

Referat af ekstraordinært afdelingsmøde i afdeling 25, Reginehøj

Dato: 18 september 2025

Dirigent: Majbritt Pedersen

Referent: Rose Baser

Til stede: 93 husstande og 105 beboere

1. **Valg af dirigent og referent**
2. **Præsentation af facaderenovering projekt (se bilag)**
 - 2.1 *Projektchef* Kim S. Møller
 - 2.2 *Arkitekt* Rene Nedersee Andersen og Julie Ankjær
 - 2.2 *Økonomiechef* Jesper Ankjær
3. **Spørgsmål og svar**
 - 3.1 Spørgsmål og svar til projektet.
 - 3.2 Spørgsmål og svar omkring økonomien
4. **Afstemning**

Pkt.	
1	<p>Formanden Flemming Nielsen byder velkommen og præsenterer eksterne gæster:</p> <ul style="list-style-type: none">• Peter Abrahamsen (Inspektør)• Jesper Scott Jensen (økonomiechef).• Kim s.Møller (Projektchef)• Anne S. Kastrup (Proceskonsulent)• Rene Nedersee Andersen (Arkitekt),• Julie Ankjær (Arkitekt) <p>Valg af dirigent og referent:</p> <ul style="list-style-type: none">- Mødet indledes med, at <i>Majbritt Pedersen</i> foreslås som dirigent for mødet. Majbritt blev valgt.- Som referent blev <i>Rose Baser</i> foreslået. Rose blev valgt. <p>Det blev konstateret, at møde indkaldelsen er udsendt med rettidig frist, og forsamlingen til det ekstraordinære afdelingsmøde dermed er beslutningsdygtigt.</p> <p>Bestyrelsen foreslår følgende til stemmeudvalget:</p> <ul style="list-style-type: none">• Jesper Scott Jensen, økonomiechef.• Martin Christensen• Anita Frost• Niels-Erik Hansen <p>Ovenstående blev valgt som stemmeudvalg.</p>

2

2.1 Projekt chef Kim s.Møller, præsentation af facaderenovering projekt:

Der blev indledt med en kort præsentation af facaderenoveringens justeringer af projektchefen Kim. Det tidligere godkendte facaderenovering projekt med tilhørende husleje konsekvenser, der blev godkendt på det ekstraordinære afdelingsmøde den 10. juni 2024, har desværre vist sig ikke at kunne holdes inden for den budgetterede ramme på 169.160.000 kr. Efter afholdt licitation og forhandlinger har det vist sig, at entreprise udgifterne bliver 25 mio. kr. højere + ekstra til uforudset udgifter, således at den nu skønnede budgetramme er 200 mio. kr. inkl. moms.

Grundet juridiske årsager kan vi ikke indgå en kontrakt med den lavestbydende. Da udbuds budgettet først skal ændres. Licitationen er derfor annulleret, udbudsmaterialet tilrettes og gend sendes i et nyt EU-udbud, hvis der stemmes JA til budgetlægningen til det ekstraordinære afdelingsmøde i aften.

Da det ikke har været muligt at få udført projektet til den godkendte pris og budgettet er overskredet, er der i dag kaldt ind til ekstraordinært afdelingsmøde.

Der har været afholdt møder med arkitekterne, omkring områder der kan spares på, som arkitekterne uddyber længere nede i referatet. Der er nye forudsætninger og projektet sendes ud i en ny prækvalifikationsrunde. De økonomiske aspekter uddybes længere nede.

2.2 Arkitekt Rene Nedersee Andersen belyser de besparelser, der er overvejet.

- 2 stk. stikkontakter på altanerne udgår. Stikkontakter medtages som option og kan tilkøbes, hvis det ønskes, af den enkelte beboer.
- Dekorativ belysning på Nordgavlen udgår.
- Nye postkaseanlæg udgår. Eksisterende postkasser genanvendes.
- De eksisterende opgangsdøre bevares delvist som rumdeler uden dør. Nye udvendige opgangsdøre monteres fortsat, fremtrukket i facaden.
- Det dekorative skelet på facaderne optimeres. Ved indgangsfasaderne reduceres de sekundære lodrette sprosser fra 3 til 1. Ved gavlfacaderne udgår de sekundære sprosser, og de primære lodrette sprosser forenkles fra f.eks. 10 til 8 gennemgående inddelinger. Ved altanfacaderne reduceres de primære lodrette sprosser for hver enkelt lejlighed fra 4 til 2. Ændringerne bevarer variationen i facaderne og bevarer design og udtryk.
- Altanbrystning, brystningsværn øges til 110 cm, så de separate håndlister kan udgå. Lovgivningsmæssigt er minimumskravet 100 cm.
- De 88 eksisterende nyere vinduespartier mellem bolig og altan bevares uændret. Tilsvarende partier, der skal udskiftes, udføres i samme hvide farve.
- Facadebeklædningen udføres med synlig montage (skruer).
- Loftplader under altaner i stueplan udgår.
- Facadeplader på væggen vinger under altaner i stueplan udgår.

