



Referat af ekstraordinært beboermøde om skema B

Tirsdag den 28. november 2023, kl. 19:00

Egelundsvej 2, 2620 Albertslund

Fremmødte beboere 35 (fra 30 lejemaal)

1. Velkomst

Preben Kure bød velkommen til mødet.

2. Valg af dirigent

Vinie Hansen, formand for VA, blev forslået og valgt.

Dirigenten konstaterede, at mødet var lovligt varslet og dermed beslutningsdygtigt.

Beboere fra nr. 241 meddelte, at de ikke fået det endelige materiale til mødet, men det blev vedtaget at fortsætte mødet, da indkaldelsen var modtaget.

Dagsordenen blev godkendt.

3. Valg af referent og stemmetællere

Dirigenten foreslog Helle Bettina Thomsen fra BO-VEST som referent. Helle blev valgt.

Lillian og Erik blev valgt som stemmetællere.

4. Præsentation af helhedsplan

Blev præsenteret af Signe Hertel fra Rubow.

Huslejen er blevet højere end først vedtaget, og så der kommet flere arbejder med i helhedsplanen, som f.eks. solceller og mere isolering (grøn screening), nye vinduer og gulve.

a. Arbejder der gennemføres

(blev gennemgået af Signe Hertel fra Rubow)

Lejligheder

Alle lejligheder i Toften renoveres. Renoveringen indeholder:

- Nye badeværelser
Ny indretning, fliser og inventar
- Nye køkkener inkl. hårde hvidevarer
Ny indretning, skabe, borde, vask og hårde hvidevarer
- Ombygning
Ny indretning af boliger. Bad og køkken flytter plads.
Indretning af boligtype A2 og A3 ændres ikke.

- VVS, sanitet og afløb
Alt VVS, sanitet og afløb i boliger nedrives og erstattes af nyt.
- Balanceret ventilation
Alle boliger får balanceret ventilation, som giver bedre luftkvalitet og mindre fugtig luft.

Tilgængelighedsboliger (stadig familieboliger)

Boliger med niveaufri adgang

Der etableres 11 boliger med øget tilgængelighed:

- Nye badeværelser
Ny indretning, fliser og inventar
- Nye køkkener inkl. hårde hvidevarer
Ny indretning, skabe, borde, vask og hårde hvidevarer.
- Ombygning
Ny indretning af boliger. Bad og køkken flytter plads.
- VVS, sanitet og afløb
Alt VVS, sanitet og afløb i boliger nedrives og erstattes med nyt.
- Balanceret ventilation
Alle boliger får balanceret ventilation, som giver bedre luftkvalitet og mindre fugtig luft.
- Terrænregulering
Terrænet foran boligerne hæves, så der skabes niveaufri adgang til boliger.

Udvendige bygningsarbejder

- Renovering af facader
Gamle ødelagte mursten udskiftes med nye tilsvarende mursten inkl. reparation af fuger.
- Efterisolering af gavle
Nye gavle opmures med nye sten og bagvedliggende isolering. Nye mursten matcher Toftens mursten.
- Nye kældernedgange
Kældernedgange i gavle nedrives og erstattes med ny kældernedgange ifm. Efterisolering af gavle.

- Husmusisolering
Ydermure ved 2. sal er i dag opbygget som hulmur. Hulmuren efterisoleres ved indblæsning af granulat.
Hulmursisolering er støttet arbejde og en del af den grønne screening.
- Nye vinduer i hele ejendommen – NYT (lån udløb i 2024/25)
Alle vinduer i Toftens bygninger udskiftes med nye vinduer med 3-lags-glas, som isolerer bedre.
Udskiftning af vinduer er ikke en del af skema A.

Da helhedsplanen er blevet forsinket, har det været muligt at tilføje dette arbejde, da det gamle lån udløber i 2024/25.

Altaner

Nye altaner

- Nedrivning af altaner
Alle betonaltaner nedrives.
- Nye altaner med lodrette spor
Altaner består af en dyb del, som er foran skydedøren, og en smal del foran vinduet. Mellem stue og altan er facaden udført med glas fra loft til brystning ca. 80 cm over gulv.
- Nye altaner mod gården - NYT
I forbindelse med nye støjvægge, nedrives indeliggende altaner på støjmuren, De indeliggende altaner erstattes med nye altaner mod gården i alle 3 etager. Det betyder, at alle boliger får en altan.
- Franske og spanske altaner
Franske og spanske altaner får nye lakerede stålværn. Nedslidte betongulve erstattes med nye eller renoverede betongulve.

