

Renovering af afd. 41

Extraordinært beboermøde
29. Juni 2021



Dagsorden



- 1) Velkomst
- 2) Valg af dirigent
- 3) Præsentation af foreløbige planer for renovering
- 4) Beslutningsforslag
- 5) Valg af 3 medlemmer til byggeudvalg
- 6) Evt.













Udvendige arbejder

- Udskiftning af udvendige trapper til 1. sal og svalegange
- Udvidelse af svalegange
- Etablering af altaner til lejligheder på 1. sal
- Reparation af murværk m.v.
- Etablering af opholdszone ved indgangen til lejlighederne i stue-plan
- Udskiftning af fjernvarmerør
- Retablering af haver til lejlighederne i stue-plan
- Forbedring af fælles opholdsarealer
- Etablering af LED belysning

Oktober 2020



Til beboerne i afd. 41.

*Som det måske er nogen bekendt har afdelingen siden 2015 været på *)Landsbyggfondens lange venteliste til renovering.*

Som følge af Corona-krisen er det besluttet i Folketinget, at denne venteliste skal afskaffes. Det betyder, at renoveringen af afd. 41 nu kan komme i gang i løbet af 2021.

Først skal økonomien på plads. Det betyder, at byrådet i Aalborg Kommune skal foretage en betinget godkendelse af sagen allerede i 2020.

Det er vigtigt at understrege, at projektet **KUN** kan gennemføres, hvis der er flertal af beboere, som stemmer ja ved en efterfølgende afstemning. Rent praktisk kan beslutningen først træffes på et beboermøde i løbet af 1. kvartal 2021. Inden da vil der blive indkaldt til et orienterende beboermøde i løbet af november 2020, hvis situationen omkring Corona giver mulighed for det.

*) Landsbyggfonden (forkortet LBF) er en selvstændig institution, der er stiftet af almene boligorganisationer og oprettet ved lov. Landsbyggfonden har til formål at støtte og udvikle alment boligbyggeri gennem forskellige tilskuds- og låneordninger. Når boligafdelingens realkreditlån er betalt ud efter f.eks. 30 år skal afdelingen fortsætte med at indbetale et beløb svarende til afdrag og renter på lånet. Pengene går så i stedet til fonden. Fondens økonomiske indtægt stammer altså fra boligafdelinger i den almene sektor – herunder også afd. 41.



Renoveringen forventes i hovedtrækket at omfatte

- Nye badeværelse i alle lejligheder
- Etablering af nye trapper og altangange til lejlighederne på 1. sal
- Altaner til lejligheder på 1. sal
- Forbedring af udearealer
- Reparationer af murværk
- Energiforbedringer

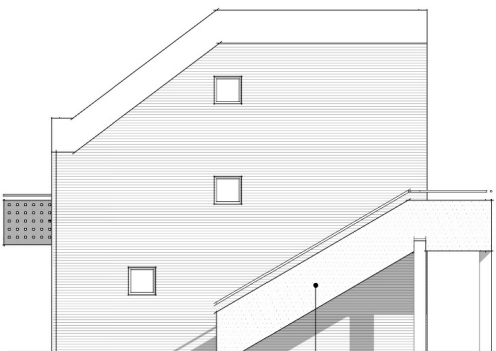
De håndværksmæssige arbejder forventes at kunne starte op i slutningen af 2021 eller starten af 2022 – og vil vare ca. 1 år frem. Når altangangene udskiftes vil beboerne på 1. sal i nogle uger skulle bruge midlertidige trapper med indgang fra havesiden. Renovering af badeværelser vil kunne gennemføres indenfor ca. 4 uger. Det skal afklares i den videre planlægning, hvordan disse arbejder håndteres med mindst mulige gener for beboerne. Hvis det mod forventning bliver nødvendigt med genhusning, vil det være i en kort periode.

Det vurderes, at projektet vil kunne gennemføres for ca. 50 mio. kr. Det forventes med støtte fra Landsbyggfonden at en evt. huslejestigning vil være meget begrænset. Til det orienterende beboermøde håber vi at kunne fortælle mere om finansieringen.

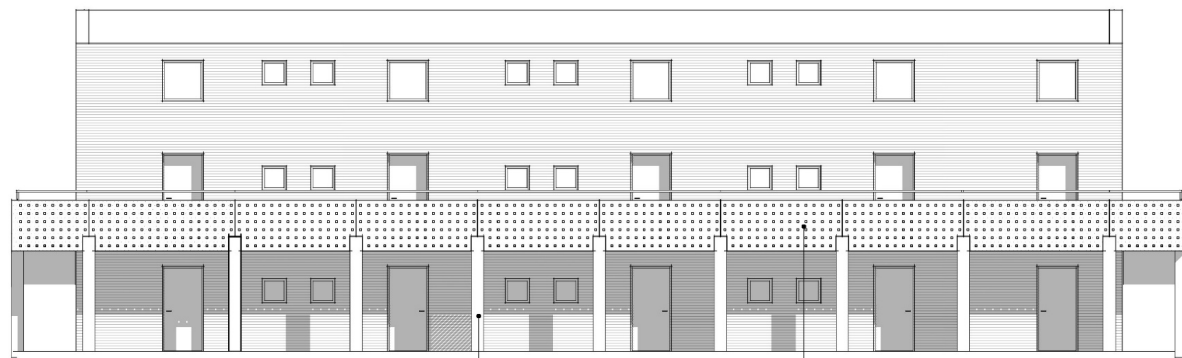
Venlig hilsen
Himmerland

Vil du vide mere?

