

Referat af ekstraordinært afdelingsmøde i afdeling 25, Reginehøj

Dato: 10. juni 2024
Dirigent: Henrik Autzen
Referent: Flemming Nielsen
Til stede: 95 husstande og 109 beboere

Dagsorden:

1. Valg af dirigent og referent
2. Afstemning om facaderenovering med huslejekonsekvens
3. Evt.

Ad pkt.	Referat
1	<p>Der blev budt velkommen til mødet v/ bestyrelsesformand, Peter Christian Sejr.</p> <p>Valg af dirigent: Henrik Autzen blev foreslået. Henrik blev valgt.</p> <p>Valg af referent: Flemming Nielsen blev foreslået. Flemming blev valgt.</p> <p>Gæster til stede på mødet: Linn Haubro Bachmann (direktør, BKÅ), Michael Andersen (driftschef, BKÅ), Kim S. Møller (projektchef, BKÅ), Kristine Skytt Mikkelsen (proceskonsulent, BKÅ), Peter Abrahamsen (inspektør, BKÅ), Dorthe Nielsen (organisationsbestyrelsesmedlem, BKÅ), Rene Nedersee Andersen (arkitekt, Skala).</p> <p>Formalia: Indkaldelsen til mødet er modtaget hos beboerne d. 23. maj 2024 og er dermed udsendt rettidigt, og forsamlingen er beslutningsdygtig.</p> <p>Stemmeudvalg: Carina Halvorsen, Lisa Bilde, Kim S. Møller og Michael Andersen.</p>
2	<p>Der blev indledt med en kort præsentation af facaderenoveringens formål og baggrund v/ René Nedersee Andersen, Skala.</p> <p><u>Spørgsmål og svar til det rent byggetekniske i projektet:</u></p> <p>Spørgsmål: Lukning af altaner – det ser meget åbent ud i materialet. Kan der lukkes af på de nye altaner, hele vejen hen langs altanen?</p> <ul style="list-style-type: none">• Svar: Ja, det kan der.

Spørgsmål: Støvvæg under byggeriet – vil det blive opsat fra gulv til loft og væg til væg?

- Svar: Det lukker helt af, gulv til loft og væg til væg.

Spørgsmål: Køkkener i de 2-værelses lejligheder i opgangene 1, 11, 21, 31 og 41 står meget tæt på altanerne – skal de tages helt ned under arbejdet?

- Svar: Ja, det vil sandsynligvis blive nødvendigt.

Spørgsmål: Udearealer – bliver det som vist på side 15 i materialet?

- Svar: Det vil blive som på illustrationen, men detalje planlægningen er ikke endelig på plads endnu. Det vil først falde på plads, efter man har været i udbud og fået tilbud hjem fra leverandører.

Spørgsmål: TV og internet kabler samt bokse, der sidder tæt ved altanerne – kan det blive siddende?

- Svar: Mens støvvæggen er monteret, kan der blive afbrudt, men det bliver rensat ned og forbindelserne vil blive genoprettet bagefter.

Spørgsmål: Nedløbsrør på altanerne – bliver de bevarede?

- Svar: Ja, de bevares.

Spørgsmål: Badeværelser, skal de også renoveres ifm. dette projekt?

- Svar: Nej, det er ikke en del af facaderenoveringsprojektet.

Spørgsmål: Vindueskarme – bliver der gjort noget ved de nuværende vindueskarme?

- Svar: Ja, der vil komme nye vindueskarme op ifm. vinduesudskiftningen, hvor det er nødvendigt.

Spørgsmål: Tidsplan – Hvornår går arbejdet i gang, hvor lang tid tager det?

- Svar: Hvis der stemmes ja til forslaget, skal opgaven først i udbud, for at få tilbud hjem og indgås aftaler med leverandører. I den forbindelse lægges de detaljerede arbejds- og tidsplaner. Arbejdet starter næste år, i 2025.

Spørgsmål: Kan altanerne lukkes helt?

- Svar: Ja, så meget som det kan lade sig gøre, uden at altanerne bliver gjort til indendørs kvadratmetre.

Spørgsmål: Fra en beboer der har vand- og fugtskade på altan og inde i lejligheden – hvorfor ikke lave et større projekt, både inde- og udendørs, så man kan komme vand- og fugtproblemerne helt til livs?

- Svar: Det er kendt, at der kan være utætte altaner med den nuværende opbygning, men med den nye altan bliver der tætnet. Dog vil der ikke blive tætnet til et niveau, hvor altanerne skal betragtes som indendørs areal, og dermed også skal betales husleje af.
- Uddybende svar: Der laves en løsning, hvor elementerne tættes under arbejdet, og derfor vil det slutte så tæt som overhovedet muligt.
- Supplerende svar: Hvis der er tilfælde med fugtproblemer i ens lejlighed, skal varmemesteren kontaktes snarest muligt, så der kan gøres noget ved de afledte problemer.

Spørgsmål: De fem nuværende farver på blokkene – kan de bevares, eller bliver farverne som det er vist i materialet?

- Svar: De farver der er vist på side 11 i materialet er ikke nødvendigvis præcis som det endelige resultat; det afhænger bl.a. hvilken printer man skriver sådan et materiale ud på. De nuværende farver bliver videreført i forbindelse med renovationen og vil bl.a. kunne ses i indgangspartierne.

Spørgsmål: Vil der blive støbt betonfundament ift. parterre etagen, hvis der vælges model B?

- Svar: Nej, det vil blive skippet, hvis model B vælges. Det udvidede betonfundament vil kun blive lavet, hvis der ovenpå skal laves nyt isoleringslag og teglsten beklædning udenpå, i parterre etagen.

