

Mødereferat

V.A. Toften

Side: 1 af 5
 Dato: 16-08-2019
 Sagsnr.: 1222

Emne	Byggeudvalgsmøde nr. 12		
Mødedato	16-08-2019 kl. 9.00-11.00		
Sted	Beboerlokale, Roskildevej 223-225		
Deltagere	Vridsløselille andelsboligforening		
	Vinie Hansen	Vridsløselille andelsboligforening, formand	VHA
	Erik Hansen	Vridsløselille andelsboligforening, kontaktperson	EHA
	Byggeudvalg - Toften		
	Ingelise Donsmand	Toften, Byggeudvalg	IDO
	Finn Jensen	Toften, Byggeudvalg	FJE
	Bent Nielsen	Toften, Byggeudvalg	BEN
	Anne Windfeld-Hansen	Toften, Byggeudvalg	AWH
	Karl Erik Olsen	Toften, afdelingsbestyrelsen	KEO
	BO-VEST		
	Nikolaj Køhler-Christensen	BO-VEST, projektleder	NKC
	Bent Nielsen	BO-VEST, ejendomsmester	BNI
	Dennis Malm	BO-VEST, driftschef	DMA
	RUBOW arkitekter		
	Britt Nemmøe	RUBOW arkitekter A/S, ansvarlig partner	BNE
	Nanna Emilie Brandstrup	RUBOW arkitekter A/S, projektleder	NEB
Referent	Signe Løndahl Hertel	RUBOW arkitekter A/S, arkitekt	SLH
	Danakon A/S		
	Anders F. Bigum	Danakon A/S, vvs ingeniør	AFB
Afbud	Jesper Rasmussen	BO-VEST, seniorkonsulent	JRA
	Preben Kure	Toften, Byggeudvalg	PKU
	Tage Frederiksen	Toften, Byggeudvalg	TFR
	Anja Blum	Toften, Byggeudvalg	ABL
	Ann Juhl	Toften, Byggeudvalg	AJU
	Morten Bach	BO-VEST, førstemand/assistent	MBA
Kopi			
Udleveret på mødet	Foreløbigt budget (pyjamasark):	VAT_C03.06_Budget_N03_2019-06-12_rev 20190809	
	Udspecificeret landskabsarbejder:	VAT_C03.06_Budget_N03_2019-07-31neb_udtræk_udearealer	
	Need-to-have/nice-to-have-liste:	Toften_Need-to-nice-to_20190809	
	Foreløbig procesplan:	VAT_K01_C11_procesplan_2019-08-16	

		Dead- line	Aktion
BUM-12.01	Bemærkninger til sidste referat		
	Da det er et år siden sidste møde opsummerede NKC kort indholdet af BUM#11. Der var ingen bemærkninger til referatet.		

BUM-12.01.1 Valg af dirigent og godkendelse af dagsorden

NKC blev valgt som dirigent.

Dagsorden blev godkendt.

Der var et par stykker fra byggeudvalget, som ikke havde modtaget mail med dagsorden og bilag. NKC følger op på årsag.

NKC

BUM-12.02 Landsbygefondens tilbagemelding

NKC har allerede informeret bestyrelsen om LBF's tilbagemelding, men opsummerer: LBF har gennemset ansøgningen og har hævet den støttede ramme med 10 mio. fra 90 til 100 mio.

Rammen på 9 mio. for ustøttede arbejder fastholdes, hvilket er vores store udfordring.

LBF's tilbagemeldingstid er blevet betydeligt længere pga. Ghettopakken. Toftens sag er blevet rykket et år ud i fremtiden.

BUM-12.03 Huslejekonsekvens

BO-VEST har udregnet huslejekonsekvensen på baggrund af det udleverede budgetark af 09.08.2019, hvor anlægssummen langt overstiger den ramme LBF har udstukket.

Konsekvensen er en huslejestigning på ca. 37%.

Dvs. en 4V på 95m² får en stigning på 2500 kr./mdr. og dermed en husleje på 9500 kr./mdr. hvilket er uacceptabelt, hvorfor der må fravælges arbejder.

BO-VESTs byggeøkonom har vurderet at Toften max. kan tåle en huslejestigning på ca. 10%.

