

## REFERAT

19. juni 2014

**Referat af:** Ekstraordinært beboermøde i VA's afdeling 4 Syd vedr. renoveringsprojekt for gårdhusene  
**Afholdt den:** Tirsdag den 10. juni 2014 – kl. 19.00  
**Deltagere:** 69 lejemaal (138 stemmer)

Flemming Vinther Wallin fra afdelingsbestyrelsen bød velkommen.

### 1. Valg af dirigent

Afdelingsbestyrelsen foreslog Vinie Hansen, og hun blev valgt. Hun konstaterede, at mødet var lovligt varslet og dermed beslutningsdygtigt.

### 2. Valg af referent

Afdelingsbestyrelsen foreslog Christina Viuf fra administrationen, og hun blev valgt.

### 3. Valg af stemmeudvalg

Ulla Hinriksen, Lisbeth Wallin og Anny Andersen blev valgt.

### 4. Gennemgang af forslag til godkendelse og orientering om status på projektet og det videre forløb

Der var forud for mødet omdelt skriftligt informationsmateriale.

Thomas F. Grage (TGR) fra BO-VEST fortalte at formålet med beboermødet bl.a. er, at alle bliver orienteret om projektet og at der gives et ok for basismodellen med valg og tilvalgsmuligheder, samt at der arbejdes videre med supplerende tiltag.

TGR rullede tiden tilbage til 2005, hvor der blev lavet nogle tekniske undersøgelser af krybekælder og den lette facade. Dette dannede grundlag for ansøgningen til Landsbyggefonden (LBF).

Det afstedkom stormøder og workshops i 2008. Derefter blev oplægget af helhedsplanen behandlet i VA, AB og Albertslund kommune i 2010, ligesom at LBF besigtigede afdelingen. LBF opfordrede til fremrykning af sagen i 2011, hvorfor der blev afholdt beboermøde om det foreløbige projekt og økonomi samme år. Der blev afholdt arkitektkonkurrence i 2011/2012 samt beboerworkshop.

Udførelse af prøvehusene forgik i 2013/2014 og der var møde med LBF i januar 2014.

Indvielsesfest og åbent hus i prøvehusene i april 2014 og nu arbejdes der med det 7. prøvehus, i forår/sommer 2014.

### Hvad stemmes der om?

-Model for basisrenovering og valg/tilvalg i rammerne af den godkendte, støttede renoveringssag

- Modellen for basisrenoveringen og valg/tilvalg er udmøntningen af skema A programmet
- Huslejestigningen er godkendt i 2011 (145 kr. pr. m<sup>2</sup> årligt svarende til 1.142 kr. pr. måned i gennemsnit, 2010 prisniveau)
- Godkendelse af model for basisrenoveringen sker indenfor rammerne af denne huslejestigning

-Principgodkendelse af, at der arbejdes videre med muligheden for supplerende tiltag til renoveringen (nye badeværelser, balanceret ventilation, nye tage mv.)

- Mulighed for at højne den endelige renoveringsløsning
- Der indhentes priser på de supplerende tiltag samtidig med basisrenoveringen
- I de omfang, de supplerende tiltag betyder huslejestigning, forelægges det for beboermødet til godkendelse
- Principgodkendelsen angår den samlede pakke af supplerende tiltag

**Spørgsmål:** I de indledende møder fik vi at vide, at der var skimmel i tagene. Hvorfor er tagene ikke med?

**Svar:** Alle teknikere siger at det er en fejlbehæftet konstruktion i taget. Det har været med i alle henvendelser til LBF. Grundlaget har vi diskuteret med LBF i vinter 2014, men det de støtter er en membran som kan isolere taget fra boligen.

**Spørgsmål:** Hvad med de 18 parterrehuse, har I kigget på forslag til dem? **Svar:** Der er ikke taget endelig stilling til om underetagen skal være opført som beboelse eller skal det være som nu. Når vi kommer nærmere den endelige renovering, vil I høre mere.

Søren Nielsen (SNI) fra Vandkunsten, gennemgik modellen for basisrenoveringen samt modellen for valg og tilvalg, jf. den udsendte beboerinformation. Det 7. prøvehus laves som det LBF vil give tilskud til.

SNI oplyste at det vil blive muligt at vælge andre planløsninger end dem der d.d. er i gårdhusene, ligesom man vil kunne vælge forskellige modeller for fliseareal, tilkøb af lamper i haven m.m.

