

Til beboerne

Referat

Ekstraordinært
afdelingsmøde
Den. 17. januar 2024
Udsendt
den 1. februar 2024
MDR-2023-00182
Side 1 af 4

Referat af ekstraordinært afdelingsmøde
Onsdag den 17. januar 2024 kl. 19.00-21.00
i Beboerhuset, Søndre Parkvej 25B, 4100 Ringsted.

Til mødet var 74 husstande repræsenteret.

Fra DAB deltog projektleder Julie Jürs, bestyrelseskonsulent Anders H. Jørgensen og projektassistent Annemarie Knudsen. Derudover deltog ejendomsmester Lise-Lotte Langkilde og ejendomsmesterassistent Marianne Hagner. Rådgiverteamet var repræsenteret ved Ole Høier Madsen fra Wissenberg og Søren Ude Bornø fra Arkitema.

Mødet blev indledt med følgende dagsorden:

1. Velkomst v/ afdelingsformand Sabawon Ghazi
Referat: Formand for afdelingen, Sabawon Ghazi bød velkommen til det ekstraordinære afdelingsmøde og præsenterede afdelingsbestyrelsen.
2. Valg af dirigent, referent og stemmeudvalg
Referat: Anders H. Jørgensen blev valgt som dirigent og erklærede mødet lovligt varslet efter boligselskabets vedtægter.

Annemarie Knudsen blev valgt som referent.

Ejendomsmester Lotte, Benjamin og Anders H. Jørgensen blev valgt som stemmeudvalg.

3. Gennemgang af revideret helhedsplan MED badeværelser (Temaavis) og revideret helhedsplan UDEN badeværelser (Temaavis) v/ rådgiver Wissenberg og Arkitema samt tilhørende økonomi for de to udgaver af projektet.



Referat: Julie Jürs redegjorde for helhedsplanens proces og orienterede om, hvorfor helhedsplanen er blevet dyrere end ved godkendelsen i 2020. Økonomien kan ikke nedbringes mere end den er nu; der er foretaget rimelige besparelser og selv om Landsbyggefonden har forhøjet støtten med 109 mio. kr., er det ikke tilstrækkeligt til, at økonomien kan holdes inden for den beboergodkendte økonomi og huslejestigning. Af besparelserne i projektet er de fleste af mindre karakter som f.eks. ændring af tagbelægningen. Det at altantårne udgår er den største ændring i helhedsplanen. Bygningerne ikke er født med dem, og de er udført på en måde, så de ikke kan renoveres, kun udskiftes. Landsbyggefonden vil ikke støtte en udskiftning, da den er meget dyr. De øvrige altaner (de indeliggende) fra 1. til 3. sal vil blive udført med glasinddækninger, men ikke i stueetagen. Landsbyggefonden er imod glasinddækninger, da det medfører, at altanerne bliver brugt til ekstra rum/opbevaring. Landsbyggefondens støtte til udearealerne er betinget af, at der ikke udføres glasinddækning på altaner i stueetagen. Altanerne i stueetagen får trappe ned til en lille forhave.

Ole Høier Madsen fra Wissenberg tog efterfølgende ordet og redegjorde for baggrunden for helhedsplanen Sønderpark. Bygningerne har mange skavanker, bl.a. er der ved renoveringen i 90'erne lagt nyt tag oven på de eksisterende tage, de blå altantårne kom til, der er konstruktionsfejl på altantårnene, og der trænger vand ind flere steder. Tagene indeholder asbest, facader har mange skader, vinduer er flere steder utætte og drænet vender forkert. Badeværelser har asbest i fliseklæben. Ideen med helhedsplanen er at få rettet op på alle disse skader. Der kommer ny tagkonstruktion og -belægning, vinduer udskiftes, altaner renoveres og hoveddøre udskiftes, udearealer opgraderes og stueetager får trappe ned til lille forhave. Installationer, faldstammer og vandrør skiftes. Der etableres ny mekanisk ventilation med varmegenvinding, hvilket giver et bedre indeklima og sunde boliger til alle.