NKC havde medbragt et ark med de udregnede huslejekonsekvenser ud fra nuværende budgetark. Huslejekonsekvensen dannede grundlag for den videre bearbejdning af budgetarket, således afdelingen ikke stod over for en huslejestigning på 37%.

BUM-12.04 Information vedr. langtidsplanen / køkkener v/ Dennis

I de boliger, hvor der kun renoveres badeværelser, støttes renovering af køkkener ikke, da det ikke er et følgearbejde af badeværelsesrenovering. Det drejer sig om 24 køkkener, der således vil være et ustøttet arbejde.

Dennis orienterede om at langtidsplanen er blevet gennemgået og man har fundet midler i henlæggelserne til renovering af de 24 køkkener, så disse arbejder kan udgå af helhedsplanens budget, men så kan der heller ikke hentes flere midler ud af langtidsplanen.

BUM-12.05 Gennemgang af budgetark og need-to-have/nice-to-have-liste v/ neb

NEB bemærker at siden BU sidst har set budgettet er beløbene indekseret så priserne svarer til nutidspriser. Desuden er det justeret iht. tilbagemeldingen fra LBF.

Ordet "Mekanisk ventilation" er ændret til "balanceret ventilation".

NEB orienterer: Stilladsudgiften samt retablering af terræn giver en samlet sum, som er fordelt på de arbejder det vedrører. Derved kan man opnå støtte på en del af stillads-/retableringsudgiften, hvis arbejdet er støttet.

Selvom et arbejde fjernes har man muligvis stadig brug for det samme omfang af stillads/retablering, hvorfor man ikke bare kan fjerne udgiften. Udgiften må da fordeles på de tilbageværende arbejder.

01 Ombygning af lejligheder: Renovering af ustøttede køkkener (6+18 stk.) er taget ud, og finansieres af langtidsplanen.

02 Tilgængelighedsboliger: Der er blevet tilført økonomi til retablering af terræn, for at få finansieret en del af stilladsudgiften.

04 Udvendige bygningsarbejder: LBF ønsker ikke at støtte udskiftning af vinduesfuger, da der ikke er nogen skader. Til gengæld foreslår de en 100% støtte af gavlisolering udført med skalmur. Det kræver forventeligt tilpasning af kældernedgange. Det vil også kræve, at vinduer rykkes frem, evt. Som nye. Der er også altaner på gavlene, så følgerarbejderne griber om sig (hvilket også bør være støttet). Det undersøges i hvilket omfang LBF dækker disse følgearbejder og om summen kan holdes inden for den støttede ramme.

NEB

BU var positive overfor udførsel af gavlisolering. NEB bemærker, at der kun er taget 6 gavle med i budgettet, men Danakon anbefaler at alle 12 gavle isoleres, så budgettet justeres iht. til dette.

Udskiftning af vinduesfuger udgår, og skiftes i stedet når vinduer udskiftes i 2026 iht. langtidsplanen.

05 Altaner: Udvidelse af eksisterende altaner og nye påhængte altaner må desværre udgå af projektet. NEB justerer budgettet.

NEB

06 Udearealer: Arbejderne er fordelt, så de støttede arbejder ikke overstiger 1,9 mio (2,5 mio. inkl. omkostninger, som dikteret af LBF). Dvs. mange arbejder er flyttet til vedligehold/ustøttet arbejde.

Ved at gennemgå "Need-to/nice-to"-listen og den udspecificerede liste over landskabsarbejder, blev det besluttet at:

- Stier bør bevares i budgettet.
- Ny asfalt på parkeringsareal erstattes af nyt slidlag (groft estimeret besparelse 3 mio).
- Boldbane m. gummi, vandpost og petanquebane udgår – eksist. boldbane bevares.
- Legeinventar forsøges bevaret.
- Cykelparkering bevares.
- Bænke og borde/bænkesæt udgår (NKC foreslog, at der kan indkøbes bænke billigt via tømrerskolen, eksist. Borde-/bænkesæt fungerer fint og bevares).
- Skurbygning – Landskabsplanen drøftes med landskabsark. for behov for skurbygning.
- EI/Belysning er støttet og bevares i budgettet.

