



4 NORD og 4 SYD

Fælles byggeudvalgsmøde nr. 17

Dato: 12. juni 2019
Tidspunkt: Kl. 17:30 til kl. 19:30
Sted: Beboerhuset Ørnen, Svanens Kvarter 22

Deltagere

VA bestyrelse

Vinie Hansen (fra pkt. 3)
Per Larsen

Afbud

Byggeudvalg – VA 4 Nord:

Lise Kaadach
René Alexandersen
Karina Bräuner
Pia Fabricius
Jane Jensen
Henning Knudsen
Lisbeth Lundbergh
Kjeld Olsen
Inge Piber
Peter Schmidt
Per Seirup

x

Byggeudvalg – VA 4 Syd:

Lena Kujahn
Tonny Lilja
Kaj-Erik Pedersen
Pia Petersen
Maja Reutzer
Herluf Ringgaard
Rein Rubenkamp
Anita Wittusen

BO-VEST:

Peter Føhrby Nybom
Nikolaj Køhler-Christensen
Kim Corlin
Michael Willumsen
Berit Djarling
Simon Bødker

Vandkunsten:

Søren Nielsen
Tanja Nors Tardrup
Klaus Gydesen

x

x

Wissenberg:

Simon N. Larsen
Peter Kohler (ref.)



4 NORD og 4 SYD

Referat

1. Spisepause

2. Valg af ordstyrer

Peter Føhrby Nybom blev valgt til ordstyrer.

3. Godkendelse af dagsorden

Dagsordenen blev godkendt.

4. Godkendelse af referat fra sidste møde (fællesmøde nr. 16)

Intet at bemærke.

Referatet blev godkendt.

5. Orientering om status på udbudsprocessen

Peter Føhrby Nybom, Peter Kohler og Simon N. Larsen giver status på udbudsprocessen, herunder:

- Tilbage melding fra Landsbyggefonden
- Orientering om det foreløbige resultat af det ekstra indikative tilbud, 2. forhandlingsrunde med de bydende samt præsentation af huslejekonsekvenserne af udvalgte scenarier
- Gennemgang af besparelsesoversigt og indhold af forslag til løsning, der skal færdigprojekteres.
- Gennemgang af tidsforløbet efter 2. forhandlingsrunde.
- Orientering om status på opdelte boliger.

Peter Føhrby Nybom orienterede om sidste besøg hos Landsbyggefonden.

Vi fik ikke forhøjelse af støttede lån, da vi er på maksimumsrammen for hvad man kan få af støtte til renoveringssager.

Men Landsbyggefonden accepterede, at vi kunne få alle indbetalingerne til reguleringskontoen med tilbagevirkende kraft fra godkendelsen af skema A i 2011.

Desuden fik vi lov til at bruge 75 % af reguleringskontoen til at finansiere skema B, mod tidligere 50 %. Reguleringskontoen benyttes bl.a. til at dække uforudsete udgifter, så der er en risiko ved at bruge for mere af den til finansiering af skema B. Men da vi lige har været igennem renovering af 500 "prøvehuse" i AB Syd, og mange af de ellers uforudsete udgifter derfor er kendte og indarbejdet i projektet for VA 4 N+S, vurderes det, at de uforudsete udgifter er reduceret i en grad, så den nævnte risiko er relativt lille. Derfor giver det god mening at bruge mere af reguleringskontoen til at finansiere skema B.

Samlet set betyder det, at der er kr. 50 mio. ekstra (fra kr. 25 mio. til kr. 75 mio.) til VA 4 Nord og kr. 67 mio. til VA 4 Syd til finansiering af skema B.

Det betyder også, at der er projektforhold, der falder bedre på plads (se nedenstående under Simons orientering), men finansieringsmæssigt er det stadig langt fra i forhold til elementrenoveringen. Vi håber stadig, at vi kan komme tættere på elementrenoveringen, men det er nødvendigt også at kigge på de alternative løsninger (se nedenstående under Simons orientering) i forhold til renoveringen.

Peter Kohler orienterede om den proces, BO-VEST og rådgiverne har været igennem med entreprenørerne siden sidste byggeudvalgsmøde og det, vi gerne vil arbejde videre med, inkl. det foreløbige resultat af det ekstra indikative tilbud, samt om 2. forhandlingsrunde med de bydende.

Der er sendt et rettelsesblad ud til entreprenørerne, hvor de er blevet bedt om at komme med yderligere priser på diverse fradrag og tillæg, herunder at skifte taget i udbudspakke 1 og at etablere en badekabine i stedet for at renovere det eksisterende badeværelse. Priserne er modtaget og der er afholdt endnu en forhandlingsrunde med entreprenørerne den 7. juni 2019.

De indkomne priser ligger ret tæt, hvorfor det vurderes, at det er de rigtige priser, der er modtaget. Men det er stadig indikative priser, dvs. kun en indikation på, hvad den endelige pris vil være.



