



## Ekstraordinært afdelingsmøde afd. 20, Rødkælkevej

### Referat

Møde:	Ekstraordinært afdelingsmøde
Mødedato:	19.12.2022
Mødetidspunkt:	Kl. 17.00
Mødested:	Aktivitetshuset Paraplyen
Antal stemmeberettigede:	65 husstande = 130 stemmer
Dirigent:	Jens-Christian Kjær
Referent:	Christina Søndergaard

Afdelingsbestyrelsesformanden oplyste ved mødets begyndelse, at der var nogle fremtidige beboere til stede, dette blev accepteret af mødets deltagere.

Afdelingsbestyrelsesformanden oplyste, at afdelingsbestyrelsen er blevet enige om, at der som udgangspunkt altid skal foreslås, at en eventuel afstemning på mødet i dag og på fremtidige møder ønskes som en urafstemning.

### Dagsorden

#### 1. Godkendelse af forretningsorden for afdelingsmødet

Forretningsordenen blev godkendt

#### 2. Valg af

a) Dirigent

**Jens-Christian Kjær blev valgt**

b) Stemmeudvalg

**Ikke relevant**

c) Referent

**Christina Søndergaard blev valgt**

#### 3. Præsentation af forslag til udvidelse af den igangværende renovering af installationer/orientering om de økonomiske konsekvenser ved vedtagelsen af forslaget v/Per Dalhammer

- ▶ Det oprindelige projekt blev vedtaget den 29. maj 2019 og omfattede følgende:
  - Adgangsforhold til varmecentraler
  - Udskiftning af faldstammer i kælder
  - Nye vandledninger og målere i kælder
  - Etablering af blødtvandsanlæg på det varme vand
  - Nye varmeledninger og målere i kælder
  - Nye radiatorer mod gård
  - Nye forbindelsesledninger mellem blokkene
  - CTS - tilslutning til drænpumper og lys i loftsrum og kælder
  - Udskiftning af udsugningsanlæg og rens af kanaler

Den godkendte økonomiske ramme var kr. 38.210.000 kr. = Lejeforhøjelse på 12,1%

**Den 26. november 2020, blev projektet og økonomien udvidet med følgende:**

- Udskiftning af udsugningsventilatorer
- Renovering af kloakstik
- Tætning af tidligere rørgennemføringer til kælder
- Udskiftning af døre i brusekabiner
- Krav til arbejdsmiljø og sanering
- Opretholdelse af varmforsyning i renoveringsperioden

Godkendt udvidet økonomi på kr. 55.543.773 kr. = Lejeforhøjelse på 14,18%

**Den 8. juni 2022, blev projektet igen udvidet med følgende:**

- Etablering af udvendige kældertrapper
- Etablering af BWT-blødtvandsanlæg

Godkendt uden øget økonomi.

**I dag den 19. december 2022, forslås følgende udvidelse af projekt og økonomi**

- Asbestsanering af nogle kældre
- Asbestundersøgelse af nogle boliger
- Rottebekæmpelse
- En del ekstraarbejder udført i boligerne
- Renovering af aftrækskaneler for ventilation mere omfattende end forventet.

Forslag til øget økonomi kr. 59.672.000 kr. = Lejeforhøjelse på 18,42%

#### **Diverse spørgsmål fra beboerne:**

Hvorfor er renoveringen af ventilationen blevet dyrere?

Der er ingen forbindelse imellem loft i bolig og til anlægget på loftet. Røret er ikke gennemgående. Så alt skal pilles ned og bygges op igen.

Er det i alle boliger, ventilationen er sådan?

Ja i alle boliger.

Hvad laves der i de store boliger vedr. ventilation:

Der kommer fugtstyret ventilation på 1. sal, i bryggers bliver udsugning frakoblet og blændet grundet træk.

Afdelingsbestyrelsesformanden fik ordet og oplyste, at de motorer til ventilationen, der blev opsat i 1993 har et højt energiforbrug. De nye er energivenlige og trykreguleret.

Grundet røret ikke er gennemgående, suger anlægget ikke korrekt, der suges også imellem gulv/loft. Der vil derfor komme en varmebesparelse efter renoveringen af ventilationen.