Søren Ude Bornø fra Arkitema overtog og fortalte om de nye murede facader. Facaderne bliver isoleret meget bedre end de er i dag, og murstensoverfladen kræver ikke vedligeholdelse. Der bliver brugt samme mursten på alle blokke, så afdelingen derved bliver "bundet sammen", men der bliver lavet forskellige relieffer/mønstre på gavlen og ved vinduerne, så der alligevel er en vis variation. Opgangspartierne trækkes tilbage, der kommer nye døre, porttelefoner og nye vinduer. Byggeudvalget har ønsket vinduer med træ-/alu, da disse har minimalt vedligehold, let betjening og åbningsretning vil være som eksisterende vinduer. Hele tagkonstruktion bliver udskiftet med ny spærkonstruktion, isolering og belægning med bølgeeternitplader. Prøveboligen har en indeliggende altan, som de fleste boliger i Sønderpark, her er der udført glasinddækning. Bagvæggen på altanen har fået

ny forbedret varmeisolering og afsluttet med en ny plade og nye vinduer.

Rundt om bygningerne etableres der dræn, og terrænets hældning laves om, så vand ledes væk fra bygningerne, i stedet for hen i mod, som det er i dag. Der kommer beplantning flere steder og nye picnic- og grillpladser. Udearealernes udformning sker i samarbejde med ejendomskontoret og DAB Landskab.

I helhedsplanen er der medtaget fuld renovering af badeværelser, hvor man fjerner alle gamle fliser, ændrer fald på gulvet og nyindretter badeværelser med nye fliser, ny glasvæg ved bruseområdet og ny håndvask. I prøveboligen er der vaskeskab, dette er udgået i sparerunden, og der kommer fliser hen over håndvasken i stedet for.

Der opsættes vandmålere i alle boliger, og man overgår til individuel forbrugsafregning.

Etablering af solceller på tage er undersøgt, og man har konstateret, at det ikke kan betale sig økonomisk. Grundet tagenes lave hældning er udgiften til vedligeholdelse og rengøring så stor, at den overstiger den forventede besparelse på strøm.

Det nye ventilationsanlæg suger luft ud på badeværelset og i køkkenet via emhætten, og blæser foropvarmet luft ind i opholdsrummene. Dette er med til at spare energi, da behovet for opvarmning på den måde bliver mindre.

Julie Jürs redegjorde for de to forskellige udgaver af helhedsplanen og den tilhørende økonomi

Anbefalingen fra de tekniske rådgivere og DAB er modellen med badeværelser.

Helhedsplanen med badeværelser koster 548 mio. kr. og medfører en huslejestigning på 24 %, svarende til en gennemsnitlig husleje pr. m²/år på 999 kr.

For at give jer beboere et alternativ som er billigere, og som lægger sig op ad det som I godkendte i 2020, har vi udarbejdet modellen uden badeværelser. Modellen uden badeværelser indeholder kun en udskiftning af installationerne, ikke en fuld renovering.

Helhedsplanen uden badeværelser koster 498 mio. kr. og medfører en huslejestigning på 18 %, svarende til gennemsnitlig husleje pr. m²/år på 943 kr.

Vælger man modellen uden badeværelser, udskyder man blot problemerne nogle år. Der vil fortsat være behov for at renovere badeværelserne fuldt ud.

Ole Høier Madsen tog ordet og oplyste, at licitation, indhentning af priser, og valg af entreprenør er afklaret. Efter afstemningen i dag, skal projektet indsendes til økonomisk godkendelse i kommunen (skema B). Byggetilladelsen er modtaget.

Der vil blive afholdt etapevise blokmøder med henblik på orientering af beboerne. Møderne afholdes 1-2 måneder inden opstart i de enkelte blokke. Til møderne deltager entreprenøren, genhusningskonsulent og beboerkoordinator, så beboere derved kan føle sig orienterede om byggesagen. Vi er klar over, at det er en stor omvæltning at skulle genhuses.