4 NORD og 4 SYD

Da de prissatte ydelser ikke er beskrevet i projektet, er der en vis usikkerhed ved de priser, der er modtaget, hvilket er blevet drøftet med entreprenørerne ved den 2. forhandlingsrunde, så vi er kommet lidt tættere på, hvordan økonomien ser ud inkl. følgearbejder ved kloak, terrændæk, vægge, maler, etc.

Næste skridt er at få projekteret de detaljer, der er lidt usikkerhed omkring, så der kan opnås en mere korrekt pris på de ønskede løsninger, og så usikkerheden dermed kan minimeres på de endelige tilbud.

Simon N. Larsen orienterede om, hvad pkt. 6.2 i besparelsesoversigten indeholder og den måde projektet skal tilrettes på frem mod entreprenørernes afgivelse af endelige tilbud. Der er stadig både en udbudspakke 1 og 2, og så arbejdes der med et alternativ med justeringer til udbudspakke 1.

Da det blev tydeligt, at udbudspakke 2 var svær at gennemføre rent økonomisk, blev der arbejdet med et alternativ, hvor udbudspakke 1 justeres, så den i højere grad minder om elementrenoveringen.

Alternativet er en almindelig renovering som beskrevet i udbudspakke 1, men hvor man også skifter tagene til nye tagkassetter og samtidig foretager nogle besparelser, herunder etablerer badekabiner, som man relativt enkelt kan hejse ind, når tagene alligevel er taget af, samtidig med at flisearealerne på badeværelserne/-kabinerne reduceres.

Sokkelisoleringen spares også væk, da man får relativt lidt udbytte af den holdt op mod den ekstra isolering der opnås ved et nyt tag. Til gengæld er der en mindre fordyrelse ved at spare sokkelisoleringen væk, da man så skal etablere en ekstra stikkontakt til en eventuel el-radiator.

Der kan muligvis også opnås en mindre besparelse ved at vælge en anden fjernvarmeunit end den, der er projekteret til at sidde i teknikskabet. Ændringen skal dog godkendes af fjernvarmeleverandøren.

Der arbejdes også med en besparelse ved parterrehusene, hvor en del af gulvvarmen konverteres til radiatorvarme.

De samlede nævnte ændringer bliver et alternativ til udbudspakke 1 med en løsning, der ligger nærmere elementrenoveringen (udbudspakke 2).

Peter Føhrby Nybom nævnte desuden, at hvis vi skal have en chance for at få gennemført udbudspakke 2, som det ser rigtig svært ud med lige nu, så bliver vi nødt til at kigge på en variant til udbudspakke 2 med nogle standardløsninger, som skal beskrives.

Ved standardløsninger menes, at der kun er to planløsninger pr. boligtype, at man kører med det samme standardhegn, basishaver, osv. Det er det arbejde der skal foregå hen over sommerferien, for at se, om vi kan komme ned på et niveau, der er acceptabelt inden for den ramme, byggeudvalgene/beboerne har godkendt.

Vi håber stadig, at det vil være muligt, at udskiftning til ny højtliggende kloak kan være indeholdt i begge de ovenfor nævnte løsninger.

Peter Føhrby Nybom gennemgik herefter økonomien og huslejekonsekvenserne af udvalgte scenarier for VA 4 Nord.

Begge udbudspakker mangler i hvert fald kr. 117 mio. til den støttede sag for at kunne gennemføres, og det skal finansieres af gruppe 3 arbejder (henlæggelser, huslejeforhøjelser el. lignende), dvs. finansieres privat, hvilket er en lidt dyrere finansiering.

Tidligere havde vi forventet, at der kunne anvendes 25 mio. kr. af reguleringskontoen, svarende til ca. 50 %. Det er nu forøget til 75 % af 101 mio., dvs. kr. 75 mio. til at finansiere den støttede sag. Det betyder, at der er lidt hjælp til at gennemføre den almindelige renovering.

Det betyder også, at der stadig er 42 mio. kr. (kr. 117 mio. ÷ kr. 75 mio.) af den støttede sag, der ikke er finansieret, og som derfor skal finansieres via privatlån.

Det betyder, at huslejen ligger på 1.016 kr./m²/år før vi overhovedet er gået i gang med alle ønsker og private tiltag som nye tage, badeværelser, osv.

I den løsning, Simon nævnte ovenstående, er der stadig indeholdt ovenlys i de nye tagkassetter, gulvvarme, ny terræn- og facadebelysning i E2 (bedre belysning i området), helt nye haver med et flisebelagt areal, nye badeværelser, samt ekstra el-installationer ud over det, der er i dag (bundet allerede fra starten af, at der skulle betales gruppe 3 arbejder til).



