

12. december 2023

Til beboerne i
Afdeling 33 - Hedelyparken.

Renovering af facader.

Referat af ekstraordinært afdelingsmøde afholdt tirsdag den 14. november 2023, kl. 18.30 på Hedelyskolen.

Formanden bød velkommen til 55 boligtagere, René Kloe fra organisationsbestyrelsen, Jonathan Schiønning og Brian Hemmingsen fra administrationen samt Sarah Kronborg fra det rådgivende ingeniørfirma Bang og Beenfeldt.

1. Valg af dirigent, stemmetæller og referent.

René Kloe blev valgt som dirigent, Brian Hemmingsen som referent og Jørgen Jensen, Ole Jensen og Flemming Lyhne-Tøth som stemmetællere.

2. Gennemgang af forslag til renoveringsprojektet v/rådgiver Bang & Beenfeldt.

Sarah som repræsenterede Bang og Beenfeldt fortalte, at de var en rådgivende ingeniørvirksomhed, som primært arbejder med renovering af byggerier.

Projektforslaget handler overordnede om renovering af de mørke sokler, hvor også kældervinduer, lemme, fuger rundt om vinduer samt en eventuel udnyttelse af de gamle udendørs affaldsrum til nye cykelskure indgår.

Facaderne blev for ca. 25 år siden efterisoleret og pudset op, og i de seneste 15 år har der været løbende udbedringsarbejder på den nederste del (soklerne), som dog ikke har haft den store effekt.

Den primære årsag til skaderne på de høje sokler, er at isoleringen har opsuget fugt fra jorden og armeringsnettet der ligger under pudslaget ikke er tilstrækkeligt rustbeskyttet, hvorfor der er opstået sprækker på grund af rustdannelse. Slutteligt er soklerne blevet malet med diffusionslukket maling, der har betydet at fugten ikke har kunne komme ud af konstruktionen.

Det er derfor nødvendigt at fjerne og erstatte den nederste del af isoleringen. Dette betyder, at der skal graves 30-50 cm ned under jorden for at kunne erstatte denne.

Der bliver herefter foretaget efterfugning af alle åbne spalter i facadepudsen. Vinduer og sølbænke der har direkte kontakt med facadepudsen vil blive fuget på ny.

De fleste kældre vinduer udskiftes og vinduer i gavlsoklerne opmures. Lemmene til krybekældrene vil samtidigt blive erstattet med stållemme.

Bevoksningen og bede langs alle sokler vil under arbejdets udførsel blive ryddet i en afstand af 1,5 m fra blokkens facader.

Efter renoveringsarbejdet vil belægningen blive genetableret med enten græs eller asfalt. Under altanerne er der lagt op til, at der lægges fliser, så det er muligt for plæneklippere at slå græs og samtidigt skåne de nye facader/sokler.

Arbejdet omkring hver blok forventes at tage ca. 3-4 uger og det vurderes, at man kan arbejde med to blokke samtidigt. – Forventet opstart marts/april 2024. I de nuværende overvejelser vil renoveringsarbejdet ske over to år.

Alle beboere vil blive informeret inden projektet igangsættes. Det blev oplyst at man ikke skal ind i lejemålene men at de beboere som har vinduer i deres kælderrum, skal give plads og adgang således, at disse kan blive udskiftet.

Der vil under arbejdet udførelse blive inddraget nogle parkeringspladser, men kun i den periode hvor arbejdet omkring blokken finder sted. Når der kommer liftarbejde ifm. fugearbejdet ved vinduer, vil de berørte beboere blive varslet.

Der var en del spørgsmål til arbejdet, men da selve projektet endnu ikke har været i udbud, kunne man ikke komme tættere på materialevalg m.v.

Det blev dog oplyst, at man forventer at etablere en hård fiberplade mellem isolering og pudslaget, således overfladen bliver mere modstandsdygtig.

Det blev oplyst at det vurderes, at prisen for en total opmuring med mursten vil koste 3 gange mere end den anslået pris.

Der var fra flere beboere ønske om, at også kælderdøre bliver udskiftet.

Der blev spurgt til hvorfor den øverste del af facaden ikke vil blive renoveret, hvortil det blev oplyst, at det kun er soklerne der har et problem.

Det blev spurgt til en eventuel etablering af rist langs facaden, hvilket ikke vurderes nødvendigt.

3. Afstemning om forslag til renoveringsprojekt, herunder husleje-forhøjelse.

Administrationen oplyste, at den anslået pris udgør ca. kr. 27,3 mio. Budgettet er udarbejdet af Bang og Beenfeldt og bliver først endeligt når selve projektet har været i udbud.

Af de 27,3 mio. finansieres kr. 6 mio. af egne henlæggelser og den resterende del på kr. 21,3 mio. optages som realkreditlån.

Den årlige udgift til lånet på kr. 1,4 mio. dækkes ved en besparelse i henlæggelserne til planlagt vedligeholdelse på kr. 875.000 og den resterende del af ydelsen dækkes ved en huslejestigning på 3,00% i gennemsnit eller 2,07 kr. pr. m²/måned.

Der blev spurgt til, hvordan man kan stemme om et projekt som endnu ikke er endeligt, hvortil det blev oplyst, at beboermødet skal tilkendegive om vi skal gå videre med projektet, inden for den ramme som er oplyst på mødet. Hvis udbuddet viser sig at blive dyrere end forudsat, vil beboerne igen skulle tage stilling til projektet.

Huslejestigningen vil først blive effektueret når projektet skal finansieres efter arbejdets udførsel.

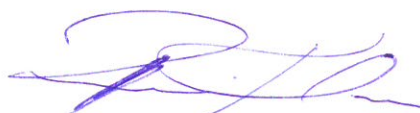
Forslaget blev herefter sendt til afstemning og blev vedtaget enstemmigt.

Slutteligt blev det oplyst, at der bliver afholdt endnu et informationsmøde for beboerne, inden arbejdet påbegyndes.

Formanden og dirigenten afsluttede herefter mødet og takkede for god ro og orden.



John-Erik Østergaard
Afdelingsbestyrelsesformand



René Kloe
Dirigent