

Albertslund Boligselskab afd. SOLHUSENE

Referat af ekstraordinært afdelingsmøde

17. april 2018 kl. 19.00

Deltagere:

59 lejermål var repræsenteret, i alt 118 stemmer udleveret.

BO-VEST: Sofie Clemmensen – Projektleder (referent)
Jesper Rasmussen - Seniorkonsulent
Giv Andersen - Boliggruppen
Palle Jensen – Ejendomsmester

Albertslund Boligselskab: Frank Aagaard – bestyrelsesrepræsentant

Teknisk rådgiver: Jeanett Kølbæk Hansen - Dominia Rådgivende Ingeniører
Göran Wilke – demonstrationsprojekt, ventilation.
Steen Hartvig – demonstrationsprojekt, hybrid solcelleanlæg.

Afdelingsbestyrelsen: Hans Bindslev – Formand
Eva Westrup
Sten Rendbæk
Matilde Nielsen
Liselotte Hansen
Dieter ??

Dirigent: Claus Heje

Referat:

1. Ankomst og registrering

59 husstande registrerede sig ved ankomsten.

2. Velkomst ved bestyrelsen

Claus Heje blev valgt som dirigent. Dirigenten konstaterede, at mødet var rettidigt indkaldt til og alle formaliteter var overholdt. Det kunne således konstateres at afdelingsmødets afholdelse var lovligt. Der blev valgt 2 stemmetællere blandt fremmødte beboere.

Hans Bindsløv bød velkommen og bekendtgjorde at afdelingsbestyrelsen indstiller helhedsplanen til godkendelse.

3. Baggrund for helhedsplanen

Sofie Clemmensen redegjorde kort for baggrunden for projektet og for de arbejder som er drøftet og undersøgt siden seneste udmelding fra Landsbyggefonden. Arbejderne omfatter bl.a. tilgængelighed, justering af omfang af private haver, lejlighedssammenlægninger, indarbejdelse af to demonstrationsprojekter vedr. ventilation og solceller.

4. Orientering om helhedsplanen

Jeanett Kølback gennemgik afdelingens renoveringsbehov, herunder særlige byggetekniske udfordringer.

Følgende arbejder som er indeholdt i helhedsplanen blev gennemgået: Fugtsikring af kældre, udvendige facadearbejder, renovering af trappeopgange, renovering af baderum, udskiftning af faldstammer og brugsvandsinstallationer, ventilation i boligerne, nye vinduer, sammenlægninger af boliger og etablering af tilgængelighedsboliger, renovering af udearealer, reparation af kloak, etablering af haver, nye belægninger og belysning og solcelleanlæg.

Nogle af arbejderne udføres henholdsvis i de gule blokke og andre udføres i de røde blokke. Jeanett gennemgik fordelingen af arbejderne for henholdsvis de gule og røde blokke.

I forbindelse med renoveringen bliver der installeret individuelle vandmålere i alle boliger.

Placering af tilgængelighedsboliger og tilgængelighedsbolig blev gennemgået og eksempel på plantegninger af rumfordeling blev fremvist.

Jeanett gennemgik forslaget til miljøarbejder (opretning og forbedring af udearealer) i afdelingen. Hovedstien som går gennem afdelingen renoveres, nye belægninger etableres, der etableres belysning. Nyetablerede haver placeres ved blok 1, 3, og 5. Arealet ud for Blok 1 mod Banehegnet tilhører Kommunen. Administrationen har været i dialog med kommunen angående brugsret af arealet, til brug for etablering af haver til boliger i stueetagen. Kommunen var positive, men forslaget forudsætter godkendelse af Kommunalbestyrelsen.

