

**Referat af:** Ekstraordinært beboermøde i Vridsløselille Andelsboligforening afdeling 4 Nord

**Afholdt:** Onsdag den 2. oktober 2019 klokken 18.30

**Deltagere:** 42 lejemål (84 stemmer)

### **1. Velkommen**

Lise Kaadach bød velkommen til mødet – dejligt at se så mange beboere.

### **2. Valg af dirigent**

Afdelingsbestyrelsen foreslog Vinie Hansen, og hun blev valgt. Dirigenten konstaterede at mødet var lovligt varslet og dermed beslutningsdygtigt. Der var ingen indvendinger til dagsorden, som dermed blev godkendt.

### **3. Valg af referent**

Philip Blixen blev foreslået som referent og valgt.

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

Peter – projektleder, BO-VEST, Leon – vvs ingeniør, Wissenberg, Peter – projektleder, Wissenberg, Klaus – arkitekt, Vandkunsten, Simon – Driftskonsulent, BO-VEST, Michael – ejendomsleder, BO-VEST, Berit – beboerkoordinator, BO-VEST, Nikolaj – Projektleder, BO-VEST og Morten – praktikant, BO-VEST.

### **5. Valg af stemmeudvalg**

Der blev valgt 2 stemmetællere:

Peter Schmidt

Pia Fabricius

### **6. Orientering om Helhedsplan**

Byggesagens udvikling siden sidst:

Der har været afholdt prækvalifikation hvor 3 firmaer har afgivet bud. Måden det er foregået på er at firmaerne har kunne afgive bud, hvorefter der har været forhandling med budgiverne, som derefter har afgivet endeligt tilbud.

Det var tydeligt, allerede i prækvalifikationen, at det ville blive svært at få det til at hænge sammen økonomisk. For at få det til at hænge sammen bad man firmaerne komme med bud på, hvor der kunne spares. På baggrund heraf er det f.eks. besluttet at undlade sokkelisolering ud mod stierne hvilket har krævet at man forbereder til elradiatorer i gavlværelserne. Endvidere kun at lave fliser på gulve og i bruseniche og altså ikke på hele badeværelset, som oprindeligt besluttet. Til gengæld er der kommet helt nye tage med i projektet.

Orientering om det reviderede udbudte projekt:

Det står helt klart, at der ikke er økonomi til udbudspakke 2. Det er derfor udbudspakke 1, som der indstilles. Det betyder, at der f.eks. kommer: nyt terrændæk, nyt badeværelse, nyt køkken, og som noget nyt helt nye tage. Der bliver lavet ventilationskanaler i taget og der kommer gulvvarme. Sokkelisolering udgår ud mod stierne og man forbereder stik til elradiator i gavlværelser. Derudover laver man ny højtliggende kloak, ny udebelysning E2, som er mere jævn og bedre belysning samt ny flisebelægning/terrasse i haverne.

Orientering om de tilbudte priser og den lavestbydende entreprenør:

Efter gennemgang af tilbuddene, hvor der både bliver lagt vægt på pris og kvalitet var NCC det bedste bud. Det er i øvrigt NNC, der har renoveret gårdhusene i AB Syd.

Orientering om opdeltte boliger:

Projektet med opdeling af 2 boliger i 3 mindre boliger finansieres udenom hovedprojektet. Bo-Vest har haft møder med Landsbyggefonden, som har tilkendegivet at det var en god ide. Det er endda muligt at øge antallet af opdeltte boliger til 20 gårdhuse, som således bliver til 30 mindre boliger, når projektet er gennemført. Det vil blive til en blanding af 2 og 3-værelses boliger. Boligerne vil blive renoveret så omfattende, at der reelt bliver lavet nye huse. Der vil f.eks. blive lavet niveaufri adgang og kørestolsvenligt badeværelse, men der er ikke mulighed for tilvalg. Der blev vist plantegninger på en sådan opdeling. Placeringen er valgt ud fra, hvor der allerede er tomme boliger, samt hvor beboere har tilkendegivet interesse for en opdelt bolig.