Spørgsmål: Der blev spurgt til hvor den kommunale repræsentation er henne på dette møde, hvis kommunen efter sigende har involveret sig i projektet?

- Svar: Kommunen har kun en rolle som godkendende myndighed ift. byggeansøgningen, og involverer sig derfor ikke i de beboerdemokratiske beslutningsmøder på det alment nyttige område.

Spørgsmål: Vil der blive etableret el udtag på altanerne?

- Svar: Der kan ikke gives håndfaste løfter om el udtag på altanerne, men vi arbejder på at få det med i projektet – enten fuldt etableret med udtag på altanen, eller som minimum et tomrør til ledninger ført igennem væggen. Det afhænger af elektrikers vurdering af, om det vil kræve en ekstra sikringsgruppe eller ej, samt om det kan holdes indenfor projektets økonomi.

Spørgsmål: Er der ikke lavet en beregning på energibesparelsen med det der skal laves, f.eks. et varme regnskab i forhold til det enkelte lejemål?

- Svar: Der kan ikke laves en beregning på forhånd, som vil være retvisende for den enkelte husstand, da det vil afhænge meget af forbrugsmønsteret hos den enkelte, og en række privatøkonomiske forhold, som byggeudvalget ikke kender til, bl.a. husstandsindkomst og ændringer i boligstøtte og boligsikring ved huslejestigningen.

Opfølgende spørgsmål: Det er ikke så meget pengene i energibesparelsen og andet ved huslejestigningen, men mere om der kan laves en beregning på den forbedrede energieffektivitet, opgjort i kilowatt eller lignende.

- Svar: De materialer der indgår i renoveringen vil have en energimærkning, der angiver hvilken forbedring i energieffektivitet vi kan forvente som beboere. Men det er fortsat meget komplekst, næsten umuligt, at lave den ønskede beregning på forhånd.
- Supplerende svar: Fra andre afdelinger, der har gennemført en tilsvarende facaderenovering, kunne man efterfølgende konstatere at besparelsen på varmeregningerne i husstandene var på gennemsnitligt ca. 30%. Men det tal kunne man ikke have beregnet sig til på forhånd.

Spørgsmål: Cykel stativer udenfor, gøres der noget ved det i projektet?

- Svar: Området foran indgangspartierne skal bearbejdes, når arbejdet med bygningerne er færdigt og stilladserne er taget ned. Der skal laves nye løsninger tættest på bygningerne, men der er ikke planlagt at ændre ved de udendørs cykelstativer som en del af dette projekt. Vi kan som beboere dog godt arbejde videre med forslag til at ændre på cykelstativerne, og samtidig få taget højde for f.eks. de nye affaldscontainere fra Kredsløb, så det fungerer bedre. Sådanne forslag kan der arbejdes på frem til afdelingsmødet allerede i september 2024 eller senere, til planlagt gennemførelse umiddelbart efter facaderenoveringen afsluttes. Hvis der er idéer til det blandt beboerne, så kontakt gerne byggeudvalget og bestyrelsen, så vi kan få sat gang i arbejdet med forslag til ordinært afdelingsmøde.

Spørgsmål: Hvornår kommer husleje stigningen?

- Svar: Den stiger fra 1. januar 2025.

Spørgsmål: Byggeudvalget har været på en tur til København og Malmø, hvilket udbytte fik I ud af det?

- Svar: Det kom der et stort udbytte ud af, bl.a. besøg til socialt boligbyggeri og konkret inspiration til den teglstens beklædning, som er valgt til parterre etagen.
- Respons fra beboer: Der var ikke besøg i et socialt boligbyggeri på den tur.

Spørgsmål: Hvordan bliver bygge takten – tager man en blok og gør den færdig, før man går videre til den næste blok?

- Svar: Byggetakten bliver at tage en blok og en opgang ad gangen, dog med nogle overlap undervejs, for at arbejdet kan skride fremad.

Spørgsmål: Hvis man ønsker at give input til byggeudvalget, hvordan gøres det?

- Svar: Kontakt byggeudvalget med de gode idéer, enten på kontaktmødet 1. mandag i hver måned eller på email (afdeling25@bkaa.dk).

Spørgsmål: Når vinduerne tages ud, gøres der så noget for at sikre mod indbrud og tyveri, mens stilladser er stillet op?

- Svar: Nye vinduer vil blive monteret samme dag som de gamle vinduer tages ud, så der er ingen åbninger ind til lejlighederne natten over, mens arbejdet står på.
- Supplerende svar: De lifte på stilladserne der anvendes, hejses op til top ved fyraften og sikres, så de ikke kommer til at udgøre en risiko.

Spørgsmål: Hvor mange nøgler kan man få til det nye adgangssystem?

- Svar: Den konkrete løsning til adgangskontrol i indgangspartierne er ikke valgt endnu, men princippet vil være at der kan udleveres 3 chips/brikker/nøgler per bolig.

Spørgsmål og svar til det rent økonomiske i projektet:

Spørgsmål: Mangler der ikke en beregning på huslejestigningen for de 2-værelses lejligheder på 52 kvm. i materialet?

- Svar: Det er blot eksempler der er taget med i materialet; det er ikke fuldt udtømmende skemaer, der er på side 17 og 19 i materialet.

Spørgsmål: Hvornår begynder huslejen at stige?

- Svar: Fra 1. januar 2025

Resultat af afstemning:

Der var udleveret 190 stemmesedler, og stemmeudvalget havde modtaget 189 gyldigt udfyldte stemmesedler.

Der var 168 JA stemmer.

Der var 21 NEJ stemmer.

Forslaget blev vedtaget.

3	Intet til referat.
---	--------------------