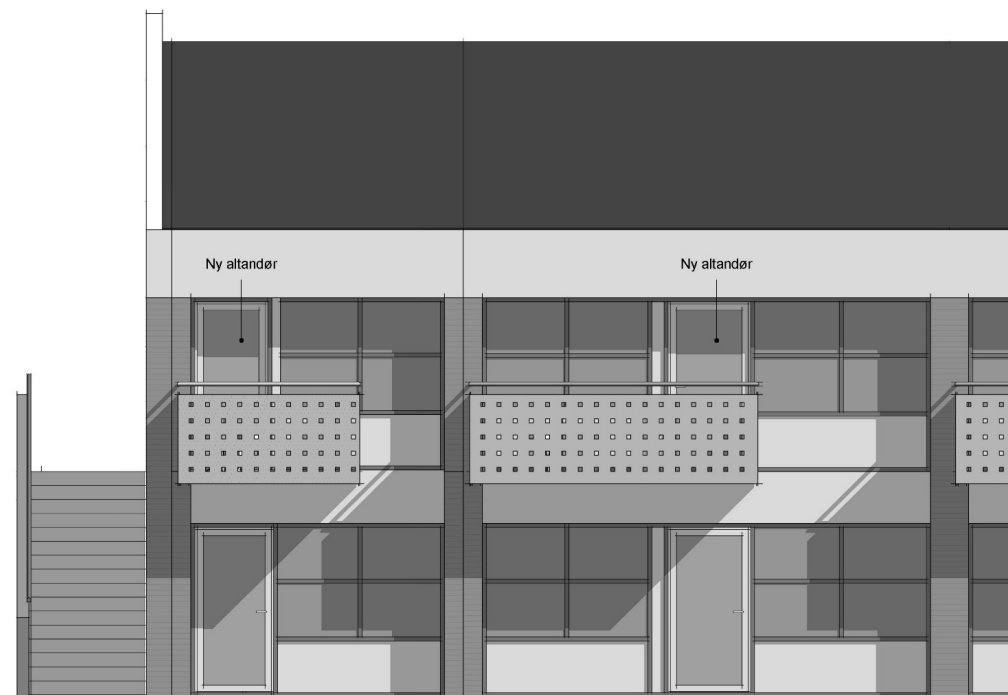
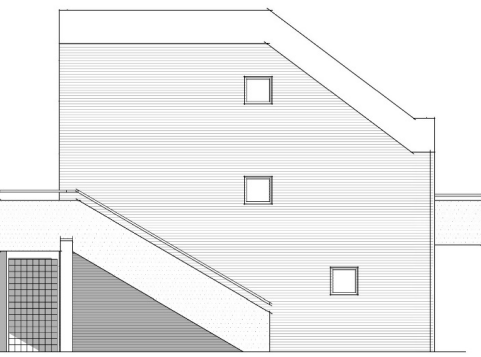
Kontakt: Udviklingschef Sven Buch, tlf. 25 57 73 94, sbu@abhim.dk



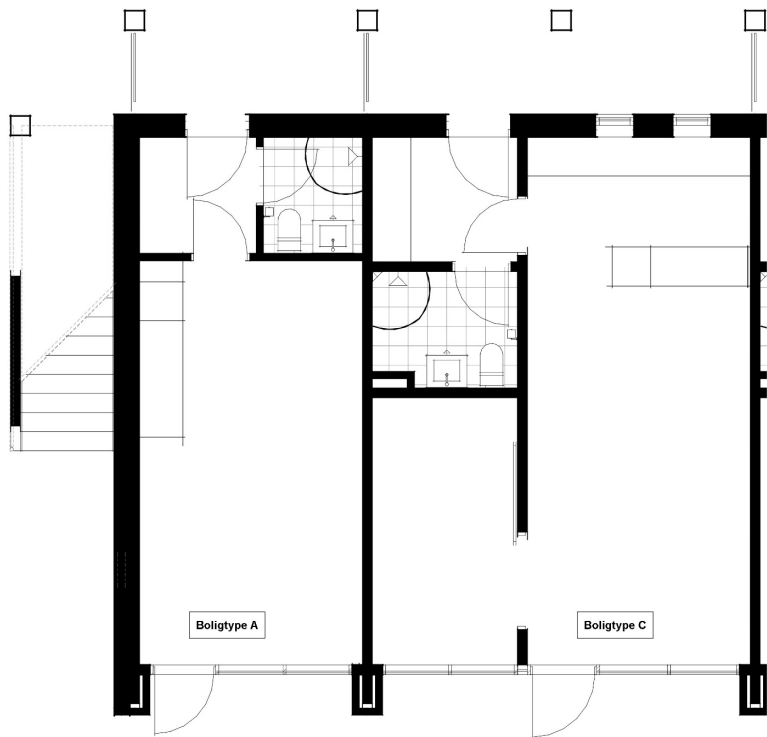
Nye trapper med værn af galvaniseret stålplade



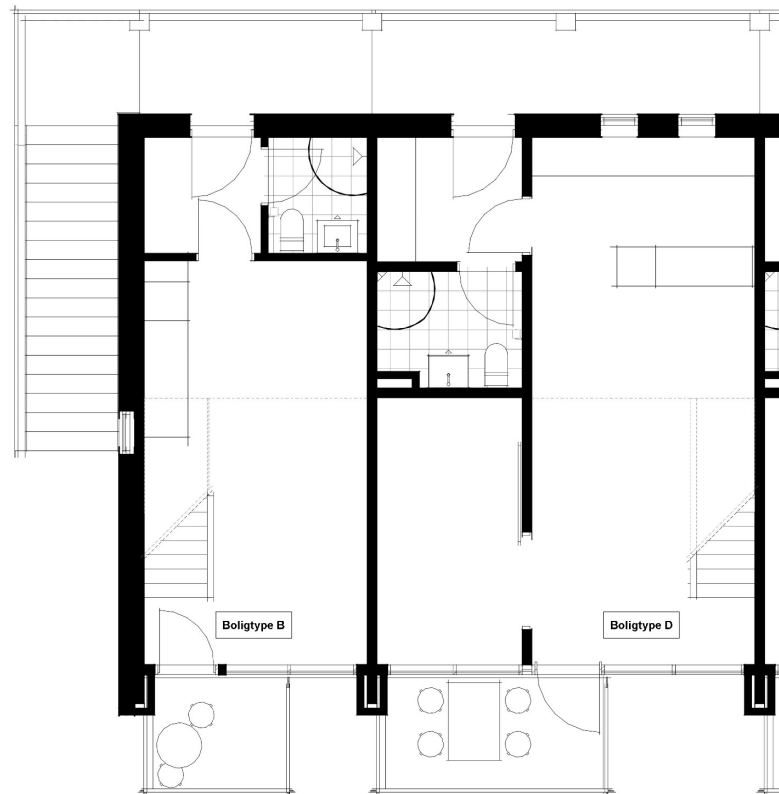
Eksisterende betonsøjler Nye altangangsdæk.
Værn af perforeret og galvaniseret stålplade.