Undervejs i den dialog, der har været med Landsbyggefonden om udvikling af helhedsplan for afdelingen opstod forslag til to demonstrationsprojekter, der kunne gennemføres indenfor den særlige støttepulje i Landsbyggefonden til demonstration og udvikling. Efter aftale med Landsbyggefonden er disse to projekter indarbejdet i den samlede ansøgning om skema A. Projektet om ventilation blev gennemgået af Göran Wilke og projektet om solceller af Steen Hartvig. Begge vil følge projekterne under den videre planlægning og udførelse af helhedsplanen. Landsbyggefonden har givet tilsagn om 100 % støtte til begge demonstrationsprojekter.

Det ene projekt omhandler et solcelleanlæg som tilkobles et batterilager. Anlægget muliggør at strømmen kan gemmes i afdelingen og dermed først bruges når behovet er der. Solcellerne

placeres på tagfladen og integreres på en måde der vil passe til afdelingens arkitektur. Gevinsten af solcelle-el produktion fordeles ligeligt på alle boliger i afdelingen. Der er kalkuleret en månedlig besparelse pr. bolig på ca. 100 kr.

Det andet demonstrationsprojekt omhandler ventilation i boligerne og er planlagt til at blive udført i ca. halvdelen af bebyggelsens lejemål. Boligerne får installeret behovsstyret ventilation, et system som måler det aktuelle behov for frisk luft og dermed ventilerer boligen efter behov. Den anden halvdel af bebyggelsen får installeret traditionelt balanceret mekanisk ventilation med varmegenvinding. Begge ventilationssystemer vil medføre nedsænkede lofter i gangarealer. Der etableres måling af indeklima i alle boliger så der kan ske sammenligning mellem de to typer af ventilation.

Spørgsmål

Følgende spørgsmål fra salen blev stillet:

- Bliver der uddelt tegninger af hvilke arbejder som udføres for alle boligtyper? Svar: Det er muligt at se tegning over boligtyperne i pausen til mødet, Jeanett har et sæt tegninger. Fremviste slides fra mødet vil blive printet, og lagt på ejendomskontoret. Her kan beboerne henvende sig og se materialet igennem. Senere vil der blive oprettet en hjemmeside hvor alt nødvendigt materiale vil blive uploadet og dermed gjort tilgængeligt for beboerne
- Vil ventilationssystemet medføre at der kan opstå lugtgener fra naboen, hvis han/hun f.eks. ryger? Svar: Lugtgener kan opstå hvis ventilationen ikke virker korrekt, men der vil blive opsat målere på ventilationssystemet grundet demonstrationsprojektet, som kan garantere at der ventileres korrekt. Det vil minimere risikoen for at lugtgener opstår.
- Drænes der kun i gavlene på de røde blokke? Svar: Nej, der er planlagt dræn omkring alle røde blokke.
- Er der plads til at etablere installationsskakt på renoverede badeværelser? Svar: Installationsskakten placeres hensigtsmæssigt. Der skal naturligvis være den nødvendige plads foran toiletkummen. Detaljerne i badeværelserne bliver først projekteret når den nye tekniske rådgiver er fundet.
- Fremviste tegningsmateriale er mangelfuldt, hvorfor er der ikke tegninger af alle boligtyper? Svar: det vil være for omfattende at vise alle tegninger. Jeanett vil gerne fremvise tegninger i pausen.
- Er der tænkt på at el-måleren ikke kan sidde samme sted når boligerne sammenlægges? Svar: Sammenlægningsboligerne bliver totalrenoveret, elmåler flyttes til en hensigtsmæssig placering, vægge flyttes og alle overflader istandsættes.
- Kommer der franske altaner? Svar: Nej. Der har været et ønske om franske altaner, det er dog sparet væk, for at holde huslejen på et acceptabelt niveau.
- Bliver der udført ny el i boligerne? Svar: Nej. Udskiftning af el er ikke støtteberettiget. Det er ikke medtaget i forslaget for at holde huslejen på et acceptabelt niveau.
- Hvorfor har man valgt at tilgængelighedsboligerne placeres i afdelingens store boliger? Svar: Det er administrationens og teknikernes vurdering at placeringen er den mest hensigtsmæssige, da man bliver fri for etablering af elevatortårn, adgang kan ske via rampe. Tilgængelighedsboliger kræver plads til gangarealer, da man skal have plads til at en kørestol kan komme rundt i boligen.
- Hvor i bebyggelsen bliver demonstrationsventilationsprojektet udført? Svar: Det er planlagt at det bliver udført i blok 2, 4, 6, B1, B2, B3, B4, B5.