Der er allerede nu tegnet et nøgternt, godt og økonomisk fornuftigt badeværelse, hvis det ender med, at der skal skiftes badeværelser.

Omkring hegn vil basis plankeværket minde om det der er i dag, dog er det lodret. Der vil også være mulighed for valg og tilvalg omkring afskærmning af haver.

Udestuer er der mange af i 4 Syd, men oprindeligt er der kun tegnet og givet tilladelse fra kommunen om mulighed for pergola. Det vil kun blive aktuelt at lovlige pergolaer genetableres, og der skal laves en plan for håndtering af pergolaer.

**Spørgsmål:** Model af basisrenoveringen viser udskiftning af badeværelse, men det gør man ikke? **Svar:** I 4 Syd skifter man kun installationerne.

**Spørgsmål:** Hvad med dem der har fået lavet køkkener for 6-7 år siden, disse betales der afdrag på, hvad sker der med dem? **Svar:** Som udgangspunkt skal disse køkkener nedtages og betalingen vil bortfalde for beboeren. Dog vil der være mulighed for, at man kan få det opsat igen.

**Spørgsmål:** Hvad med ekstra stik der pt. er opsat i boligen? **Svar:** Udgangspunktet er, at hvis det er godkendt, så vil det blive genetableret.

**Spørgsmål:** Køkken og badeværelse skulle ligge tæt på hinanden, pga. vand og varmespild, er der ændret på det? **Svar:** I de eksisterende planer ligger køkken og bad som de gør. Men som valg tilbydes andre planer. Der skal være vægtige grunde for at vi gør det anderledes. Det skal ses i en helhed.

**Spørgsmål:** Sikring af skimmel fra taget og ydervæggene, hvordan gøres det? **Svar:** Omkring taget skal nuværende forskallingsbrædder ned. Membran opsættes på bagsiden af nye forskallingsbrædder, derefter opsættes to lag gips. Skimmel i ydervæggene bliver afrenset i renoveringen.

**Spørgsmål:** I prøvehusene mangler der el i de lette facader, er det en forglemmelse? **Svar:** Der er mange kommentarer til el i prøvehusene, dette bruger vi fremadrettet. Vi noterer, at det er vigtigt, at der er el i den lette facade.

**Kommentar:** Loftbeklædning i prøvehusene virker meget lavt. **Svar:** Vi tager 2 cm af lofthøjden, men vi skal overholde de 230cm som bygningsreglementet forskriver.

**Kommentar:** I oplyser at man vil kunne få samme planløsning som nu, men i prøvehusene der blev vist, var der 2 døre i stuen og ingen i spisestuen, så bliver det jo ikke som nu. **Svar:** Det man ser i prøvehusene er ikke standard, man vil kunne få den samme planløsning som nu.

**Spørgsmål:** Facaden i prøvehusene ser ud som sort aluminium, kan det være anderledes? **Svar:** Vinduesrammer bliver træ indvendigt, der er hvidmalet, og aluminium udvendigt.

**Spørgsmål:** Pga. tekniskdelen i gangen virker det som om, at m2 antallet bliver mindre, er det korrekt?

**Svar:** Der skal etableres tekniske installationer tæt ved døren, indenfor. Men der ændres ikke på det areal, man beregner husleje af. Det er aftalt med kommunen, at det er det samme m2 antal i forhold til den løsning for den lette facade, der etableres i basisrenoveringen.

**Spørgsmål:** Det ser ud som om, at der ikke kan være en brusekabine i standardbadeværelset? **Svar:** I standardbadeværelset vil der ikke være kabine men en niche der lukkes af med forhæng, siden består af en glasvæg.

**Spørgsmål:** Gør man noget ved det lydniveau der er mellem under og overetage i parterrehusene? **Svar:** Det kan vi ikke svare på endnu, vi ved ikke hvilke løsninger der bliver, der er ikke truffet nogen beslutninger pt.

Jesper Rasmussen (JRA) fra BO-VEST kunne oplyse, at der ikke er noget nyt omkring økonomien. Det er altså stadig det samme økonomiske grundlag, der arbejdes efter.

JRA gennemgik de ting som blev godkendt i 2011.

