

7. februar 2019
jw/jr

Til:
Boligtagerne.

Afdeling 33 – Hedelyparken.

Renovering af VVS-installationer og badeværelser.

Ekstraordinært afdelingsmøde afholdt onsdag den 23. januar 2019, kl. 18.30 på Hedelyskolen.

Referat

1. Valg af dirigent, stemmetællere og referent.

Afdelingsformand John-Erik Østergaard bød velkommen til beboere fra 123 husstande, samt til Kim Olsson og Mads Østergaard Holm fra ingeniørfirmaet Kim Olsson A/S, Uffe Petersen og Kim Kjellmann fra organisationsbestyrelsen samt til Brian Hemmingsen, Jonathan Schiønning og Jens Rasmussen fra Greve Boligselskabs administration.

Uffe Petersen blev valgt til dirigent, Helle Sathmann, Torben Wael, Jannie Hansen og Bente Bruhn til stemmetællere og Jens Rasmussen til referent.

2. Gennemgang af forslag til renoveringsprojekt v/ingeniør.

Kim Olsson gennemgik renoveringsprojektet og baggrunden for projektet.

Afdelingens vand- og afløbsinstallationer er i meget dårlig stand, som betyder mange løbende udgifter til diverse reparationer og udskiftninger på grund af tærede og tilstoppede rør.

Det er planen, at de fleste kloakledninger enten skal udskiftes eller "strømpefores", at vandledninger (stigestrenger) skal udskiftes, at faldstammer og afløbsledninger i boligerne skal udskiftes (dog skal faldstammerne i afdeling 2 ikke udskiftes, da disse er udført i PVC og er i god stand) samt udskiftning af de gamle varmeledninger i terræn.

Da der skal hugges gulv op i badeværelset for at udskifte afløbsinstallationer, og vægge skal fjernes for at udskifte vandinstallationerne, er det planen at renovere badeværelserne samtidigt.

I forbindelse med renoveringen vil der blive monteret individuelle vandmålere i den enkelte bolig samt etableret mekanisk ventilation i badeværelserne. Desuden vil installationerne i badeværelset blive forberedt til opsætning af vaskemaskine og tørretumbler.

Da det drejer sig om renovering af badeværelser og udskiftning af vand- og afløbsinstallationer vil der være en hel del gener i forbindelse med renoveringen. I en periode vil det ikke være muligt at benytte toilet og bad samt tappe vand. Der vil blive etableret nogle midlertidige foranstaltninger, så generne ikke bliver alt for store. På et senere beboermøde vil der informeres nærmere om de midlertidige foranstaltninger.

Når renoveringsprojektet er nærmere gennembearbejdet vil der blive indkaldt til et nyt beboermøde, hvor det vil være muligt at se prøver i 1:1 af gulv- og vægoverflader, sanitet m.v.

Der blev opfordret til, at beboere, som har fået renoveret badeværelser indenfor de senere år, kontakter ejendomskontoret hurtigst muligt, så vi kan få et overblik over disse.

Spørgsmål og kommentarer fra beboerne:

Bliver der etableret gulvvarme i badeværelserne?

Det bliver ikke muligt at etablere et vandbåret gulvvarmeanlæg. Det er tidligere oplyst, at afdelingens elforsyning ikke kan klare, at der bliver etableret elvarme i gulvet, men det vil blive undersøgt nærmere.

Nogle boliger har fortsat badekar. Bliver badekarret bibeholdt i disse boliger?

Nej, badekarrene bliver nedtaget og ikke genetableret.

Hvordan udføres gulvet med hensyn til afløb?

Det er planen, at der etableres en afløbsrende i brusenichen, at gulvet i brusenichen sænkes lidt i forhold til det øvrige gulv i badeværelset. Hele gulvet i badeværelset får fald hen mod brusenichen.

Hvad sker der med det lille afløbsrør, der er indstøbt i gulvet?

Alle afløbsrør i gulvet bliver udskiftet og dimensioneret efter gældende regler.

3. Orientering om anlægsøkonomi og huslejepåvirkning v/Greve Boligselskab.

Jens Rasmussen gennemgik den samlede økonomi inkl. huslejekonsekvens.

De samlede udgifter til renoveringsprojektet forventes at blive 48.637.500 kr. (den endelige pris kan ikke oplyses før, der har været afholdt licitation).

Greve Boligselskab vil give et kontant tilskud via dispositionsfonden på 3 mio. kr.

Fra afdelingens henlæggelser tages et engangsbeløb på 2 mio. kr.

Det betyder, at der er behov for optagelse af et realkreditlån på 43.637.500 kr. Den årlige ydelse på lånet forventes at blive 2.400.000 kr. Den årlige driftsbesparelse på grund af renoveringen forventes at blive 1.100.000 kr., derfor bliver merudgiften 1.300.000 kr. pr. år, som skal betales via en huslejestigning.

Huslejestigningen bliver 63 kr. pr. m² pr. år eller 7,7 % i gennemsnit i forhold til huslejen i 2019-priser.

På trods af den forholdsvise store huslejestigning vil huslejen være rimelig i forhold til andre boligafdelinger i Greve Boligselskab.

Huslejestigningen vil indgå i en eventuel boligstøtte-beregning.

Spørgsmål og kommentarer fra beboerne:

En beboer mente at afdelingen burde have sparet mere op til renoveringen af vand- og afløbsinstallationerne.

Vil der blive indhentet flere tilbud på renoveringsprojektet?

Projektet vil blive udbudt i henhold til udbudscirkulæret, hvilket bl.a. betyder, at der skal indhentes flere tilbud.

Hvad vil huslejestigningen være uden renovering af badeværelserne?

Administrationen har beregnet, at huslejestigningen ville være ca. 5,6 %, men så skulle beboerne også acceptere nogle kedelige reparationer i gulv, vægge og loft, og desuden vil det blive væsentlige dyrere, når badeværelserne senere skal renoveres.

Hvad vil der ske, hvis renoveringen ikke gennemføres?

Så vil de årlige driftsudgifter bare blive større og større, og generne med stoppede rør vil fortsætte, og der må forventes endnu flere vandskader.

4. Afstemning om forslag til renoveringsprojekt og til huslejestigning.

Dirigenten satte selve renoveringsprojektet til afstemning.

Resultatet af afstemningen var et meget stort flertal for projektet.

Renoveringsprojektet vedtaget.

Dirigenten satte huslejestigningen på 63 kr. pr. m² pr. år eller 7,7 % i gennemsnit til afstemning.

Resultatet af afstemningen var et meget stort flertal for huslejestigningen.

Huslejestigning på 63 kr. pr. m² pr. år eller 7,7% i gennemsnit vedtaget.

Resultatet af afstemningerne betyder, at der arbejdes videre med renoveringsprojektet.

Dirigenten afsluttede mødet med tak for god ro og orden.

Afdelingsformanden takkede også for et godt møde og takkede for den store opbakning til renoveringsprojektet.

Uffe Petersen

John-Erik Østergaard