



Referat af informationsmøde om Helhedsplan

**Onsdag den 26. juni 2019 kl. 19:00 – 21:00
i Musikteateret, Bibliotekstorvet 1**

Fremmødte:

- Ca.220 beboere fra hhv. 4 nord og 4 syd.

Oplægsholdere og øvrige deltagere, der ikke bor i afdelingen:

- Peter (seniorprojektleder fra BO-VEST)
- Vinie (formand i VA)
- Søren (arkitekt, Vandkunsten)
- Simon (bygningstekonstruktør og byggeleder, Wissenberg)
- Andrea (referent fra BO-VEST)

Referat:

1. Velkommen:

- Peter byder velkommen.

2. Valg af dirigent:

- Vinnie vælges som dirigent.

3. Valg af referent:

- Andrea vælges som referent.

4. Præsentation af oplægsholdere og øvrige deltagere, der ikke bor i afdelingen:

- Simon, bygningstekonstruktør og byggeleder fra Wissenberg, der er totalrådgiver på byggesagen.
- Søren, arkitekt, fra Vandkunsten.

5. Information og status om forløbet siden beboermøde i marts:

1. Modtaget tilbud fra entreprenørerne:

- Enemærke & Petersen, CASA og NCC har afgivet indledende tilbud.
- Hverken den traditionelle renovering eller elementrenoveringen kunne i første omgang gennemføres på baggrund af de indledende priser.
- Der blev set på besparelsesmuligheder.
- Der er igangsat yderligere forhandlinger.

2. Forhandlinger med entreprenørerne – mulige besparelser:

- Entreprenørerne skulle give priser på besparelsesforslag.
- Sokkelisoleringen på eksisterende betonvæggene kan udgå. Der forberedes i stedet til radiator i gavlværelset som supplerende varmekilde.
- Indhenter pris på at ændre varmeinstallationerne i parterreboligerne.



- Nogle af installationerne kan optimeres.
- Badekabiner der laves færdige og derefter hejses ind vil give besparelse. Dette kræver nye tage.
- Ændring af omfang af fliser i badeværelser til kun at være i bruseniche og på gulvet, øvrige vægge malerbehandles.
- Udvidelse af udbud 1 så den også omfatter nye tagelementer.
- Besparelse ved kun at have to indretningsmuligheder i udbud 2.
- Besparelse ved, at tilvalg udgår af udbud 2.
- **Udbud 1 (traditionel renovering) ændres frem mod endeligt tilbud til:**
 - Badeværelse ændres til badekabine.
 - Fliseareal i bad minimeres.
 - Taget udskiftes med nye tagkassetter
 - Sokkelisolering langs tunge facader udgår, og der suppleres med forberedelse til radiator i fritliggende gavlværelser.
 - Højtliggende kloak forsøges indarbejdet.
 - Muligheder for optimering af installationer.
- **Udbud 2 (elementrenovering) ændres frem mod endeligt tilbud til:**
 - Udbud 2 er økonomisk svær at gennemføre.
 - Besparelse ved kun to installationer.
 - Besparelse ved at beboertilvalg i boligerne udgår.
 - Besparelse ved at fjerne ovenlys.
 - Fliseareal i bad minimeres.
 - Der bliver ikke råd til højtliggende kloak.
- Det vil være godt at få den nye højtliggende kloak med i projektet, da eksisterende kloak er i dårlig stand. Størstedelen af kloakken er afdelingens egen – resterende er HOFOR´s.
- Spørgsmål:
 - Hvorfor højtliggende kloak? Man skal mange steder grave meget dybt for at nå ned til den eksisterende kloak, hvilket er dyrt og besværligt. Det er endvidere en stor indgriben at skulle gøre det efterfølgende.
 - Bliver mit kloakdæksel i haven? Selve placeringen ændres ikke.
 - Hvad er forskellen på udbud 1 og udbud 2? Udbud 1 er traditionel eller almindelig renovering som i naboafdelingen AB Syd – dog med gulvvarme i hele huset, nye haver inkl. Ca. 20 m² fliser og forhåbentlig nye tage.
Udbud 2 er en elementrenovering, hvor man skifter alt undtagen fundamentet – altså også tag og tunge ydervægge. Arbejder hen imod at man laver den traditionelle renovering, men også med tagskift.
 - Hvad er en badekabine? En præfabrikeret badekabine er en fast bygningsdel. De udføres på en fabrik, så de blot skal løftes på plads og installationer tilsluttes. De udføres lidt forskelligt, men oftest med betongulv og vægge og lofter i stålkassetter



