

Til beboerne i afd. 95:
Vinkelvej 2-10, Møllevej 11-19

Referat fra ordinært afdelingsmøde 2024

Tid: onsdag den 4. september, kl. 18.00
Sted: Tarm Bowlingcenter, Skovvej 52, 6880 Tarm
Dagsorden: (der var fremmødt 3 beboere)

- 1) Valg af dirigent, referent og stemmeudvalg.
Benny L. Pedersen valgt som dirigent og referent.
- 2) Fremlægge beretning for perioden siden sidste møde.
Ingen beretning. Der har været et roligt år i afdelingen.
- 3) Godkende driftsbudget for næste år.
Driftsbudget blev gennemgået og godkendt.
- 4) Behandle indkomne forslag.
*Der var indkommet forslag om at få fornyet EL-installationerne i boligerne. Dels at få udskiftet gamle og uens kontakter/afbrydere, samt evt. mulighed for at etablere flere kontakter. Desuden bør det undersøges om der stadig findes gl. stof ledninger i boligernes installationer. Inspektøren har derfor indhentet flg. priser fra elektriker:
Udskiftning af alle kontakter og afbrydere i 1 bolig (stue+1.sal) : 10.250 kr., incl. moms.
Etablering af ekstra stikkontakt: 1.950 kr. pr. stk., incl. moms. .
(Ifølge elektriker er mange stofledningerne allerede blevet udskiftet i forbindelse med fornyelse af køkken og bad mm.) .
Kontorets konklusion:
Ved fraflytning/istandsættelse vil installationer blive gennemgået og kontakter mm. fornyet.
Nuværende beboere kan henvende sig til inspektør/vicevært ang. udskiftning af kontakter mm.
(det er formentlig individuelt hvor mange kontakter der trænger til udskiftning)
Ekstra stikkontakter kan etableres via egenbetaling.*
- 5) Omfugning af gavle og udskiftning af bindere
*Vedlagte bilag, samt ingeniør-rapport blev gennemgået.
Ingeniør-rapporten konkluderer:
a) murbindere bør fornyes inden for 1-3 år på de 5 boliger på Møllevej.
b) murbindere bør fornyes inden for 5-10 år på de 5 boliger på Vinkelvej. .
Afdelingsmødet besluttede at igangsætte omfugning og fornyelse af murbindere på de 5 huse på Møllevej indenfor 1-2 år. Umiddelbart efter at dette er udført, skal der tages stilling til hvornår boligerne på Vinkelvej skal omfuges.*
- 6) Valg til afdelingsbestyrelsen.
*Donni Hansen nyvalgt som formand for 1 år
Martin Sommer blev nyvalgt for 2 år
(Helle Bering Jensen blev sidste år valgt for 2 år)*
- 7) Valg af 2 suppleanter.
ingen valgt
- 8) Valg af repræsentant til repræsentantskabet.
Ingen valgt
- 9) Eventuelt .
**Afdelingsbestyrelsen tilbyder at hjælpe viceværterne med praktiske opgaver ved fraflytninger, for at mindske udgifterne for afdelingen.
* Der afholdes en markvandring sammen med den nye afd.-bestyrelse i løbet af efteråret.*

Omfugning og udskiftning af bindere i gavle, afd. 95

Boligforeningen har konstateret, at fugerne i en del gavle og facader trænger til udskiftning og at binderne, der holder ydermuren fast i indermuren, er angrebet af rust.

I forbindelse med planlægning af omfugning af murværk har boligforeningen og afdelingsbestyrelsen besluttet at få en ingeniør til at undersøge murbindernes tilstand, og vurdere restlevetiden på de eksisterende murbindere. Dvs. afklare hvornår der senest skal fuges om og monteres nye murbindere.

Undersøgelsen af murbindere vil ske **onsdag d. 7. aug.**

Her vil ingeniøren besigtige bygningerne udefra, og udvælge 2 boliger, hvor der skal tages prøver af enkelte murbindere i gavltrekanten. I den forbindelse vil der blive opsat et rullestillads ved gavlen på 2 boliger.

Der vil formentlig blive udtaget nogle enkelte mursten i gavlen, som en murer efterfølgende vil reparere. Alt arbejdet forgår udenfor boligen, og du skal som beboer derfor ikke fortage dig noget, ligesom du heller ikke behøver at være hjemme.