Eksisterende facade og terrassedøre



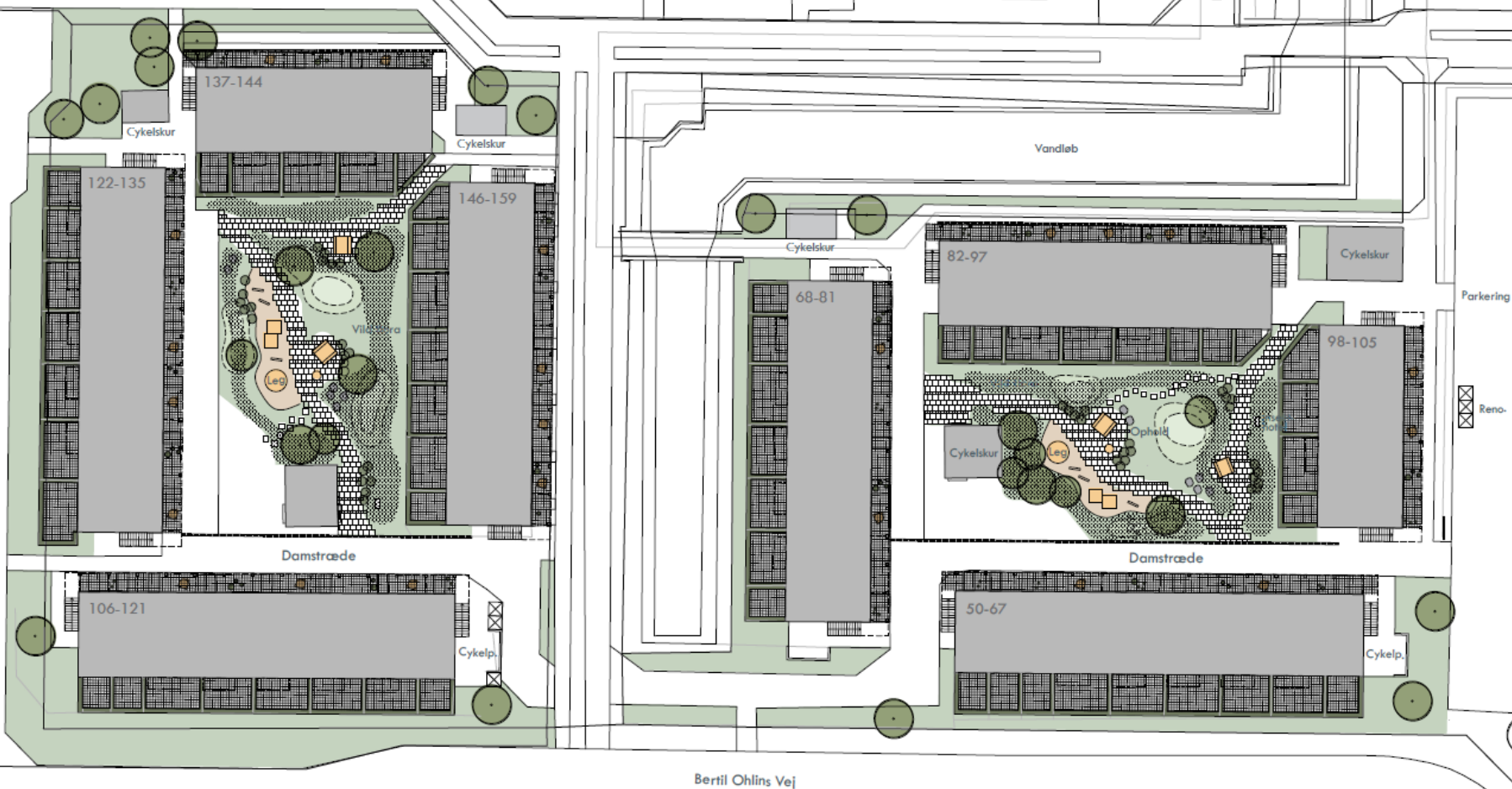
Plantegning stueetage | 1 : 50



Plantegning 1. sal | 1 : 50



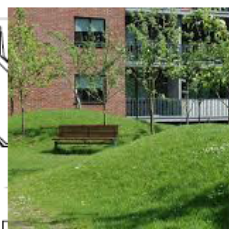
Situationsplan



Filer med beplantning



Eksempel på flisegang



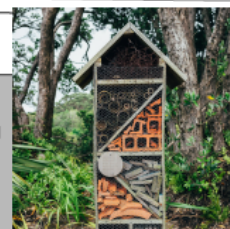
