

09-03-2022

Referat af: Afdelingsmøde i Boligselskabet Tranemosegård afdeling 13

Afholdt: 9. marts 2022

Deltagere: 31 lejemål (62 stemmer)

Formand for afdelingsbestyrelsen Bitten bød velkommen til mødet.

1. Valg af dirigent

Afdelingsbestyrelsen foreslog Philip Blixen som dirigent, og han blev valgt. Dirigenten konstaterede, at mødet var lovligt varslet og dermed beslutningsdygtigt.

2. Vedtagelse af forretningsorden for afdelingsmødet

Der var ingen indsigelser, og forretningsordenen for afdelingsmødet blev godkendt.

3. Valg af referent

Afdelingsbestyrelsen foreslog Kathrine Kuszon som referent, og hun blev valgt.

3. Valg af stemmeudvalg

Der blev valgt følgende stemmetællere:

- Jane Herskind
- Claus Djervad

4. Forslag til prøveprojekt for renovering af badeværelse og vandinstallationer samt afløbsinstallationer. Bilag 1.

Ejendomslederen gennemgik de væsentligste punkter fra bilag 1 omhandlende forslag til prøveprojekt for renovering af badeværelse og vandinstallationer samt afløbsinstallationer.

Det drejer sig om to prøveopgange (Tranumparken 33 og Ulsøparken 20) med i alt 17 lejemål og 28 badeværelser. Disse er udvalgt, da der er mange forskellige badeværelsestyper, så projektet kan blive prøvet ordenligt af.

Med en renoveringsperiode, der forventes at vare 6 uger per lejemål, vil der forventes genhusning 1-3 dage i perioden. Der opsættes toilet og badevogn i gården, hvor hvert lejemål har deres eget bad og toilet i renoveringsperioden. Denne genhusning og toilet/bad-faciliteter er inkluderet i den samlede pris for projektet.

Budgettet forventes at blive kr. 6.750.000,00. Finansiering over 20 år vil det medføre en huslejestigning på 0,5% pr. år. Svarende til kr. 4,46 pr. m² pr. år. Budgettet er baseret på baggrund af indhentede tilbud, og ejendomslederen fortalte at budgettet er sat lidt højt for at tage hensyn til uforudsete udgifter. Efter godkendelse på dette møde skal projektet indsendes til godkendelse hos kommunalbestyrelsen.

En beboer havde indsendt følgende kommentarer og spørgsmål, hvortil ejendomslederen svar er angivet under hvert punkt:

A) Pladsforholdene omkring toilettet i det lille toiletrum ser ud til at være meget knebne.

Svar: Pladsen bliver udnyttet så godt muligt. Brusekabinen er ca. 70 cm i bredden. Selve toiletmodulet er ca. 60 cm i bredden, og der er ca. 10 cm luft over til vaskeskab, som er ca. 60 cm i bredden.

B) Der er ikke tænkt over placering af toiletrulleholder. Det er især aktuelt i stort baderum.

Svar: Toiletrullen sættes på modulet, da afstanden til modsatte væg er for stor (Rummets bredde er 155 cm).

C) Der er vist håndvask med indvendige firkantede hjørner. Vælg venligst håndvaske med indvendige runde former, som er nemme at rengøre.

Svar: Vaskene er tænkt som udgangspunkt med afrundede hjørner.

D) Afløbsrør fra brusekabine i lejligheden oven over tænkes åbenbart ført gennem etageadskillelsen. Der er risiko for støjgener samt vandskade hos underboen.

Svar: Det laves efter forskrifterne og giver ingen øget støj eller fare for vandskader. Det nedsænkede loft nedsætter også støjgener en lille smule.

E) Det er positivt, at man påtænker at opsætte fliser på væggen i brusekabinen.

Svar: Formålet er nemmere rengøring og vedligeholdelse.

F) Vil der fortsat være vandforsyning og afløb for en vaskemaskine på nuværende placering, hvor der også forefindes el-forsyning?

Svar: Ja, der er forsat installation til vaskemaskine.

G) Hvorfor benytter man ikke den nuværende rørskaft for vand til at føre nye rør i? Tidligere tiders vvs-montører må jo have kunnet montere dem.

Svar: Modulløsningen indeholder både vandrør og faldstamme, og der er ikke plads i nuværende rørskaft til vandmåler for koldt og varmt vand. Derudover vil det også blive dyrere i installationsomkostninger, og service og vedligeholdelse bliver også mere tidskrævende.

H) I dag er der en fælles faldstamme og fælles vandrør for to tætliggende baderum. Påtænker man separat faldstamme og separate vandrør ført lodret i hvert bad-/toiletrum?

Svar: Der påtænkes to separate faldstammer og fælles vandinstallation som føres i det store badeværelse.

I) En brusevæg er udmærket, hvis den slutter tæt til gulvet, og hvis den er dyb nok. Hvis brusekabinen ikke er dyb nok, skal man stå og slås med et bruseforhæng. Vil man sikre at brusevæggen er tilstrækkelig dyb, og at den er forsynet med en stang til at hænge bruseforhænget i?

Svar: Glasvæggen ved brusekabinen stopper 1-1,5 cm over gulvet, så der undgås at vand og skidt samles. Der sættes brusestang op, så man har mulighed for at sætte bruseforhæng op. Dybden i det store badeværelse er ca. 78 cm og i det lille badeværelse ca. 70 cm.

J) Vil man føre koldt- og varmtvandsrør til køkken i de nuværende rørskakte? Det samme spørgsmål gælder for faldstammen til køkken afløb.

Svar: Nej. Der føres nye vand rør og ny faldstamme fra modulet modul over det nedsænket loft til køkkenet.

