

Vridsløselille Andelsboligforening
Banehegnet

**Referat af ekstraordinært beboermøde
onsdag den 30. marts 2016 kl. 19.00**

1. april 2016

Deltagere: 109 husstande, 218 stemmer.

Dagsorden:

1. Velkomst ved afdelingsbestyrelsen

Formand Lena Toftlund bød velkommen til mødet og præsenterede aftenens gæster: Michael D. Andersen, Holmsgaard rådgivende ingeniører, Markus Simmel Olsen, tnt arkitekter, Sofie Clemmensen, projektleder i BO-VEST, Astrid Hansen, VA's organisationsbestyrelse, Dorthe Larsen, BO-VEST bestyrelsen samt Vibeke Rømming, sekretær i BO-VEST.

2. Valg af dirigent

Dorthe Larsen blev valgt og konstaterede, at mødet var rettidigt indkaldt.

3. Valg af referent

Vibeke Rømming fra BO-VESTs administration blev valgt.

4. Godkendelse af dagsorden

Dorthe Larsen gennemgik dagsordenen. Det blev besluttet at rykke punkt 8 op, efter punkt 5. Dagsordenen blev herefter godkendt.

5. Valg af stemmeudvalg

Tage Westergaard, Torben Wolff og Mona Maya blev valgt.

6. Ændringsforslag til vedtaget forslag af 10. september 2014

Følgende blev vedtaget på beboermødet den 10. sep. 2014:

Når en beboer fraflytter en lejlighed, der har fået udført et minimumsrenoveret badeværelse, skal der inden ny lejer indflytter, udføres fuld renovering.

Afdelingsbestyrelsen stiller følgende ændringsforslag:

Der udføres ikke fuld renovering i fraflytningslejligheder efter byggesagen er afsluttet. Baggrunden er, at det ikke er hensigtsmæssigt efterfølgende, at ændre minimums badeværelser til fuldt renoverede badeværelser, idet ændringerne vil medføre uforholdsmæssige store ekstra udgifter.

*Ændringsforslaget blev vedtaget ved håndsoprækning.
Der var 2 stemmer imod forslaget og 2 blanke stemmer.*

7. Godkendelse af minimumsrenovering af badeværelser

Minimumsrenovering af badeværelserne blev gennemgået. Informationsfolder omhandlende projektet er husstandsomdelt.

Alle vand- og afløbsrør skiftes. Der installeres nyt væghængt toilet samt ny håndvask med armatur. Der opsættes en u-formet bruseforhængsstang. Det eksisterende spejl og lysarmatur bibeholdes. Radiatoren males, eller man kan tilvælge en håndklædetørrer med en påregnet ekstraomkostning. Eksisterende vægfliser bibeholdes. Gulvbelægning bibeholdes, men repareres omkring afløb og renses. Vandmåler installeres i køkkenet under køkkenbord hvis der er mulighed for det.

Der vil være mulighed for at vælge håndvask- og termostatbrusearmatur med brusestang eller brusearmatur med svingtud.

Der installeres stikkontakt på badeværelset.

Renoveringsprocessen:

Arbejdet udføres, så der påbegyndes en ny opgang hver mandag. Renoveringstiden for hver opgang varer ca. 5 uger. Den enkelte bolig forventes at være uden vand i 3 uger. Der opsættes bad- og toiletvogne forskellige steder samt tørkloset i boligerne. Der opsættes vandposter i opgangene.

Hele renoveringen forventes at vare ca. 1 år.

Spørgsmål fra salen:

Hvor kommer toilet- og badevognene til at stå, og er der taget hensyn til de ældre, som har svært ved at komme derhen?

De endelige placeringer er endnu ikke fastlagt, men det tilstræbes at de bliver spredt i afdelingen.

Kan toiletkummerne hæves?

Der kan ikke udføres forskellige kummehøjde, der er valgt en standardhøjde for også at sikre den fremtidige udlejning. Hvis der er behov for ekstra kummehøjde, kan der ansøges om hjælpemidler hos kommunen.

Hvis håndklædetørreren koster ekstra, koster armaturet så også ekstra når det er en valgmulighed?

Nej, armaturet koster ikke ekstra.

Hvordan holder vi tørklosettet rent?

Der kommer nogen og tømmer det og putter ny væske i det. Det er kun den overfladiske rengøring, man selv skal stå for.

Der var en del spørgsmål til allerede renoverede badeværelser.

Der er en del badeværelser, som allerede er renoveret, enten med nye fliser, håndvask og toilet. Her kommer der en tekniker ud og ser på forholdene, hvorefter det afgøres, hvor meget der skal laves på de pågældende badeværelser.

Hvordan føres rørene til vandmåler i køkkenet?