4 NORD og 4 SYD

Derudover er der udgifter til tidligere projekter vedrørende skimmel og kloakrenovering, osv. så der samlet set skal finansieres kr. 81 mio. via privatlån.

Desuden har vi de opdelte boliger, hvor der kan føres nogle af de private arbejder over i den nye skemasag. Og det betyder, at der kan trækkes ca. kr. 8 mio. fra.

I langtidsbudgetterne er der et direkte tilskud til projektet på kr. 28 mio. Dvs., at der skal finansiere kr. 45 mio. i VA 4 Nord via privatlån.

Med en 5,5 % ydelse koster det kr. 2,5 mio. om året, hvilket giver en yderligere huslejestigning på 16 %. Det betyder, at en 93 m² bolig vil koste lige under 1.100 kr./m²/år, og en 108 m² bolig vil koste 1.232 kr./m²/år.

I samarbejde med Simon, Michael, Kim og Dennis er det vurderet, at der på langtidsbudgettet kan spares 8.000 kr./bolig/år eller ca. 1,8 mio. kr./år for hele VA 4 Nord, hvis renoveringen inkl. nye tage gennemføres. Dette beløb kan også trækkes fra.

Det betyder, at man i VA 4 Nord med et projekt med nye tage, nye badeværelser, etc. (alt nyt bortset fra de tunge ydervægge), vil kunne forvente en husleje på kr. 1.056 kr./m²/år eller kr. 8.183/md. for en 93 m² bolig.

Selv om det ikke er en elementrenovering, er det et godt projekt, også set i sammenligning med de øvrige gårdhusafdelinger. AB Vest har en forventet husleje efter renovering på kr. 1.063 kr./m²/år – og de har ikke nye tage.

Der er en udfordring med tilbudspriserne på elementrenoveringen, som er markant dyrere i VA 4 Nord end den er i VA 4 Syd. Den koster 1.413 kr./m² i VA 4 Nord og 1.264 kr./m² i VA 4 Syd. Vi ønsker ikke, at de to afdelinger skal betale forskellig pris for det samme stykke arbejde.

Det er ved at blive undersøgt og entreprenørerne er blevet bedt om frem mod de endelige tilbud at kigge nærmere på, hvad årsagen til forskellen kan være.

Vi ved af erfaring fra AB Syd og fra registreringer i VA 4 Syd og 4 Nord, at den eksisterende kloak, som har ligget der en hel del år, ikke er i god stand.

Da det vil være besværligt og dyrt at udskifte kloakken efter renoveringen af gårdhusene, kunne vi rigtig godt tænke os at få den ny højtliggende kloak, der ligger ude i haverne, med i projektet.

Den højtliggende kloak er af forskellige årsager dyrere i VA 4 Nord. Den højtliggende kloak koster således på nuværende tidspunkt hos den billigste entreprenør 267 kr./md. for en 93 m² bolig, og i VA 4 Nord koster den 562 kr./md. Der bliver kigget nærmere på årsagen til forskellen, som kan skyldes, at kloakken ligger dybere i VA 4 Nord.

Det forsøges at få så meget som muligt med i projektet, så det stadig ligger på et huslejeniveau, der kan accepteres. Det godkendte huslejeniveau på kr. 1.100/m² er baseret på en elementrenovering, men hvis huslejeniveauet stadig kan holdes under de kr. 1.100/m² for en løsning med et godt projekt med meget lidt vedligeholdelse fremadrettet, vurderes det at være den rigtige løsning.

Pia Fabricius:

Er de nævnte m²-priser på 1.413 kr. for elementrenoveringen uden badeværelsesrenoveringen.

Peter Føhrby Nybom:

Badeværelsesrenoveringen er en del af elementrenoveringen og er som sådan indeholdt.

Den almindelige renovering koster 1.056 kr./m²/år eller 8.183 kr./md. for en 93 m² bolig

Elementrenoveringen koster tilsyneladende 1.413 kr./m²/år eller 10.950 kr./md. for en 93 m² bolig i VA 4 Nord, men burde koste 1.387 kr./m²/år eller 10.751 kr./md., hvis regnestykket er helt korrekt.

Det er årsagen til den store forskelspris på afdelingerne, vi er ved at undersøge.

Pia Fabricius:

Nogle af de andre afdelinger, der er blevet almindelig renoveret får bl.a. renoveret tagpappen og de oplyser, at de får 20 års garanti på det. De får også andre løsninger, hvor de f.eks. selv vælge farver, men jeg har fået oplyst, at huslejestigningen er under kr. 2.000 pr. md.

Hvordan kan det være, at vi skal stige så meget for en "lappe"-løsning?

Peter Føhrby Nybom:

Den skitserede løsning er bestemt ikke en lappeløsning. Det er ikke helt klart, hvad huslejen i Vest ender på efter renoveringen. Men i AB Syd har de for 3-4 år siden godkendt en husleje 988 kr./m²/år. I VA 4 Nord hedder den 1.056 kr./m²/år. I AB Syd er den reguleret efterfølgende, så den ligger sikkert på nogenlunde samme niveau, måske lidt lavere.