Udearealer

Landskabsprojekt

- Nye terrasser
Boliger med øget tilgængelighed får nye terrasser med kørestolvenlig terrassedør. Terrasser indeholder nye blomsterkasser og læhegn af træ i 1,8 meters højde.
- Ophold
Eksisterende opholdsarealer beholdes. Der etableres et nyt opholdsområde i gårdrum mellem bygning 1 og 3.
- Leg
Legeområde etableres i gårdområde mellem bygning 1 og 3. Der vil bl.a. være

fugleredegynge, legehus og rutsjebane.

- Beplantning
Der opsættes belysning langs nye stier til boliger med øget tilgængelighed.
Tænder, når det bliver mørkt.

Udskiftning af tag

- Nyt naturskifter tag
Alle tage nedrives og bortskaffes, da de indeholder asbest. Nye tagoverflade vil bestå af sort skifter med lang levetid.
- Ny isolering af tagrum
Isolering af tagrum indeholder asbest. Derfor fjernes isolering og erstattes med ny, tykkere og bedre isolering.
- Asbestsanering
Alle tagrum renses for asbest efter at tag og isolering er fjernet.
- Solcelleanlæg
Sammen med ny tagoverflade, etableres nye solcelleanlæg, som er integreret i skifertaget. Solcelleanlægget skal generere strøm til det nye ventilationsanlæg. Solcelleanlæg er støttet arbejde, og en del af den grønne screening.

Opvarmning

Nyt varmesystem

- Udskiftning af varmesystem
Alle varmerør i boligen udskiftes. I forbindelse med nye gulve føres varmerør i gulvet. Der vil ikke være synlige lodrette varme rør i boligen efter renoveringen.
Udskiftningen giver en bedre udnyttelse af fjernvarmen
- 2-strengsanlæg
Nye radiatorer opsættes som 2-strengsanlæg.

Udskiftning af gulve

Gulve skiftes i hele boligen – *Nyt i forhold til det først vedtaget*

Trægulve består i dag af bøgeparket i stuen og fyrtræsgulve i boligens værelser og køkken. Alle gulve i boligen nedrives og sendes til genbrug.

Nye gulve af egetræ lamelparket lægges med 50 mm isolering i alle boligens værelser, stue og køkken for at minimere gener fra støj og træk.

I forbindelse med udskiftning af gulve føres nye skjulte installationer til varme og el-installation til ny ekstra stikkontakt i stuen.

Spørgsmål fra salen:

Bliver der malet eller tapeset?

Svar: Det er kun vægge som er nye eller ombygget, der bliver malet.

Der er udfordring med klørlugt fra vand på grund af legionella, vil dette problem blive afhjulpet.

Svar: Spørgsmålet kunne ikke besvares. Der følges op herpå på næste byggemøde.

Skydedøre til altaner bliver de vendt, så de kommer til at side i modsatte side.

Svar: Nej.

Kommer der flere radiatorer i boligerne?

Svar: Der kommer varmekilde i alle rum.

Hvor placeres altanen på 2-rums-boligerne?

Svar: Altan fra stuen, som vender ind mod gårdrummet.

Hvad kommer der til at ske med døren når altan er væk fra støjmur?

Svar: Den bliver isoleret og muret til.

Bliver altanerne lukket med betonbrystninger med en stålhåndliste?

Svar: Ja

Køkken bliver flyttet ned i den anden ende af boligen – kan radiatoren vendes?

Svar: Radiatoren bliver placeret mest hensigtsmæssigt.

Kan der laves tilkøb til køkkenet?

Svar: Nej, køkkenindretningerne er lukket. Men man kan få oplyst leverandør, så man selv kan købe evt. ekstra.

Nye gulv – bliver der isoleret ned til kælderrum?

Svar: Ja, med 50 mm.

Bliver der valg i forhold til køkkenlåger?