med gipsplader hvor der kan opsættes fliser eller anden beklædning. Vægge og lofter er skruefaste.

- Kræver selvfølgelig at tagene også udskiftes.

3. Drøftelser med landsbyggefonden:

- Der er afholdt to møder i Landsbyggefonden med henblik på afklaring af maksimal støtte til helhedsplanen.
- Udgangspunktet for maksimal støtte er skema B fra AB Syd, indekseret frem til d.d.
- Indbetalinger til reguleringskonti forhøjes med tilbagevirkende kraft, svarende til forventet skema B.
- Der kan anvendes 75 % af reguleringskonti til finansiering af skema B grundet lav risiko for ekstraarbejder. Alt det ekstraarbejde der har været i AB Syd er indarbejdet i denne plan, så derfor er risikoen lav.
- Simulering af langtidsbudgetter med henblik på finansiering med henlagte midler samt at finde besparelser på de årlige henlæggelser.
- Alt driftsstøtte der er blevet bygget op på reguleringskontoen siden skema A kan ca. fordobles. Det kan bruges på at finansiere skema B. Det giver ca. 75 millioner i VA 4 Nord og 100 millioner i VA 4 Syd.
- De indikative priser på at få skiftet tagkassetterne ser fornuftige ud.
- Der er samlet mange penge sammen. Derudover er der ting der ikke vil skulle driftes på samme måde, og det vil også give besparelser.
- Opdelte boliger:
 - Antallet af opdelte boliger kan øges med 200 %. Der er givet interesse fra +100 beboere/lejemål, altså 25 % af 4 Nord og 4 Syds nuværende beboere kan godt se sig selv bo i disse opdelte boliger.
 - Forøgelsen af antallet af opdelte boliger vil have en positiv indvirkning på finansieringen i den store helhedsplan, da mange af udgifterne til de opdelte boliger føres over i en ny sag i Landsbyggefonden.
 - Huslejeniveauet kommer til at følge afdelingens øvrige boligers i kr. pr. m².
 - Det vil være 2- og 3-værelses boliger på ca. 62-75 m².
 - De bliver helt nye boliger, altså udført som elementrenovering, udbud 2.
 - Der er have til hver bolig, og badeværelse med plads til kørestol.
 - Afdelingsbestyrelserne, Landsbyggefonden og VA støtter det. Der mangler nu kommunen og beboernes tilsagn.
 - Placeringerne af de opdelte boliger pågår.
 - Der er fem forskellige boligtyper.