Ovenstående tiltag er besparelsesområderne af landskabsarbejderne med belægning, plantekasser, stålkanter og møblering, der ændrer udtrykket for facaderenoveringen minimalt. Udtrykket er det samme, i en mere forenklet version.

2
2.3 Økonomichef jesper:

Hvis der stemmes JA til projektet, genbruges projektet materialet med et budget på 200 mio. kr. inkl. moms med mindre ændringer i forhold til beboer materialet dateret maj 2024. Huslejeopkrævninger fortsætter med 7 % i 2025, 7 % i 2026, 7 % i 2027 og 5 % i 2028. Opkrævningen i 2028 er nuværende skøn, og vil blive beregnet ud fra de faktiske udgifter i forbindelse med at lånet hjemtages. I forhold til det tidligere godkendte projekt vil den nye budgetramme give en ekstra husleje konsekvens på ca. 5 %, som vil blive opkrævet i 2028. Det der sker når projektet bliver dyre, 2027 er det de samlet 21 % huslejestigning efterfølgende kommer der en huslejestigning på 5 %

Opstart forventes primo 2026 og aflevering forventes primo 2028. Nærmere orientering om endelige tidsplan efter kontraktindgåelse.

Eks. på huslejeniveauer ved et JA til projektet:

Boligtype Husleje pr. m ²	2024	2025	2026	2027	2028
1-rums familiebolig (37 m ²)	2.722	2.913	3.104	3.295	3.431
2-rums familiebolig (74 m ²)	4.124	4.413	4.702	4.992	5.198
3-rums familiebolig (85 m ²)	4.534	4.851	5.168	5.489	5.716
4-rums familiebolig (96 m ²)	4.927	5.272	5.617	5.965	6.211

Der tages forbehold for de budgetmæssige stigninger

Hvis der stemmes NEJ til projektet:

Hvis klimaskærm projektet afkastes, skal de afholdte projektudgifter på 7,8 mio. kr. dækkes af afdelingens almindelige regnskab eller ved låneoptag. Da projektet materialet ikke kan genbruges ved deludbud, og i forbindelse med langtidspanlægning og projekt udgifterne vil være spildte.

Afkastningen af projektet vil i 2026 give huslejestigning på 28 %, derudover skal der også være en facaderenovering som vil blive skudt til senere, dvs. 2034 kommer der yderligere stigning på 6% på huslejen. Nuværende projektomkostninger er 7,8 millioner. Når vi kommer frem til december er der betalt 1,9 millioner. Der mangler fortsat en betaling på 5,9 millioner. Der skal optages lån, som giver en yderligere husleje stigning på 4 % med en afdragsperiode på 10 år, ud over nedenstående stigninger. De nødvendige renoveringer udføres som delprojekter, der indarbejdes i langtidspanen bl.a. vinduer, hoveddørs partier og facadebeklædning, som finansieres via henlæggelser og kreditforeningslån, den samlede huslejestigning forventes at ligge på ca. 28% (beregnet ud fra huslejen i 2024) – se nedenstående husleje eksempler.

Derudover forventes en huslejestigning på ca. 6 % i forbindelse med facaderenovering i 2034 (ikke medtaget i nedenstående eksempel).

Eks. på huslejeniveauer i forbindelse med udskiftning af vinduer og hoveddør partier

Boligtype Husleje pr. md	2024	2025	2026
1-rums familiebolig (37 m ²)	2.722	2.913	3.484
2-rums familiebolig (74 m ²)	4.124	4.413	5.279
3-rums familiebolig (85 m ²)	4.534	4.851	5.804
4-rums familiebolig (96 m ²)	4.927	5.272	6.307

Der tages forbehold for de budgetmæssige stigninger.