Resultatet af undersøgelsen vil foreligge til afdelingsmødet, hvor vi kan orientere om den videre proces. Afhængigt af konklusionen i ingeniørens rapport, kan det være at alle gavle bør udbedres samtidig, men det kan også være at vi i første omgang kan nøjes med f.eks. at udbedre halvdelen af boligerne.

Vi har i år fået et tilbud hjem på omfugning af ét hus inkl. nye sålbænke og zink indskud over vindue i gavl med udspring. Alt inkl. lyder overslag for dette på 150.000 kr. inkl. moms. Hertil skal dog lægges udskiftning af bindere og ødelagte mursten.

Ved nogle af husene kan dele af gavlen ikke blive fuget om og få skiftet bindere på grund af skur, udestue eller lignende. Dette vil reducere udgiften en smule.

Vi fik i 2023 tilbud hjem, hvor prisen for udskiftning af bindere var på 119 kr./stk. og udskiftning af defekte mursten var på 81 kr./stk.

Alt i alt er det på baggrund af ovenstående boligforeningens vurdering, at det vil koste mellem 1½ og 2 mio. kr. at få fuget om og skiftet bindere ved alle huse – og dermed den halve udgift, hvis vi første omgang kun tager hånd om halvdelen af boligerne.

Hvis den samlede udgift løber op i 2 mio. kr. og udgiften afdrages over 30 år, vil det give en årlig ydelse på 129.414 kr. Det giver en huslejestigning på 1.078 kr./md. Herfra kan dog trækkes det beløb, der er afsat i henlæggelserne til den løbende udbedring af fuger. Dermed reduceres huslejestigningen til 922 kr./md.

Hvis den samlede udgift for udskiftning af fuger og bindere kun bliver på 1½ mio. kr., reducerer det huslejestigningen til 653 kr./md.

Det nuværende lån udløber i 2031. Den årlige ydelse på lånet er 22.500 kr., det er 156 kr./md. af jeres husleje.

Når lånet er udløbet, skal I igen til at henlægge til den løbende udbedring af fuger.

Beregning af lån					
Lån til omfugning m.v.		2.000.000 kr.			
Gebyr pr termin		0,00			
Nom. rente/ år		5,00%			
Antal terminer pr år		2			
Løbetid i år		30			
Beregnet ydelse pr. termin		64.706,79			
Termin	År	Restgæld	Rente	Afdrag	Ydelse
1	0	2.000.000	50.000	14.707	64.707
2	0	1.985.293	49.632	15.074	64.707
3	1	1.970.219	49.255	15.451	64.707
4	1	1.954.767	48.869	15.838	64.707
Lånt beløb		2.000.000,00 kr.			
I alt renter		1.882.408			
I alt gebyrer		0			
Samlede omkostninger		1.882.408			
Beløb som tilbagebetales		3.882.408			
AOP (årlig omkostn. i %)		5,06%			
129.414		ydelse pr. år			
18.718		henlæggelse, udskiftning fuger			
110.696		netto-ydelse pr. år			
9.225		ydelse pr. md.			
922		stigning, husleje			

Beregning af lån					
Lån til omfugning m.v.		1.500.000 kr.			
Gebyr pr termin		0,00			
Nom. rente/ år		5,00%			
Antal terminer pr år		2			
Løbetid i år		30			
Beregnet ydelse pr. termin		48.530,09			
Termin	År	Restgæld	Rente	Afdrag	Ydelse
1	0	1.500.000	37.500	11.030	48.530
2	0	1.488.970	37.224	11.306	48.530
3	1	1.477.664	36.942	11.588	48.530
4	1	1.466.076	36.652	11.878	48.530
Lånt beløb		1.500.000,00 kr.			
I alt renter		1.411.806			
I alt gebyrer		0			
Samlede omkostninger		1.411.806			
Beløb som tilbagebetales		2.911.806			
AOP (årlig omkostn. i %)		5,06%			
97.060		ydelse pr. år			
18.718		henlæggelse, udskiftning fuger			
78.342		netto-ydelse pr. år			
6.529		ydelse pr. md.			
653		stigning, husleje			