



Vedr.: Afd. 6 - Afholdelse af ekstraordinært afdelingsmøde.

**onsdag den 24. april 2024, kl. 19.00
på Folkehjem
dagsorden.**

	Dagsorden	Referat
1	Valg af dirigent	Jens Peter er valgt til dirigent. Dirigenten konkluderer, at afdelingsmødet er rettidigt indkaldt.
2	forslag 1.Fjernelsen af beplantningen i stensætning 24-34	Dirigenten konkluderer, at det fremsatte forslag er rettidigt modtaget. Forslaget er med på mødet i dag efter aftale på det seneste afdelingsmøde. Det er vedtaget, at der skal plantes blomster i stensætningen ved nr. 24-34.
3	Orientering af mulig renovering	Ved teknisk chef Brian Skou og byggesags koordinator Lars Kirch.
-	PPV Plan	Orientering om de opgaver, der allerede er planlagt i forhold til den drift- og vedligeholdelsesplan, der foreligger frem til 2030. Ifølge planen skal der udføres almindeligt vedligehold for 9.003.200 kr. PPV plan er vedlagt referatet.
-	Byggeskader/boligforureningens/ gennemgang 2023	Gennemgang af de generelle udfordringer, der er i afdelingens lejligheder. Især køkken og bad fremstår utidssvarende og lever ikke op til nutidens standarder. Udspecificeringer af øvrige udfordringer findes i bilag, der er vedlagt referatet. Ifølge vedlagt bilag er afdelingens nuværende energimærke D. Der vil være besparelser på varme og el i fremtiden ved at udbedre ovennævnte udfordringer.
-	Teknisk vurdering	Afdelingen fremstår generelt velholdt til trods for de vedligeholdelser, der er behov for frem til 2030. Disse vedligeholdelser mangler der henlæggelser til at gennemføre. Boligerne er ikke tidssvarende. Især køkken og badeværelser er små og uhensigtsmæssigt indrettet. Energimærker anbefaler, at der foretages energiforbedring, der kan give en besparelse på det samlede energiforbrug.

		Der er konstateret kuldebroer i nogle boliger, som kan medføre skimmelsvamp. Ventilationer i boligerne er ikke tilstrækkelig. Afdelingen kan på sigt få udlejningsvanskeligheder på grund af utidssvarende boliger. Især den unge generation siger nej tak, når de får en bolig tilbudt. Teknisk Afdelings vurdering er vedlagt referatet.
-	Økonomi	Beskrivelser af de 4 forslag er vedlagt referatet. Gennemgang af de 4 forslag til renovering: forslag A, B, C og D. Landbyggefonden vil støtte forslag D, hvori der ligger en stor økonomisk støtte. Støtten er tæt på halvdelen af udgiften til den samlede renovering. Huslejen vil derfor næsten blive den samme som ved det billigste forslag A. Det har dog lange udsigter at komme i gang med renovering, såfremt forslag D vælges. Der går typisk 1½-2 år, inden Landsbyggefonden kommer og kigger på afdelingen. Herefter går der et par år, inden de kommer med en tilbagemelding. Der kommer til at gå i alt 5-6 år. Herefter skal der stemmes i afdelingen, om renoveringsprojektet skal sættes i gang.
-	Anbefaling	Anbefaling fra Teknisk Afdeling er vedlagt referatet: Det anbefales at lave en helhedsløsning, så boligerne bliver tidssvarende med ny indretning, nye tekniske installationer, udbedring af facade og energirenovering. Det anbefales at bruge en rådgiver, der har erfaring med Landsbyggefonden og lader dem udarbejde et forslag til renovering, der forelægges afdelingen. Økonomi er kun vejledende. Når der ligger et konkret forslag, skal afdelingen tage stilling til den konkrete økonomi og indholdet i projektet. Der skal ikke tages stilling til en løsning lige nu, kun i hvilken retning, administrationen skal gå. Teknisk afdeling anbefaler en Landsbyggefond sag, altså forslag D. Hvis der stemmes nej til forslagene, så bliver det forslag A, der kommer til at gælde, da dette forslag indeholder de nødvendige vedligeholdelsesarbejder ifølge planen frem til 2030, der under alle omstændigheder skal gennemføres. <u>Svar på spørgsmål fra salen:</u> Hvis det viser sig, at der ved rørarbejde er behov for stor udskiftning, så bliver der tale om genhusning.

Ved en evt. genhusning fortsætter den hidtidige husleje, indtil renovering er udført, og den nye husleje træder i kraft.

Der kan ikke gives svar på tidshorisont for genhusning for de forskellige forslag, da det helt kommer an på det enkelte projekt.

Ved en renovering er der tale om alle vinduer i hele lejligheden.

Vedr. forslag C:

- Det er her muligt at brække en væg ned for at lave et køkken/alrum til trods for tidligere besked om, at det ikke kan lade sig gøre.
- Hvis det bliver dette forslag, så bliver den fremtidige husleje dobbelt så høj som i dag.

Vi ved ikke, hvad den fremtidige husleje kommer til at være, før det projektet ligger fast.

Det er ikke muligt at svare på spørgsmålet om en specifik renovering af en lejlighed, hvor det er kompliceret at åbne op mellem køkken og stue. Dette må afvente, at det konkrete projektforslag foreligger for alle lejligheder.

Der orienteres om, at der ikke renoveres noget, der i forvejen er ny renoveret.