Bakker



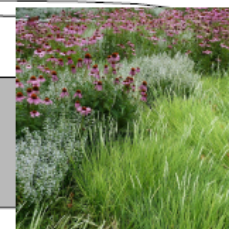
Pryltræer og frugttræer



Komposten



Insekthotel



Vild flora

Gårdrum 50-105

Cykelskur

82-97

Cykelskur

Parkering

68-81

98-105

Wild flora

Ophold

Insect hotel

Cykelskur

Leg

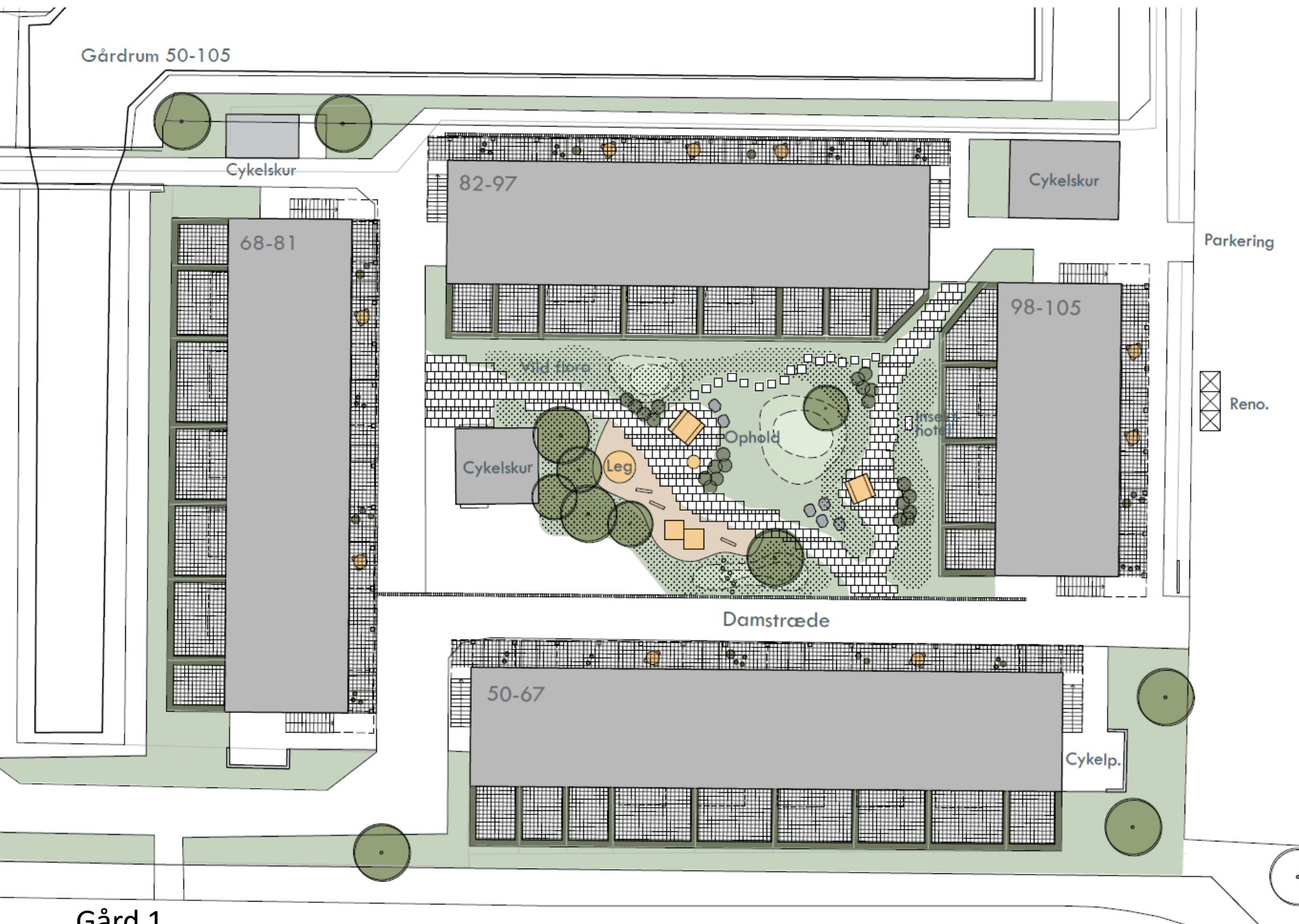
Reno.