4 NORD og 4 SYD

Forskellen er, at de andre afdelinger ikke har fået nye tage, men har kun fået brændt noget nyt tagpap på det eksisterende pap som ovre i Vest. I VA 4 Syd og 4 Nord fås der helt nye tage med ekstra isolering, og uden de skimmelforekomster, som bliver lukket inde i tagkonstruktionen i de andre afdelinger. Garantien på 20 år er kun på selve tagappen. Det er ikke for resten af tagkonstruktionen med skimmelvækst.

René Alexandersen:

Er badekabinerne i glasfiber?

Peter Føhrby Nybom:

Nej, det er en stålkonstruktion med tungt dæk og pudsede vægge indvendigt, men med fliser på gulvet og brusenichen.

René Alexandersen: Er der fliser helt op til loftet?

Peter Kohler: Det er endnu ikke aftalt, men formentlig kun op til 1,8 m højde.

Per Seirup:

Hvorfor skulle kloakken være dyrere i VA 4 Nord end i VA 4 Syd og hvorfor skal de ligge højt?

Simon N. Larsen:

De eksisterende kloakker ligger dybt i begge afdelinger (dybden varierer). Ved en udskiftning af kloakken har vi et generelt ønske om at få den højere op, både for at undgå at undergrave fundamenterne på husene, og fordi en højtliggende kloak er billigere at etablere end en dybtliggende. Desuden vil den fremtidige drift og vedligeholdelse blive lettere og billigere.

Da husene i VA 4 Nord ligger tættere end i VA 4 Syd vil det – selv med en højtliggende kloak – formentlig være nødvendigt med nogle tiltag for ikke at undergrave fundamenterne, hvilket vil være årsag til en fordyrelse i VA 4 Nord.

Lise Kaadach: Kloakken, der skal renoveres, er det fra hovedkloakken og ind til boligen eller er det hovedkloakken også?

Simon N. Larsen:

Det er også hovedkloakken. Det der ligger inde under boligen er allerede med i renoveringsprojektet.

Lise Kaadach:

Er hovedkloakken ikke Kommunens?

Peter Føhrby Nybom:

HOFOR ejer 5-10 % af den del af kloakken vi ønsker udskiftet, og der har været afholdt møde med dem for 14 dage siden, hvor de vil bringe videre, om de kan være med til at finansiere de 5-10 % de ejer. De kan også se en fordel i, at der kommer nye kloakker, men der er endnu ikke kommet svar på, om fordelene er stor nok til, at de vil deltage i finansieringen.

Karina Bräuner:

Bliver kloakdækslet fjernet fra haverne?

Peter Føhrby Nybom:

Nej, men hvis der bliver råd til en udskiftning til en højtliggende kloak med en anden placering, bliver brønd med dæksel måske flyttet.

Pia Petersen:

Hvad med skure og facader? De har næsten revet sig selv ned.

Peter Føhrby Nybom:

Der er taget højde for det i budgettet ved løsningen med nye tage, hvor der ikke er sparet kr. 10.000 på langtidsbudgettet, som det var tænkt til elementrenoveringen, men kun ca. kr. 8.000 kr./bolig/år, så der stadig er kr. 2.000 til andre tiltag i afdelingen. Der er møde om det i næste uge for at der kan være sikkerhed omkring, at langtidsbudgetterne holder, og at der stadig er luft til, at der kan lægges ind i planen, at der – ikke fra dag ét efter renoveringen – men over sigt kan laves f.eks. facaderenovering.

Michael Willumsen: Hvis der bliver lavet nye tage, får det også indflydelsen på ventilationen.

Peter Føhrby Nybom:

Ja, Ved nye tage kommer ventilationskanaler op i taget i stedet for i en inddækningskasser under loftet. Men der etableres ikke øget loftshøjde.

Rein Rubenkamp:

Der er andre steder i andre afdelinger, hvor de ikke har vandrender. Hvorfor er der ikke nævnt vandrender i forbindelse med besparelser, når der også er penge at spare der?

Peter Føhrby Nybom:



4 NORD og 4 SYD

Uden vandrender vil der komme et rådgiverforbehold, der skal tages stilling til, ligesom organisationsbestyrelsen også skal tage stilling til det.

Tanja Nors Tardrup:

Der er udført 2 forskellige løsninger i prøveboligerne. Ved den ene løsning, som også er udført i AB Syd, er renden åben, og der lægges riste ved de to døre til haven. Ved den anden løsning, hvor renden er smallere, er der en lukket rist hele vejen rundt.