- Hvor meget kommer installationsvæg i badeværelse til at fylde og har man tænkt på at bytte om på inventar? Svar: Vi kender ikke de eksakte mål, men når ny rådgiver går i gang med at projektere, vil der blive taget endelig beslutning om indretning.
- Bliver beboerne inddraget i processen fremefter? Svar: Når ny rådgiver er fundet, vil der blive afholdt nogle temagruppemøder, her vil beboerne få mulighed for dialog med den tekniske rådgiver og bidrage med holdninger til indretning, materialevalg mv.

5. Kaffe og kagepause

Der blev afholdt 10 minutters pause.

6. Gennemgang af økonomi

Jesper Rasmussen indledte med at forklare hvad Landsbyggefonden er og om muligheder og vilkår for at opnå økonomisk støtte til renovering. Landsbyggefonden er fremkommet med en forhåndsgodkendelse på støttede lån på 74 mio. kr. og yderligere driftsstøtte til andre opretningsarbejder på 20 mio. kr. Landsbyggefondens samlede støtteramme til støttede lån og driftsstøtte er således 94 mio. kr.

På grundlag af Landsbyggefondens udmelding har afdelingsbestyrelsen i samarbejde med Administrationen og den tekniske rådgiver prioriteret, hvilke andre arbejder, "private arbejder", der bør indgå i den samlede helhedsplan. De prioriterede arbejder er budgetteret til i alt 31 mio. kr. så den samlede anlægsudgift for helhedsplanen er 125 mio. kr.

Jesper Rasmussen gennemgik hvilke arbejder som støttes af fonden og hvilke der er rene vedligeholdelsesarbejder, der skal betales af beboerne fuldt ud.

Herefter blev helhedsplanens huslejekonsekvenser gennemgået. Den gennemsnitlige huslejestigning vil være 173 kr. pr. m² årligt. Nuværende husleje er 816 kr. pr. m² årligt. Den gennemsnitlige husleje efter renovering vil efter stigningen være 989 kr. pr. m² årligt. Den samlede gennemsnitlige huslejestigning svarer til 21,2%

Det er et vilkår fra Landsbyggefonden, at huslejefordeling efter renovering af boligerne skal afspejle boligens brugsværdi. Grundet eksisterende huslejeforskelle i røde og gule blokke vil der i forbindelse med helhedsplanen ske en vis udjævning af denne huslejeforskel. Jesper Rasmussen gjorde opmærksom på, at det er organisationsbestyrelsen og Kommunalbestyrelsen, der har kompetencen til at fastsætte huslejefordelingen mellem boligerne.

Endelig blev der gjort opmærksom på, at gennemførelse af helhedsplanen vil medføre besparelser på energiforbruget, herunder forbrug af varme, vand og el.

7. Genhusning

Giv Andersen gennemgik punktet.

Beboere der bor i boliger der skal omdannes til tilgængelighedsboliger eller hvor der skal udføres en sammenlægning, skal genhuses. Resterende beboere genhuses ikke, for dem bliver der opsat midlertidige toiletforhold.

Beboere som skal genhuses, vil få omdelt et spørgeskema vedr. behov og ønsker for genhusning. Boliggruppen i BO-VEST vil gøre hvad de kan for at hjælpe i genhusningsprocessen. For beboere som kun skal genhuses midlertidigt, kan sidste udvej være at genhuse i pavillonbebyggelse hvis ikke det er muligt at finde en anden genhusningsbolig i byggeperioden. Boliggruppen vil hjælpe beboere som ikke ønsker at komme retur til bolig, med at finde ny bolig. Der vil blive afholdt møder i afdelingen når genhusningen nærmer sig. Beboere skal selv pakke ejendele ned i flyttekasser og selv pakke ud igen. BO-VEST kan ikke hjælpe i denne proces. Der kommer flyttemænd og flytter for beboeren, denne omkostning afholdes af byggesagen.