Damstræde

50-67

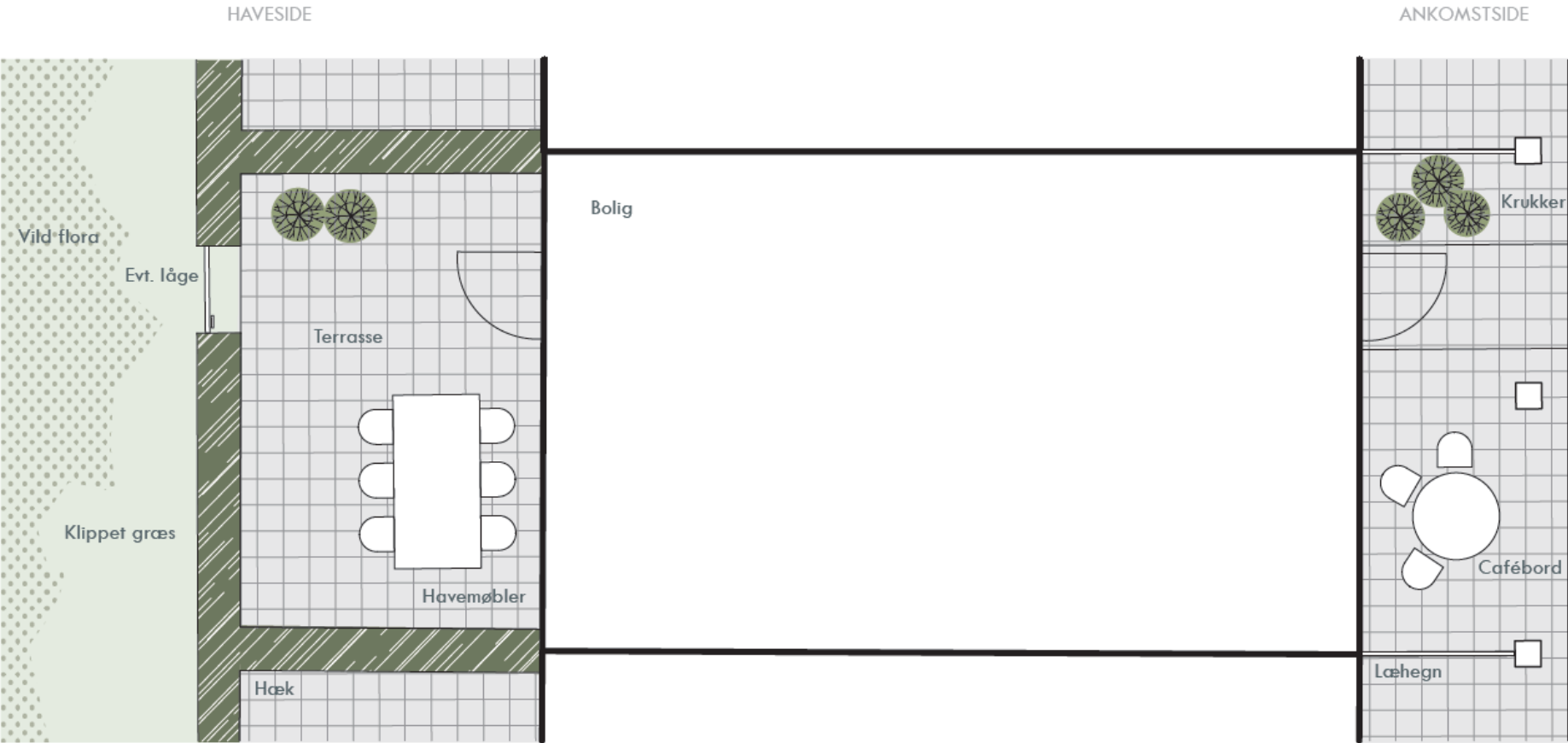
Cykelp.

Gård 1





Eksempel på ankomst og terrasse
1:50

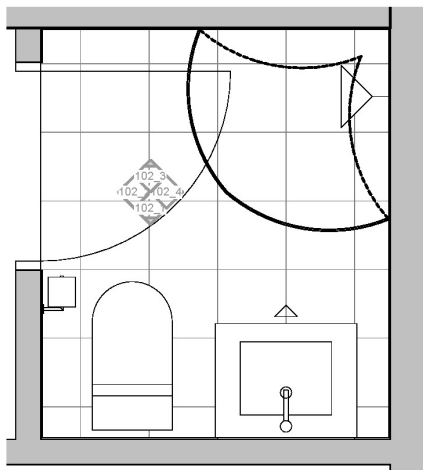


Indvendige arbejder

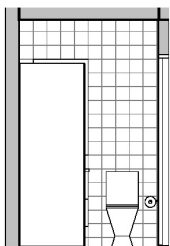
- Renovering af badeværelser (installationer, overflader, sanitet samt etablering af gulvvarme)
- Fornøden renovering af tekniske installationer (afløb, radiatorer m.v.)
- Etablering af individuel vandmåling
- Optimering af fjernvarmeforsyning i teknikrum