Vi har fået priser hjem på begge løsninger, så vi kan sammenligne dem. Det er vores opfattelse, at den lukkede løsning er en finere og bedre løsning for beboerne.

Rein Rubenkamp:

Hvor løber vandet fra vandrenden hen?

Tanja Nors Tardrup:

Det er ikke tilsluttet noget afløb, så det render formentlig bare ud.

Rein Rubenkamp:

Hvad er formålet med renden, hvis den bare samler vand?

Tanja Nors Tardrup:

Renden sikrer, at vandet ikke render ind i husene.

Herluf Ringgaard:

Tidligere på mødet blev der nævnt en låneydelse på 5,5 %. Er renten på boliglån i dag ikke noget lavere?

Peter Føhrby Nybom:

Jo, renten er lavere, men de 5,5 % er ydelsen inkl. afdrag, gebyrer, mv.

Herluf Ringgaard:

Hvor langt er renten nede?

Peter Føhrby Nybom:

Jeg kender den ikke eksakt, men ved den sidste helhedsplan i BO-VEST, benyttedes en ydelse på 6 %, så den er reguleret lidt længere ned i dette projekt.

Herluf Ringgaard:

Der kan godt hentes nogle millioner på denne ydelse, hvis ydelsen reduceres yderligere.

Peter Føhrby Nybom:

Men her og nu er det for risikabelt, hvis den reguleres for langt ned, så vi kommer til at mangle pengene. Senere kan det vise sig, at den fastsatte sats kan være med til at redde andre forhold i projektet.

Lise Kaadach:

Er det stadig et samlet udbud for VA 4 Nord og VA 4 Syd?

Peter Føhrby Nybom:

Ja! Der afgives samme enhedspriser på boligtyperne. Det eneste, der kan give en mindre forskel på de to afdelinger, er umiddelbart på byggeplads og styring, hvor entreprenørerne kan justere på priserne.

Michael Willumsen:

Reduktion af årlige henlæggelser er på 8.000 kr./bolig/år ved en renovering inkl. nye tage.

Ved elementrenovering var den på 2.000 kr./bolig/år.

Hvorfor er den ikke det samme?

Peter Føhrby Nybom:

De 2.000 kr./bolig/år er, hvad der kan spares yderligere på årlige henlæggelser ved elementrenovering. Så udover de 8.000 kr./bolig/år i besparelse ved renoveringen inkl. nye tage, så har man yderligere 2.000 kr./bolig/år, så der samlet kan spares 10.000 kr./bolig/år på årlige henlæggelser ved elementrenoveringen.

Peter Kohler gennemgik tidsforløbet efter 2. forhandlingsrunde inkl. tidsplanen, som blev vist ved sidste møde.

Der er ved at komme et overblik over, hvor projektet skal tilrettes, herunder ved tagkassetter til eksisterende ydervægge inkl. fastgørelser, samt badekabiner inkl. ændringer ved gulvet, tilslutninger ved loftet, mv., så entreprenørerne kan afgive deres endelige tilbud.

Bl.a. har Simon arrangeret et møde med en leverandør af badekabiner, som vi må besøge, for at få input til, hvad der skal tages hensyn til, hvordan de udføres mht. udførelse af tætning, standardløsninger, vi kan bruge, etc., så der ikke skal bruges unødigt tid på at finde løsningerne selv.

Der er stadig sat 4 uger af til omprojektering, fordi det er hen over en ferieperiode, hvor det er en udfordring at få arbejderne koordineret. Dvs. at der efter sommerferien i starten af august kan sendes et rettelsesblad ud til entreprenørerne med reviderede tilbudslistes.



4 NORD og 4 SYD

Efter modtagelsen af det endelige tilbud, gennemregnes det for fastlæggelse af huslejen, og der udarbejdes en indstilling til BO-VEST, for beslutning om, hvilken løsning der skal køres videre med. Juridiske forhold, som stand-still periode er også indarbejdet tidsplanen. Når stand-still perioden er ovre, kan der udarbejdes betingede kontrakter med entreprenørerne, hvor der betinges, at økonomien kan godkendes af myndighederne og Landsbyggefonden.

Herefter udarbejdes skema B og sendes til myndighederne og Landsbyggefonden for deres godkendelse. Kommunen har økonomimøde den 6. nov. 2019 og kommunalbestyrelsesmøde den 12. nov. 2019. For at skema B kan behandles på disse møder, skal det være på dagsordenen, der udarbejdes en måned tidligere. Skema B skal derfor være klar primo okt. 2019. til forhåbentlig godkendelse i november, hvorefter det sendes til Landsbyggefonden, der forventeligt kan godkende det midt i november 2019.

Peter Føhrby Nybom:

Kommunen har altid meddelt, at de skal have materialet en måned før Kommunalbestyrelsesmødet. Skulle vi komme lidt i bekneb med tiden, er vi under hele forløbet i tæt dialog med både Kommunen og Landsbyggefonden, og informerer dem løbende og sørger for, at de er bekendt med, hvad der sendes ind, så man om nødvendigt evt. kan sende materialet ind senere end en måned før mødet.