3

Spørgsmål og svar:**3.1 Spørgsmål til projektet:****Spørgsmål: Hvor længe skal vi regne med renoveringen tager pr. lejlighed?**

- Det regnes med at tage 3-6 dage pr. lejlighed, det kan dog vare længere. Der renoveres per opgang. Når der fjernes et vindue, sættes der et nyt ind samme dag. Så lejligheden er lukket af, når arbejdet for dagen afsluttes.

Vinduerne der har brystning på; hvad med asbesten underneden?

- Der er taget miljøprøver ved de nyrenoverede 88 lejligheder. Der er ingen asbest tilbage efter udskiftningen af vinduerne, er indeklimaet og isoleringen er tæt.

Bliver de nye vinduer 2 eller 3 lags vinduer?

- De lejligheder der har fået skiftet køkken/stue vinduer har fået 2.lags vinduer. Der er intet miljøfarligt i 2-lags vinduerne. Det vigtigste er god isolering. Værelserne får ligeledes 2-lags vinduer.

Aluminiumsrammer fra stue til altan skiftes de:

- Ja alle de sølvmetal rammer udskiftes til nye hvide ved både køkken og altan.

Hvor høj er brystningerne i dag?

- Brystningerne på altanerne er i dag 100 cm, lovgivningsmæssigt er minimumskravet 100 cm. Der planlægges en højde på 110 cm på nuværende tidspunkt, men dette kan justeres efter ønske.

Er det muligt at bibeholde nuværende værn højde på 100 cm?

- Alt over en meter kan lade sig gøre. Der kommer ikke nye forslag ind ift. stemning af ændring af værnets højde.

Er der noget bærende i sprosser, nu hvor det er sænket fra 3 til 1?

- Nej, det er udseendemæssigt og der er økonomisk besparelse at bruge.
- Udpluk af facaden, funktionelt har det ikke en effekt, samlet set vil det arkitektoniske udtryk ikke ændre sig.

Er der en illustration af det nye udtryk?

- Der er endnu ikke udarbejdet et nyt visuelt materiale.

Hvad med de 88 lejligheder med nye udskiftede vinduespartier i køkken/altaner der hyler?

- Der skal tages kontakt til ejendomsfunktionæren eller BKÅ mhp. justeringer eller forbedringer omkring de udskiftede vinduespartier. Disse udbedres gennem vedligeholdelseskontoen.

Får vi så nye radiatorer i køkken og stue?

- De nuværende radiatorer bibeholdes, og er ikke en del af renoveringen.

Bibeholder vi de gamle vindueskarmene i stuen?

- Pladen ved vindueskarmen fjernes, de nye vinduespartier har ingen karm til pynt.

Hvordan bliver vindueskarmene på værelserne?

- Værelsernes vindueskarme bliver en smule bredere end nuværende vindueskarme.

- 3**
- Loftplader under altaner som udgår, har det effekt på isoleringen?**
- Pladematerialet på lofter under altanerne var et æstetisk udtryk. Lofterne males i stedet, og har intet med isoleringen at gøre.
- Bliver altan vinduerne åbnet indad?**
- Der er ikke lavet besparelser i forhold til indeklimaet og vinduerne og dørene/ altaner er de helt samme.
- Bliver altankassen fjernet? eller erstattet.**
- De nuværende altankasser fjernes, der kommer ikke erstatninger til at kunne stille planter i vinduespartierne. Der undersøges, om der kan tilkøbes plantekasser, som passer til det nye altanområde.
- Kan man få fjernet alle sine radiatorer?**
- Radiatorer i lejlighederne må ikke fjernes.
- Hvordan håndteres radiatorerne, der har løsnet sig?**
- Radiatorerne får påsat ventil, under renoveringen der gør de fortsat kan bruges. Radiatorerne sættes fast på samme måde som tidligere, da de ikke er en del af projektet. Ved eventuelle problemer derudover, kontaktes ejendomsfunktionæren, da det er et driftsproblem.
- Ventilerne der påsættes radiatorerne, kan de lukkes?**
- Der forventes at man har adgang til sine ventiler og regulator under renoveringen.
- Hvor langt ind i lejligheden skal der afdækkes ift. Asbest under vinduespartier, altan og køkkenvinduerne?**
- Under renoveringen skal der fortsat dækkes 1 meter ind i lejligheden, som angivet ved tidligere møder.
- Den meter der skal frigøres for renoveringen, hvordan gør os der bor i 1.værelses lejligheder.**
- Kravet til 1 meter fri fra vinduerne er kun et krav ved altan lejligheder.
- Hvordan skal der afsættes 1 meter ved lejlighederne MF, TH i endelejlighederne?**
- Processen er fortsat den samme, som der blev stemt om for 1 år siden. Håndværkerne skal fortsat ind og fjerne miljøfarlige stoffer også i de mindre lejligheder. Der kan fortsat leves i lejlighederne, trods renoveringen. Men der bliver supplement for dem, der bor til højre eller midt for med særlige løsninger og hensyn til de 1 værelses og små 2 værelses lejligheder.
- Kommer trapperne fortsat til at gå til indgangsdøren eller bliver det planet ud?**
- Der bliver ikke det store terræn arbejde ift. der er fortsat trapperne. Der sørges for adgang til og fra lejlighederne, for alle kælder lejlighederne. Da der lovkrav ift. indgangspartierne.
- Renoveres opgangene ifm. facaderenoveringen?**
- Terrazzo belægningen i opgangene er slidte af rengøringsmidler, der er trukket ind. Opgangene er ikke en del af den nuværende renovering.
- Rykkes indgangsdørene ud til ydermuren?**
- De nuværende opgangsdøre fjernes, rammen bibeholdes. Der kommer et nyt indgangsparti, der flugter med ydermuren.

