

Møde d. 18. maj 2022

Udsendt d. 4. maj 2022

Ekstraordinært afdelingsmøde i Smørum Gårdhuse onsdag den 18. maj 2022 kl. 13.30 på Balmoseskolen, Æblevangen 126, Smørum

Antal lejemål :	81. 5 gik før afstemning. 76 lejemål ved afstemning.
Afdelingsbestyrelsen:	Formand Ida Hørlyk Cordtz, medlemmer Janni Malene Geer, Jeannette Berlin, Michael Nielsen og Annette Witt.
KAB:	Kundechef Steen Carlsson, driftschef Søren Martinussen, driftsleder Jan Ib Abel, projektleder Haroon Kalyal Javad, genhusningskonsulent Stine Hartmann.
Rådgivere:	Torben Vinge Rasmussen, Birgitte Andersen, Klaus Richter Gydesen.
Dirigent:	John Olsen

1. Velkomst og valg af dirigent

Ida bød velkommen og foreslog John som dirigent. John blev valgt.

John bød velkommen og præsenterede rådgivere og bestyrelsen.

Flemming afbryder og vil have et ændringsforslag, som han har omdelt, på dagsorden.

John konstaterer, at da det er et ekstraordinært afdelingsmøde, kan kun emner på den indkaldte dagsorden behandles.

Derudover er der ikke hold i de informationer som er beskrevet i ændringsforslaget:

Det er beskrevet at man må forvente at prisen på renoveringen vil stige til mindst 400 millioner kroner, på grund af det nuværende prisniveau for byggeri.

Dette er ikke korrekt.

Økonomien er godkendt med støtte i Landsbyggefonden og huslejestigningen er fast (19,7%), uanset andre omstændigheder i samfundet.

I ændringsforslaget er beskrevet at prisen for helhedsplanen skal reguleres inden den endelige kontraktunderskrivelse, hvorfor prisen vil komme op på mindst 400 mio kr.

Dette er ikke korrekt. Kontrakten er forhandlet og prisen skal ikke reguleres inden kontraktunderskrivelse.

Flemming er utilfreds med at forslaget ikke kan behandles og ønsker det ført til referat.

2. Valg af stemmeudvalg og referent

Birgit, Michael og Lis blev valgt til stemmeudvalg.

Annette blev valgt til referent.

3. Gennemgang af helhedsplanen

Ida startede med at ridse baggrunden for helhedsplanen op:

På det ekstraordinære afdelingsmøde (beboermødet) den 8. oktober 2018 stemte vi, beboere, for at Følgegruppen skulle forsætte arbejdet med helhedsplanen (fremsendelse af skema A-ansøgning for helhedsplanen) indenfor de givne rammer, som var:

- Fugtproblemer/skimmelsvamp i krybekældre (de skal fjernes)
- Tæringer på installationer (de skal væk fra krybekældrene)
- Utætheder i badeværelserne kan ikke repareres
- Facaderne (mod haven) er udtjente, ikke nok isolering
- Utætte dampspærre mod tag og træk i boligerne
- Kuldebroer ved sokler og letpartier
- Fugtproblemer/skimmel og råd i ovenlys
- Ventilationssystem (ikke optimalt)
- Kloak skal repareres
- Alt dette indenfor en huslejestigning på 15-20 %

I Følgegruppen sidder pt. Janni, Annette og Ida fra afdelingsbestyrelsen samt to beboer – Jacob og Mathias. Derudover har også Jan Winter og Flemming S. været inde i Følgegruppen men har valgt at trække sig.

Vi arbejder frivilligt og det har været med fællesskabet for øjet.

I processen har beboere også været inde over via køkken -og badeværelsesudvalg.

Det forslag vi skal stemme om i dag, ligger helt inden for de rammer, som blev givet tilbage i 2018, både hvad angår huslejestigning og indhold af helhedsplanen.

Vi får opdateret boligerne med et godt indeklima og vi får faktisk mere med.

Wissenberg gennemgik processen og indholdet i helhedsplanen.

Spørgsmål fra beboere:

Hvad er problemet med indeklimaet egentligt?

Svar: Træk fra facader. Utilstrækkelig ventilation som har medført fugtproblemer. Fugtige krybekældre med manglende isolering.

Hvad isolerer man med i forhold til rotter og andre skadedyr?

Svar: Krybekælderen bliver nedlagt. Den bliver fyldt op og der bliver støbt et terrændæk af beton. Oven på terrændækket bliver der lagt trægulve.

Stine gennemgik genhusning.

Spørgsmål fra beboere:

Hvad med mine ting i skurene, skal det med i genhusningsboligen?

Svar: Som udgangspunkt ja. Får du en mindre genhusningsbolig kan du få kørt de ting du ikke har plads til på fjernlager. Man kan ikke komme til sine ting på fjernlageret.

