

Referat fra ekstraordinært beboermøde den 10. november 2010 vedrørende godkendelse af Renovering af rækkehusene i Albertslund Syd

Deltagere:

- Der deltog 63 husstande med 126 stemmer i alt
- Fra afdelingsbestyrelsen deltog: Astrid Hansen, Bente Baudier, Jens Christensen, Hassan Ameri, Susanne Kassentoft Baudier og Hans Kristian Andersen.
- Fra VA's bestyrelse deltog Biba Schwoon og Vinie Hansen.
- Fra BO-VEST deltog afdelingsleder Michael Willumsen, ejendomsfunktionær Svend Klausen, byggechef Jesper Rasmussen og projektleder Tine Refsgaard.
- fra ingeniørfirmaet NIRAS deltog Morten Dam Hansen.

Dagsorden:

1. Valg af dirigent
2. Valg af referent
3. Valg af stemmeudvalg
4. Godkendelse af dagsorden
5. Præsentation af det foreliggende renoveringsprojekt
6. Godkendelse af, at det fremlagte forslag om renovering af rækkehusene, herunder godkendelse af projekt, budget, finansiering og huslejestigning, sendes til urafstemning hos beboerne i afdelingen.

Referat:

1. Valg af dirigent
Biba Schwoon blev valgt til dirigent. Biba Schwoon konstaterede, at beboermødet var indkaldt rettidigt den 22. oktober med mere end to ugers varsel.
2. Valg af referent
Hans Kristian Andersen
3. Valg af stemmeudvalg
Nina Eilers, Michael Willumsen.
4. Godkendelse af dagsorden
Tommy Larsen, Fiskens Kvarter 11C, gjorde indsigelse mod den udsendte dagsorden, fordi dagsordenen ikke omfattede behandling af et alternativt forslag til renovering, som Tommy Larsen havde indsendt til afdelingsbestyrelsen. Tommy Larsens forslag gik ud på at

renovere rækkehusene uden karnap, til en lavere huslejestigning på 1165 kr. om måneden. – Se også Tommy Larsens protest under punkt 6. nedenfor.

Dirigenten, Biba Schwoon, afviste, at Tommy Larsens forslag til renovering kunne tages op til behandling på beboermødet, fordi det ikke var blevet behandlet, hverken i byggeafdelingen i BO-VEST eller i følgegruppen, og fordi der ikke var opnået tilsagn om støtte til dette forslag fra Landsbyggefonden.

Ole Elkær, Fiskens Kvarter 5E, gjorde indsigelse mod den udsendte dagsorden, fordi den ikke omfattede et særligt punkt for indkomne forslag. Ole Elkær havde selv fremsendt et forslag om, at der skulle udarbejdes en prognose for energibesparelserne ved den foreslåede renovering, og hvilken betydning energibesparelserne vil få for den samlede månedlige udgift.

Dirigenten, Biba Schwoon, forklarede at bestemmelserne i vedtægterne om, at der i dagsordenen skal være plads for behandling af indkomne forslag, kun gælder for ordinære beboermøder. Det aktuelle beboermøde var et ekstraordinært beboermøde. Her er det ifølge vedtægterne ikke nødvendigt at behandle indkomne forslag. I øvrigt er der i følgeskrivelsen til det udsendte forslag angivet overslag over energibesparelserne ved den planlagte renovering og overslag over den forventede reduktion i de månedlige udgifter.

Herefter blev den udsendte dagsorden sat til afstemning. Dagsordenen blev vedtaget med overvældende flertal, med 9 stemmer imod, og med 4 stemmer hverken for eller imod.

5. Præsentation af det foreliggende renoveringsprojekt

Morten Dam Hansen redegjorde for det udsendte forslag til renovering:

Hvad angår renoveringen af tagene, er der sket væsentlige forbedringer i forhold til de tidligere forslag.

På baggrund af det gunstige licitations resultat for EUDP demonstrationsprojektet, har det vist sig muligt at udføre demonstrationsprojektet med helt nye tagkassetter.

I EUDP demonstrationsprojektet udføres de 6 demonstrationshuse således med en tagrenovering, hvor der etableres helt nye præfabrikerede tagkassetter. Erfaringerne fra EUDP projektet, hvor man nøje vil undersøge omfanget af skimmeludbredelse m.v., vil indgå i den endelige fastsættelse af projektet tillige med vurderingen af økonomi, byggetid og rationelle arbejdsgange. På baggrund heraf vil omfanget af den endelige tagrenovering af rækkehusene blive fastlagt.

Landsbyggefonden har godkendt, at den bevilgede støtte til hele projektet også kan omfatte en mere omfattende renovering af tagene. Forudsætningen for en øget tagrenoveringsindsats er, at budgettet holder sig indenfor den udmeldte støtteramme på 1,4 mio. kr. pr. hus.

Dette indebærer at der kan gennemføres en tagrenovering, der både omfatter udskiftning af tagbelægningen, udskiftning af dampspærren forneden og udskiftning af beskadigede dele i tagkonstruktionen.