<p>3</p>	<p>Fjernes Antenne stik til internet og tv?</p> <ul style="list-style-type: none"> - Der fjernes ingen stik hverken til internet eller tv. <p>Bliver altanerne bredere?</p> <ul style="list-style-type: none"> - Det der giver pladsen ude på altanen er den store bjælke på facaden. Vinduerne tager fortsat plads, men altanerne bliver ikke mindre. <p>Hvad med adgangen til vaskehuse, cykelkældre mm?</p> <ul style="list-style-type: none"> - Låse-systemet udskiftes til chip-systemet, dvs. alle nøgler deaktiveres ved tab og flytning, således det kun er beboere der har adgang til fællesområderne. <p>3.2 Økonomi spørgsmål:</p> <p>Kan vi være sikre på, at projektet kommer i gang?</p> <ul style="list-style-type: none"> - Der er altid en risiko trods der stemmes for projektet. Der har været flere forsinkelse grundlag i renoveringsprojektet herunder kommunens indblanding ift. byggetilladelser har forsinket processen 1 år. Derudover har Corona nedlukningen sat projektet på standby i 2 år. Processen har været langvarig, og der har været arbejdet på processen siden 2015. Den demokratiske proces har gjort bestyrelsen, og BKÅ har kaldt ind til mødet, hvor beboerne skal stemme om projektet, der forventes at starte i 2026. Hvis der stemmes imod, skal vi tage tingene i delprojekter, det koster. Så skal alle projekterne sendes ud separat og i forskellige processer, som strækker sig til 2034. <p>Er der udarbejdet pris for stikkontakter på altanen?</p> <ul style="list-style-type: none"> - Der er ikke fastsat en pris for tilkøb af stikkontakter på altanen, der skydes på 1000-2000 kr. pr. lejlighed. <p>Ift. lyset på Nordfacaderne, hvad vil prisen være?</p> <ul style="list-style-type: none"> - Der har været mange elementer inde omkring det, arkitekterne er taget hjem for i dag, men arkitekternes forslag har været, at nordgavlens lys besparelse var en god besparelse. <p>Med de uroligheder vi har haft vil det være tryghedsskabende med lys fra Nord gavlene:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Der arbejdes på belysning fra jorden og op mod Nord Gavlene, således at der fortsat er belysning og derved skabe mere tryghed. <p>Hvad vil det oprindelig projekt koste?</p> <ul style="list-style-type: none"> - Hvis det havde været det første projekt, ville den samlede stigning være 31 % stigning, dvs. udover de 21%. i stedet for 5 % stigning til 10 % stigning. <p>Huslejestigningen på de 7% i 2024,2025,2026, skal de penge tilbagebetales?</p> <ul style="list-style-type: none"> - Uanset om beboerne stemmer JA eller NEJ til den nye budgetramme, er der ikke basis for tilbagebetaling af ekstra opkrævet husleje, eller standsning af opkrævningen, da de afholdte udgifter er langt højere end det opkrævede.
<p>4</p>	<p>Afstemning: Der var udleveret 186 stemmesedler. Stemme Udvalget talte stemmerne sammen til følgende: Der var 2 NEJ Stemmer Der var 184 JA Stemmer.</p> <p>Facader renoveringen blev vedtaget med øget nyt budget.</p>