Rumtegning Badeværelse boligtype AB

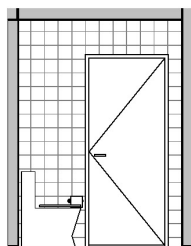
25-06-2021
As indicated



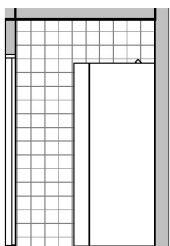
Plan, Badeværelse type AB | 1 : 20



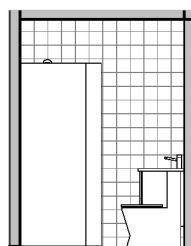
Opstalt 1, Badeværelse type AB | 1 : 50



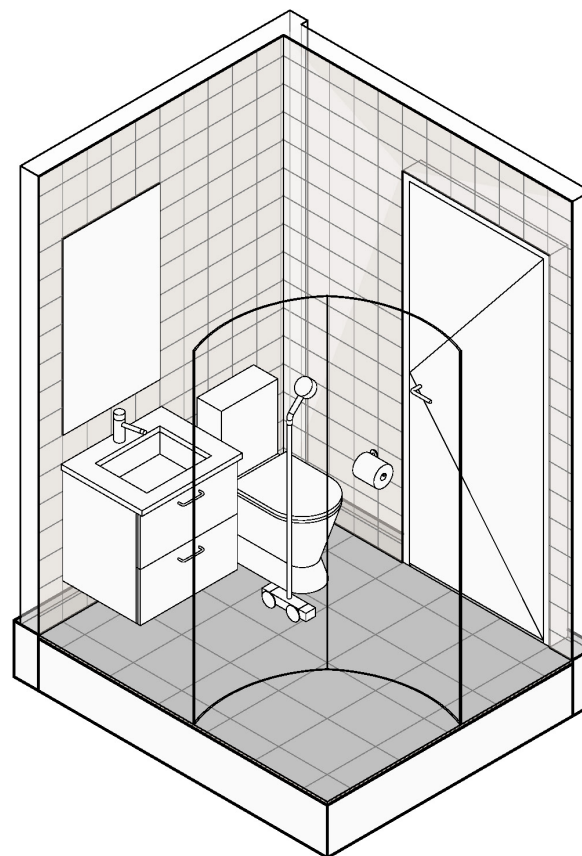
Opstalt 2, Badeværelse type AB | 1 : 50



Opstalt 3, Badeværelse type AB | 1 : 50



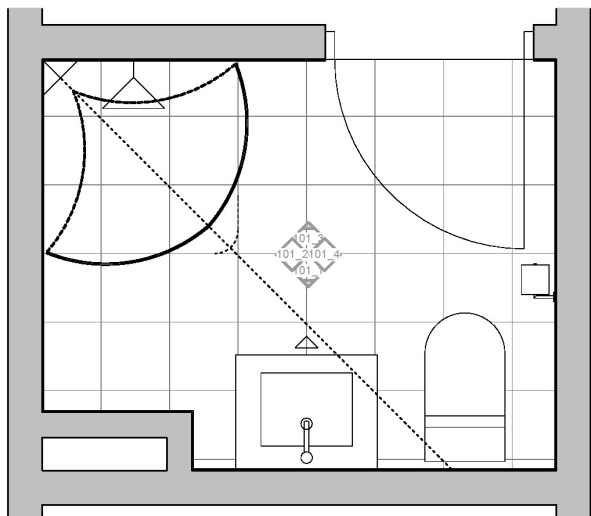
Opstalt 4, Badeværelse type AB | 1 : 50



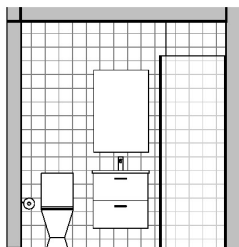
3D, Badeværelse type AB |

Rumtegning Badeværelse boligtype CD

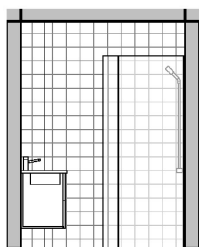
25-06-2021
As indicated



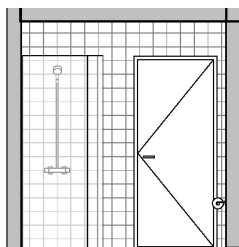
Plan, Badeværelse type CD | 1 : 20



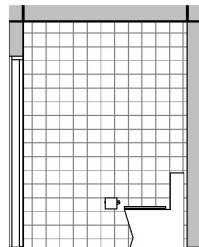
Opstalt 1, Badeværelse type CD | 1 : 50



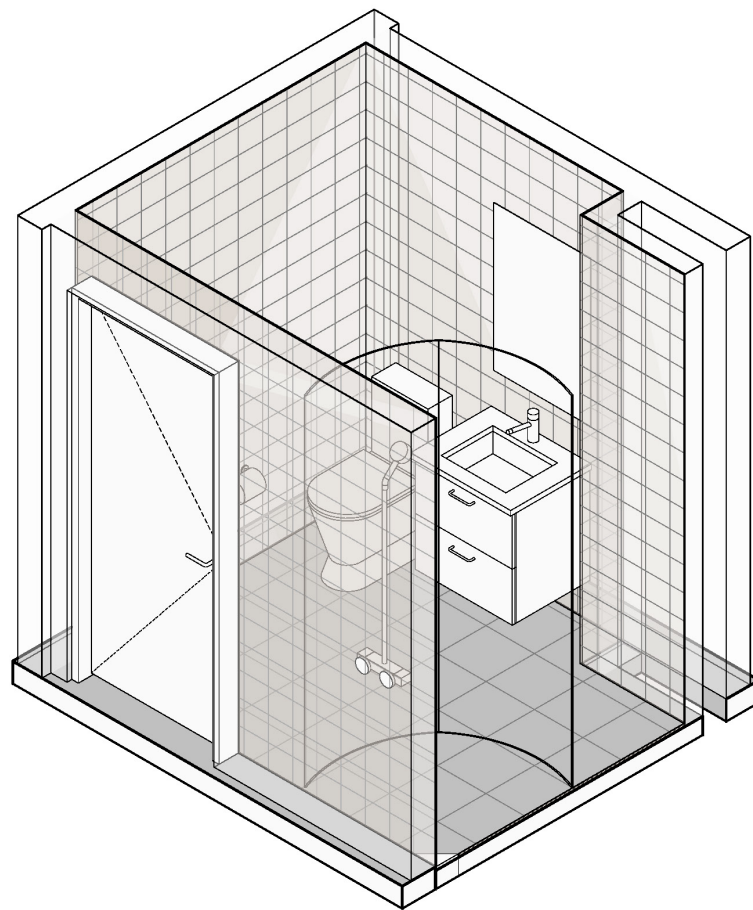
Opstalt 2, Badeværelse type CD | 1 : 50



Opstalt 3, Badeværelse type CD | 1 : 50

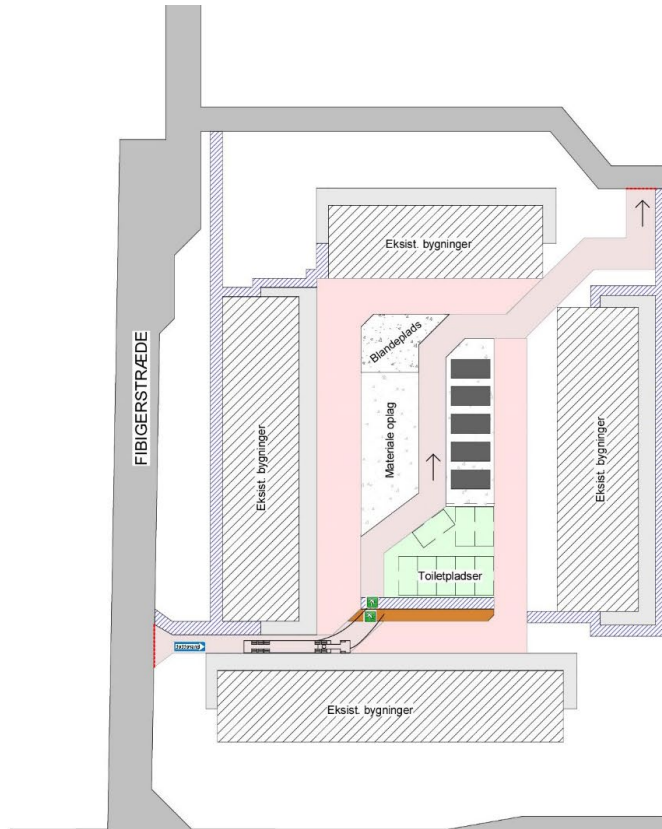


Opstalt 4, Badeværelse type CD | 1 : 50

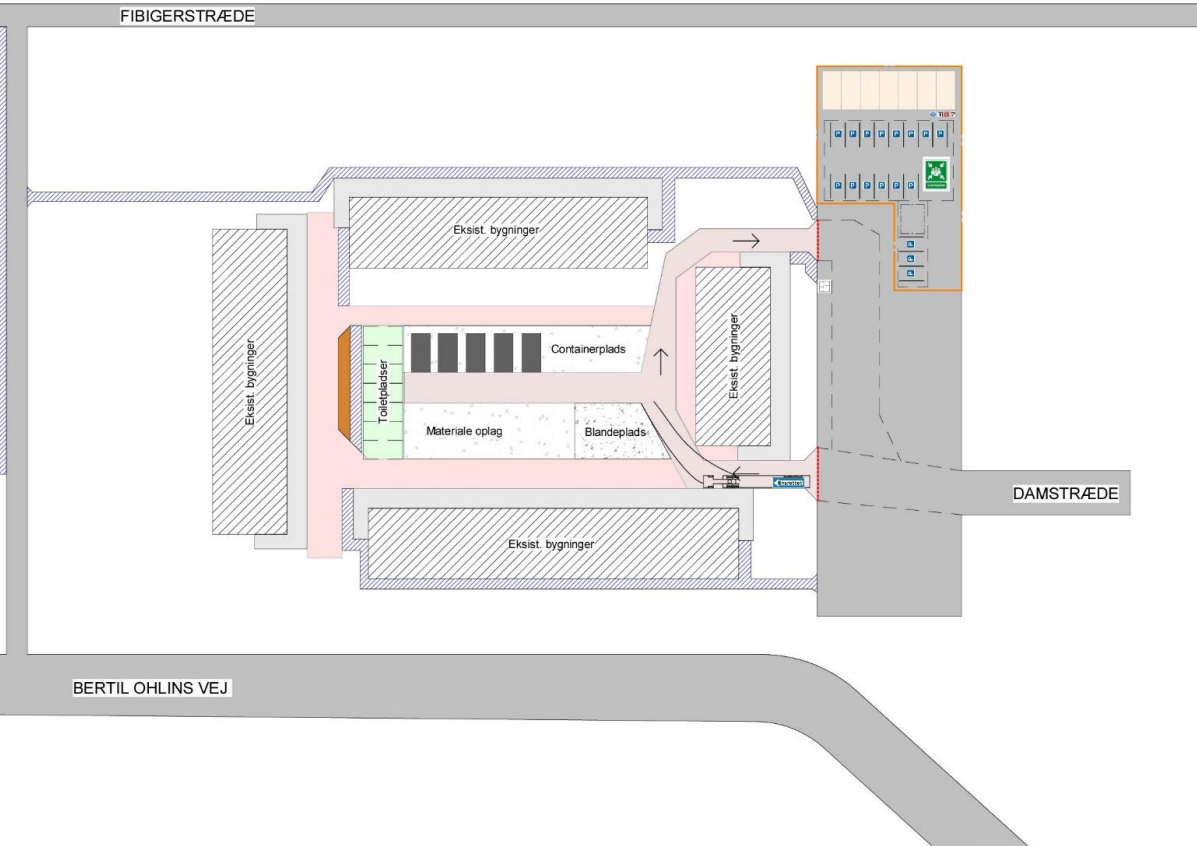


3D, Badeværelse type CD |

Gård 2



Gård 1

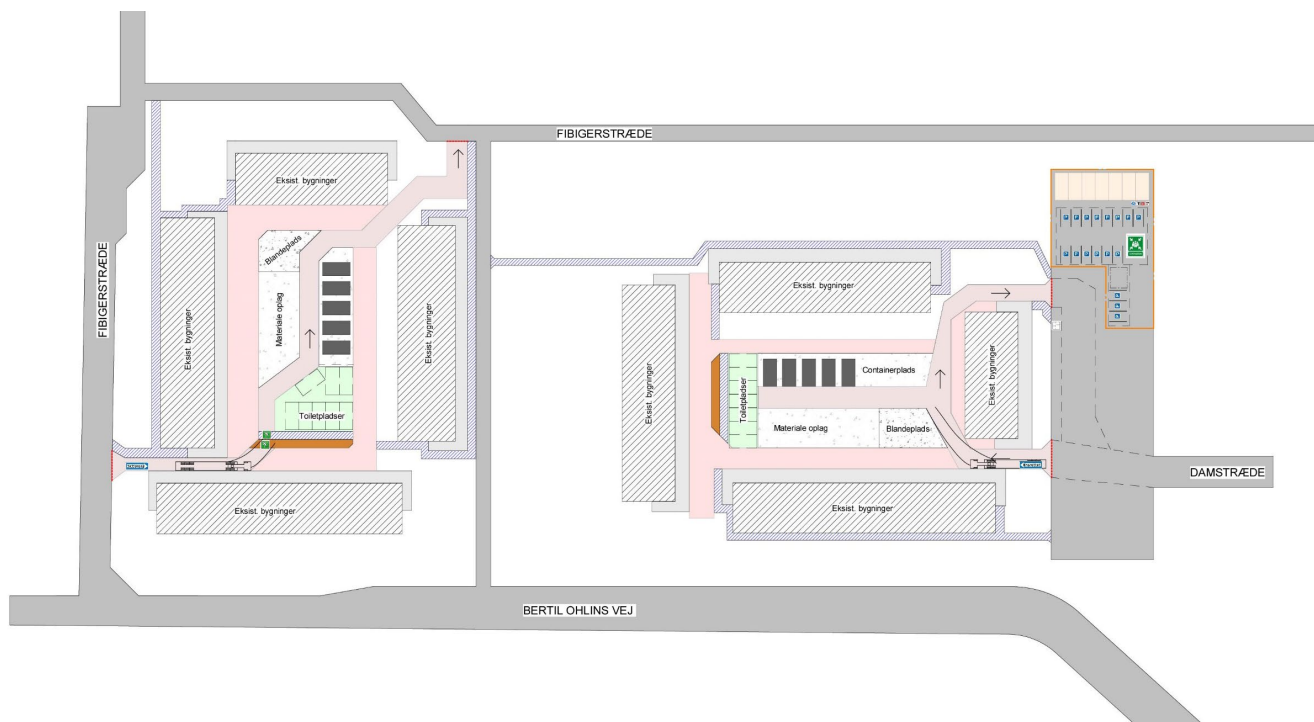


Foreløbig tidsplan

- **Forventet opstart** **Marts / april 2022**
- **Forventet afslutning** **November / december 2023**
- **Bl.a. med udgangspunkt i at badeværelsesrenoveringen i den enkelte bolig tager ca. 20 arbejdsdage.**
- **Det forventes at der er omkring 17 badeværelser under ombygning samtidig, men, gennem hele forløbet, på et varierende niveau**
 - starter og afsluttes forskudt

Etaperækkefølge

- Opstart ved gård 2 – husnummer 110 – 159
- Herefter følger gård 1 – husnummer 51 – 103



Byggeri i 5 faser