Desuden besvarede Morten Dam Hansen spørgsmål fra beboerne vedr. renoveringsforslaget:

Spørgsmål: Vil det være muligt at få genetableret skillevægge på første sal under renoveringen som et tilvalg, hvis disse vægge i dag er blevet taget ned?

Svar: Dette kan være muligt. Men det er et spørgsmål følgegruppen vedr. renovering af rækkehusene må tage stilling til.

Spørgsmål: Skal beboerne selv male lofter og vægge på første sal efter renoveringen af tagene?

Svar: Nej! – Reparation af overflader efter renoveringen betales af renoveringsprojektet.

Spørgsmål: Får vi lavet en almindelig dør til badeværelset?

Svar: Ja! – Der kommer en bredere dør til badeværelset.

Spørgsmål: Bliver der plads til vaskemaskine og opvaskemaskine efter renoveringen?

Svar: Ja! – Døren mellem entré og gang bliver rykket en sektion ind i køkkenet (ca. 60 cm.), således at der bliver plads til en vaskemaskinesøjle i entréen. I køkkenet bliver der plads til både opvaskemaskine og indbygningsovn.

Spørgsmål: Bliver der malet og tapetseret i stueetagen efter renoveringen?

Svar: Ja! – Der bliver malet eller sat nyt tapet op i hele stueetagen efter renoveringen.

Spørgsmål: Bliver der opsat solfangere i forbindelse med renoveringen?

Svar: Nej! – Solfangerne er blevet opgivet af økonomiske grunde, og indgår ikke længere i renoveringsprojektet.

Spørgsmål: Vil installationerne i det nye teknikskab i entréen støje?

Svar: Hvis der i det nye bygningsreglement stilles krav om genindvinding af ventilationsvarme, skal der opstilles en ventilator, som ikke er helt lydløs. Men i dag kan man lave ventilatorer med et meget lavt lydniveau.

Spørgsmål: Bliver der mulighed for at vælge skydedør mellem entré og køkken?

Svar: Ja! – Det kan tilbydes som en tilvalgsmulighed.

Spørgsmål: Hvad kan vi gøre ved gulvtæpper, bl.a. dem der er lagt som kompensation for slidt linoleumsgulv på 1. sal, mens vi genhuses under renoveringen?

Svar: Gulvtæpperne skal man tage med sig, eller også skal de opbevares på depot.

Spørgsmål: Bliver der gulvvarme i hele stueetagen?

Svar: Ja! – Der bliver etableret gulvvarme i hele stueetagen incl. badeværelset.

Spørgsmål: Bliver vinduerne i indgangsfacaden oplukkelige?

Svar: Ja! – Alle vinduer bliver oplukkelige.

Spørgsmål: Bliver de nye hoveddøre lige så brede som de gamle?

Svar: Nej! – Det er nødvendigt at gøre de nye hoveddøre lidt smallere, fordi der kommer en meget kraftigere isolering. Men dørene vil stadigvæk være brede nok til at opfylde kravene i lovgivningen.

Spørgsmål: Bliver det muligt at åbne de franske altandøre helt på første sal, således at store møbler kan bringes ind og ud denne vej.

Svar: Det er der ikke taget højde for. – Men det må der arbejdes videre med, til der er fundet en løsning!

Herefter redegjorde Jesper Rasmussen for økonomien, genhusningen og tidsplanerne for renoveringsprojektet:

Der skal investeres i alt 387 mil. kr. i renoveringen af rækkehusene i vores afdeling. Heraf 258 mil. kr. i støttede lån og 129 mil. kr. i ustøttede lån. Disse investeringer skal dække følgende udgifter:

- Entreprenørudgifter
- Teknikerhonorarer
- Finansieringsomkostninger
- Byggekoordinatorer
- Flytteudgifter og genhusning
- Tab af lejeindtægter
- Andre omkostninger

De fleste penge kommer fra Landsbyggefonden. Kun et meget beskedent beløb betales af afdelingens henlæggelser. I alt 3,7 mil. kr. for de to boligafdelinger.

Vi har desuden fra Landsbyggefonden fået bevilget en huslejestøtte på 220 kr. pr. kvadratmeter årligt. Dette beløb vil blive aftrappet over ti år.

Den samlede huslejestigning bliver 1900 kr. om måneden, prisniveau 2008. Dette beløb er næsten uændret i 2010: 1911 kr. om måneden.

Den midlertidige fraflytning under renoveringen vil blive varslet 3 måneder i forvejen. Genhusning vil foregå i rækkehuse og gårdhavehuse i Albertslund Syd. Genhusningen vil vare 4 – 6 måneder. Alle beboere skal flytte tilbage til egen bolig efter renoveringen. Der er dog mulighed for at tilbyde beboere med særlige behov permanent genhusning i stedet for midlertidig genhusning.