Orientering om igangværende forsyningsprojekt:

Der blev vist tegning over rækkefølgen af tilkobling til ny forsyning. Det forventes, at projektet starter op i februar/marts 2020 med ledningsarbejdet. Det forventes at være færdig april 2021, men dette er afhængig af vejret. Der blev vist billeder fra en anden afdeling af hvordan der bliver gravet op.

Tidsplanen er følgende:

Oktober 2019: Beboermøder

Oktober til december 2019: Skema B godkendelse

December 2019: Forberedelse på pladsen ved entreprenøren

Januar 2020: Fuld opstart i 4 syd

4 Nord forventes opstartet januar 2021 og afleveret i april 2023

Gennemgang af tilvalgs-katalog:

Projektlederen fortalte, at man som basis får følgende med:

Nedrivning af vægge, gulve, lofter og lette facader. Opbygning af gulve med betondæk, isolering, gulvvarme, nyt tag, nyt køkken, nyt badeværelse, ny vand- og elinstallation, nye lette facade partier, ny ventilation, ny hoveddør og vindue i den tunge facade samt nye ovenlysvinduer og nyt plankeværk.

Der blev vist tegninger af hoveddør, facadepartier, hegn, have, og eksempel på teknikrum, ligesom udvendig teknikboks med ventilationsanlæg, fjernvarmeanhed og elmåler blev vist. Det indvendige teknikskab indeholder forsyning af koldt og varmt vand samt gulvvarmefordeling. Forsamlingen fik at vide, at den nye kloak var tilrådelig, da tilstanden af den nuværende er meget dårlig. Det nye kloaksystem bliver helt separeret (regnvand og kloak) og med rottespærrer. Der kan forventes en besparelse på den fremtidige drift og vedligehold. Der blev også vist billeder af de nye lamper i fællesarealerne.

Projektlederen præsenterede herefter mulige Tilvalg/tilkøb:

- Ændret planløsning
- Ekstra vindue i tung facade
- Dobbelt terrassedør
- Hoveddør udadgående + farvevalg
- Indvendige døre – gående dør i stedet for skydedør
- Gulve lamelparket – ask, eg og bambus
- Køkkener – tilvalg af forskellige typer skuffer i skabe, skabslåger, ekstra overskabe, højskab, affaldssystem, bordplader, køkkenvask og induktionskogeplade.
- Pergolaer – kan vælges med glastag. Der kan vælges to forskellige positioner.
- Udvendig skur ved hoveddør
- Plankeværker – design, stalddørs låge
- Haver – fliser i hele haven i stedet for græs – sokkelrende i stedet for sokkelbed
- Forskellige tilvalg af lægning af fliser
- Vandhane i haven

## **7. Gennemgang af afdelingsbestyrelsens indstilling**

Forslag 1: Godkendelse af skema A og B for opdeling af 20 gårdhuse til 30 mindre boliger.

Baggrund for projektet er at gårdhuse vil stige kraftigt i husleje. Derfor var det tanken at lave nogle mindre boliger som kan have billigere husleje. Landsbyggefonden yder ekstra støtte til det projekt. Ved en forespørgsel udviste over 50 nuværende beboere interesse for disse boliger. Fordelen er at denne nye sag kan give støtte til ting, som ikke var støttet af den store sag. Projektet omfatter ca. 10 % af det samlede boligantal. Det er en stor fordel på huslejen, at vi kan flytte ustøttet til støttet byggeri. Merudgiften støttes med et forhøjet driftslån. Det vil blive ca. samme huslejeniveau, som familieboliger koster i kr. per m<sup>2</sup>. 65 m<sup>2</sup> kommer til at koste ca. 6.300 per måned. Endelig husleje fastlægges dog ved skema C. Man har forsøgt at finde så mange som muligt tomme boliger til dette projekt. VA har godkendt, at de berørte beboere får fortrinsret til de nye mindre boliger. Det oprindelige indskud forhøjes ikke idet dispositionsfonden stiller garanti for restindskuddet. Hvis projektet ikke bliver godkendt, skal det store projekt omregnes, da økonomien vil blive ændret.

Forslag 2: Godkendelse af skema B, som omfatter en udvidet renoveringsløsning af udbud 1, inklusiv gulvvarme, nye tage og ny kloak. Der bliver ydet maksimal støtte til projektet.

