

Varde, den 3. september 2021

Referat fra ekstraordinært afdelingsmøde 0412, onsdag den 1. september 2021, kl. 17.00 på Hotel Arnbjerg, Arnbjerg Allé 2, 6800 Varde

Til stede: Der var mødt 36 beboere fra 28 husstande fra afdeling 0412, samt Heidi Nielsen, Jens Schou Pedersen og Peter Madsen, fra administrationen samt Hans-Henrik Høj Nielsen fra Ingeniørfirmaet FULDENDT.

Afdelingsformand Hans Vermehren bød velkommen til mødet.

1. Valg af dirigent, referent og stemmetæller	Jens Schou Pedersen blev valgt som dirigent, Peter Madsen som referent, Heine Nissen og Lone Jochumsen som stemmetæller. Der blev takket for valget.
2. Orientering udbedring af stabilitet af boligerne og godkendelse heraf.	Hans-Henrik Høj Nielsen gennemgik første del af diasshow som omhandlede stabilitet og bygningsarbejder i projektet. Efter fremlæggelse af første del, blev der spurgt til følgende: Vil de reparationer der foretages ifm. ud-rilning i vægge samt rep. af gamle revner i vægge, kunne ses? Nej de berørte vægge vil blive repareret ved riller og vægfladen tapetseret og malet. De vægge der ikke berøres, vil ikke blive om tapetseret og malet. Hvad gøres der hvis der er elledninger etc. på de lofter der skal udskiftes? Alle ledninger etc. vil blive afmonteret og retableret i nødvendigt omfang når nye lofter er opsat, der hvor lofter skal udskiftes. Loftarealer der ikke skal have nyt loft, vil henstå uberørt. Kan vi risikere at bygningerne braser sammen. Beregninger viser at bygningerne ikke er stabile og man kan ikke garantere for den fremtidige udvikling. Det vurderes at der p.t. ikke er livsfare ved at bo i bygningerne. Hvis der eksempelvis er opsat glasvæv på en væg der skal stabiliseres, vil man så tapetsere med glasvæv igen? Ja hvis væggen er i badeværelse udenfor vådzone. Øvrige

vægge vil blive tapetseret iht. jeres vedligeholdelsesreglement, hvilket betyder der opsættes savsmuldstapet/Rutex. Tapet afsluttes med malerbehandling i hvid.

Hvad er tidsfristen. Får man god tid til at pakke?

Hele projektet forventes at tage 15 måneder. Den enkelte beboer vil i god tid modtage information om dato for genhusning i beboelsespavillon og udleveret flyttekasser, som man skal bruge til at pakke sine egne ting ned i. Der vil så på nærmere fastlagt dato, komme et flyttefirma som flytter kasser og andet indbo ud i opbevarings containere. Den enkelte beboer vil få udleveret nøgle til container, men man må ikke forvente at alt i containere kan tilgås da de tætpakkes af flyttefirma.

Hans-Henrik Høj Nielsen gennemgik herefter del af diasshow som omhandlede byggeplads, placering af pavilloner, containere og oplæg til håndværkerparkering.

Til denne del blev der spurgt til følgende:

Har man kigget på muligheden for at bruge fælleshuset til genhusning af beboere. Der er jo både køkken og toilet forhold i bygningen.

Der vil der blive kigget på om det fungerer i projektet.

Er man kørestolsbruger, vil der blive fundet anden genhusningsløsning end pavilloner, da disse ikke er egnet til kørestolsbrugere.

Hvad skal man medbringe til beboelsespavillon?

Man skal medbringe det man ville medbringe i fald man skulle i sommerhus. Dvs. dyner, puder, linned, tøj, toiletsager etc. Der vil være tv med Chromecast og trådløs internet i hver pavillon. Den enkelte beboer skal selv streame egen tv pakke via app. til Chromecast. Det vil være muligt at tilslutte netværkskabel til den trådløse router.

Kan man have husdyr med i pavillon?

Vores erfaring er at det godt kan lade sig gøre, så længe der bliver udført en grundig rengøring imellem hvert lejerskifte, for at undgå gener hvis man har allergi over for husdyr. Selve rengøringen vil blive udført af firma. Den enkelte beboer skal dog foretage normal rengøring i bo perioden.

Når man genhuses i pavillon, vil man få udleveret nøgle til fælles vaskeri som placeres i "vaske container" Det vil kun være de beboere som er genhuset som har adgang til vaskeriet og der henstilles til at booking af tider kun foretages i et sådan omfang, at naboer også kan få vasketider.

Hvad skal man gøre med sin tyverialarm?

Sådanne aftaler bør sættes i bero og installationen afmonteres i boligen.

