

Sag: Boligforeningen Nybo, afd. 1 - helhedsplan

Beslutningsreferat fra ekstraordinært afdelingsmøde den 24. april 2024 i Boligforeningen Nybo afd. 1, Enghavevej m.fl.

Dato/Tid: 24. april 2024 kl. 17.00
Sted: Esbjerg Park, Stormgade 200, 6700 Esbjerg
Referent: Thea Nissen, Kuben Management

Indbudte: 41 lejemål
Tilmeldte: 38 personer
Fremmødte: 40 personer, 28 lejemål = 56 stemmer
(Hvem husstand har 2 stemmer)

Deltagere fra organisationsbestyrelsen: Leif Lindhardt Sørensen (formand), Brian Guldborg (medlem), Tina Kristensen (medlem), Troels Pedersen (medlem) og Lilian Kirchhoff (medlem)

Deltagere fra administrationen (Ungdomsbo): Flemming A. Christensen og Erik Boyschau

Deltagere fra Kuben Management (bygherrerådgivere): Nicolai Muhs og Thea Nissen

Pkt.	Velkomst og præsentation
1.	Erik Boyschau bød velkommen til det ekstraordinære afdelingsmøde med afstemning om helhedsplanen.

Pkt.	Dirigent og referent
2.	Valg af: a. Dirigent b. Referent c. Stemmeudvalg
a.	Flemming A. Christensen blev valgt som dirigent.
b.	Thea Nissen blev valgt som referent.
c.	Følgende blev valgt til stemmeudvalget: - Leif – Enghavevej 3 - Tommy – Enghavevej 11 - Susanne – Jagtvej 66

Pkt.	Orientering om helhedsplanen
3.	<p>Nicolai Muhs orienterede om helhedsplanen. Der henvises til præsentationen fra mødet.</p> <p>Spørgsmål fra beboerne:</p>
3.1	<p><u>Spørgsmål:</u> Hvad er baggrunden for at badeværelserne på Enghavevej skal udvides? Der er indgivet en klage til Tilsynet for Støttet Byggeri i Esbjerg Kommune, da der med det fremtidige indretningsforslag ses flere ulemper forbundet med ombygningen, herunder at de eksisterende indretninger ændres og der vil være en periode med håndværkere.</p> <p><u>Svar:</u> Baggrunden for at udvide badeværelserne er, at skabe bedre tilgængelighed herunder bl.a. for ældre og gangbesværede og gøre badeværelserne tidssvarende. Helhedsplanen gennemføres indenfor Almenboliglovens rammer. Når der er indbragt en klage til tilsynet for Støttet Byggeri i Esbjerg Kommune, vil tilsynet behandle denne efter deres retningslinjer. Håndværkere er en naturlig del af en renovering. I forbindelse med udskiftningen af køkkeninventar og renoveringen af badeværelserne opstilles køkken- samt toilet- og badevogne. Såfremt der måtte være særlige hensyn, vil Ungdomsbo være behjælpelig med at finde en løsning.</p> <p>Landsbyggefonden er åben for en dialog om den fremtidige indretningsløsning af boligerne på Enghavevej inden for Landsbyggefondens og lovgivningens rammer. Der vil i den kommende fase af projektet komme en beboerproces omkring indretningen med henblik på at finde en løsning som beboerne, indenfor rammerne, bedre kan se sig ind i. Så længe vi holder os inden for Landsbyggefondens og lovgivningens rammer, er der mulighed for at finde en anden løsning.</p>
3.2	<p><u>Spørgsmål:</u> Jeg har ofret 95.000 kr. på at få ombygget mit badeværelse på Enghavevej – er det muligt at finde en løsning, så det hele ikke bliver nedlagt?</p> <p><u>Svar:</u> Boligforeningen er indstillet på at finde en løsning på situationen. I den kommende fase vil der blive planlagt besigtigelse af boligerne på Enghavevej, efter aftale med beboerne.</p>
3.3	<p><u>Spørgsmål:</u> Vil I tage imod en opfordring til at besigtige Enghavevej 11? Boligen er flot renoveret og har en funktionel indretning.</p> <p><u>Svar:</u> Ja, opfordringen er noteret. Der vil blive arrangeret en besigtigelse af boliger på Enghavevej med teknisk rådgiver, efter aftale med beboerne, i den videre proces for helhedsplanen.</p>
3.4	<p><u>Spørgsmål:</u> Er det korrekt forstået, at den gennemsnitlige huslejestigning som følge af helhedsplanen for renovering af afdelingen vil blive 28% (2024-tal)? Og at den gennemsnitlige huslejestigning i beregningseksemplerne på de understøttede renoveringer inkl. øgning af hænlæggeser vil blive højere end 28%?</p> <p><u>Svar:</u> Ja.</p>
3.5	<p><u>Spørgsmål:</u> Hvad er det for nogle stabilitetsproblemer der er omkring Jernehusene?</p> <p><u>Svar/efterskrift:</u> Revner i facaden stammer fra stabilitetsproblemer efter bygningen er ændret fra fladtag til saddeltag. I forbindelse med ændringen er den stabiliserende skive i taget fjernet og derudover er husene blevet højere og dermed har de større vindpåvirkning. Dette skal afhjælpes med forankringer af ydervægge og tag.</p>