I prøverenoveringen er rørene ført gennemvæggen fra badeværelset ud til køkkenet, skjult af rørkassen. I den kommende proces skal den specifikke løsning planlægges. Der hvor køkken og bad ikke støder op til hinanden, skal der projekteres en anden løsning, men der vil blive opsat målere i boligen.

Hvad sker der med de gamle håndvaske og toiletter?

De har ingen værdi, så de kasseres.

Kan der installeres større håndvaske?

Det er der ikke plads til.

Kan man få et armatur til håndvasken med termostat på?

Det findes desværre ikke, på grund af bakterier i det varme vand.

Hvordan kommer man af med spildvandet?

Det kommer til at dreje sig om 1 uge, hvor man ikke kan komme af med vandet i sin egen bolig. Der vil blive arbejdet på at finde en løsning til dette problem.

Kan man helt fravælge minimumsrenoveringen af badeværelset?

Hvis forslaget godkendes i aften, kan den enkelte beboer ikke fravælge minimumsrenoveringen.

Hvad med de beboere, der har installeret en vaskemaskine og som allerede har betalt for etablering af denne?

Det bliver der fundet en løsning på. I de boliger hvor der allerede er monteret en vandhane til vaskemaskine, vil den blive reetableret.

Vi er godt tilfredse med vores boliger, hvorfor skal vi have renoveret?

Faldstammer og rør er nu så slidte, så de skal udskiftes lige meget hvad. Hvis forslaget ikke stemmes igennem, skal der arbejdes på et nyt projekt, hvor der kun skal skiftes rør og faldstammer. Denne løsning kan gå hen og blive næsten lige så dyr, som den der skal stemmes for i dag. Det skyldes alle de efterreparationer arbejderne vil medføre.

Hvad med udluftningskanalen på badeværelser der ligger på 1. sal?

Den bibeholdes.

Hvorfor skal vi selv betale for renoveringen?

Vi bor alment, det er os der bor og slider på boligerne, derfor er det os selv, der skal betale, der er ikke andre til at betale vedligeholdelsesopgaver.

En beboer syntes, at ventilationsanlægget på prøvebadeværelset så slidt ud.

Det er nødvendigt at rengøre en mekanisk ventilator af og til.

Hvad med de henlæggelser afdelingen har?

Afdelingen har ikke henlagt tilstrækkelige midler til at kunne skifte hele rørsystemet ud. Årsagen til dette er at afdelingen har haft andre store vedligeholdelsesopgaver som er kommet først, her er en stor del af henlæggelserne brugt. En anden faktor er at beboerne ikke har valgt at stige tilstrækkeligt i husleje over årene for at kunne spare op til kommende vedligeholdelsesopgaver. Der er afsat 4.000.000 kr. fra henlæggelserne til projektet.

Hvad med dem, som har brug for hjælp fra fx hjemmehjælpen, hvordan får de hjælp?

Der vil blive taget kontakt til kommunen og hjemmeplejen, så de kan være opmærksomme på, at der i denne periode, vil være behov for ekstra hjælp.

Laves der vådrumssikring på de nye badeværelser?

Der laves vådrumssikring på den fulde renovering, da dette er et krav, når man renoverer i den grad. Minimumsrenoveringen vådrumssikres ikke på eksisterende vægge og gulve.

Er vandet i opgangen drikkevand?

Ja, det er drikkevand.

Hvad med fugtproblemer?

Der ændres ikke på belastningen på badeværelserne. Hvis der ikke er fugt nu, kommer der heller ikke fugt efter renoveringen, medmindre beboerne ændrer adfærd.

Skal toiletterne være væghængte?

Ja, det er en del af projektet og der er valgt den samme løsning til alle badeværelser.

Hvorfor bytter man ikke om på bruser og håndvask?

Der har været mange løsninger i spil, men det er denne løsning som bestyrelsen og rådgiver er blevet enige om.

Økonomien:

Samlet anlægsudgift	32.340.390
Finansiering	
Egen finansiering, henlæggelser	4.000.000
Egen trækningsret	6.000.000
Realkreditlån, 30 årigt	22.340.390
Forventet årlig låneydelse	1.228.721
Nuværende husleje pr. m ² (2016)	738
Huslejekonsekvens	
Huslejestigning i kr. pr. m ² pr. år i gennemsnit	80,69
Gennemsnitlig huslejestigning efter renovering i %	10,9%

Huslejestigning ved minimumsrenovering:

Månedlig huslejestigning pr. lejlighed	50,0	336,20
Månedlig huslejestigning pr. lejlighed	58,8	395,37
Månedlig huslejestigning pr. lejlighed	77,0	517,75
Månedlig huslejestigning pr. lejlighed	86,4	580,96
Månedlig huslejestigning pr. lejlighed	93,4	628,02

Der er mulighed for at søge om boligstøtte til huslejestigning ved renovering.