- Byggeprogram med budget
- Finansieringsløsning med økonomisk støtte, huslejestigning
- Lejestigning

Skema A budget for 4 Syd er på 244 mio.kr. JRA gennemgik de støtteelementer der er i finansieringen og kunne oplyse, at det er en meget omfattende støtte afdelingen får. Pr. bolig er det samlede skema A budget på ca. kr. 900.000.

JRA fortalte at på mødet i januar 2014 med LBF, var der drøftelser om omfang og økonomi for den endelige renovering.

LBF:

- Vil forholde sig til licitationspriser, ikke til teknikernes budgetter
- Opfordrer til at der arbejdes videre med kerneelementerne i renoveringen og de nødvendige følgearbejder
- Opfordrer til, at der indhentes priser på relevante supplerende tiltag i renoveringer
- Slår fast, at udførelse af supplerende tiltag herunder nye tage, ikke vil ske med støtte fra LBF

Merprisen for supplerende tiltag kan gennemføres som ustøttede forbedringsarbejder.

Huslejen skal samlet set holdes på et fornuftigt niveau.

Noget af den driftsstøtte der gives til afdelingen kommer allerede nu ind på afdelingernes konto, derfor kan det være muligt at trække på denne for at dække merudgifter i basisrenoveringen.

**Spørgsmål:** Da vi vedtog skema A, talte I om, at det var muligt, at der kunne blive tilskud til energibesparende tiltag i boligen, er det stadig muligt? **Svar:** Der er pt. ikke nogen puljer vi kan søge, det eneste sted vi kan hente støtte er i LBF.

LBF giver ikke støtte til ekstra besparelser, som f.eks. mere isolering, men hvis man vil isolere yderligere, så er det kun differencen afdelingen skal betale.

Lars Bendix Christensen (LBC) fra Wissenberg orienterede om tidsplanen fra informationsmaterialet. Det er en meget lang proces. De genhusningsboliger der bruges i rækkehusene skal også bruges i gårdhusene.

Man forventer at være færdig i rækkehusene i juni 2015, derefter starter man i gårdhusene. Det der bestemmer, hvor der startes, er fjernvarmen. Det mest hensigtsmæssige for fjernvarmeværket vil være at starte i AB ved Lærkens Kvarter. Det vil tage ca. 2½ år at lave de 500 huse i AB.

Om det derefter bliver 4 Nord eller 4 Syd, vides ikke. Arbejdet i VA vil foregå i 2018 - 2021.

Procesforløbet blev gennemgået, dette vil blive gentaget flere gange fremover, da der er længe til at der startes i VA.

**Spørgsmål:** Hvad aftale er der med fjernvarmeværket om det videre forløb? **Svar:** Det er vigtigt for fjernvarmeværket at starte i AB efter rækkehusene, men derefter ved vi det ikke.

Noget af prisen for arbejdet bliver betalt af afdelingerne, derfor vil vi gerne have det lavet med den billigste løsning.

Det 7. prøvehus indeholder nye ledningsveje. Dette kan muligvis medvirke til at skabe et bedre grundlag for at fastlægge, hvor det er mest hensigtsmæssigt at starte. Formentligt har vi en afklaring i efteråret 2014.

**Spørgsmål:** Når der nu genhuses, får man så en bolig der er tilsvarende den man har i størrelse? **Svar:** Man bliver genhuset i den samme størrelse, men det vil være muligt at få en mindre.

**Spørgsmål:** Hvis man nu vælger at flytte i sit sommerhus, står man så selv for sine flyttekasser? **Svar:** Det er muligt at flytte i sit sommerhus og dermed spare husleje i den tid. Møbler/flyttekasser vil blive transporteret til sommerhuset, men der er også mulighed for, at få nogle af effekterne opmagasineret.

**Spørgsmål:** Hvis man gerne vil tage køkken ned og op, vil huslejen så blive mindre? **Svar:** Det vil ikke give anledning til en mindre huslejestigning. Det er ikke sikkert, at det bliver muligt, at man selv må tage det ned.

**Spørgsmål:** Hvordan kan det være, at vi skal være med til at betale for noget af fjernvarmeværkets arbejde?

**Svar:** Fjernvarmeværket betaler selv for at flytte hovedledningerne. Men der er andre ledninger, vand, el m.m. der skal flyttes, derfor bliver udgiften til gravearbejdet fordelt.

