

Sag: Boligforeningen Nybo, afd. 1 - helhedsplan



Informationsmøde

Dato/Tid: 17. april 2024
Sted: Esbjerg Park, Stormgade 200, 6700 Esbjerg
Referent: Kuben Management

Næste møde:

Der afholdes ekstraordinært afdelingsmøde med afstemning om helhedsplanen den 24. april kl. 17.00 i Esbjerg Park, Stormgade 200, 6700 Esbjerg.

Indbudte:

Tilmeldte:

41 lejemål

26 lejemål

Deltagere fra organisationsbestyrelsen:

Deltagere fra administrationen (Ungdomsbo):

Erik Boyschau, Flemming A. Christensen.

Deltagere fra Kuben Management (bygherrerådgivere):

Pkt.	Velkomst og præsentation
1.	Erik Boyschau bød velkommen til informationsmødet på vegne af afdelings- og organisationsbestyrelsen samt Ungdomsbo.
Pkt.	Dirigent og referent
2.	Flemming A. Christensen blev valgt som dirigent. Kuben blev valgt som referent.
Pkt.	Gennemgang af helhedsplanen for renovering af afdelingen
3.	Kuben gennemgik indholdet i helhedsplanen for renovering af afdelingen. Der henvises til præsentationen fra informationsmødet.
Pkt.	Økonomi, finansiering og fremtidig husleje
4.	Kuben gennemgik økonomien, finansieringen og huslejekonsekvenserne som følge af helhedsplanen for renovering af afdelingen. Der henvises til præsentationen fra informationsmødet.
Pkt.	Den videre proces
5.	Kuben gennemgik den videre proces for helhedsplanen for renovering af afdelingen. Der henvises til præsentationen fra informationsmødet.

Der afholdes ekstraordinært afdelingsmøde med afstemning om helhedsplanen den 24. april 2024.

Der blev udleveret en informationsfolder og en individuel skrivelse omkring helhedsplanen. Informationsmaterialet uploades på Ungdomsbos hjemmeside.

Pkt.	Spørgsmål
6.	Spørgsmål fra beboerne på informationsmødet:
6.1	Spørgsmål: Er det muligt at få støtte fra Realdania Fonden til helhedsplanen Svar: Nej, de støtter umiddelbart ikke sager som denne, og processen vil ikke passe ind.
6.2	Spørgsmål: Er den behovsstyrede ventilation som etableres i forbindelse med renoveringen elektrisk? Svar: Ja, det er et elektrisk ventilationsanlæg. Ventilationsanlægget styres efter det behov, der er i boligen. En måler registrerer dette.
6.3	Spørgsmål: På Enghavevej har vi problemer med kolde gulve. Er det muligt at gøre noget ved dette? Svar: Vi har ikke kunne håndtere gulvene indenfor den afsatte økonomi, hvorfor de ikke er medtaget. Det primære fokus på Enghavevej har været en udvidelse af badeværelserne. Der vil blive afsat til gulve i PPV-planen.
6.4	Spørgsmål: Hvad er bevæggrundene for at udvide badeværelserne på Enghavevej? Svar: Badeværelserne er i dag meget små og uhensigtsmæssigt indrettet med bruser ved vindue.
6.5	Spørgsmål: Er isolering af loftsrum på Enghavevej med i helhedsplanen? Svar/efterskrift: Isolering af loftsrum på Enghavevej medtages i PPV-planen.
6.6	Spørgsmål: I Jernehusene har vi høje varmeudgifter. Hvis vi fremadrettet skal betale mere i husleje, vil varmeudgifterne så blive reduceret? Svar: Med udvendig isolering og beklædning af facader i Jernehusene forventes der en energioptimering af boligerne. Vi kan dog ikke oplyse, hvilken betydning vil det få i kroner og øre.
6.7	Spørgsmål: Bliver radiatorer flyttet og udskiftet i Jernehusene? Svar: Nej, de er ikke medtaget i helhedsplanen inden for den afsatte økonomi.
6.8	Spørgsmål: Har man taget højde for de eksisterende lån i finansieringen? Svar: Ja, de eksisterende lån indgår i grundlaget for finansieringen.
6.9	Spørgsmål: Var der på et tidspunkt ikke et ønske om at få etableret solceller med batterier i afdelingen? Svar: På et tidspunkt under processen har solceller med batterier været foreslået som et ønske under helhedsplanen. På grund af den ændrede markedssituation med højere renter end tidligere og de ændrede standarder fra Landsbyggefonden, har det ikke været muligt at medtage solceller inden for den afsatte økonomi.
3.10	Spørgsmål: Hvis vi stemmer JA til helhedsplanen, kan I så garantere at huslejekonsekvenserne bliver som oplyst? Svar: Ja, huslejekonsekvenserne som følge af helhedsplanen ligger fast, når den er vedtaget.
3.11	Spørgsmål: Når vi på det ekstraordinære afdelingsmøde den 24. april 2024 skal stemme om helhedsplanen, er det så muligt at stemme med fuldmagt? F.eks. hvis en nabo ikke har mulighed for at komme.

