

Mødereferat

V.A. Toften

Side: 1 af 4
Dato: 04-11-2019
Sagsnr.: 1222

Emne	Byggeudvalgsmøde nr. 13		
Mødedato	01-11-2019 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
	Preben Kure	Toften, Byggeudvalg	PKU
	Tage Frederiksen	Toften, Byggeudvalg	TFR
	Anja Blum *	Toften, Byggeudvalg	ABL
	Anne Windfeld-Hansen *	Toften, Byggeudvalg	AWH
	Ann Juhl *	Toften, Byggeudvalg	AJU
	Karl Erik Olsen*	Toften, afdelingsbestyrelsen	KEO
	BO-VEST		
	Nikolaj Køhler-Christensen	BO-VEST, projektleder	NKC
	Jesper Rasmussen	BO-VEST, seniorkonsulent	JRA
	Bent Nielsen	BO-VEST, ejendomsmester	BNI
	Morten Bach	BO-VEST, førstemand/assistent	MBA
	RUBOW arkitekter		
Referent	Nanna Emilie Brandstrup	RUBOW arkitekter A/S, projektleder	NEB
	Britt Nemmø*	RUBOW arkitekter A/S, ansvarlig partner	BNE
	Signe Løndahl Hertel*	RUBOW arkitekter A/S, arkitekt	SLH
	Danakon A/S		
	Anders F. Bigum	Danakon A/S, vvs ingeniør	AFB
Afbud	*		
Kopi			
Udsendt med dagsorden / Udleveret på mødet	VA Toften HHP huslejberegning for BUM12 løsning		
	VA Toften HHP huslejberegning for naturskifer løsning (printet og udleveret på mødet)		
	VA Toften HHP huslejberegning for tagpap løsning		
	VAT_A_C06_BU_N12_referat		
	VAT_A_C06_BU_N13_dagsorden		
	VAT_C03.06_Budget_N03_2019-06-12_rev 20190918 - BUM12 besparelser		
	VAT_C03.06_Budget_N03_2019-06-12_rev 20191010 – Naturskifer (printet og udleveret på mødet)		
	VAT_C03.06_Budget_N03_2019-06-12_rev 20191010 - Tagpap		

	Dead-	Aktion
	line	
BUM-13.01 Bemærkninger til sidste referat		
PKU deltog ikke på BUM (ByggeUdvalgsMøde) 12 og har derfor i mail af d. 26.10.2019 kommenteret at udtagning af punkterne "Ny geometri og udvidelse af altaner", samt "Nye påhængte altaner" af projektet er en fejl for projektet. Toftens lejligheder har brug for et løft, som større altaner kan bidrage til. PKU mener derfor at ovennævnte punkter bør prioriteres i projektet.		
BUM-13.01.1 Valg af dirigent og godkendelse af dagsorden		
NKC blev valgt som dirigent.		
Dagsorden blev godkendt.		
BUM-13.02 Sammenligning af budgetark og huslejekonsekvens		
Udsendt med dagsorden for dette møde var:		
1. Budgetark med besparelse aftalt på byggeudvalgsmøde nr. 12 (hvor vi i fællesskab sparede ca. 13 mio.).		
2. Budgetark med naturskifer tag og ustøttede udearealsarbejder bevaret.		
3. Budgetark med tagpap og ustøttede udearealsarbejder fjernet.		
Til de 3 budgetter har Bo-Vest udregnet 3 forskellige huslejekonsekvenser. Det skal dog bemærkes at huslejekonsekvens for naturskiferbudgettet er beregnet <u>uden</u> de ustøttede udearealsarbejder (som indgår i budgetarket), for at gøre tagpap- og naturskiferbudgetterne sammenlignelige.		
Budgetark 1 giver en huslejekonsekvens på 25%		
Budgetark 2 giver en huslejekonsekvens på 15%		
Budgetark 3 giver en huslejekonsekvens på 12%		
Der var enighed om i følgegruppen at man ønsker naturskifer tag, da det totaløkonomisk bedre kan svare sig (levetid ca. 2-2,5 x tagpappets).		
NKC informerede om at, hvis man tager de sløjfede altanarbejder med igen, øges huslejekonsekvensen med ca. 4%. Dvs. projekt med naturskifer, ustøttede udearealsarbejder OG altanarbejder får huslestigning på ca. 24%.		
Følgegruppen vurderer at en stigning på ca. 24% er for høj.		
Følgegruppen besluttede at arbejderne i helhedsplanen bør fokuseres på bygningerne.		
Ved at bortspare de ustøttede udearealsarbejder (ca. 4 mio.), og i stedet investere i udvidelse af 81 altaner, samt etablering af 12 nye påhængte altaner (ca. 4.9 mio.) kan huslestigningen holdes på ca. 19%.		
RUBOW udarbejder et nyt og revideret budgetark og BO-VEST udarbejder en ny huslejberegning. Der foretages følgende ændringer i budgetark nr. 2:		NKC/NEB
• Nye påhængte altaner indgår		

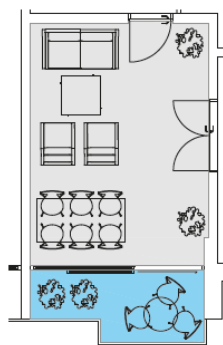
- Nye altanudvidelser indgår
- Udearealer udgår.