Hvorfor er der ikke forskel på hvad man får i støtte til flytning mellem 4 og 5 rums boliger?

Svar: Det skal lige undersøges.

Efterskrift: Det er en fejl. Man får 12.000,- hvis man flytter selv fra en 5-rums bolig.

Hvad med vores havemøbler. Ryger de på fjernlager?

Svar: Hvis der ikke er plads i genhusningsboligen bliver det kørt på fjernlager og opbevaret.

Kan man garanteret at man kommer i en røgfri genhusningsbolig?

Svar: Det er noget af det man aftaler, når man har sin individuelle samtale med genhusningsteamet.

Bliver der sat container op i forbindelse med genhusning, så man kan rydde ud under sin flytning?

Svar: Ja

Hvor kan man få flyttehjælp til?

Svar: Der bliver hjulpet med flytning til kommunegrænsen, hvis man genhuser sig selv. Desuden skal man selv opbevare sine møbler, da man fritages fra husleje i genhusningsperioden. Hvis man vil have det opbevaret på et lager, kan man bruge flyttefirmaets løsninger. KAB hjælper med kontakt.

Haroon gennemgik økonomien.

Fastslog at entreprenøren ikke kan komme med en ekstra regning på grund af prisstigninger under udførelsen. Baggrunden er, at prisstigninger, som indtræffer efter fastprisperioden (dvs. under udførelsen), er omfattet af den almindelige indeksregulering.

Kontraktprisen er forhandlet og ligger fast.

Hvis entreprenøren går konkurs, er den garanti/sikkerhedsstillelse, som er stillet af entreprenøren, med til at dække de økonomiske tab der måtte være i forbindelse med konkursen.

Spørgsmål/kommentarer fra beboere:

Hvordan kan i sige at vi stiger 70 % i husleje hvis vi siger nej til helhedsplanen?

Svar: De 70 % er det vi ville stige, hvis vi skulle optage lån på det fulde beløb på 293 mio. kr. til helhedsplanen uden støtte og tilskud fra Landsbyggefonden, Kommunen, Egedal boligselskab og realkreditinstituttet.

Det giver et billede af hvor meget det egentligt betyder at få støtte til arbejderne.

De nødvendige arbejder kan vi ikke sige noget om hvad vil komme til at koste hvis helhedsplanen ikke bliver gennemført. Der vil skulle indhentes udbud og lån på de nødvendige arbejder enkeltvis og lån til disse vil være ustøttede = vi skal selv betale det hele.

En beboer mener at vi kaster os ud i en katastrofe. Hvorfor er vi så meget bedre end alle andre og offentlige instanser som stopper/pauserer deres projekter.

Svar: På helhedsplaner med støtte fra Landsbyggefonden, er det Landsbyggefonden der vurderer og godkender den samlede økonomi og finansiering efter modtagelse af tilbud fra entreprenøren. Entreprenøren har givet en fast pris. Endvidere er entreprenøren godt i gang med at reservere materialer til byggesagen.

De offentlige/statslige projekter som er sat på pause finansierers på anden måde.

En beboer mener at det er KAB der ikke har gjort noget ved det hele i tide.

En beboer er sikker på at man ikke har folk nok, så det kan kun gå galt.

Svar: Vi holder jævnligt møder med hovedentreprenøren og dennes underentreprenører, hvor vi gennemgår projektet og drøfter tidsplan og bemanning. Vi hører, at de forskellige virksomheder glæder sig til at komme i gang med byggesagen. Det er ikke vores indtryk, at hverken hovedentreprenøren eller underentreprenører mangler folk til opgaven.

En beboer utilfreds med at der er for mange uafklarede ting, men kommer ikke med nogle direkte punkter.

Vil huslejen stige yderligere, når den fulde støtte fra Landsbyggefonden nedtrappes efter 4 år?

Svar: Nej, dette dækkes af afdelingens henlæggelser.

Hvordan forholder man sig til, at man måske skal bo i genhusningsboligerne i mere end 5 mdr?

Svar: Wissenberg gennemfører lignende reovering i Albertslund og erfaringen er at genhusningsperioden passer.

En beboer påpeger, at ifølge EU må der ikke arbejdes i krybekældre med højde under 60 cm. I Smørum Gårdhuse er højden i krybekældrene mange steder under 50 cm.

4. Afstemning af helhedsplanen

En beboer har bedt om urafstemning.

John forklarer proceduren for urafstemning.

Sten forklarer om tidshorisont for eventuel urafstemning.

Hvis mindst 25 % af de fremmødte stemmer for urafstemning, skal der afholdes urafstemning.

Resultatet af afstemning om urafstemning:

Der er 76 husstande til stede = 152 stemmer i alt.

Ja: 45

Nej: 106

Blank: 1

29,6 % har stemt for urafstemning.

Der skal foretages urafstemning.

Mødet afsluttes.



Formand, Ida Cordtz



Dirigent, John Olsen