vinduer/døre, altaner, tage og efterisolering af de lange facader.

Sprg.:

Hvad med alt det andet murværk, laves det så ikke? JM= Jo, det er stadig med i projektet, det støttes bare ikke af Landsbyggefonden, så det er noget af det vi selv skal betale.

Jeg har kuldebroer i min bolig der ikke er en gavlbolig, kan man ikke få støtte til det? JM= det er noget af det vi gerne vil tale med fonden om i januar.

Vi skal se lidt på hvad vi kan tilrette i projektet.

Jeg vil gerne gennemgå hver enkelt af de gl. bygningsafsnit, så det forhåbentlig giver jer et overblik.

Jeg nævner KUN de ting der er ændret og altså ikke alt det der fortsat er med fra den gamle plan.

- Gl. afd. 2:
 - Eksisterende kældervinduer udskiftes ikke. Det er fine plastikvinduer, der kan holde mange år endnu.
 - Udskiftning af entredøre udskydes.
 - Altanopbygningen laves optimeret. Joachim gennemgik løsningen. Vi efterisolere altanbrystningen og har thermo-ruder i. I stedet droppes isolering af væggene inde på altanen. Så kan vi undgå at trække altanerne med den nye facade ud. Og spare sideparti på altanen.
- Vi får på den måde samme størrelse altan som i dag.

Sprg.:

Kan man ikke, generelt i afdelingen, bibeholde altanerne i stuen? JM: Nej, for i de andre bygningsafsnit er det også noget af det der støttes.

- Gl. afd. 3:
 - Eksisterende kældervinduer udskiftes ikke.
 - Udskiftning af entredøre udskydes.
 - Vi laver samme altanløsning som beskrevet før. Vi udskifter ikke altandør og vindue inde på altanen.
 - Tagudskiftning udskydes til senere.
 - Vedr. Ringholmsvej 2-18 vil vi spørge Landsbyggefonden om vi kan lade dem udgå som tilgængelighedsboliger, men bibeholde støtten hertil. De her boliger er relativt dyre at ombygge sammenlignet med de øvrige tilgængelighedsboliger.

Sprg.:

Bliver de røde mursten på altanerne som i dag? JM: ja, det gør de.

Bliver vinduerne ikke udskiftet i afd. 3? JM: det er kun vinduer bag altanerne der ikke udskiftes.

Hvis nu de tilgængelighedsboliger ikke udgår, hvor skal man så genhuses og hvor længe? JM: vi ved ikke hvor, men det bliver i 6 måneder. Boligerne ovenpå i ca. 3 mdr.

Er de eksisterende entredøre sikre nok? JM: ja, de overholder kravene for den tid hvor de blev sat i.

Jeg syntes godt nok vi skal have entredørene med. Hvad nu hvis man i stedet for springer skalmuren over og "kun" udskifter vinduerne? det trækker herfra og de er meget utætte. Jeg tror på det er vinduerne der er det største problem. JM= ja, det er da et forslag. Men det er lidt det muliges kunst.

JEG: der er jo en pointe i det med længdefacaderne. Det tager vi med i den snak vi skal have med Landsbygefonden.

Jeg syntes man skal huske at nævne det med varmesparelser ved efterisolering. Det er der gode erfaringer for.

- Gl. afd. 9:
 - Eksisterende kældervinduer udskiftes ikke.
 - Udskiftning af entredørene udskydes.
 - NB: De nye altaner mod syd som i det oprindelige projekt beholdes.

Sprg.:

Hvis vi ingenting gør, hvad vil det så bunde ud i? JM: De ting der skal laves trænger jo stadig, men det vil ske over en meget længere årrække.

Hvor meget vil stigningen blive hvis ikke i skærer i projektet? JEG: den er mindst ½ gange mere end det i har stemt om. Og det har vi vurderet vil være for meget.

Skal vi så have brækket alle vores fine badeværelser ned? JEG: det skal vi, for at vi kan skifte rørene inde i skakten og der skal laves vådrumsmembran m.v.

Hvad sker der hvis det bliver nedstemt af beboerne? JEG: så skal vi sige til Landsbygefonden vi ikke vil have pengene af dem. Så skal vi til kommunen og hører hvad de mener vi SKAL have lavet og hvis ikke vi har nok på opsparingen, vil de ting blive lavet med en direkte huslejestigning.

- Gl. afd. 11:
 - Eksisterende kældervinduer udskiftes ikke.
 - Udskiftning af entredørene udskydes.

Sprg.:

Er det så med i planen at altanerne skal renoveres? JM: Ja, det er der ikke ændret på. Men som nævnt skal vi have en dialog med Landsbygefonden om den samlede pakke.

Det er ærgerligt i fjerner de entredøre. Der er så lyt.

Hvis det ender ud i af tingene, laves drypvis, så vil huslejen da blive meget større? JM= Ja, det er det, det vil ende ud i.