Målet er som beskrevet i udbuddet, at den vindende entreprenør senest 12. november kan få meddelelse om, hvorvidt skema B er godkendt i Kommunen.

Skema B skal derefter forbi LBF for godkendelse, inden der kan skrives endelig kontrakt.

Der var oprindeligt en forventning om, at skema B skulle have været godkendt på septembermødet i Kommunen, men da vi lige havde oplevet en sag i Vest, hvor godkendelsen af skema B blev udskudt, blev det skrevet vi ind i udbudsmaterialet, at entreprenøren skulle kunne klare og forvente, at vi kunne parallelforskyde projektet med 2 måneder.

Når entreprenøren har den endelige kontrakt, skal bygherren iht. AB 18 afholde en projektgenmængang med entreprenøren. Herefter kan entreprenøren mobilisere, dvs. samle medarbejdere, maskiner, skure etc. sammen, og etablere skurbyen. Det betyder, at vi når hen midt i december 2019 før de reelt kan gå i gang.

Da det ikke er hensigtsmæssigt, at blive genhuset lige før julen, håber vi at kunne starte lidt tidligere med de 5 referenceboliger, og så udskyde renoveringen af de øvrige gårdhuse til efter nytår, så beboerne får ro i julen.

Michael Willumsen:

Hvornår afholdes beboermøderne, hvor skema B skal godkendes? Der skal også afholdes budgetbeboermøder og vi skal helst ikke lægge møderne oveni hinanden.

Peter Føhrby Nybom:

Der afholdes orienterende beboermøde den 26. juni 2019.

Vi forestiller os, at vi har et byggeudvalgsmøde i starten af uge 36, når vi har modtaget de endelige tilbud, og har nået at behandle dem og lagt dem ind i vores beregningsmodeller, og at der så afholdes besluttende beboermøder den 17. september (uge 38).

Lena:

Kan man slå budgetbeboermøder og det besluttende beboermøde sammen?

Peter Føhrby Nybom:

Når der er noget, der skal godkendes på et beboermøde, så vil jeg gerne have møderne adskilt og jeg er sikker på, vi får fyldt tiden ud på mødet, med opdelte boliger, etc.

Peter Føhrby Nybom orienterede om opdelte boliger.

Landsbyggefonden har tidligere oplyst, at antallet af opdelte boliger kan forøges med op til 10 % af det samlede antal boliger, hvorved der flyttes udgifter fra renoveringsprojektet over til de opdelte boliger, som er et andet projekt.

Der er foretaget en undersøgelse blandt beboerne, for at se, hvor mange der viste interesse for de opdelte boliger, og dermed om der var basis for at søge om at øge antallet af opdelte boliger ud over de 10 %. Undersøgelsen har afdækket, at der er rigtig mange, der gerne vil flytte i en opdelt bolig.

Det blev derfor bragt op på det sidste møde med Landsbyggefonden, at man måske kunne øge antallet af opdelte boliger fra 10 til 15 %. Men da økonomien for at gennemføre de opdelte boliger er på minimum kr. 50 mio., kunne Landsbyggefonden ikke hjælpe med flere penge.

Indskud:

Lisbeth Lundbergh:



4 NORD og 4 SYD

Har tidligere opponeret mod betaling af nyt indskud, fordi hun mener, vi ikke kan være bekendt, at man skal betale ved "tvangsflytning" på grund af opdelte boliger.

Hvis man bliver flyttet til en anden bolig i den samme afdeling, som man allerede bor i, burde det bare være en anden lejekontrakt uden nyt indskud.

Berit Djarling:

Man kan godt flytte indskud, men man skal samtidig også betale differencen i indskud på den nye bolig og på den fraflyttede bolig.

Man kan søge dispositionsfonden om tilskud til at betale differencen i tilskud.

Der er mange, der er interesserede i de opdelte boliger og lige nu bliver der kigget på hvilke udfordringer, der kan være for de beboere, der bor i de gårdhuse, der er foreslået ombygget til opdelte boliger.

Peter Føhrby Nybom:

Entreprenørerne er også blevet spurgt i forhandlingsfasen, hvilken betydning for prisen det vil have, om de opdelte boliger var spredt ud i området. Det vil have en lille betydning, hvis det hele er samlet ét sted, men det kan sagtens håndteres, og er ikke afgørende, hvis de ligger mere spredt. Når vi ud fra tilbagemeldingerne fra de beboere, der er interesseret i en opdelt bolig, har dannet os det fulde overblik over, hvor det kunne give mening at placere de opdelte boliger, kan vi godt finde en løsning, og få det til at hænge sammen med det antal, som vi nu arbejder videre med.

