

# Andelsboligforeningen Odinsgaard

Afdeling 18, Odinsparken i Gedved

Referat fra ekstraordinært beboermøde den 11. august 2020 med afstemning om renovering i Odinsparken.

Så mange beboere deltog:	beboere fra 47 husstande
Fra administrationen deltog:	Michael Meldgaard, Bent Schmidt, Kenneth Frederiksen, Winnie Bundgaard, Charlotte Hesselberg og Henrik Rasmussen
Andre der deltog:	Niels Rasmussen, bestyrelsesformand Odinsgaard Peter Kristensen, næstformand i Odinsgaard Erik Hansen, rådgivende ingeniør fra NiConsult Jens Nørskov, driftsleder i Odinsgaard
	Formand for hovedbestyrelsen i Odinsgaard, Niels Rasmussen bød velkommen.
1 Valg af dirigent	Niels Rasmussen blev valgt som dirigent. Gennemgang af formalia, varsling mv. overholdt.  Der blev nedsat et stemmeudvalg: Jørgen Neupart, beboer i Odinsparken Winnie Bundgaard fra Odinsgaards administration
2 Gennemgang af oplæg til renovering i Odinsparken ved rådgivende ingeniør Erik Hansen fra NI Consult	Ingeniør Erik Hansen, Ni Consult orienterede om forslag til renovering af boliger i Odinsparken.  <b>Afsnit 1 - Odinsparken 1-28.</b> Efter en samlet vurdering af hvilke arbejder der gives økonomisk støtte til fra Landsbyggefonden, samt hvilke boliger der trænger mest til fornyelse, så er oplægget, at alle 28 boliger i afsnit 1 bliver ombygget til fremover 24 tilgængelige boliger. 7 stk. 1-værelses boliger sammenlægges med 7 stk. 3-værelsesboliger og ombygges til 4 stk. 4-værelses og 6 stk. 2-værelses boliger. Resterende boliger beholder det nuværende antal rum. De fuldt tilgængelige boliger vil dermed være forberedt for beboere med kørestol eller andet behov for hjemmepleje med hjælpemidler. De ombyggede boliger vil blive indrettet med et køkken / alrum. Der kommer nye hvidevarer i Odinsparken 1-28.

Boligerne i Odinsparken 1-28 bliver totalrenoveret indvendigt i forhold til de gældende regler for tilgængelighed i boliger.

På grund af total ombygning er det påkrævet, at alle beboerne i Odinsparken 1-28 skal genhuses. Der forventes en byggeperiode på 4-8 måneder med genhusning indtil beboerne kan flytte tilbage.

Der kommer nye tage, nye vinduer mod nord, nye indgangsdøre mod nord og genvex ventilation. Der udføres reovering af murvinger og inddækninger. Opretninger af belægninger udenfor. Hvis der bliver penge til det i projektet, installeres opvaskemaskine i hver bolig. Der bliver forberedt med installationer, sådan beboerne for egen regning kan installere opvaskemaskine. Men så er installationer lavet i forvejen.

#### **Afsnit 2 - Odinsparken 29-54.**

Beboerne bliver boende under reoveringen.

Her udskiftes køkken og badeværelse i eksisterende rum, og der kan stilles toilet og køkken vogne til rådighed i perioden, hvor det er nødvendigt. Der kommer vådrumssikring og nye fliser på gulv og vægge i bruser på badeværelse. Der kommer nye vinduer mod nord og nye tage. Der etableres genvex ventilationsanlæg. På de gamle trekant-gavle her udskiftes beklædninger. Der udføres reovering af murvinger og inddækninger.

Spørgsmål:

**H**vad sker i de boliger, hvor der er nyere køkken?

**S**var: Her bevares nyere køkken så vidt muligt.

**B**liver der gjort noget ved skimmel i gavle i afsnit 2?

**S**var: Der bliver indsat ventilationsanlæg i boligerne, som gerne skulle afhjælpe det.

**F**år jeg selv mulighed at vælge køkken i afsnit 2?

**S**var: Vi kører med et standard hvidt køkken fra Svane Køkken, da vi har en god pris aftale på dem. Der vil være flere skuffer, det bliver mere moderne.