Ad. pkt. 4 - Økonomi v/Rikke Naur Dybdahl og Allan Kirch Pedersen:

Rikke Naur Dybdahl (RD) gennemgik de økonomiske forhold.

Som nævnt, har desværre været nødt til at sætte projektet på standby.

2024 ser også svær ud. Men der er små tendenser til at konjunkturerne udvikler sig positivt.

RD viste den prisudvikling der er sket siden der blev stemt ja til renoveringen.

Byggeomkostningsindekset og finansieringen altså realkreditlånene og ydelserne har arbejdet imod os.

Som nævnt vil LBF gerne hjælpe os med de støttede arbejder. Men når det er ustøttede er det bare at betale.

Allan Kirch Pedersen (AKP) gennemgik forhold omkring henlæggelserne.

Når jeg ser ind det vi har sparet sammen, kan vi nok godt nå et stykke, men ikke hele vejen.

Vi har senest i en ekstern granskning, fået gennemgået tyve forskellige bygningsdele i afdelingen.

Den rapport anslår at vi skal bruge ca. 150 millioner kroner (red. 170 mill.) inden for de næste 7 år. Og vi har altså kun ca. 32 millioner på henlæggelserne. Derfor vil det være en god ide at "strække" henlæggelserne lidt, så vi kan spare lidt mere op.

Derfor er det også nødvendigt at vi kan komme i mål med projektet og den allerede godkendte huslejestigning på 170 kr.

Det vil blive meget udfordrende at opnå samme vedligeholdsstand for egne midler, som vi ville kunne få med hjælp af Landsbyggefondens midler.

Sprg.:

Er der en udløbsdato på fondens tilskud? JM: Det er der i princippet. Men der er mange andre boligselskaber der har fået det udskudt. Vi skal nok sørge for at de ikke lukker kassen i for os.

Hvorfor snakker i så meget om de kældervinduer? AKP: vi nævner det blot, fordi det er et sted vi ikke syntes det rammer så hårdt at spare.

Er det fast eller variable renter man regner med? RD= Det er fast rente. Det er lovbestemt.

Ad. pkt. 6 - Tilpasset arbejds- og tidsplan:

Torben Vorm orienterede om tidsplanen.

Hvis alt går vel ved Landbyggefonden i januar, kan der holdes en ny licitation lige inden sommerferien 2024.

Forudsat licitationen er god, er der herefter skema behandling m.m.

Det vil sige etablering af byggeplads kan ske ultimo 2024 og reel opstart af renoveringsarbejderne i 2025.

Vi regner med at renoveringen i alt vil vare ca. 3 år. De udskudte arbejder vi har været inde på vil så kunne ligge sidst i renoveringsperioden. Hvor vi har forhåbning om endnu bedre priser.

Sprg.:

Nu tager I vel ikke nogle af dem fra supersygehuset? TV: Nej, de er slet ikke færdige derude endnu.

Ad. pkt. 7 - Det videre forløb og afrunding:

Jens Erik Grøn rundede af.

Det er vigtigt vi kan stå på mål for det vi gør og vil gøre. Derfor kan vi ikke bare lukke øjnene og sætte tingene i gang.

Får vi meget mindre for de 170 kr. (huslejestigning) skal vi til jer igen med en afstemning.

Ender vi f.eks. med at tage de lange facader ud, skal vi også stemme om det.

Jeg vil rigtig gerne sætte det hele i gang. Men vi skal bare have de penge til at passe.

Lige så snart vi ved noget fra Landsbyggefonden skal vi selvfølgelig nok melde det ud.

Hvis det ender med en afstemning, kunne det være fint hvis vi kan holde nogle hurtige byggeafsnits møder og måske stemme allerede i februar 2024.

Jeg håber I vil være tålmodige endnu engang. Og at I har fået noget med herfra i aften.

Sprg:

I skal passe på vi ikke ender der hvor vi er ude i nogle uheldige beboerdannelser. JEG: Det er vi meget opmærksomme på. Men kommunen kan faktisk vælge at råde over hver fjerde bolig når vi er et alment boligselskab.

Huslejestigningen, hvornår træder den i kraft? JEG: det gør den når den pågældende blok er færdig.

Stigningen til januar er det inkl. trappevask? JEG: Nej, det kommer ved siden af.

Kan du ikke give et eksempel på hvad huslejen ville have været hvis vi fortsatte med det nuværende projekt? JEG: Mit bedste bud er dobbelt op, men vi har ikke regnet nøjagtig på det.

Hvornår tager man lånene hjem? JEG: det gør man løbende under renoveringsprocessen. Der holder vi øje med markedet.

Jeg bor på Ringholmsvej, og nu får jeg så ikke lavet så meget? JEG= Nej, men du kommer selvfølgelig heller ikke til at betale de 500 kroner ekstra for tilgængelighedsboligen.

Mødet hævet.