3.6	<p><u>Spørgsmål:</u> Vil det være muligt at udskyde overfladerenoveringen af badeværelser og udskiftning af køkkeninventar, der fremgår som ustøttede arbejder, så det kan gennemføres under råderetten senere?</p> <p><u>Svar:</u> Ja, men der er noget bagvedliggende støtte, der gør det fordelagtigt at tage det med under helhedsplanen. Derudover vil overfladerenoveringen af badeværelserne og udskiftningen af køkkeninventar bidrage til at gøre boligerne tidssvarende.</p>
3.7	<p><u>Spørgsmål:</u> Er det muligt at udskyde den fremlagte helhedsplan?</p> <p><u>Svar:</u> Nej. Helhedsplanen for Boligforeningen Nybo afd. 1 har fået godkendt renoveringsstøtten under 2023-rammen. Styrelsen har for 2023-rammen fastsat en frist for den kommunale godkendelse den 31. maj. 2024. Landsbyggefondens tilsagn om støtte er betinget af den kommunale godkendelse og bortfalder i tilfælde af, at en sådan ikke kan opnås. Derefter vil afdelingen komme om bag i køen til en helhedsplan. Boligorganisationer skal senest 15 måneder efter at være meddelt tilsagn om støtte indberette oplysninger om Skema B, herunder de priser (efter afholdt licitation) som danner grundlag for helhedsplanen.</p>
3.8	<p><u>Spørgsmål:</u> Er der en omkostning til bygherreonorar?</p> <p><u>Svar:</u> Ja, der er en omkostning til bygherreonorar. Honoraret er ca. 2% af den samlede anskaffelsessum og er beregnet på baggrund af den samlede anskaffelsessum ved Skema A godkendelse. Ungdomsbos bygherreonorar afregnes iht. administrationsaftale.</p>
3.9	<p><u>Spørgsmål:</u> Hvad sker der med udestuerne i Jernehusene, når vi får efterisoleret og får ny beklædning af facader?</p> <p><u>Svar:</u> Vi vil forsøge at tilpasse udestuerne, så de kan blive der. Der vil blive bestræbt at få isolering med en høj lambda-værdi.</p>
3.10	<p><u>Spørgsmål:</u> Hvis man som lejer selv har gjort meget for at vedligeholde og renovere sin bolig, vil man så stadig få samme huslejestigning?</p> <p><u>Svar:</u> Ja.</p>
3.11	<p><u>Spørgsmål:</u> Hvor meget isolering kommer der på loftsrum på Enghavevej?</p> <p><u>Svar:</u> Mængden af isolering afklares i næste fase, men formentlig omkring 145 mm isolering. Vi kommer til at følge BYG-ERFA forskrifter. Vi skal passe på, at vi ikke flytter dugpunktet.</p>
3.12	<p><u>Spørgsmål:</u> Er det muligt også at få isoleret loftsrum i Jernehusene?</p> <p><u>Svar:</u> Ja, der er afsat til isolering af loftsrum i Jernehusene under PPV-planen.</p>
3.13	<p><u>Spørgsmål:</u> Er der fra Udbetaling Danmarks side et loft over den støtteberettigede husleje?</p> <p><u>Svar:</u> Ja, for afklaring af hvor meget og hvordan det vil påvirke jeres støtte, skal I kontakte Udbetaling Danmark.</p>
3.14	<p><u>Spørgsmål:</u> Vil der komme en erstatning til de beboere, som får ødelagt de ting, som beboerne selv har sat i stand i forbindelse med færdiggørelsen af boligerne i 1952?</p> <p><u>Svar:</u> Nej. Der vil være forskellige definitioner af at ødelægge. Der er andre krav til hvad en tidssvarende bolig er i dag.</p>

3.15	<p><u>Spørgsmål:</u> Når der i Jernehusene bliver efterisoleret udvendigt og der kommer en ny facadebeklædning, vil BBR-arealet i de enkelte lejemålsenheder så blive større?</p> <p><u>Svar:</u> Nej, BBR-arealet i de enkelte lejemålsenheder bliver ikke påvirket af efterisoleringen. Efterisolering vil derfor ikke påvirke arealet, som din husleje beregnet på baggrund af.</p>
3.16	<p><u>Spørgsmål:</u> Vil vinduerne blive rykket ud i Jernehusene?</p> <p><u>Svar:</u> Løsning afklares under projekteringen i næste fase. Formentligt vil vinduerne blive rykket med ud. Der skal bl.a. tages hensyn til dagslys, kuldebroer m.v.</p>
3.17	

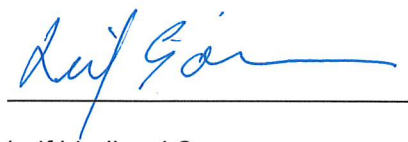
Pkt.	Afstemning om helhedsplanen
4.	<p>Afstemning om helhedsplanen:</p> <p>Ja: 48 stemmer Nej: 6 stemmer Ugyldig: 2 stemmer</p> <p>Beslutning: Helhedsplanen blev godkendt.</p>

Vedlagt referatet er følgende bilag:

- Præsentation fra det ekstraordinære afdelingsmøde den 24. april 2024.

Underskrifter:

Dato: 29/4-24



Leif Lindhard Sørensen
Formand
Organisationsbestyrelsen NYBO.

Dato: 29/4-24



UNGDOMSBO
NYGÅRDSVEJ 37, 8700-ESBJERG
Tlf. 78 13 50 50 · www.ungdomsbo.dk

Flemming A. Christensen
Direktør
Ungdomsbo