Således udgør det nye og reviderede budgetark en huslejekonsekvens på ca. 19%.

Følgegruppen var enige om at den øgede kvalitet, som større altaner vil give lejlighederne, er vigtigere end opretning af udearealerne.

Følgegruppen bemærker at flere af de nye boligindretninger nedlægger værelser og dermed gør bebyggelsen mere egnet for par end for børnefamilier, hvilket understøtter en besparelse på indretning af udearealer frem for på bokvaliteten.

FJE bemærker at han ikke er tilfreds med den altanløsning, der blev peget på i 2016. NEB påpeger at altaner ikke er projekterede endnu, så der er mulighed for at udvikle på altaner senere, så længe det ikke påvirker økonomien.



Altan/ forslag E

Indgreb:

- Udskiftning af facadeparti.
- Vinduesparti monteret tilbagetrukket fra facade.
- Areal fra tidligere kamap inddrages delvist i altanen. Stuearealet som oprindeligt areal.
- Etablering af udepåliggende altan.

Stue 19 m²

Altan 4,5 m²

NKC beretter, at han har været til møde med VA's byggeudvalg.

27/11

NKC

VA er velvillige overfor at støtte opretning af udearealerne via trækningsretten, hvis beløbet er realistisk (måske 1-2 mio. anslår VHA). BO-VEST udarbejder en indstilling til VA's organisationsbestyrelse om mulighed for øget tilskud af trækningsretsmidler.

(en uge inden?)

Der afholdes møde i VA's organisationsbestyrelse onsdag den 4. december 2019, hvor det vil blive drøftet.

JRA bemærker desuden at der med indsendelse af Danakons notat vedr. placering af ventilationsanlæg i tagrum er et håb om, at LBF vil støtte asbestsanering af tagrummet, selvom det drejer sig om en beskedent sum.

Der stiles efter at indsende et revideret materiale til LBF inden jul.

BUM-13.03 Roskildevej 209, st. tv (Kiosken) - fremtid

Der drøftedes muligheder for erhverslejemålets fremtid i fald det bliver ledigt.

Nuværende status er et samlet erhverslejemål for kiosk og bolig.

Skal lejemålet forblive som erhverslejemål med bolig, skal man sammenlægge kvadratmeterne til én stor bolig eller ét stort erhverslejemål, kan de 20 m² erhverv adskilles fra boligen?

Lejemålet ligger i forskudte plan, hvorfor etablering af en tilgængelighedsbolig ikke er optimal. Adskillelse af bolig fra erhverv er formodentlig ikke mulig, da der ikke er særskilt toilet til erhverslejemålet eller plads til etablering heraf.

Bestyrelsen angiver at de ikke ønsker at opsplitte lejemålet.

NKC fortæller at BO-VESTs jurist anbefaler, hvis lejemålet skal omdannes, at man så ENTEN laver ét erhvervslejemål eller én bolig.

Såfremt lejemålet skulle blive ledigt, blev det besluttet at man i første omgang bør finde en ny lejer på de samme vilkår.

Det blev ligeledes besluttet at BO-VEST opstiller forskellige administrative forslag om anvendelse af lejemålet med overblik over økonomiske konsekvenser, som kan danne grundlag for bestyrelsens beslutning.

RUBOW kan godt skitsere på de fysiske ændringsforslag, men dette arbejde udføres på medgået tid, da det ligger ud over helhedsplansarbejdet. Rubow vurderer at der skal bruges ca. 40 timer på ændringsforslagene.

Det blev besluttet at RUBOW ikke skitserer i første omgang.

NKC

BUM-13.04 Kommunikation

BO-VEST udarbejder et nyhedsbrev om sagens status og opsummering af processen til udsendelse inden jul / når der er sendt materiale til LBF inden jul.

Når tilbagemelding fra LBF er blevet behandlet udsendes næste nyhedsbrev.

BUM-13.09 Eventuelt

Intet.

BUM-13.10 Dato for næste møde

Afventer tilbagemelding fra LBF.

NKC udsender dagsorden en uge før mødet.