Michael Willumsen:

Når vi nu har vi lavet en beboerundersøgelse, hvor der 51, der har tilkendegivet, at de gerne vil have en opdelt bolig, kunne man så forhandle med Landsbyggefonden, så andelen af opdelte boliger blev øget fra de 10 %?

Peter Føhrby Nybom:

Landsbyggefondens udfordring er beløbsstørrelsen, og de har ikke og vil ikke give flere penge.

Vinie Hansen:

Det handler om forskellen mellem det nye og det oprindelige indskud i 28 boliger (i VA 4 Syd) og det er ikke store penge, der er tale om, så det tror jeg godt, vi kan finde en løsning på. Det skal ikke være det, der bremser etableringen af opdelte boliger, når der er så stort et ønske om det.

Henning Knudsen:

Skal man betale nyt indskud, hvis man gerne vil blive boende i genhusningsboligen?

Vinie Hansen:

Ja, man skal betale forskellen mellem indskuddet på den nye bolig og på den fraflyttede bolig.

Herluf Ringgaard:

Vi har jo facader, som ikke er særlig kønne og indeholder asbest.

Når de opdelte boliger bygges, kommer der nye facader, som ikke bliver mægtige til resten.

Kan de eksisterende facadeplader genbruges eller kan eksisterende gårdhuse på sigt få samme facader, som de opdelte boliger?

Peter Føhrby Nybom:

Man kan ikke genbruge de eksisterende asbestholdige facadeplader.

Det er en mulighed, at der i langtidsplanen lægges ind, at der f.eks. 3 år efter færdiggørelsen af helhedsplanen udføres nye facader i ét kvarter, og i næste kvarter efter yderligere 2 år, etc.

René Alexandersen:

Hvordan kommer facaderne til at se ud på gårdhusene fremadrettet? Er alle forslagene, vi har snakket om, udelukket?

Peter Føhrby Nybom:

Elementrenoveringen er stadig i spil, men det ser svært ud, at få det til at hænge sammen økonomisk. Derfor prøver vi hen over sommeren at finde ud af, hvad minimumsløsningen er for at få gennemført elementrenoveringen, uden alle mulige tilvalg, luksusting, osv.

Hvis det ved det endelige tilbud viser sig, at elementrenoveringen stadig ikke lade sig gøre, falder vi tilbage den almindelige renovering i udbudspakke 1, men med nye tage i form af tagkassetter.

Ved den almindelige renovering forbliver facaderne de eksisterende, men vi henter en pris på at istandsætte dem ligesom i AB Syd, dvs. at male træværket og rense pladerne.

Pia Petersen:

Indhentes der pris på nye facadeplader?

Peter Føhrby Nybom:

Nej! Vi ved ikke, hvad det vil koste at få skiftet facadepladerne?

Pia Petersen:

Kan man fravælge ovenlys, og så spare penge, der kan bruges på facaderne?

Hvad er forskelsprisen på afrensning/maling af eksisterende facadeplader og udskiftning til nye facadeplader? Det bør undersøges, da forskellen måske ikke er så stor.



4 NORD og 4 SYD

Vi har altid fået oplyst, at vi ikke må afrense og vaske asbestholdige plader, men nu hvor vi mangler penge til udskiftning af facaderne, må vi alligevel gerne bruge penge på at afrense og male.

Peter Føhrby Nybom:

Udfordringen ved udskiftning af facader er, at selv om vi nogenlunde er nået frem til, hvilke plader, der skal benyttes ved en facadeudskiftning, så skal der udarbejdes et projekt med ophængning, fastgørelse, tætning, etc., og i forvejen har vi et dyrt projekt, hvor både økonomien og tidsplanen ser stram ud.

Hvis der ikke er råd til en facadeudskiftning, vil det blive det første der spares væk, for at få økonomien til at hænge sammen, hvorfor det giver bedre mening at acceptere, at facaderne ikke kommer med i denne omgang, men at det trods alt kan udføres senere.

Da det vil være ærgerligt, hvis der efterfølgende bliver sat spørgsmålstegn ved, om facadeafrensningen kunne have været indeholdt, bliver der indhentet pris på afrensning/maling af eksisterende facadeplader, men det er ikke ensbetydende med, at gennemførelsen skal accepteres.

Man skal ikke selv begynde at afrense asbestholdige plader, men hvis det koster f.eks. kr. 50 ekstra om måneden i husleje, så kan man vælge at få det udført, så de er pæne de næste 5 år. Og så kan det overvejes, om man vil henlægge midler til nye facader efterfølgende.

Peter Schmidt:

Er besparelsen ved at ændre fjernvarmeunit'en en discountløsning?

Simon N. Larsen:

Nej, men det er en lille besparelsesmulighed, som skal godkendes af Forsyningsselskabet.