Svar: Ja, det bliver muligt at vælge mellem 3 modeller. Og yderligere bliver det muligt at vælge mellem 3 slags fliser på badeværelset.

Der kommer mockup, hvor man kan se de forskellige låger og fliser, som der kan vælges mellem. Standard låge og flise er vedtaget i byggeudvalget.

Er det muligt at tilkøbe ekstra stikkontakter.

Svar: Det er desværre ikke muligt.

Varme, hvor meget falder den.

Svar: Det kan der ikke sige noget, om det også afhænger af beboeradfærd. Men der er mulighed for en billigere varmeregning.

b. Genhusning

John Fletting, projektleder gennemgik nedennævnte

- Etapemøder
 - Beboerne indkaldes blokvis – 1. møde i morgen
 - Orientering om proces og tidsplan
 - Personlig hjælp
 - Individuelle krav og ønsker
- Vaskeri
 - Genhuses man i en afdeling uden vaskeri, vil der blive tilbudt mulighed for at vaske og tørre tøj i genhusningsboligen.
- Pjece
 - BO-VEST har lavet en pjece om midlertidig genhusning, som kan rekvireres hos BO-VEST eller ejendomskontoret.

Spørgsmål fra salen:

Genhusningen i BO-VEST har meddelt, at man bliver henvist til nærmest vaskeri.

Svar: John kunne bekræfte, at der bliver en vaskemulighed i nærheden af boligen, hvilket har været et krav fra byggeudvalget. Svaret cleares dog med udlejningen i BO-VEST efter mødet.

Hvor sker genhusning og har man som beboer selv indflydelse herpå?

Det kan ikke loves, da det er et større puslespil, der skal gå op. Men hvert lejemål kommer til at tale med en genhusningskonsulent.

Svar på udestående spørgsmål kan belyses på blokmøderne, hvor genhusningen fra BO-VEST også deltager.

c. Huslejekonsekvens

John Fletting gennemgik økonomien.

Renoveringen vil i alt koste ca. 170 mio. kr. Det vil give en stor huslejestigning hvis afdelingen skal låne til hele renoveringen, men efter der er givet tilskud og huslejestøtte, er den nødvendige huslejestigning beregnet til 169,67 kr. pr. m²., eller 19,3%. Det er 5 % mere end ved skema A

Der har været en stor inflation og ingen huslejestigning siden 2019. dette ville i sig selv have givet en huslejestigning på omkring 6%.,

Spørgsmål fra salen:

Når man får et værelse mindre, skal man så betale mindre i husleje?

Svar: Husleje betales efter m².

d. Tidsplanen:

Blev gennemgået af Ole Kier fra Rubow

Entreprenøren er fundet, men man ved ikke, hvornår man går i gang.

Helhedsplanen starter fra bygning 6 – 5 - 4 – 3 – 2 og 1 til sidst.

36 boliger bliver genhuset ad gangen, som det ser ud nu.

I slutningen af 2023 udsendes de første varslinger.

Spørgsmål fra salen:

Bliver tagene også renoveret en blok ad gangen?

Svar: Ja.

John meddelte, at alle plantegninger bliver lagt på hjemmesiden, hvor man også kan se husleje nu og efter helhedsplanen. Bliver lagt ud hurtigst muligt.

Hvad gør man ved budgetoverskridelser:

Svar: Støttede arbejder må ikke stige. Hvis renten stiger, kan det give større huslejestigning eller hvis renten falder det modsatte. Der er en reguleringskonto i Landsbyggefonden.

Hvad sker der med tre forretninger:

Svar: Her bliver der kun lavet om på vinduespartier som er de samme som i boligerne, der bliver ikke renoveret butiksfacader i øvrigt. Hvor installationer er fælles med boligerne, vil disse også blive skiftet – eksempelvis vand-, varme- og afløbsinstallationer.

5. Afstemning og godkendelse af skema B med huslejestigning på 19,3%

Blev vedtaget med stort flertal.

1 stemte imod.

Ingen stemte blankt.

Preben takkede for fremmødet.

Mødet sluttede kl. 20:10



Preben Kure, afdelingsbestyrelsesmedlem



Vinie Hansen, dirigent