Der startes med gravearbejder, anlæggelse af de nye dræn, samt arbejder i loftrummet – i denne periode bliver beboerne ikke genhuset. Herefter opstilles stillads, og man begynder på selve tagrenoveringen.

Derefter starter indvendige arbejder og facadearbejder. I forbindelse med de indvendige arbejder, skal beboerne genhuses.

4. Spørgerunde om helhedsplanen

Referat:

Spørgsmål	Svar
Husleje: Bliver huslejen 8.000 kr. hvis man har lejlighed på 96 kvm?	Nej, den husleje der er oplyst i temaavisen er korrekt. De 999 kr./m ² /år er en gennemsnitlig m ² -pris. Større boliger har en mindre m ² -pris, end mindre boliger har. Det skyldes at man betaler mere for køkken og bad, end for opholdsrum.
Altaner i stueetagen: Kan man stemme om, hvorvidt haverne skal være en del af helhedsplanen eller ej? Derved vil der være beboerinddragelse. Mange er usikre på nedgangen til haverne og ikke enige i, at der skal være haver. Kan man bruge pengene på noget andet end haver?	Det er byggeudvalget der træffer beslutninger om, hvad der indgår i helhedsplanen, og så stemmer beboerne om en samlet pakke. Landsbyggefonden har stillet krav om, at der ikke må være glasinddækninger i stueetagen, så nedgangen til haverne kan lukkes af. Det var forudsætningen, at glasinddækningerne i stueetagen udgik af projektet, for at fastholde støtten til udearealerne. Støtten fra Landsbyggefonden er øremærket til forskellige områder f.eks. haver. Støtten kan ikke overflyttes til andre områder. Hvis haverne udgik af projektet, så ville pengene gå tabt. Ift. sikkerheden, så er altandøren svarende til en yderdør.

Haver: Hvad dækkes haven af med, hegn eller hæk?	Kun beplantning ind til naboen. Hvis man ønsker markiser, hegn eller lignende, besluttet dette efterfølgende på et afdelingsmøde. Efter helhedsplanen udarbejdes der et nyt ordensreglement i forhold til, om noget kan/må ændres.
Genhusning: Når man flytter tilbage efter at have været genhuset, kan man så bytte til en anden bolig?	Ved samtalen med genhusningskonsulenten har man oplyst sine ønsker. Disse ønsker kan ændres ved henvendelse til genhusningskonsulenten på tlf. 77 32 00 45 eller på mail genhusning@dabbolig.dk
Altandøre: Kan altandøren låses?	Ja, altandøren kan låses både inde- og udefra med nøgle. Der kommer ligeledes lås på opgangsdøre.
Husleje: Har man samme husleje på 1. sal som i stuen?	Ja, der er ikke huslejetillæg for boliger med have. Huslejen er bestemt af boligens størrelsen. Dem der mister altanen får 300 kr. i huslejereduktion.
Haver: Skal haven holdes ved lige?	Ja, I beboere skal selv vedligeholde jeres egen have.
Haver: Hvad med cigaretskod etc. ud over altanen ?	Efter helhedsplanen udarbejdes et nyt ordensreglement. Man må aldrig kaste skodder eller andet skrald ud over altanen.
Ventilation: Vil udsugningen i køkkenet være gemt bag køkkenskabet?	Ventilationskanalerne fra emhætte bliver ført over køkkenskabene og ud til skakten i entréen. Rørene dækkes til med en plade over køkkenskabene, øvrige rør inddækkes i en rørkasse.
Genhusning: Hvorfor er genhusning steget fra 5 måneder, som der står i den gamle temaavis, til 6-7 måneder?	Det vides ikke umiddelbart, måske har man været lidt optimistisk. Arbejder udføres for 1 blok ad gangen, og de kan ikke udføres hurtigere. Der var oprindeligt ikke planlagt med istandsættelse af boligerne efter helhedsplanen. Dette er nu vurderet nødvendigt. Vægge og lofter males, gulve slibes og lake-res. <i>Efterskrift:</i> Varighed af genhusning oplyses ikke i den tidligere temaavis fra 2020.
Istandsættelse af boligerne: Hvordan er boligen, når man flytter tilbage efter genhusning?	Istandsæt, som beskrevet i forrige punkt.