Utilfredshed fra beboerne om hvorfor det ikke er konstateret før? Mener ikke undersøgelsen har været grundig nok.

Har vi så bare spildt en masse penge?

Afdelingsbestyrelsesformanden svarede, at anlægget er gammelt. Det bliver nu skiftet på én gang til trykreguleret motorer. Dette vil også medføre en besparelse på fælles strøm i afdelingen. Der sidder en motor på hver blok. Der spares ca. 5.000 kr. x 19 motorer i afdelingen. Lad os nu lave systemet færdigt.

Kan arbejdet vente til efter nuværende entreprenør er færdig i afdelingen?

Ja det kan laves efter afslutningen af de nuværende arbejder.

Afdelingsbestyrelsesformanden oplyste, at stigningen vil være 821 kr. for en lille bolig og 1.402 kr. for en stor bolig. Stigningen vil først komme på budgettet i 2024.

De sidste 3 år har der været røde tal i afdelingen, men vi gør alt i bestyrelsen sammen med GB for at få skruet ned for udgifter fremadrettet.

En beboer udtrykte, at vedkommende var ked af, at hullet i bryggers blev lukket. Det bruges i mange boliger som aftræk for tørretumbler.

Afdelingsbestyrelsesformanden oplyste, at det er valgfrit om hullet i bryggers lukkes.

En beboer mener, det skal ud til urafstemning med et mere præcist udarbejdet budget.

Afdelingsbestyrelsesformanden gjorde opmærksom på, at det ikke kun er ventilationen, der får budgettet til at stige de ca. 400 kr. (stor bolig).

En beboer spurgte hvorfor prisen for lånene er så høje?

Der er flere årsager til dette, inflation, corona og krigen i Ukraine.

En beboer mente hullet i bryggers skulle lukkes. Det vil give ekstra udgifter i vedligeholdelse at lukke dette ved fraflytning.

Er det korrekt forstået, at de store boliger stiger 500 kr. i år og 1.402 kr. først i 2024?

Afdelingsbestyrelsesformanden bekræftede dette.

En ventilationsmand boende i afdelingen mente, der skulle ventes lidt med dette projekt og udføre det med indblæsning også.

Afdelingsbestyrelsesformanden oplyste, at modellen med indblæsning tidligere er blevet nedstemt i afdelingen.

En beboer spurgte til asbestsanering i kældre.

Per Dalhammer oplyste, at hvis ikke der havde været brud på isoleringen, så havde det ikke været nødvendigt at udføre dette.

Udearealer - Rigtig fin afdeling inden renoveringen.

Der vil være en reetablering af disse, når projektet er udført.

Ekstra arbejder i boligen – Hvilke f.eks.?

Det er malerreparationer, radiatorskjulere og el-installationer.

Kan vi undgå at en urafstemning foretages af et revisionsfirma?

Afdelingsbestyrelsesformanden svarede, at det kan vi ikke. Historikken fortaler for, at det skal være et eksternt firma, der derfor er uvildig. Det koster ca. 80 kr. pr. beboer for en urafstemning.

Bliver lånet over 30 år?

Ja det bliver et 30-årigt lån.

Er GB bekendt med §37 stk. 3?

Ja hvis en huslejestigning stiger med 15 kr. pr. m<sup>2</sup> over godkendt budget, skal det til urafstemning.


*Uddrag af Lov om leje:*

*"Paragraf 37, Stk. 3. Indtil nævnets afgørelse foreligger, kan udlejeren oppebære den varslede lejeforhøjelse som en foreløbig lejeforhøjelse, der dog ikke må overstige 15 kr. pr. m<sup>2</sup> bruttoetageareal om året. Lejen skal reguleres i overensstemmelse med nævnets afgørelse. Regulering af depositum og forudbetalt leje kan ikke forlanges, før kravet om lejeforhøjelse er afgjort af nævnet."*

**Der blev stemt om, at forslaget skulle til urafstemning:**

**Ja = 117**

**Nej = 11**

  
\_\_\_\_\_  
Formand

  
\_\_\_\_\_  
Dirigent

06-02-23  
\_\_\_\_\_  
Dato