Projektet vil blive gennemført med støttet lån, husleje støtte og driftsstøtte. Huslejen kommer til at stige 9 kr. per m2 om året indtil driftslånet og huslejestøtten er tilbagebetalt.

Landsbyggefonden er gået fra 140 mio. kr. til 259 mio. kr. i støttede lån. Landsbyggefonden har også godkendt, at tilskuddet stiger med tilbagevirkende kraft og har godkendt, at 75 % af reguleringskontoen kan anvendes allerede ved skema B

Det Samlede budget for renoveringen blev gennemgået for de 307 gårdhuse. Det bliver i alt 536 mio. kr. og finansiering for renovering blev gennemgået.

I 2019 betales der 756 kr. per m2. Den nye husleje efter renovering bliver 1.149 kr. per m2

Eksempel:

Gårdhus på 93 m2 kommer til at koste 8925 kr. om måneden

Gårdhus på 108 m2 kommer til at koste 10.003 kr. om måneden

Gårdhus på 65 m2 kommer til at koste 6.300 kr. om måneden

Der forventes en besparelse på varmeudgift på 70 %, hvilket svarer til ca. 15.000 om året. Der blev gennemgået et eksempel på beregning af sparet varmeudgift. Det er vigtigt at pointere, at det er en teoretisk beregning.

Projektlederen fortalte, at boligerne i AB vest var mest sammenlignelige med de nye boliger i 4 Nord og at disse kommer til at koste 1.063 kr. per m2 per år, men de har ikke gulvvarme, nyt tag, eller E2 belysning i fællesarealerne.

Det er en forudsætning at kommunen og Landsbyggefonden godkender projektet endeligt, ligesom det er en forudsætning at begge afdelinger godkender projektet.

Forslag 3: Godkendelse af tilvalgskatalog, herunder mulige planløsninger samt tilvalg/tilkøb af indvendige og udvendige råderetsarbejder. Der har været løbende tilpasninger på beboermøder, byggeudvalg, mv. Man kan maksimalt lave tilvalg for 850 kr. per måned per bolig. Afdragsperiode forventes at være 15 eller 30 år. Der vil være et råderetsgebyr på 5 % samt gebyr for løbende vedligehold.

Der kommer et elektronisk tilvalgskatalog, hvor man kan shoppe rundt. Alle beboere får login og alle beboere får mulighed for at gennemgå eller udfylde tilvalg sammen med beboerkoordinator. Råderetskatalog vil blive tilrettet med det forelagte tilvalgskatalog, såfremt forslaget godkendes..

## **8. Pause**

## **9. Spørgsmålsrunde**

En beboer spurgte ind til grundplanen for køkkenet – er der plantegning?

Der blev vist plantegninger på forskellige køkkentyper.

Tilvalg på indretning – bliver det ikke dyrere med alle de tilvalg?

Jo det bliver måske lidt dyrere af at der er mulighed for at sætte sit individuelle præg på boligen, men der er også flere gratis tilvalg, såsom planløsninger og køkkenindretning.

Hvad sker der med vores facader?

Der gøres som udgangspunkt ikke noget ved facaderne, da det kan ændres senere. Der skal laves en plan for fremtidig facadeløsning.

Gulvene – 4 forskellige. Er de lige så dårlig som i AB Syd?

Vi har endnu ikke modtaget prøver, men forventer det er de samme. Det er rådgivernes opfattelse, at gulvene i AB Syd er en god kvalitet.

Havefliser – var det muligt med fliser i hele haven?

Standard er flise terrasse på 25 m<sup>2</sup>. Man kan tilkøbe fliser i hele haven.

Plankeværket – lignede ikke dem vi har valgt?

Beslutningslog bliver gennemgået. Det blev medgivet, at det sagtens kan være, at der er en detalje der er glemt. Det blev besluttet, at tage det med på det kommende byggeudvalgsmøde

Eksisterende pergola – hvad sker der med den?

Alt bliver revet ned og bortskaffet.

Hvad er alternativet?