## 5. Pause

## 6. Spørgsmålsrunde

**Spørgsmål:** Der er ikke nogen steder, hvor ovenlyset er lavet, er det ikke med i basis? **Svar:** Ovenlys er ikke med i basis, men der er et behov for renovering af ovenlysene. Det skal drøftes med driften, om det er muligt at få renoveret ovenlysene. Muligheden kan være at tage udgiften før end beregnet i langtidspanen.

**Spørgsmål:** Hvad med skurene, kan vi bruge dem under renoveringen? **Svar:** Skurene er ikke med i renoveringsplanen. Der kan være følgearbejder, hvis skuret står u hensigtsmæssigt i forhold til kørsel i området. Men nye skure kan også være et supplerende element, vi arbejder videre med, hvis der er udbredt ønske om det. I byggeperioden kan man ikke bruge skurerne, da man ikke kan komme ind i skurene.

**Spørgsmål:** Er man i dialog med kommunen omkring lokalplanen og hvornår kommer det på internettet?

**Svar:** Der er en tæt dialog med kommunen og de arbejder på lokalplanen. Det var deres intention, at den skulle være klar efter sommerferien, men vi ved ikke om det holder.

Kommunen ønsker mulighed for åbenhed i forhold til haveafskærmninger, men der stilles ikke krav om det.

**Spørgsmål:** Det virker som om, at der er en prisforskel på basisrenoveringen og handicaphuset, er det korrekt? **Svar:** Der behøver ikke være en prisforskel, det kommer an på, hvad der laves i boligen. Vi ved godt at adgangsforholdene er vigtige. Men det er ikke med i basisrenoveringen at ændre på uderummet (niveaufri tilgang), så det bliver nemt tilgængeligt. Hvis der er lavet godkendte ændringer i boligen, så er vi forpligtiget til at lave det igen.

Det er en mulighed, at vi beslutter, at der skal laves handicapboliger med støtte.

**Spørgsmål:** Hvis man har meget i sit skur, er det så muligt at få det på lagerhotel? **Svar:** Det kan der ikke svares på pt.

**Spørgsmål:** Hvad med handicapboliger i forbindelse med genhusning? **Svar:** Vi skal sørge for at stille det samme til rådighed.

**Spørgsmål:** Vil man kunne reetablere sit nyere køkken uden problemer, i forhold til de ændringer der er omkring vægge? **Svar:** Vi kan ikke udelukke, at der kan være en konsekvens, da boligen moderniseres.

**Spørgsmål:** Entreen er i dag lille, når I så tager noget af entreen til teknikboksen, kan vi så komme ind?  
**Svar:** Ja, ifølge planen kan man godt komme ind.

**Spørgsmål:** Hvorfor kan teknikskabet ikke placeres uden for huset? **Svar:** Bl.a. pga. de mange rør til radiatorerne skal noget af teknikken sidde indenfor, også når der etableres udvendigt teknikhus.  
**Kommentar:** Pladsen tages ikke i entreen, men fra det lille værelse.

#### 7. Godkendelse af:

1. Basismodel for renoveringen indenfor rammerne af den støttede renoveringssag med mulighed for valg/tilvalg indenfor indretning, facader, haver mv.

Inden afstemning kunne det oplyses, at 10 lejermål (20 stemmer) havde forladt mødet.

Forslaget blev sat til afstemning:

108 stemmer for forslaget

10 stemmer i mod forslaget

0 stemmer hverken for eller i mod forslaget

Forslaget blev vedtaget.

2. Principgodkendelse af, at der arbejdes videre med muligheden for:

-Renovering af badeværelser samtidig med renoveringen

-Etablering af balanceret ventilationsanlæg med teknik placeret udvendigt i x-boks


-Udskiftning af tag

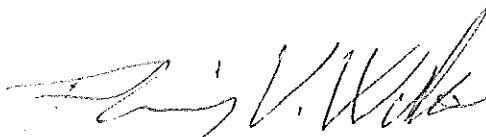
-Forandring/ forbedring af udearealer, begrønning af facader og variationer i udtryk

-Øvrige tiltag, som kan være relevante at arbejde videre med ift. totaløkonomi m.v.

Forslaget blev sat til afstemning og blev enstemmigt vedtaget.

Kl. 21.40 sagde dirigenten Vinie Hansen tak for god ro og orden, og mødet blev hævet.

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

  
\_\_\_\_\_  
Flemming Vinther Wallin, formand