- **Fase 1 – omfatter facaderenovering / ydervægsydelser samt diverse tag relaterede ydelser mm.**
 - Færdiggøres i nødvendigt omfang inden isætning af terrasse – og altandøre, idet udbedring af eksempelvis overligger, papindlæg og mørtelfuger skal være færdiggjort inden montering af disse (se herunder).
- **Fase 2 – omfatter badeværelsesrenoveringer og herunder principielt også alle bygningsinstallationer, gulvvarme, ventilation / udsugning samt mindre snedkerarbejder – principielt alle håndværkerydelser inde i boligerne.**
 - Samtidig udskiftes terrassedøre og der isættes nye altandøre, hvor dørhåndtag pga. sikkerhedsrisiko fjernes (se også afsnittet herunder).

- **Fase 3 - omfatter nye altaner og (herefter) renovering af haver/ terrasser**
 - Forberedende arbejder omfatter, set i forhold til adgangsveje (altangange – fase 4) vil være
 - Midlertidige trapper via altaner. Indebærer at altanværnsmontage på altaner afventer færdiggørelse. Der monteres midlertidigt værn og midlertidig (eller permanent) yderdørs beslåning (med lås) af nye altandøre.
 - Permanent altanværn eftermonteres når altangange (etapevis) er færdige.
- **Fase 4 – omfatter altangange, herunder demontering, betonrenovering og nymontering af dæk og værn samt (herefter) ankomstområder i terræn (under og ved altangange).**
- **Fase / spor 5 – omfatter anlægsarbejder i terræn, herunder ledningsanlæg, belægninger og gartnerarbejder – altså færdiggørelse.**

Økonomi

- Renoveringen forventes at kunne gennemføres for ca. 51,2 mio. kr.
- Finansieringen vil bestå af
 - Opsparede henlæggelser – ca. 8 mio. kr.
 - Nye lån med støtte fra Landsbyggefonden – ca. 13 mio. kr.
