

Referat

Afdelingsmøde i Valby Ejendommene

Mødedato: Tirsdag d. 23. november 2023
Tid: Kl. 19.00
Sted: "Byens skole", Høffdingsvej 75, 2500 Valby
Afdelingsnummer 24-462
Fremmødte hus-
stande: 61
Fra 3B: Driftschefen
Servicelederen
Driftssekretæren
KAB Projektlederen
Repræsentant fra Sweco Architects (Projekteringsleder)
Repræsentant fra Byggepartnerskab (Enemærke og Petersen)
Beboervalgt i KAB-Fællesskabet
Referent: Driftssekretæren
Referat sendt ud December 2023

Pkt.	Emne	
1.	Velkomst og valg af dirigent	<p>Formanden bød velkommen og præsenterede projektlederen fra KAB, samt repræsentanterne fra Sweco Architects og Enemærke og Petersen.</p> <p>Formanden orienterede om de uddelte stemmesedler og listen med spørgsmål og svar og nævnte, at det om nødvendigt var muligt at indlægge en lille pause til at gennemlæse det udleverede.</p> <p>Formanden præsenterede herefter bestyrelsens holdning til helhedsplanen, som er et ja med den begrundelse at det er en dyrere løsning end først antaget, men en nødvendighed.</p> <p>Formanden opfordrede til valg af den beboervalgte i KAB-fællesskabet som dirigent. Dirigenten blev valgt ved klapsalver.</p>
2.	Valg af stemmeudvalg og referent	<p>Dirigenten foreslog driftssekretæren som referent, der var ingen modkandidater, så hun blev valgt.</p> <p>Herefter blev der valgt stemmetællere som blev Michael, Susanne, Henrik, Morten og Esin.</p> <p>Dirigenten konstaterede, at afdelingsmødet var rettidigt indkaldt og at forsamlingen var beslutningsdygtig. Dagsordenen blev herefter godkendt.</p>

<p>3.</p>	<p>Overordnet gennemgang af helhedsplan og økonomi</p>	<p>Projektlederen fra KAB præsenterede historikken for tidsplanen siden budgettet for helhedsplanen blev vedtaget i december 2021.</p> <p>Der har i den mellemliggende periode blandt andet være udført følgende opgaver:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Gennemgang af brugsvand i blok 1 og 2 - Projektforslag fra Byggepartnerskabet blev sendt til Københavns Kommune - Der er blevet indhentet priser - Projektet er blevet prissat ud fra reelle priser - Der blev afholdt informationsmøde den 7. november 2023 <p>Projekteringslederen fra Sweco Architecture præsenterede Byggeudvalgets fokuspunkter som er at:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Bibeholde så mange værelser i lejemålene som muligt - Holde huslejeomkostninger så lavt som muligt <p>Siden sidste afstemning i 2021 har der været arbejdet med:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Udskiftning af hovedinstallationer i blok 1 og 2 - Visuel registrering af 88% af boligerne - Destruktive undersøgelser - Supplerende miljøundersøgelser - Tilstand af bjælkelaget - Placering af bjælker samt installationer <p>Konklusion på dette er:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Fugtskader i konstruktioner - Teknisk nedslidte installationer - Utidssvarende badeværelser <p>Herefter fortalte projekteringslederen om:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Helhedsplanens indhold: <ul style="list-style-type: none"> - Udviklingen i projektet siden sidste afstemning, -- - Ændringer i boligtyper og omfanget af disse - Beboervalg: køkkener og badeværelser - Tidsplanen <p>Se mere på hjemmesiden: https://valbyejendommene.dk/WP/praktisk/</p> <p>Sp: Hvordan kommer lejligheder i midten til at se ud?</p>
------------------	---------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

		<p>Sv: Kun de boligtyper, der er blevet ændret siden afstemningen i 2021 vises. Alle øvrige lejlighedstyper, vil være som vist ved den tidligere afstemning.</p> <p>Sp: Hvor etableres hovedbyggepladsen? Sv: Det er ikke endeligt besluttet, der arbejdes med flere alternativer.</p> <p>Sp: Hvordan ser tidsplanen ud? Sv: Hvis helhedsplanen vedtages, kommer der hurtigst muligt en detaljeret tidsplan.</p> <p>Sp: Vil der blive fjernet et værelse i lejlighedstype D? Sv: Der vil stadig være et værelse</p> <p>Sp: Det oplyses at støtten på 123,4 mio. kr, aftrappes med 9 kr. pr. m²/år, betyder det, at vi overtager tilbagebetalingen? Sv: Støtten er et favorabelt lån fra Landsbyggefonden i forhold til hvis der f.eks. skulle optages et realkreditlån og støtten skal derfor tilbagebetales.</p> <p>Sp: Vil genhusningen stadig kun være på 3 måneder? Sv: Det blev meldt ud på informationsmødet, at man forventer en genhusning på 4-5 måneder, hvor 5 måneder formentlig er det mest realistiske.</p> <p>Sp: Hvor længe forventes hele byggeriet at vare? Sv: Ca. 3 år.</p> <p>Sp: Bliver skema B sendt til Københavns Kommune? Sv: Det afhænger af, om der bliver stemt ja til helhedsplanen.</p> <p>Sp: Kan Københavns Kommune forsinke processen vedrørende Skema B? Sv: Københavns Kommune skal godkende projektet og huslejestigningerne.</p> <p>Sp: Hvordan ser det ud med boligstøtte hvis der kommer en huslejestigning? Sv: Det kan alene Københavns Kommune beslutte.</p> <p>Der kan laves en beregning af boligstøtte på:</p>
--	--	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