Det har været en lang proces for at komme frem til det bedste alternativ. På lang sigt vil det være dyrt ikke at tilvælge kloak, nyt tag mv. En ting er sikkert – jeres boliger skal renoveres, spørgsmålet er blot i hvilket omfang.

Høj kloak – hvad er det?

Højtliggende kloakker ligger kun 1 m under terræn, hvor de gamle ligger længere nede.

Ovenlyset – bliver det lukket i loftet.

Ovenlys kan kun åbnes på badeværelset. Det er dyrere at lave ovenlys, der kan åbne.

Ventilationsanlægget vil være en fin erstatning til luftskifte i boligen.

Kan man lave vindue – i facaden i badeværelset?

Det bliver både for dyrt og der er også nogle konstruktive ting, der gør, at det ikke giver mening at arbejde videre med. Emnet har været drøftet på byggeudvalgsmøderne.

Hvor store er de opdelte boliger og husleje?

Eksempel: 73 m<sup>2</sup>: 7.000 kr.

Der kommer planløsninger op på den nye hjemmeside.

Nye tage – bliver loftshøjden ændret?

Nej det bliver ikke muligt – desværre. Loftshøjden er den samme. Det blev for dyrt at ændre loftshøjden.

Jeg har træterrasse med pergola. Kan det blive lavet igen?

Der er niveaufri adgang, så det bliver svært at lave træterrasse.

Hvad sker der med vores fliser?

De bliver ikke genbrugt – de bliver ryddet ifm. med reoveringen.

Bliver facaderne malet?

Nej - Det har været en udfordring med facaderne – vi arbejder på at det kommer til at ske løbende efterfølgende.

Små boliger – hvordan bliver de udbudt?

I første omgang bliver det dem der bor der – derefter venteliste efter anciennitet.

Er der indregnet forbrug ift. elradiatoren. Nej, vi forventer ikke at denne elradiator kommer i spil.

Der er kun forberedt til elradiator i gavlværelserne.

Nye tage – hvorfor 3 ovenlysvinduer?

Der er kun 2.30 til loftet, derfor er det en rigtig god ide. Boligerne vil blive mørke, hvis vi ikke bibeholder ovenlysene.

Hvad bliver der af vægbeklædning?

Der er to løsninger:

Rotex (savsmuldstapet) eller fravalg af rotex, men fravælges det, vil huller og samlinger i de gamle betonvægge være synlige.

Hvad koster det per hus at reovere?

Ca. 2,36 mio. kr. per hus og det er alt inklusiv (genhusning, låneudgifter, rådgivning, forundersøgelser, prøvehusprojekter, forsyningsprojekt og meget mere,

Kommer der vaskesøjle på badeværelset?

Der bliver forberedt til vaskesøjle.

Hvad med genhusning – hvorhenne?

Robinielunden + tomme boliger i afdelingen.

Kan det tilvælges andet design stikkontakter?

Nej, der er ikke tilvalg på typen.

Må vi selv bygge pergola?

Det skal besluttes i råderetskataloget, så det bliver sandsynligvis muligt.

## **10. Opsummering**

Der var ikke brug for opsummering

## **11. Afstemning om bestyrelsens indstilling**

**Godkendelse af skema A og B for opdeling af 20 gårdhuse til 28 mindre boliger.**

- For: 83 stemmer
- Imod: 1 stemmer
- Blanke: 2 stemmer

**Forslaget er vedtaget**

**Godkendelse af skema B, som omfatter en udvidet renoveringsløsning af udbud 1, inklusiv gulvvarme, nye tage og ny kloak.**

- For: 82 stemmer
- Imod: 0 stemmer
- Blanke: 2 stemmer

**Forslaget er enstemmigt vedtaget**

**Godkendelse af tilvalgs katalog, herunder mulige planløsninger samt tilvalg/tilkøb af indvendige og udvendige råderetsarbejder.**

For: 80 stemmer

Imod: 2 stemmer

Blanke: 2 stemmer

**Forslaget er vedtaget**

Tillykke med resultatet.

Dirigent Vinie Hansen takkede for god ro og orden, og mødet sluttede klokken 20.40.

---

Lise Kaadach, formand

*Vinie Hansen*  
\_\_\_\_\_  
Vinie Hansen, dirigent