 - Nye lån uden støtte – ca. 30 mio. kr.
 - Fritagelse for indbetalinger til dispositionsfonden
 - Omlægninger af eksisterende lån
 - Besparelser på driften – vandforbrug og henlæggelser
- Udgifterne forventes ikke at medføre huslejestigning. Dog vil der fremadrettet blive opkrævet aconto for vandforbrug. Til gengæld vil renovering kunne betyde besparelser på varmeregning – op til ca. 20 %

Dagsorden



- 1) Velkomst
- 2) Valg af dirigent
- 3) Præsentation af foreløbige planer for renovering
- 4) Beslutningsforslag
- 5) Valg af 3 medlemmer til byggeudvalg
- 6) Evt.

Beslutningsforslag

- Der indstilles, at renoveringen sendes til urafstemning blandt alle beboere. Som grundlag for urafstemningen udarbejdes hæfte med tekst og tegninger – med henblik på at urafstemningen afholdes i løbet af august 2021.
- Det indstilles endvidere, at urafstemningsmaterialet udarbejdes i et samarbejde mellem et byggeudvalg af beboere (den siddende afdelingsbestyrelse samt 3 beboere valgt på mødet (se næste punkt på dagsorden)) og Himmerlands administration.

Valg af 3 medlemmer til byggeudvalg

- Det indstilles, at der vælges 3 beboere til et byggeudvalg, som sammen med den siddende bestyrelse i samarbejde med administrationen har ansvar for udarbejdelse af urafstemningsmaterialet.
 - Hvis projektet godkendes ved urafstemningen har byggeudvalget til opgave at følge projektet og i samarbejde med administrationen at træffe beslutninger om projektet indenfor rammerne af urafstemningsgrundlaget.

Byggeudvalg

1. Tristian Bendixen, 122, st.
2. Connie Kristensen, 126, st. (suppleant)
3. Simon Madsen, 52, st.
4. Henrik Vestergaard Simonsen, 112, st.
5. Lene Byrdal, 103, 1. sal

Tak for i after !