K) Rummet over det nedsænkede loft skal åbenbart bruges til rørføringer. Man påtænker også at have lys indbygget i loftet. Et defekt loftlys kan beboeren så ikke selv udbedre.

Svar: Der er ikke endnu taget beslutning om LED lamper skal være med udskiftelig lyskilde eller det bliver en LED lampe med fast lyskilde.

L) Skal udsugning fra toilet/baderum ligge over eller under nedhængt loft?

Svar: Udsugningen føres ned i ned nye loft.

En beboer havde derudover indsendt følgende forslag, hvortil ejendomslederen svar er angivet under hvert punkt:

1. Der bør være tilgængelige afspærringshaner på både koldt- og varmtvandsrør i lejligheden, så at håndværker kan lukke af for forsyningen ved service på vandarmaturer og toilet.

Der er afspærringsventil pr. lejemål.

2. Det foreslåede skab under håndvask på toilet vil gøre rengøring meget besværlig. Jeg vil foreslå, at det udelades.

Skabet giver noget plads til opbevaring, samt skjuler afløb og vand rør.

3. Desuden vil jeg foreslå, at håndvask placeres i samme højde, som vi har i dag. Det er bl.a. af hensyn til børn.

Højden på vaskene er pt. sat af i standard højde af hensyn til rørføring m.m.

4. Et skab placeret over håndvasken på toilettet er en dårlig ide. Jeg har mange gange banket hovedet ind i et sådant. Skabet bør udelades, og der bør kun være et spejl på væggen.

Skabet giver plads til opbevaring, men kan evt. undlades hos dem, som ikke ønsker skab med spejl.

5. I brusekabinen bør gulvet være forsænket én cm. Den viste løsning giver vand ud over store dele af gulvet.

Gulvet i badeværelset har indbygget fald i gulvpladerne iht. gældende regler i BR18. Gulvet i brusekabinen har fald i tre retninger mod afløbet, og der er fald på gulvplade før brusekabinen. Det modsvarer i nogen grad 1 cm kant, som ikke er muligt pga. gulvhøjder. Da dette vil kræve en total ophugning af nuværende gulv pudslag, hvilken vil for dyre projektet betydeligt og forlænge byggetiden med flere dage. (Erfaringerne fra Kisumparken 92)

6. Brusearmaturet ser ud til at være med runde håndgreb. Runde håndgreb er glatte og svære at betjene med sæbe på hænderne, eller hvis man ikke har så mange fingerkræfter. Brusearmaturet bør være med indbygget termostat og med vingegreb.

Det viste brusearmatur på oversigten er ikke det armatur, der er valgt. Der bruges samme armatur som vi anvender i dag i afd. T13. Dette er ikke termostatarmatur men et blandingsarmatur med greb. Dette skyldes, at termostatarmatur tidligere har givet problemer med at koldt vand er løbet ind i det varme vand pga. defekt kontraventilen i termostatarmaturet.

Derefter fulgte spørgsmål og svar fra fremmødte:

Det nævnes, at renovering af højhusene forventes begyndt i andet kvartal af 2024. Dette er et helt separat projekt, og der vil blive afholdt møder om dette. Dette projekt vil inkludere badeværelsesrenovering.

Hylde i bruseniche til sæber m.v. er på nuværende tidspunkt ikke medregnet i projektet. Det undersøges, om disse skal inddrages i projektet, eller om det skal være et personligt opsæt.

Mht. tilgængelighed: Modulerne er godkendte til at kunne bære håndgreb m.v. Hjælpemidler monteres efter renovering af badeværelser. Der vil også blive taget hensyn til, at toilet- og badvogne vil være tilgængelige for de, som har brug for det.

Gavlejligheder får deres egen køkkenfaldstamme.

Brusestang til bruseforhæng vil gå fra væggen og ud til aluminiums-rammen om glasvæggen. Der er faste rammer for størrelse af åbning til brusekabinen.

Støj under byggefasen forventes der ikke meget af. Da der ikke skal bankes gulve op, vil der blive "sparet" støj på det område. Der skal laves diamantboringer, og dette larmer ikke voldsomt. Der skal bankes fliser af til asbestsanering, dette forventes at tage maksimalt én dag per lejlighed.

Blandingsbatterier bliver manuelt styret – Dette skyldes, at hvis termostatstyrede blandingsbatterier går i stykker, så risikeres der at blive sendt koldt vand ind i omløb på varmtvandssystemet. Disse fejl er enormt svære at finde, og det vil give mange udfordringer.

I forhold til huslejestigning når resten af boligerne også skal renoveres, så er det svært at kunne sige noget præcist endnu. Prisen på et pilotprojekt vil altid være dyrere end når resten af lejlighederne også skal renoveres, da der opnås en del mængderabat. Projektet vil også resultere i besparelser på almen drift, da rør ikke længere konstant skal vedligeholdes og repareres. Der mangler også stadig at søges støtte hos Landsbyggefonden til de ting, som det ikke har været muligt at vedligeholde løbende.

Stemmer:

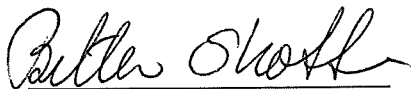
For:	58
Imod:	4
Hverken for eller imod:	0

Forslag til prøveprojekt for renovering af badeværelse og vandinstallationer samt afløbsinstallationer blev dermed vedtaget.

5. Eventuelt

Ikke yderligere spørgsmål.

Bitten takkede for god ro og orden, og mindede om ordinært regnskabsmøde mødet d. 6. April.
Mødet blev hævet.



Bitten Skotte, formand



Philip Blixen, dirigent