- Spørgsmål:
 - Hvordan foregår flytning/genhusning til de opdelte boliger? Man kan risikere at komme op på tre flytninger, fordi man først skal i genhusning, så tilbage, og så senere derefter kan flytte ind i de nye lejligheder.
 - Der vil være udtryksforskel på gamle gårdhuse i udbud 1 og de nye opdelte gårdhuse? Facaderne på gårdhusene ved udbud 1 kan efterfølgende renoveres eller udskiftes løbende, men som et projekt udover helhedsplanen.
 - Renoveringsrækkefølgen? De nye opdelte boliger udføres i samme rækkefølge iht. den udbudte tidsplan
 - Tildeles de opdelte boliger efter intern venteliste? Ja, men de beboere, der bliver berørt af at skulle flytte ud, fordi deres bolig skal deles op, har førstret på at kunne flytte tilbage ind i en af de mindre boliger.
 - Tidsplan: Så snart tidsplanen er lavet, vil den blive offentliggjort. Der kommer en rækkefølge snarest. Det ville give god mening at starte med de opdelte boliger, hvis ikke der lå et forsyningsprojekt der løb forud. Derfor ændres der ikke på rækkefølgen.
 - Hvad er optimering af installationerne?: Man ændrer måden, hvorpå fjernvarmen kommer ind i boligen.
 - Vil der ikke bare komme skimmel igen, hvis den almindelige renovering (udbud 1) gennemføres? De nye tage og ingen krybekælder vil løse skimmelproblematikken. Bedre ventilationsanlæg vil også hjælpe. Indervæggene renses for skimmelsvamp. Den skimmelsvamp der er i dag skyldes luftforholdene. Den der er på betonvæggene er på overfladen, fordi der er for høj luftfugtighed og dårlig luftcirkulation. De nye huse laves med tvungen ventilation. Der er ifølge vores undersøgelser i AB Syd et sundt indeklima i de nye boliger.
 - Skurene/carportene: Ikke med i udbuddene, medmindre de er nødt til at blive revet ned af hensyn til byggeplads-/adgangsforhold.

6. Information om huslejeniveau på grundlag af indledende tilbud og forhandlinger:

- En maksimal huslejestigning, hvor m²prisen bliver 1.100 kroner pr. m² pr. år blev godkendt i marts 2019. De 1.100 kr. er også Landsbyggefondens maksramme.



Vridsløselille Andelsboligforening - Afdeling 4 Nord og 4 Syd

- Det vil i et gårdhus på 93 m² give en husleje på 8.650 kr.
- I et gårdhus på 108 m² bliver huslejen 9.750 kr.
- I et gårdhus på 93 m² med 51 m² parterre bliver huslejen 10.350 kr.
- Baseret på de indledende tilbud, vil elementrenoveringen medføre en huslejestigning til 1.300 – 1.350 kr. pr. m² pr. år.
- Med almindelig renovering, inklusive nye tage, viser de indledende tilbud en huslejestigning på 1.025 kr. pr. m² pr. år.
- Med udgangspunkt i de tre ovenstående eksempler betyder det en månedlig husleje på henholdsvis 93 m²: 8.021 kr., 108 m²: 8.987 og parterre: 8.685 kr.
- Til sammenligning ligger AB Vest på 1.063 kr. pr. m² pr. år, AB Syd (der ikke er reguleret siden skema B) på 988 kr. og Robinielunden på 1.039 kr., men uden service og daglig drift.
- Det er altså et fornuftigt niveau sammenlignet med andre afdelinger.
- Overblik:
 - Gældende leje: 756-759 kr. pr. m² pr. år.
 - Elementrenovering: 1.300-1.350 kr. pr. m² pr. år.
 - Alm. renovering inkl. tage: 1.025 kr. pr. m² pr. år.
- Der er udført en teoretisk sammenligning af varmekonsumet før renovering med varmekonsumet efter renovering. Af beregningen fremgår det, at en standardfamilie på to personer, som ikke ændrer sine vaner, kan forvente en varmebesparelse på 70 % efter en almindelig renovering med nye tage og 83 % efter en gennemførelse af elementrenoveringen.
- Det er dog en rent teoretisk sammenligning, og skal derfor tages med et gran salt.
- Den erfaringsmæssige, nuværende, årlige varmeudgift er 15.000 pr. husstand.
- Årlig reduktion ved gennemførelse af udbud 1: 10.500 kr.
- Årlig reduktion ved gennemførelse af udbud 2: 12.450 kr.
- Pr. måned giver det henholdsvis 875 kr. og 1.038 kr.
- Den reelle huslejestigning bliver derfor meget mindre, fordi der kan spares på varmen. Der kommer en merudgift på el til ventilationen på mellem 50-100 kr. om året.
- Det der sker nu er, at udbud 1 rettes til, så det indeholder nye tage/tagkassetter og præfabrikerede badekabiner. Tilvalgskataloget bibeholdes. Nye haver med ny belægning indgår. Ny sti- og facadebelysning indgår. Sokkelisolering langs de tunge facader udgår. Højtliggende kloak forsøges medtaget.
- Udbud 2 skæres helt ind til benet. Alle forslag til besparelser og projektændringer medtages. Bl.a. reduceres tilvalgskataloget til et absolut minimum, ovenlys udgår mv.