<p>Generelt: Det vi først fik at vide er ikke det samme som nu. Pga. krigen, økonomien er det gået baglæns. Det er også gået baglæns i forhold til, hvordan projektet blev præsenteret før og nu.</p>	<p>Økonomien er steget pga. krig og inflation. Priserne på byggeri er steget væsentligt mere end i andre markeder, byggeomkostningsindeks er steget med 20 %. Renter er også steget. En stor del af jeres helhedsplan er finansieret ved, at afdelingen optager et realkreditlån, så når renten stiger fra f.eks. 1 til 5 %, så betyder det rigtig meget for den samlede økonomi. Der er brugt kræfter på at finde besparelser, primært på de ustøttede arbejder, så det har størst muligt indvirkning på huslejen.</p>
<p>Altaner: Altan i stueetage skaber bekymring for trygheden. Børneværelset vender nu mod åben altandør og kulde. Før var det en lukket altan.</p>	<p>Bagvæggen på altanen er en ydervæg. Bygningen er ikke født med den dobbelte facade som altanlukningen er. Væggen er en let facadekonstruktion, og den bliver bedre isoleret, end den er nu. Vinduer bliver udskiftet hele vejen rundt. Se evt. prøveboligen.</p>
<p>Økonomi: Er vi sikre på, at budgettet holder?</p>	<p>Der er indeholdt en buffer i budgettet. Så der er taget højde for uforudsete udgifter. Entreprenøren er forpligtet til at stå ved sit tilbud.</p>
<p>Tidsplan: Hvor lang sagsbehandlingstid i kommunen?</p>	<p>Den økonomiske godkendelse i kommunen (skema B) forventes at have en sagsbehandlingstid på 2-4 måneder.</p>
<p>Badeværelser: Fliserne på badeværelset i prøvebolig har en mørk farve og er af dårlig kvalitet. Der er ikke fliser uden for brusenichen og de går er ikke helt op til loftet. Bliver det ændret ?</p>	<p>Byggeudvalget har valgt flisefarve og format. Det skal vendes på næste byggeudvalgsmøde, om det skal være en lysere farve. Fliserne går helt op til loftet, der kommer fliser over håndvasken.</p>
<p>Haver: Er haven ens egen have og må man grille?</p>	<p>Haven tilhører boligen. Hvis ikke man må grille i dag, skal afdelingsbestyrelsen beslutte, om man må det fremover.</p>
<p>Badeværelser: Badeværelset i prøveboligen er lille og glasvæggen tager plads, og det kan være svært at komme rundt med f.eks. en rollator. Kan den fjernes?</p>	<p>Badeværelser bliver lidt mindre pga. installationskakt ved håndvasken. Badeværelserne i Sønderpark er ikke handicapegnede. Der er ikke mulighed for at gøre dem større. Vedr. fjernelse af glasvæg: Byggeudvalget tager beslutninger på beboeres vegne, nogle er enige og andre er ikke. Glasvæggen gør, at det ikke sprøjter vand over det hele, når der tages bad, og det er en billigere løsning end, at der skal være fliser på hele badeværelset.</p>