**B**liver skurene reoveret?

**S**var: Hvis der er penge til det.

	<p><b>Der har været flere skader pga. tæring af gamle vandrør i afsnit 2. Bliver vandrør udskiftet?</b>  <b>Svar:</b> Ja, vandrør udskiftes hvor det er nødvendigt</p> <p><b>Kan man få lavet vinkelkøkken i afsnit 2?</b>  <b>Svar:</b> Nej, der bliver indrettet med bestående rum.</p> <p><b>Vi har haft problemer med rotter, bliver der gjort noget ved det?</b>  <b>Svar:</b> Årsagen skal findes, og så skal der tages hånd om det.</p> <p>Der er også planlagt en omlægning af kloakrør.  <b>Hvornår starter renoveringen?</b>  <b>Svar:</b> Renoveringen er så stor, at den skal udbydes i EU. Vi skal først have ansat en arkitekt, som kan lave udbuddet. Så går der 24 uger, hvor opgaven ligger i EU-udbud. Herefter kommer 20 uger til at finde de entreprenører, som skal udføre arbejdet. Så det første års tid sker der reelt ikke noget med renovering ude i bebyggelsen.</p>
<p>3 Orientering om nødvendig genhusning af beboere samt gennemgang af økonomi for renovering i Odinsparken ved Odinsgaards direktør Michael Meldgaard</p>	<p>Michael Meldgaard orienterede om nødvendig genhusning af beboere og fortalte om Odinsgaards erfaringer fra den store renovering på Sønderbro. Man bliver kontaktet af kontoret for en samtale vedr. genhusning, og beboerne får i god tid besøg af en flyttemand, hvor det aftales med flyttekasser og bøjlestativer samt med dato for flytning. Beboerne skal selv pakke i kasser og pakke ud. Beboere, som er tildelt hjemmehjælp, de skal kontakte boligforeningen, og vi bestiller evt. flyttefirma til at hjælpe med at pakke.</p> <p>Genhusning vil i det mulige omfang ske i ledige boliger i Odinsparken. Odinsgaard har standset genudlejning, så længe renovering står på. Der kan også blive tilbudt genhusning i andre af Odinsgaards afdelinger, f.eks. på Kastanievænget i Gedved eller i beboelsesvogne, som opstilles i området ved Odinsparken.</p> <p>Der er også mulighed for permanent genhusning. Beboere, som får en genhusning i en anden bolig i Odinsparken eller i anden afdeling ved Odinsgaard, de kan evt. vælge at blive boende her permanent. Dvs. så flytter man ikke tilbage til sin tidligere bolig igen.</p>

---

Michael Meldgaard orienterede om økonomi og huslejekonsekvenser for renovering i Odinsparken. Renovering er budgetteret til en samlet udgift på i alt 53,7 mio. kroner.

Landsbyggefonden støtter med 42,3 mio. kroner. Fra egen opsparing og evt. tilskud fra fælles dispositionsfond skal der hentes 11,4 mio. kroner.

Hvad sker der med huslejen

Tilgængelighedsboliger, alle beløb er excl. forbrug.

Hus nr. 15, 16, 19, 20, 23, 24, 27 og 28 sammenlægges og de 8 boliger bliver til 4 boliger på 116 m<sup>2</sup> til en månedshusleje på kr. 8.063

Hus nr. 3, 4, 7, 8, 11 og 12

sammenlægges og de 6 boliger bliver til 6 boliger på 58 m<sup>2</sup> til en månedshusleje på kr. 4.517

Hus nr. 1, 2, 5, 6, 9, 10, 13, 14, 17, 18, 21, 22, 25 og 26 er boliger på 58 m<sup>2</sup>

stigning pr. måned kr. 97

og får en månedshusleje på kr. 4.517

Hvad sker der med huslejen

Moderniserede boliger hus nr. 29 til 54 alle beløb er excl. forbrug.

Bolig 58 m<sup>2</sup> stigning pr. måned kr. 48

husleje pr. måned kr. 4.468

Bolig 73 m<sup>2</sup> stigning pr. måned kr. 61

husleje pr. måned kr. 5.638

Bolig 83 m<sup>2</sup> stigning pr. måned kr. 69

husleje pr. måned kr. 6.419

De ovennævnte huslejebeløb er med forbehold for evt. årlige huslejereguleringer.