- Spørgsmål:
 - Parterreboligen: Kommer til at fremgå af den endelige tidsplan. Dem der ligger først vil få besked snarest.
 - Den langsigtede huslejestigning, hvis taget ikke skiftes: Man vil skulle genhuses igen. Det er mellem 600-800.000 kr. pr. bolig. Alle de millioner der skydes i projektet nu ville skulle halveres og henlægges til en kommende tagudskiftning. Der ville også skulle optages et lån til den tid. Forskellen på huslejestigningen er derfor ikke så stor nu.
 - Gulvvarme: Der kommer gulvvarme over det hele. Uden sokkelisolering vil der være nogle frie værelser, gavlværelser, som ikke kan holde varmen i -12 grader. Så for at det er lovligt skal der være plads til radiator (forberedes til en radiator).
 - De nye, små boligers husleje: Skal følge huslejeniveauet for de øvrige boliger, og altså have ca. samme leje pr. m².
 - Hvad er den maksimale huslejestigning? De 1.100 kr. er det der er godkendt til udbud 2. Der er ikke godkendt en ramme for udbud 1.

7. Information om den igangværende udskiftning af fjernvarmerør brugsvand og kabler:

- Tidsplan:
 - Starter i Duen, tager så Spætten og til sidst Hanen (fra hver sin side).
 - Følger den vej de er sat op, hvilket er grunden til, at det kan se mærkeligt ud med rækkefølgen.
 - Udførselsperioden er alene for ledningsenterprisen.
 - Beboerne bliver varslet.
 - Duen, Hanen og Spætten er i gang indtil oktober.
 - Entreprenøren ønsker at arbejde i vinterperioden, november-februar. Det giver fordele, fordi man bliver færdig før, men en reel vinter vil bremse arbejdet.
 - *Foreløbige tidsplan for forsyningsprojektet på sidste side af referatet.*
- Gener:
 - Inddragelse af plads og parkeringspladser.
 - Nogle vil opleve, at deres hoveddør bliver spærret af, og de skal derfor anvende terrassedøren, der vil få påsat en lås.
 - Der bliver varslet inden.
- Spørgsmål:
 - Hvis vi holder ferie? Her kan aflevere nøgle til driften.
 - Hvornår varsles? 14 dage før og tre dage før.
 - Skal alle have låse på terrassedøre? Man skal ikke blokere hoveddøre alle steder.



8. Information om tidsplan

- Projekt, endelige priser fra entreprenørerne, beboermøde og godkendelse af projektet:
 - Juni-august 2019: Projektet rettes til i forbindelse med forhandlingsmøder.
 - September 2019: Endelig pris fra entreprenørerne, indstilling af tilbud og besluttende beboermøde.
 - Oktober/november 2019: Skema B godkendelse.
 - December 2019: Entreprenørstart, byggeplads og referenceboliger.
 - Start 2020: Renovering starter.

- Spørgsmål:
 - Ledningsarbejdets tidsplan: Der kommer et skriv om det.
 - Vil der stadig være rotteproblemer efter renoveringen. Der arbejdes med at placere rottespærre, men hvis de skal placeres strategisk korrekt, skal de nogle steder sættes i HOFORS kloakker, og så skal driften overtage vedligeholdelse/driften af dem.

9. Spørgerunde:

- Taget løbende.

10. Opsummering og afslutning:

- Tak for i aften.

Med venlig hilsen
Afdelingsbestyrelserne og BO-VEST