Det er planen at udbyde bygherrerådgivningen i licitation i januar 2011. I august 2011 forventes totalentreprisen udbudt. I slutningen af 2011 forventes renoveringsarbejdet påbegyndt. Herefter forventes den samlede renovering af de i alt 580 rækkehuse gennemført over tre år.

Spørgsmål: Vil huslejen stige med 220 kr. pr. kvadratmeter om året når huslejestøtten aftrappes?

Svar: Nej! – Støtten på 220 kr. pr. kvadratmeter vil blive aftrappet samtidigt med at de gamle lån i byggeriet bliver udamortiseret. Normalt ville vi i stedet skulle betale til Dispositionsfond og til Landsbyggefonden ved udamortiseringen. Men det vil vi blive fritaget for, således at huslejen ikke stiger når tilskuddet aftrappes.

Spørgsmål: Hvem skal betale for eventuelle byggeskader i forbindelse med renoveringen.

Svar: Renoveringsarbejderne vil være forsikrede mod byggeskader på samme måde som nybyggeri. Entreprenøren vil have en garantiforpligtelse, der varer fem år. I denne periode, vil entreprenøren skulle stille en garantisum på 15% af det samlede beløb, som sikkerhed i tilfælde af konkurs.

6. Godkendelse af, at det fremlagte forslag om renovering af rækkehusene, herunder godkendelse af projekt, budget, finansiering og huslejestigning, sendes til urafstemning hos beboerne i afdelingen.

Tommy Larsen protesterede over at han ikke havde fået sit alternative forslag til renoveringen sendt ud til behandling på beboermødet. Han afleverede følgende skriftlige protest, som han ønskede bragt i referatet fra beboermødet:

I Forbindelse med den rundsendte urafstemning vedrørende renovering af rækkehusene, nægter afdelingsbestyrelsen at sende et alternativt forslag fremsat af medlem af afdelingsbestyrelsen 4. række – Bo Vest – Alb. Syd / 2620: Ivan Korzon, Oksens Kvt. 1C – Beboere: Tommy Larsen, Fiskens Kvt. 11 C. Det alternative forslag bygger på Landsbyggefondens tidligere tilsagn om at støtte en renovering af rækkehusene, hvor huslejestigningen var på 1165,- kr. og viser hvilke muligheder, der er, hvis beboerne stemmer NEJ til en huslejestigning på 1900,- kr.

Dirigenten afviste igen, at beboermødet kunne behandle Tommy Larsens alternative forslag, under henvisning til, at det ikke har været behandlet, hverken i byggeafdelingen i BO-VEST eller i følgegruppen, og under henvisning til, at vi ikke har tilsagn om støtte til dette forslag fra Landsbyggefonden.

Afdelingsbestyrelsen anbefalede, at vi først træffer beslutning om vinduesløsningerne for vinduerne på første sal mod haven når EUDP renoveringerne i Fiskens Kvarter er gennemført og vi kan se de tre forskellige løsningsmuligheder i fuld størrelse.

Afdelingsbestyrelsen foreslog derfor, at det fremlagte forslag om renovering af rækkehusene blev sendt ud til urafstemning blandt beboerne nu, at urafstemningen kun gælder godkendelse af skema A for projektet, og at der først tages stilling til vinduesløsningerne på et beboermøde i foråret 2011.

Afdelingsbestyrelsens forslag blev herefter vedtaget med 97 stemmer for og 10 stemmer imod.

Det betyder at forslaget om renovering af rækkehusene skal sendes ud til urafstemning efter følgende tidsplan:

- Stemmekort og materialer om urafstemningen udsendes den 12. november.

- Beboerne afgiver deres stemme inden den 22. november.
- Resultatet af afstemningen offentliggøres og meddeles til Albertslund Kommune senest den 25. november.

Der blev herefter valgt seks personer til optælling af stemmesedlerne efter urafstemningen. Fra afdelingsbestyrelsen blev følgende tre personer valgt:

- Astrid Hansen, Oksens Kvarter 5E
- Ivan Korzon, Oksens Kvarter 1C
- Hans Kristian Andersen, Hjortens Kvarter 8A

Desuden blev følgende tre beboere udenfor afdelingsbestyrelsen valgt:

- Anny Holmkvist, Fiskens Kvarter 2B
- Tommy Jensen, Hjortens Kvarter 2F
- Joan Stubtoft, Bjørnens Kvarter 1C

Biba Schwoon, dirigent

Hans Kristian Andersen, referent

P.S.

Urafstemningen om renoveringen af rækkehusene er afsluttet og stemmerne er blevet talt op mandag d. 22. november.

Resultatet af urafstemningen i VA afdeling 4 Række blev følgende:

229 ja-stemmer	96 nej-stemmer	1 blank stemme
----------------	----------------	----------------

Resultatet af urafstemningen i AB-Syd rækkehus blev følgende:

185 ja-stemmer	66 nej-stemmer	4 blanke stemmer
----------------	----------------	------------------

Det betyder, at der er flertal for renoveringen af rækkehusene i begge afdelinger.