Beboerne kan vælge at sige Ja til renoveringen, som den er forelagt her på mødet, eller man kan sige Nej til renoveringen.

Siger man Nej og kommer igen om måske 3 år, og gerne vil have en renovering, så starter man forfra med ansøgning ved Landsbyggefonden,

---

og der vil gå en længere årrække igen, inden man kommer til, det sted vi er nu. Så kan afdelingen eventuelt selv afholde udgifter til den løbende reovering, udskiftning af tage, vinduer mv. som skal betales via afdelingens opsparing og via en huslejestigning.

Som eksempel ser vi jævnligt nogle beboere, som gerne vil have nyt køkken. Denne forbedring koster alene 500 kr. i huslejestigning pr. måned.

Med det nuværende oplæg til reovering, som støttes af Landsbyggefonden, der får beboerne både nyt køkken og meget mere til en væsentlig mindre stigning i huslejen.

Alting har en pris, og reovering vil selvfølgelig få en kæmpe betydning for beboernes hverdag, ikke mindst for de beboere som skal genhuses. Der vil generelt blive mange gener med byggerod, støj og med hvor man kan være, parkering osv. og beboerne må leve med mange ting under reoveringen.

Og med genhusning er der mange ting, som skal falde i hak. Odinsgaard har dog været igennem og har erfaringer med det fra den noget større reovering på Sønderbro.

Det tilsagn om støtte, Odinsparken har modtaget fra Landsbyggefonden, det skal vi ikke forvente at det kommer igen, hvis boligforeningen søger om det på et senere tidspunkt.

- Spørgsmål

**Hvem betaler for flytning, hvis man skal genhuses?**

**Svar:** Reoveringen betaler flytningen.

**Hvis man ønsker køkken /alrum i sin bolig i stedet for almindeligt køkken, kan man så bytte bolig med en anden lejer?**

**Svar:** Der vil som udgangspunkt blive tale om en flytning. Så man skal forvente at skulle betale et nyt indskud. Vi tager en snak om, hvad der er muligt, når det bliver aktuelt.

	<p><b>Hvorfor nedlægger man alle 1-værelses boliger?</b>  <u>Svar:</u> Det er fordi Landsbyggefonden ikke vil give støtte til dem. Odinsgaard ville gerne beholde dem.</p>
<p>4 Afstemning om reovering skal gennemføres</p>	<p>Hver husstand har 2 stemmer, hvilket giver mulighed for i alt 94 stemmer på mødet (47x2)</p> <p>Afstemningsresultat ved skriftlig afstemning.</p> <p>Antal Ja stemmer: 76</p> <p>Antal nej stemmer: 17</p> <p>Antal blanke stemmer: 1</p> <p>Reovering er hermed vedtaget.</p>
<p>5 Eventuelt</p>	<p><b>Kommer der vandmåler i hver bolig ved reovering?</b>  <u>Svar</u> fra Kenneth: Ja, det kommer ifm. reovering.</p> <p><b>Hvis man bor i en 1-værelses, som skal nedlægges og man har præference for en 2-værelses, har man så fortrin til en 2-værelses bolig?</b>  <u>Svar:</u> Boligforeningen vil hjælpe med permanent genhusning, og vil i det tilfælde naturligvis se på at kunne tilbyde en 2-værelses bolig.  Fortrin som sådan kan man ikke sige, fordi det er et større puslespil at finde og aftale genhusning med alle de beboere, som bliver berørt.</p> <p><b>Hvis man bor et andet sted under reoveringen gives der så kompensation for huslejen?</b>  <u>Svar:</u> Det vil vi se på individuelt, hvor det er berettiget og med hvor meget, der kan gives i kompensation.</p> <p><b>Spørgsmål, om der tages hensyn til beboere med hund eller kat ifm. genhusning.</b>  <u>Svar:</u> Man får selvfølgelig sin hund eller kat med til den bolig, som bliver genhusning.</p>

Mødet slut kl. 21.20.

Referent: Henrik Rasmussen