Afstemning:

Der blev afgivet 191 stemmer

*Ja 121 stemmer
Nej 62 stemmer
Blanke 2 stemmer
Ugyldige 6 stemmer*

Forslaget blev vedtaget

8. Godkendelse af fuld renovering af badeværelser efter regler om kollektiv råderet

Den fulde renovering udføres over den kollektive råderet. Det vil sige, at det kun er de beboere, som ønsker den fulde renovering, der skal betale for den fulde pakke.

Den fulde pakke består ud over minimumsrenoveringen af følgende:
Nye væg- og gulvfliser, særskilt håndvask og termostatbruser, skjult rørføring og nedhængt loft.

Gulvafløb etableres i bruseren. Nyt spejl og lysarmatur.

Også her vil vandmåler etableres i køkkenskabet.

Tilvalgsløsning om håndklædetørrer eller ny radiator.

Det vil være muligt at vælge mellem 3 farver på væg- og gulvfliserne.

Ønsker man den fulde renovering, vil huslejestigningen blive ca. 373 kr. oven i stigningen fra minimumsløsningen uanset hvor stor boligen er. Dette skyldes, at der betales over råderetten, hvor beboeren betaler for sin egen renovering.

Foreløbig tidsplan:

VA / kommune godkendelse / låneoptag	april 2016
Udbud af teknisk rådgivning	april- juni 2016
Projektering af projekt	juli - okt. 2016
Entreprenørudbud	nov. 2016
Licitation	dec. 2016
Kontrakt	jan. 2017
Udførelse af byggeprojekt	feb. 2017 - maj 2018

Spørgsmål fra salen:

Er håndklædetørreren dyrere i drift end en radiator?

Nej, denne håndklædetørrer kører over centralvarmen, så det bliver ikke dyrere.

Hvad menes der med råderet?

Det er afdelingen, der tager lånet, men det er de beboere, der ønsker den ekstra renovering på badeværelset, der selv betaler.

Hvad med et skab i stedet for det store spejl?

Der har været mange løsninger oppe og vende, men det er denne løsning der er valgt i samarbejde med bestyrelsen.

Hvor meget mindre bliver badeværelset i den fulde renovering når man udføre skjult rørføring for bruse armaturet?

Rummet bliver ca. 3 cm smallere.

Hvad med gulvvarme?

Det vil blive for dyrt at etablere.

Er maling af rør for egen regning?

Nej, det er med i projektet.

Hvor meget skal der betales i rente på realkreditlånet?

Det vides endnu ikke, men der vil blive sørget for, at optage bedst mulige lån.

Håndklædetørreren bliver temmelig dyr, hvis den koster 57 kr. pr. måned i 30 år.

Man har valgt den med som en del af projektet, så folk har mulighed for at få en, hvis de ikke har råd til at købe en.

Bestyrelsen kunne godt se, at det ville blive en dyr løsning og anbefalede, at man kunne købe sin eget og få den sat op i stedet for. Der arbejdes videre med at finde en løsning på dette.

Hvorfor blive huslejen fordelt pr. m2 når badeværelserne har samme størrelse?

Det er lovgivningen der påbyder, at fordelingen skal ske på denne måde.

Kan man låne billigere i Landsbyggefonden?

Landsbyggefonden giver kun billige lån til byggesjusk. Afdelingens rør er gamle og slidte, så det får man ikke billige lån på.

Kan man få håndværkerfradrag?

Nej, det kan man ikke i forbindelse med sådan en renovering.

Kommer budgettet til at holde?

Det håber man naturligvis. Hvis det viser sig at blive dyrere, vil der blive indkaldt til et nyt beboermøde.

Tages der højde for yderligere udgifter til når varmerørene skal udskiftes?

Det skal der henlægges til.

Hvad hvis projektet bliver dyrere, kan man sikre sig med en kontrakt?

Man indgår en kontrakt med entreprenøren, som skal overholdes. Derudover vil der blive afsat penge til uforudsete udgifter.

Hvad sker der hvis vi nedstemmer projektet?

Så skal der arbejdes videre med et nyt projekt sammen med bestyrelsen, da faldstammerne skal skiftes.

Hvad er prisforskellen på de 2 renoveringer?

I håndværkerudgifter, som er den største post, er forskellen ca. 80.000 kr.

Afstemning:

Der blev afgivet 154 stemmer

<i>Ja</i>	<i>138 stemmer</i>
<i>Nej</i>	<i>11 stemmer</i>
<i>Blanke</i>	<i>5 stemmer</i>

Forslaget blev vedtaget.

Dorthe Larsen afsluttede mødet og takkede for god ro og orden.


Dorthe Larsen
dirigent


Vibeke Rømming
referent