



Albertslund, den 16. februar 2017

Referat
Ekstraordinært afdelingsmøde for Troldnøddegården
Om forslag til nye vinduer, døre samt udbedring af
sokler og tag
torsdag den 16. februar 2017, kl. 19.00
i Troldnøddegårdens fælleshus

Velkomst ved Brian Knudsen, formand for Troldnøddegården.

1. Valg af dirigent

- Simon Bødker blev valgt som dirigent.

2. Valg af referent

- Tina Nielsen fra BO-VEST blev valgt som referent.

3. Orientering om projekt nye vinduer, døre samt udbedring af sokler og tag
ved projektleder Yasir Malik/BO-VEST

- Projektet er udarbejdet på baggrund af en tilstandsrapport fra maj 2016.
- De samlede udgifter for projektet blev præsenteret.
- Organisationsbestyrelsen har besluttet at bidrage med 2/3 af låneydelsen de første tre år med mulighed for forlængelse – for at gøre det muligt at holde huslejen nede.
- Der blev gjort opmærksom på, at der er tale om en foreløbige godkendelse; Hvis budgetrammen ændres, vil projektet stilles til godkendelse af beboerne igen.
- Projektets proces- og tidsplan blev præsenteret for beboerne. Udførelsen forventedes at ske mellem august og december 2017 samt mellem februar og juni 2018 med en



hovedentreprenør med speciale i vindues- og dørudskiftning. Desuden ville man lave to separate udbud for henholdsvis Buerne og Gårdene.

- Det blev foreslået at oprette et byggeudvalg for Gårdene, men med samme rådgiver som hos Buerne og gerne med samme fabrikant af vinduer og døre hos begge afdelinger.

4. Eventuelle spørgsmål

- Der blev spurgt ind til det kommende byggeudvalgs rolle i forbindelse med projektet. Der blev svaret, at de skal være med til at beslutte den nærmere udformning af projektet.
- Der blev spurgt ind til muligheden for at få yderligere tilskud i form af energibesparende tiltag. Der blev svaret, at det først og fremmest handler om at beslutte om man vil godkende projektet. Herefter vil rådgiveren indsamle materiale og indsende dokumentationen til fx Albertslund Forsyning som vil bidrage med engangsydelse til byggeprojektet.
- Der blev spurgt ind til udeladelsen af facadeudskiftning i forbindelse med projektet. Der blev svaret, at handlingsplanen har været nødt til at tage udgangspunkt i de bygningsdele, som trænger mest til en udskiftning, med øje for, at hæve huslejen for voldsomt på én gang.
- Der blev spurgt ind til, hvordan det vil påvirke huslejen, når tilskudsperioden fra Organisationsbestyrelsen er udløbet. Der blev svaret, organisationsbestyrelsen har tilkendegivet at der vil være mulighed for at genvurdere støttebehovet efter de første tre år.
- Der blev spurgt ind til garantien for at undgå konkurser under projektets udførelse, som man har oplevet det i Vængerne. Der blev svaret, at udvælgelse af entreprenøren var med omhu og at entreprenøren stiller en økonomisk garanti, som er almindelig praksis i byggesager. Det vil dog ikke være muligt at garantere 100 % imod en evt. konkurs.
- Der blev gjort opmærksom på afdelingens stilistiske begrænsninger. Vinduerne skal minde om de gamle, men beboerne kan være med til at bestemme funktionaliteten af vinduerne, f.eks. åbnemuligheder, ventilation og lydsikring.
- Der blev spurgt ind til muligheden for at benytte sig af henlagte penge til projektet. Der blev svaret, at der kun er henlagt begrænsede midler, og derfor anbefaler administrationen at afdelingen i stedet for henlægger pengene til andre fremtidige vedligeholdelsesprojekter,



såsom vedligeholdelse af badeværelser, og derfor lader dette projekt finansieres 100 % ved lånoptagelse.

- Der blev spurgt ind til muligheden for økonomisk støtte fra Landsbyggefonden. Der blev svaret, at Landsbyggefonden primært støtter afhjælpning af byggeskader og fremtidssikrings- og tilgængelighedsprojekter og ikke vedligeholdelse.
- Der blev spurgt ind til om huslejestigninger er indbefattet af varmebesparelse i beregningerne. Der blev svaret, nej, men der vil selvfølgelig være en besparelse, udefra den lovpligtige energimærkningsrapport(fra 2014), vil en besparelse være gennemsnit 13,5 kr/m² årligt. Der blev gjort opmærksom på, at det imidlertid er svært at gøre præcist op, da varmebesparelserne er individuelt.
- Der blev spurgt ind til, om den omtalte huslejestigning vil falde fra, når lånet er tilbagebetalt. Der blev svaret, at det vil den, da der er tale om et almindeligt lån.
- Der blev spurgt ind til fælleshusenes plads beregninger. Der blev svaret, at fælleshusene umiddelbart ikke er en del af projektet og derfor ikke er regnet med.

Kun vedr. Troldnøddegården

1. Præsentation af de enkelte afdelingers økonomiske rammer for renoveringen

- Den samlede ramme for vindues- og tagudskiftning samt udbedring af tage og sokler anslås til at være 5.9 mio. kr.

Dette vil medføre en stigning svarende til 11,3 % ved realisering af projektet. Da

Organisationsbestyrelsen har besluttet at bidrage med 2/3 af låneydelsen de første tre år med mulighed for forlængelse, vil dette betyde, at husleje vil komme ned på 3,8% svarende til en huslejestigning på 35 kr. pr. m² pr år. Varmebesparelsen vil være gennemsnit på 12,85 kr. pr. m² pr. år udefra den lovpligtige energimærkningsrapport (fra 2014).

2. Valg af stemmetællere

- Der blev ikke valgt nogen stemmetællere.



3. Afdelings godkendelse af forslag til nye vinduer, døre samt udbedring af sokler og tag

- Forslaget blev godkendt.

4. Valg af 2 repræsentanter fra hver afdeling til fælles byggeudvalg

- Jørn Mikkelsen (apojmik@post11.tele.dk) blev valgt som repræsentant.
- Peter Jacobsen (pjac@get2net.dk / tlf. 40755720) blev valgt som repræsentant.

5. Eventuelle spørgsmål

- Findes under punkt 4.

Brian Knudsen
Afdelingsbestyrelsesformand

Simon Bødker
Dirigent