Michael Willumsen:

Med den projekterede unit veksler man fjernvarmen til et internt centralvarmesystem, mens man ved den billigere unit kører fjernvarmen direkte i gulvvarmeanlægget, og det skal man have tilladelse til fra Forsyningen. Men det kan være en god idé med den billigere unit, fordi den kan være driftsbesparende, da der er en veksler mindre, der kan gå i stykker. Ved de eksisterende radiatorer, vi har i dag, føres fjernvarmen også direkte ind i anlægget. Der er kun én veksler, som benyttes til det varme vand.

Rein Rubenkamp:

Er genhusningsperioden forskellig i de 2 løsninger (udbudspakker)?

Simon N. Larsen:

Ja, der er en mindre forskel på 3-4 uger på de to renoveringsløsninger.

Peter Føhrby Nybom:

Der er større chance for at blive lidt hurtigere færdig ved elementrenoveringen.

Lise Kaadach:

Er der besparelse ved at vælge radiatorer i stedet for gulvvarme?

Peter Føhrby Nybom:

Ja, men besparelsen er ikke stor, og gulvvarme vil være så stor en fordel, at det vil være en ærgerlig besparelse.

Byggeudvalgene tog status til efterretning med ovennævnte bemærkninger

6. Planlægning af det fælles beboer-/infomøde

Peter Føhrby Nybom orienterede.

Byggeudvalgene har fået mødeindkaldelsen med nyhedsbrev til kommentering. Indkaldelse og nyhedsbrev er efterfølgende omdelt.

Mødet bliver ikke et besluttende møde med godkendelse af skema B som oprindeligt tænkt, men et orienterende møde, hvor der orienteres om processen, status, samt oplyses om, at vi kan komme i den situation, at vi ikke kan gennemføre elementrenoveringen.

Der er forlydender om, at alle regner med at få elementrenoveringen, men det er løbende blevet oplyst, at det er ikke sikkert, at løsningen kunne gennemføres, så det er vigtigt, at det nu præciseres, at der er en risiko for, at vi ikke kan gennemføre elementrenoveringen. Til gengæld kan vi så højst sandsynligt gennemføre en bedre udgave af udbudspakke 1 end det, de tidligere er blevet stillet i udsigt.

Desuden informeres på mødet om status på ledningsarbejderne, terminer for referenceboligerne og tidsplanen for hele projektet.

Peter Føhrby Nybom, Simon N. Larsen og en repræsentant for Vandkunsten varetager, hvem der siger hvad til mødet.



4 NORD og 4 SYD

Michael Willumsen spurgte, hvor mange beboere, der regnes med at komme fra VA 4 Nord den 26. juni 2019.

Der forventes under 100.

Fremmøde fra VA 4 Syd forventes at være som ved sidste møde.

Peter Føhrby Nybom orienterer om huslejeniveau, o. lign. på mødet, men ikke anlægssummer, mv.

Michael Willumsen sørger for vand, men ikke øl og sodavand til mødet.

7. Eventuelt

Lena Kujahn:

Mattias Tesfaye er inviteret til et møde mandag den 24. juni 2019 kl. 13.00 i prøvehusene og har accepteret indkaldelsen. Peter Føhrby Nybom og Michael Willumsen deltager også i mødet, og Lena foreslog, at Vinie og 2 medlemmer af VA 4 Nord's bestyrelse også deltager.

Tanken er, at man går en runde og kigger på afdelingen og derefter holder mødet. Formålet med mødet er med afdelingen som eksempel at hjælpe Mattias Tesfaye til at overbevise de relevante medlemmer af en ny regering om, at Landsbyggefonden bør have flere midler.

Lena har desuden skrevet et åbent brev til politikerne, som VA 4 Syd har godkendt, og foreslår, at det sendes til VA 4 Nord, som så kan forholde sig til, om de vil skrive under på det. Så kan det fremlægges på beboermødet for beboernes stillingtagen.

Vinie Hansen:

Vi ved, at Landsbyggefonden ingen penge har, at der ikke er noget nyt boligforlig, og at der er andre boligafdelinger, der også venter på at få renoveret, så vi skal selvfølgelig ikke få det til at se ud som, at vi skal have noget på bekostning af andre.

Men man kan nævne overfor Mattias, at VA 4 Syd og 4 Nord ligesom alle andre afdelinger forsøger at fremtidssikre deres boliger ved at renovere dem, og at vi har flere eksempler på, at det ikke bliver en renovering, der løser problemerne i afdelingen, fordi der simpelthen ikke er penge nok.

Når vi måske ikke får råd til elementrenoveringen, udskyder vi nogle problemstillinger som facade-renovering til om nogle år.

9. Kommende fællesmøder mellem VA 4 Syd og VA 4 Nord

Der er aftalt følgende mødedatoer:

Onsdag den 4. september 2019 kl. 19.00

Referent: PKO