	Svar/efterskrift: Jf. Vedtægter for Boligforeningen Nybo § 15 stk. 4: Afdelingsmødets beslutninger træffes på grundlag af almindeligt stemmeflertal blandt de tilstedeværende stemmeberettigede. Der kan ikke stemmes pr. brev. eller ved fuldmagt.
3.12	Spørgsmål: Er det muligt at gennemføre helhedsplanen for kun en del af boligerne? Svar: Nej, helhedsplanen omfatter hele afdelingen.
3.13	Spørgsmål: Hvis vi stemmer NEJ til helhedsplanen, kan vi så lave ustøttede renoveringer løbende? Svar: Langt de fleste renoveringsarbejder er nødvendige arbejder, der skal gennemføres inden for de kommende år. Hvis renoveringsarbejderne udføres løbende, vil økonomien hurtigt blive fordyrende, da der f.eks. ikke vil være de samme stordriftsfordele på materiale- og håndværkerpriser og omkostninger på optagelse af lån. I den forbindelse er det vigtigt at være opmærksom på, at dispositionsfonden i boligforeningen er meget presset.
3.14	Spørgsmål: Hvad er det huslejbærende areal for boligerne på Enghavevej? Svar: Det huslejbærende areal er 90 m ² . Der henvises til den individuelle skrivelse. For afklaring af en eventuel fremtidig boligstøtte, henvises der til Udbetaling Danmark.
3.15	Spørgsmål: Er der udarbejdet visualiseringer af, hvordan facaderne i Jernehusene kommer til at se ud? Svar: Nej, der er ikke udarbejdet visualiseringer af facaderne. I Jernehusene tages eternitplader ned, facader udføres som en muret facade.
3.16	Spørgsmål: Hvordan er renoveringsbehovet blevet klarlagt? Svar: Renoveringsarbejderne er blevet klarlagt på baggrund af byggetekniske rapporter, hvor tekniske rådgivere har foretaget tilstandsvurderinger af afdelingens bebyggelse på baggrund af blandt andet besigtigelser og supplerende undersøgelser. Køkkener er medtaget for at øge bokvaliteten.
3.17	Spørgsmål: Kan man tale om fremtidssikring, når de fleste boligindretninger og mange materialevalg i boligerne fastbeholdes? På Enghavevej er der for eksempelvis mange vedligeholdelsesomkostninger til løsninger, som i dag ikke er standardløsninger, f.eks. døre. Svar: Afdelingen gøres tidssvarende og fremtidssikres i det omfang som økonomien i helhedsplanen tillader det. Landsbyggefonden kan ikke se sig ind i, at den ustøttede del bliver for stor.
3.18	Spørgsmål: Stiller Landsbyggefonden ingen krav til grønne tiltag? Svar: Som et led i helhedsplanen skal vi i den videre proces have udført en grøn screening. Den grønne screening skal beskrive grønne tiltag, der kan indpasses og supplere den oprindelige ansøgning inden for den afsatte økonomi.

Vedlagt referatet er følgende bilag:

- Præsentation fra informationsmødet den 17. april 2024
- Informationsfolder, april 2024
- Individuelle skrivelser, 17. april 2024