Dennis beder om at der medtages et tomrør til føring af kabler til ladestandere på parkeringspladsen, da det nok bliver relevant i fremtiden.

Danakon

07 Renovering af tag: I forrige budget var naturskifertaget udskiftet med tagpap af hensyn til anlægsudgifter. Efter møde med bygherre blev taget ændret tilbage til naturskifer, da det totaløkonomisk bedst kan svare sig. I dagens budget er desuden tilføjet udgift til asbestsanering af tagrum. Håndtering af asbestholdige tagplader er medtaget i tagprisen.

Byggeudvalget (samt KEO) var enige om at beholde naturskifertaget, for at få det tag der holder længst og som kræver mindst vedligehold.

NEB bemærker at forskellen på tagpap og naturskifer er ca. 2 mio. De store udgifter i tagudskiftningen ligger i miljøhåndtering, stilladsudgifter, totaloverdækning og asbestsanering.

08 Fælleshus: Udgår.

09 Nyt varmesystem: Beholdes i budgettet.

Budget konklusion:

Rubow opdaterer økonomien, og BO-VEST opdaterer derpå huslejekonsekvensen og så ser vi hvor vi lander.

Det ser umiddelbart ud til at ca. 13 mio. er sparet væk med ovenstående tiltag.

Byggeudvalget ønsker desuden, at der laves et alternativt budget, hvor landskabsarbejder helt udgår, så helhedsplanen kun vedrører bygningerne, for derved at kunne sammenligne huslejekonsekvenser.

NKC minder byggeudvalget om at rådgiver har opbrugt de timer, som var medregnet i tilbuddet, og at ekstraopgaver fremover vil medføre en merudgift i rådgiverhonorar.

FJE spørger til etablering af solceller på taget. NKC beretter at undersøgelser udført af Sustain Solutions og udmelding fra BO-VESTs egen energikonsulent angiver *"at det ikke er rentabelt, da solceller har en levetid på 20 år, og energibesparelsen ikke ville kunne betale dem tilbage over den levetid"*, jf. BUM-11.06.

Huslejekonsekvens:

NKC spørger byggeudvalget, hvilken huslejekonsekvens byggeudvalget kan acceptere?

Der foreslås 10%, KEO foreslår 15% stigning.

Det bemærkes at mange beboere er folkepensionister, som i forvejen får næsten maks. i boligsikring.

Der blev ikke truffet en beslutning, men drøftes på næste møde, når budgetterne er opdateret og vi ved, hvor vi står ift. huslejekonsekvens.

BUM-12.06 Roskildevej 209, st. tv. – Kiosken

NKC orienterer om at den nuværende kioskejer ønsker at opsigte det opdelte lejemål (erhvervsareal med bolig).

NKC beder bestyrelsen drøfte, hvordan lejemålet anvendes fremover.

BO-VESTs jurist anbefaler at lejemålet ændres til enten rent erhverv eller ren bolig. VHA påpeger, at bestyrelsen skal have et oplyst grundlag at træffe beslutning på baggrund af, inden de bringer deres beslutning videre til organisationsbestyrelsen. Næste bestyrelsesmøde holdes d. 3. september og næste afdelingsmøde d. 23/9 2019.

Afdelingsbestyrelsen vil i første omgang drøfte ønsket om lejemålets fremtidige brug internt, hvorefter BO-VEST vil bistå med nødvendige oplysninger ift. det

bestyrelsen ønsker at undersøge nærmere / gå videre med, forinden det bringes til organisationsbestyrelsen.

Omdannelse kan udarbejdes som option i forbindelse med udbud af helhedsplan.

BUM-12.07 Procesplan

Der er ikke de store ændringer. Der er indsat endnu et byggeudvalgsmøde, inden vi holde beboerorienteringsmøde. Derudover er udmøntning skubbet et år.

BUM-12.08 Kommunikation

Fremtidige referater og byggeaviser vil blive uploadet og holdt opdateret af administrationen på følgende hjemmeside: <https://www.bo-vest.dk/toften-renovering/byggeaviser-og-referater/>

BUM-12.09 Eventuelt

Ikke behandlet

BUM-12.10 Dato for næste møde

Fredag d. 1. november 2019, kl. 9.00-11.00

NKC udsender dagsorden en uge før mødet.