<p>Økonomi: I temaavisen side 43, linje 9: Huslejestigning 24% vs. 18%. Skal vi stemme igen?</p>	<p>Hvis vi ikke kan holde os inden for den økonomiske ramme, ja så skal I stemme igen.</p>
<p>Økonomi: Hvis byggeomkostningsindekset falder, og priserne for byggeri bliver billigere, kan vi så tage noget af det som er sparet væk ind igen?</p>	<p>Nej, entreprenøren har afgivet sin pris og den er vi bundet af.</p>
<p>Genhusning: Skal man betale for istandsættelse af lejligheden ved fraflytning? Er der forskel på, om man venter med at flytte til renoveringen går i gang eller flytter tidligere?</p>	<p>Lise-Lotte Langkilde: Det er kun mislighold der skal betales for. Der ligger en forskel i, om det er midlertidig eller permanent genhusning. Send en mail genhusning@dabbolig.dk eller ring til genhusningen tlf. 77 32 00 45</p>
<p>Tidsplan: Hvornår og hvor starter man byggeriet</p>	<p>Rækkefølgen er blok 4, 3, 2, 1, 5, 6, 7 og 8. Den første blok tager ca. 1 år og kaldes prøveblok. Man arbejder i 2 blokke ad gangen. Der udsendes hurtigst muligt et nyhedsbrev med orientering om, hvad der skal ske i nærmeste fremtid, etapeplan og informationsmøder m.m.</p>
<p>Tidsbegrænset udlejning af boliger: Kan den tidsbegrænsede udlejning forlænges?</p>	<p>Højst sandsynligt, men det er et stort puslespil, og der skal bruges boliger til genhusning af beboere, når byggeriet går i gang. Beboerne skal forholde sig den lejekontrakt de har, hvis der mulighed forlængelse vil I blive informeret af genhusningsafdelingen.</p>
<p>Tidsplan: Hvornår går I i gang i 7-8 blok?</p>	<p>Blok 7: Januar 2026 Blok 8: April 2026 i følge den nuværende tidsplan .</p>
<p>Udearealer: Åbner man så op mod blok 6, 7 og 8? Der er mange der kører for langt pga. at man ikke kan se noget.</p>	<p>Det er ikke indeholdt i helhedsplanen. Du kan evt. henvende dig på ejendomskontoret omkring dette.</p>
<p>Vandforbrug: Vandforbrug, kan man se det i årsregnskabet for afdelingen?</p>	<p>Ja, ejendomskontoret kan hjælpe med udprint af dette.</p>

Afstemning

Såfremt forslag 1 vedtages bortfalder forslag 2.

Begge forslag skal efterfølgende godkendes af Ringsted Kommune.

5. Forslag 1:

Afstemning om gennemførelse af helhedsplan MED badeværelser til samlet ca. 548 mio. kr., hvoraf Landsbyggefonden har tilkendegivet, at de støtter projektet med ca. 338 mio. kr. Dette er under forudsætning af, at afdelingen selv finansierer de resterende arbejder for ca. 220 mio. kr. ved optagelse af et kreditforeningslån.

Det medfører huslejstigning på 24% ved helhedsplanens afslutning ultimo 2026.

6. Forslag 2:

Afstemning om gennemførelse af helhedsplan UDEN baderum til samlet ca. 498 mio. kr., hvoraf Landsbyggefonden har tilkendegivet, at de støtter projektet med ca. 337 mio. kr. Dette er under forudsætning af, at afdelingen selv finansierer de resterende arbejder for knap 161 mio. kr. ved optagelse af et kreditforeningslån. Det medfører en huslejstigning på 18% ved helhedsplanens afslutning ultimo 2026.

Referat:

Afstemning om helhedsplanen med eller uden badeværelser

Efter gennemgang af helhedsplanen og spørgsmål fra salen, satte dirigenten helhedsplanen med det forelagte indhold og den økonomiske konsekvens til skriftlig afstemning.

Der blev stemt om helhedsplanen med badeværelser

Resultat af afstemningen viste at:

- **Ja: 116 stemmer**
- **Nej: 26 stemmer**
- **Blanke stemmer: 0**

Klart flertal for helhedsplanen med badeværelser. Der blev derfor ikke stemt om forslaget uden badeværelser.

Formanden sluttede med at takke forsamlingen for et godt møde.

Videre information om helhedsplanen vil blive givet i form af nyhedsbreve og etapemøder.

Mødet sluttede kl. 21.00

Med venlig hilsen
Afdelingsbestyrelsen