Giv gjorde opmærksom på, at huslejestigningen vil indgå fuldt ud i grundlaget for beregning af boligstøtte. Det er op til den enkelte at søge boligstøtte efter reoveringen.

8. Tidsplan og det videre forløb

Sofie Clemmensen gennemgik den foreløbige tidsplan. Såfremt Beboerne stemmer helhedsplanen i gennem, skal den efterfølgende godkendes i organisationsbestyrelsen, Kommunalbestyrelsen og endeligt skal Landsbyggefonden meddele skema A tilsagn. Det forventes at ske i august 2018. Sideløbende med denne proces vil Administrationen i samarbejde med rådgiver gennemføre udbud af teknisk rådgivning i henhold til EU's regler. Når der er indgået kontrakt med den nye rådgiver, planlægges en proces for byggeudvalg og fokusgrupper. Herefter skal helhedsplanen projekteres og udbud af entreprenørarbejdet gennemføres. Når licitationen er gennemført, kan der udarbejdes skema B, budget efter licitation, . Det forventes færdigt i august 2019. Helhedsplanen forventes afsluttet i marts 2021.

Spørgsmål

- Kan I sige noget om hvor meget man kan få i boligstøtte efter helhedsplanen? Svar: det er individuelt, da det udregnes efter indkomst mv. På Udbetaling Danmarks hjemmeside findes der beregningsværktøjer som den enkelte beboer kan bruge til at udregne deres boligstøtte.
- Får man hjælp til flytning? Svar: Man skal selv pakke ned og op, flyttekasser bliver stillet til rådighed.
- Hvor lang tid kommer reoveringen af en sammenlægningsbolig til at vare? Svar: Det vides ikke pt. Arbejdsplan for gennemførelse af byggearbejdet vil blive udarbejdet i samarbejde med entreprenøren. Hvad kommer en sammenlægningsbolig til at koste? Svar: Vi kender ikke den eksakte pris på sammenlægnings- og tilgængelighedsboligerne. Prisen skal fastsættes efter boligens brugsværdi. Da boligerne totalreoveres, vil dette også afspejles på huslejen.
- Hvad sker der hvis entreprenørens tilbud er dyrere end det der er forudsat i forslaget til helhedsplan og skema A ? Svar: Hvis tilbuddet er dyrere end det som beboerne har godkendt, skal projektet revurderes med henblik på at finde besparelser eller fremkomme med forslag til udvidelse af budgettet. Det blev særligt fremhævet, at der ikke kan gennemføres arbejder der medfører højere huslejestigning end det beboerne har godkendt. Hvad sker der med ventelisterne? Svar: Der lukkes for ventelisterne såfremt helhedsplanen godkendes. Herefter udlejes boliger midlertidigt ind til byggeriet går i gang. Grunden er at det skaber mulighed for, at genhusning kan ske internt i afdelingen.
- Hvad sker der med vedligeholdelseskonti som er knyttet til boligerne? Svar: I boliger, der sammenlægges eller totalreoveres, vil beløb på vedligeholdelseskontoen, der overstiger et skønnet mindstebeløb blive anvendt som finansieringstilskud til den indvendige istandsættelse.

9. Afstemning - Godkendelse af helhedsplan

Afstemningen blev foretaget og herefter optalt af stemmetællerne.

Stemmerne var fordelt således:

103 stemmer ja

12 stemmer nej

3 stemmer blanke

10. Tak for i aften



Hans Bindslev

Formand



Sofie Clemmensen

Projektleder (referent)



Claus Heje

Dirigent

24.05.2018