En lejer udtrykker bekymring for, at det bliver svært at udleje lejligheder grundet en forhøjet husleje.

En lejer udtrykker et behov for renovering grundet sundhedsskadelig skimmelsvamp, der findes i nogle af lejlighederne. Det er en nødvendighed at følge med tiden og udvise rettidig omhu og dermed at sikre vedligehold af boligen og hele afdelingen.

En lejer giver udtryk for, at boligerne til trods for renovering fortsat vil være uden elevator, der forhindrer nogle i at leje en bolig i afdelingen.

Der orienteres om, at der evt. kan opføres enkelte tilgængelighedsboliger, hvis dette ønskes, evt. med elevator. Landbyggefonden giver dog ikke megen støtte til den type boliger.

Hvis det regner ind ved vinduer, skal dette udbedres uanset hvilket forslag, der stemmes for.

Der orienteres om, at Hovedbestyrelsen har det overordnede ansvar for afdelingens drift. Hvis der ikke bliver udført det vedligeholdelsesarbejde, der er behov for, eller hvis der ikke bliver afsat henlæggelser til vedligehold, så bliver det indberettet

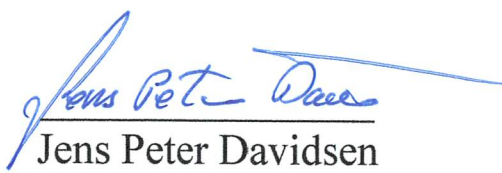
		til tilsynet Det er i virkeligheden kun forslag B og D, der stemmes om: forslag A gennemføres, hvis der ikke vælges nogen, fordi det indeholder de nødvendige tiltag ifølge vedligeholdelsesplanen. C er en dyr løsning og uden støtte fra Landsbyggefonden. Der gives udtryk for, at D er den billigste løsning, idet der gives stor støtte fra Landsbyggefonden. Tilskuddet derfra er ikke fastlagt, men det vides, hvor stor en del de plejer at støtte med. Varmeudgiften bliver lavere i fremtiden ved alle 4 forslag, så der bliver der en besparelse. <u>Der understreges fra administrationen:</u> Der er ikke vedtaget noget i dag, men administrationen anmoder om en retning for at starte en beregning op på, hvad en fremtidig husleje kommer til at være. Hvilken vej skal vi gå? Retningen er ikke bindende, men der skal stemmes om en retning, så der kan blive udarbejdet endeligt forslag, der skal stemmes om. Der spørges ind til, om de tidligere forslag om altaner mod øst og vest er med i de 4 forslag. Det er de ikke, da det er en ny ting, der påføres afdelingen, der skal betales af lejernes egen lomme, da det ikke regnes som renovering.
-	Valg af retning	Der er 2 stemmer pr. lejlighed. Stemmetællere: Lars fra Salus og referent Karin. Forslag A: 21 stemmer Forslag B: 2 stemmer Forslag C: 4 stemmer Forslag D: 47 stemmer Blank: 2 stemmer I alt 74 stemmer fordelt på de 37 tilmeldte og fremmødte lejligheder. Resultat: Der arbejdes videre med forslag D. Der startes nu en sag op i Landsbyggefonden, og løsninger og muligheder vil blive drøftet med bestyrelsen. Det foreslås at nedsætte et byggeudvalg både med bestyrelsen og blandt lejerne, så der kommer en større bredde på ønsker og behov for det levede liv i afdelingen.
4	Eventuelt	Hvis nogen ønsker en altan, og bygningerne kan holde til det, og der bliver givet tilladelse til det, så er det den enkelte beboer, der selv betaler for det.

		Hvis alle ønsker det, skal der være taget stilling til det, inden renoveringsprojektet går i gang i forhold til løsningen for den enkelte lejlighed. Den bliver i så fald sat uden på bygningen. Frem til renoveringens start skal bygningerne fortsat holdes ved lige, og akut opståede behov for evt. reparationer og udskiftninger skal udføres. En lejer fortæller, at sikringerne springer i lejligheden, når der er to elektriske ting i gang ad gangen. Gulv der larmer, kan der først gøres noget ved i forbindelse med renoveringen Der er flertal for at fortsætte med at tilbyde buskørsel til afdelingsmøder. Er der tidspunkt for, hvornår der skal være ro for støj? Af ordensreglementet fremgår det, at man skal tage hensyn til sine naboer. Det anbefales, at der sættes opslag op på opslagstavlen, hvis der f.eks. holdes fest. Bliver der gjort noget ved, at der ligger folk og sover i kælderen? Der opfordres til at tage kontakt til formanden og evt. tage billeder af de ting, der ligger i kælderen i forbindelse med overnatningen. Problemet er givet videre og ligger nu ved Teknisk Afdeling. Kommunen vil ikke gøre noget, med mindre de får et navn på vedkommende, der overnatter. Der opfordres til at lukke og låse dørene til kælderen. Det drøftes, at dørene til kælderen ikke smækker, når de lukker, og vinduet i vaskekælderen står ofte åbent. Ved nr. 26 står dørene ofte åbne, og der bliver stjålet cykler. Selv om dørene låses, kommer der alligevel folk ind, der overnatter. Der ønskes ikke videoovervågning i kælderen. Der er ordinært afdelingsmøde den 11.09.24 kl. 19.00 på Folkehjem.
--	--	---



Karin Thomassen

Referent



Jens Peter Davidsen

Ordstyre



Else bonde

Formand