	Heidi Nielsen supplerede med info omkring økonomien for dette punkt på dagsordenen og oplyste at der ikke ville være en huslejestigning ved udbedring af stabilitet i afdelingen. Ved mundtlig afstemning blev forslaget enstemmigt vedtaget.
3. Orientering om renovering af badeværelser og beslutning om renovering skal foretages.	Hans-Henrik Høj Nielsen gennemgik sidste del af diasshow som omhandlede nødvendige stabilitets, arbejder i badeværelser, samt hvad det indebærer hvis man vælger, samtidig at renovere badeværelser. I diasshow er der indsat foto eksempler på materialevalg ved tidligere renoverede baderum. Heidi Nielsen supplerede med at man ved sådan en badeværelsesrenovering også gerne vil opnå at fremtidssikre boligerne med gulvvarme etc. Heidi Nielsen gennemgik efterfølgende økonomien ved at renovere badeværelser samtidig med stabilitets arbejder og økonomien ved ikke at tage badeværelser med samtidig med stabilitets arbejder. Heidi Nielsen forklarede at det ville være muligt at bruge henlagte midler og søge egen trækingsret. Såfremt vi opnår priser på ca. 5.600.600 som fratrækkes henlagte midler og egen trækingsret vil vi opnå en endnu billigere husleje på kr. 422 pr. mdr. i gennemsnit i fald punkt 4 b. bliver vedtaget Herefter blev der stillet følgende spørgsmål: Vil en renovering af badeværelser være med nye skabe/inventar? Ja der vil ske en udskiftning af alt inventar i badeværelser. Der lægges op til at de enkelte beboere kan vælge imellem forskellige farver på fliser, klinker og inventar. Vil man kigge på den gamle faldstamme (kloak)? Ja den del der er i bygningen. Hvis muligt vil uhensigtsmæssigt placeret kloak blive placeret mere hensigtsmæssigt. Dette vurderes fra bolig til bolig. Kan man vende døren til badeværelset? Igen vil det bero på en vurdering fra bolig til bolig. Hvis det giver mening og er en reel mulighed, vil det blive indtænkt i projektet. Hvad med de badeværelser der ligger midt i bygning? Her skal man ikke ned i vægge for stabilitetsarbejder, men man vil stadig kunne få renoveret badeværelset. Hvad hvis man har et nyere badeværelse. Skal det så skiftes?

	Selv om man har et nyere badeværelse, kan det være tilfældet at rør og faldstamme ikke er udskiftet. Her vil det skulle undersøges hvad der er udskiftet. Er der gamle rør og faldstamme, vil det skulle udskiftes og dermed også ske en renovering af badeværelse. Kan man få mur imellem bryggers og badeværelse fjernet, for større badeværelse og bedre udluftningsmulighed(vindue)? Dette er ikke med i projektet på nuværende tidspunkt. Rådgiver kigger på muligheden som i givet fald vil blive en tilvalgsmulighed. Hvilket lån har man brugt til udregningen? Heidi Nielsen forklarede at lån type dikteres og i dette tilfælde er et 30 årigt3% lån. Bliver der udført membran i badeværelse på første sal? Ja det er et lovkrav at der udføres vådrumssikring på første sal. Hvis forslaget nedstemmes og man ikke renovere badeværelser, kan man så stadig få udført mindre forbedringer i projektet? Nej det vil ikke være en mulighed. Er der noget der trænger til udskiftning, vil det være indarbejdet i jeres DV og løbende blive vedligeholdt/udskiftet fremadrettet. Hvis forslaget nedstemmes, vil en fremtidig badeværelsesrenovering så blive dyrere? Ja så vil man skulle optage nyt lån og ikke få fordel at de følgearbejder der dækkes ind under det kommende stabilitetsarbejde. Beslutning om renovering skal foretages, afgøres under punkt 4
4. Skal renovering af badeværelser foretages, skal følgende besluttes: a. Der optages 30-årigt lån og med huslejestigning på i gennemsnit kr. 525 pr. måned. b. Der optages 30-årigt lån og bruges kr. 600.000 af henlagte midler og ansøges om kr. 500.000 fra egen trækningsret således huslejestigning i gennemsnit bliver kr. 425 pr. måned.	Her blev der lagt op til at man stemmer om 4 b. da denne løsning er den mest fordelagtige ift. Huslejestigning på kun kr. 422 pr. måned i gennemsnit. Der var et ønske om skriftlig afstemning. Hver lejemaal havde 2 stemmer så der var 56 stemmesedler til fordeling. For punkt 4 b. blev den skriftlige afstemningen følgende: 39 for 17 imod 0 blank Forslaget blev vedtaget.

5. Eventuelt.

Her blev der stillet følgende spørgsmål:

Vil der komme mere info senere?

Ja vi vil løbende informere når der er nyt. Peter starter info skrivelse som udsendes og samme skrivelse vil i hele forløbet blive opdateret med nyt, så man kan følge hele historikken. Infoskrivelse vil også indeholde evt. spørgsmål og svar det måtte have interesse for alle.

Kan man forvente ekstra huslejestigninger i fremtiden?

Ja hvis man på fremtidige afdelingsmøde godkender aktiviteter/vedligehold som kræver en huslejestigning. Der kan også ske alm. stigninger i forbindelse med driftsbudgetterne

Det blev nævnt at man samtidig sætter pris på en god standart af boliger men også ude arealerne.

Det blev nævnt at man også havde nået et ok pleje niveau på de grønne områder.

Hvis man skal lave stabilitet i køkken, kan man så få et nyt?

Køkken vil blive fjernet og opsat igen i det opfang det er krævet for at udføre stabilitetsarbejder.

Der medsendes en opgørelse over udløbsdato for de forskellige køkkenlån der pt. er i afdelingen. Samtidig kan man tilkendegive om man ønsker nyt køkken med huslejestigning. Når vi kommer længere hen i projekteringen, vil der så blive brug for endeligt tilsagn.

Vil man få mulighed for at se nyt badeværelse som en visualisering?

Ja det burde være muligt når de enkelte beboere har valgt imellem de materialer og farver der på et senere tidspunkt udstilles.

Må man selv udskifte sine køkkenlåger?

Malerbehandling af låger vil ikke blive godkendt, da det vil påføre afdelingen øget vedligehold fremover. Evt. udskift af låger og skuffefronter skal ansøges inden evt. udskift igangsættes.

Dirigenten takkede for god ro og orden.

Dirigent


Jens Schou Pedersen

Formand


Hans Vermehren

Referent


Peter Madsen