		<p>Boligstøtte (borger.dk)</p> <p>Herefter gennemgik projektlederen fra KAB projektets økonomi, som var den samme, der blev præsenteret på informationsmødet den 7. november 2023.</p> <p>Sp: Vedrørende permanent genhusning, får man så minimum samme antal m² der svarer til den husleje, vi har i dag eller er det den husleje, vi vil stige til? Sv: Der henvises til præsentationen fra informationsmødet den 7. november 2023</p> <p>Dokumenter – Valbyejendommene</p> <p>Sp: Er der i projektet kalkuleret med uforudsete udgifter? Sv: Landsbyggefonden tillader ikke, man har en buffer, men afdelingen har en reguleringskonto, der om nødvendigt vil blive brugt.</p> <p>Kommentar: Permanent genhusning bliver kun tilbudt, hvis lejemålet ændres radikalt. Der bliver ikke tilbudt permanent genhusning grundet en lejers økonomiske situation.</p> <p>Sp: Hvordan beregnes den nye husleje på baggrund af huslejestigningen? Sv: Det gøres ved at lægge 22,85% oven i den nuværende grundhusleje (uden forbrug og forbedringer m.m.). Kommentar: Hvis man på nuværende tidspunkt har lån fordi man har fået lavet køkken eller bad, bortfalder dette, så det er stigning på grundhuslejen, man skal beregne efter.</p> <p>Sp: Kan man komme tilbage til sin lejlighed, hvis man ønsker det? Sv: Man vælger selv om det skal være en permanent genhusning, der dog kun kommer på tale i lejemål med radikale ændringer. Der ligger en liste på hjemmesiden, der tidligere er refereret til, over de lejemål, der kan få permanent genhusning.</p> <p>Projektlederen fra KAB præsenterede herefter eksempler på huslejestigninger for udvalgte lejemål</p>
--	--	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

		<p>med støtte, samt eksempler på huslejestigninger for lejemaal af samme type, med tilsvarende arbejde og et almindeligt realkreditlån uden støtte fra Landsbyggefonden.</p> <p>Sp: Hvorfor skal vi stemme om helhedsplanen? Sv: Bygningernes tilstand kræver det.</p> <p>Sp: Hvorfor skal et værelse nedlægges, hvis man som beboer er tilfreds med sit badeværelse, når det bliver så dyrt? Sv: Det er ikke badeværelsets størrelse, der giver udsving på økonomien. Badeværelserne skal ændres for at kunne leve op til byggelovgivning.</p> <p>Sp: Hvad med isolering, vi har iskolde boliger? Det er fint med nye køkkener og badeværelser, men hvorfor ser man ikke på, hvad beboerne reelt har behov for? Sv: Undervejs i projektet blev det opdaget, at det er nødvendigt, at lave nye badeværelser, da konstruktionerne kræver det for at kunne leve op til lovgivning, krav og standarder.</p> <p>Sp: Hvis der stemmes nej til helhedsplanen, er der så nogen der kommer og siger "det skal I"? Sv: Det kan organisationsbestyrelsen, det samme kan 3B som ejer bygningerne. Københavns Kommune har også ret til at sige, vi ikke kan have boliger der står og forfalder.</p> <p>Sp: Hvad er ventetiden, hvis vi stemmer nej til helhedsplanen? Sv: Hele processen skal starte forfra. Der skal laves nye undersøgelser vedrørende projektets økonomi og hvad der skal laves. Der er en meget lang kø på Landsbyggefondens midler. Vi startede denne proces med Landsbyggefonden i 2011.</p> <p>Sp: De penge vi har stående på vores vedligeholdelseskonti, får vi dem udbetalt eller bliver de inddraget? Sv: Penge der står på et lejemaal's vedligeholdelseskonto, følger lejemalet.</p>
--	--	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

		<p>Sp: Bestyrelsen har tidligere sagt nej til helhedsplanen, hvorefter formanden ønskede det lagt ud til beboerne. Nu føles det som en pistol for panden?!</p> <p>Sv fra formanden: Vi har stået i kø hos Landsbyggerfonden siden 2011. Det har vist sig, det kan gå rigtig galt, hvis ikke vi får gennemført renoveringen. Formanden og bestyrelsen er selvfølgelig ikke glade for huslejestigningen, men vi er nødt til at stemme ja til helhedsplanen, hvis vi vil undgå endnu højere huslejestigninger. Det er den bedste løsning vi kan få.</p>
4.	Ja/Nej afstemning til helhedsplanen på baggrund af budget for udførelse	<p>Regler for afstemningen om budget for udførelse af helhedsplanen på baggrund af prisindhentning blev gennemgået og afstemningen blev herefter gennemført med følgende resultat:</p> <p>122 stemmer blev afgivet, heraf var følgende:</p> <p>Ja Stemmer 86</p> <p>Nej Stemmer 36</p> <p>Blanke eller ugyldige stemmer 0</p> <p>Det blev derfor et ja til helhedsplanen.</p>
9.	Eventuelt	<p>Sp: Hvilken ende starter renoveringen i?</p> <p>Sv: Projekteringsholdet starter op igen i januar 2024, hvor også dialogen med genhusningsteamet går i gang. Det vil i løbet af 1. kvartal 2024 blive besluttet, i hvilken ende projektet påbegyndes.</p> <p>Der er mange procedurer, der skal overholdes som f.eks. 3 måneders varsel.</p> <p>Der vil blive afholdt informationsmøder om genhusning i januar 2024. Ét møde for beboere, der skal have midlertidig genhusning og ét møde for de beboere, der skal genhuses permanent.</p> <p>Sp: Hvad med tage, vinduer og isolering?</p> <p>Sv: Der vil blive taget fat på disse på et senere tidspunkt.</p> <p>Dirigenten takkede for et godt møde kl. 20:52.</p>

Dato: december 2023

Formand, Johnny Hansen

Dirigent, Villy Sørensen