



## **Referat fra ekstraordinært beboermøde i VA 4 Syd onsdag den 21. juni 2017 kl. 18.30 til kl. 21.30**

### **Beboerhuset Ørnen, Svanens Kvarter 22**

#### **1. Velkomst**

Mødet startede forsinket kl. 18.40 pga. stort fremmøde og kødannelse ved stemmeseddeludleveringen.

Formanden Lena Kujahn bød velkommen til ekstraordinært beboermøde om renovering af gårdhusene i afdelingen. Lena er ny formand, da Flemming flytter. Det er dejligt, at der er kommet så mange.

Byggeudvalget har holdt rigtig mange møder i løbet af det sidste år. På mødet i dag, kan man se resultaterne af dette arbejde.

I sensommeren 2016 er der holdt syv fokusgruppemøder om renoveringen, hvor alle beboere har været inviteret til at deltage. Der var meget stort fremmøde og stort engagement.

Præsentationsmaterialet for mødet er uddelt til deltagerne i mødet. Præsentationsmaterialet lægges på [www.masterplansyd.dk](http://www.masterplansyd.dk) efter mødet.

Afstemningstemaet for mødet er:

- Godkende, at der udbydes og indhentes priser på to forskellige renoveringsmetoder. Næmlig den oprindelige renovering (inklusiv byggeudvalgets projektilpasninger), samt elementrenovering.
- Godkende udførelse af et nyt prøvehus i elementrenovering
- Godkende, at et nybyggeri med mindre boliger i afdelingen undersøges nærmere.
- Godkende en reduktion i omfanget af tilvalg og tilkøb i forhold til det behandlede på fokusgruppemøderne.

Beslutningen om renoveringsmetoden, og hvad der skal udføres af private arbejder, sker ved godkendelse af skema B i slutningen af 2018 og starten af 2019.

Dvs. det er først når priserne og huslejekonsekvensen kendes efter udbud, skal der tages stilling til følgende:

- Om renoveringen skal ske ved oprindelig renovering eller elementrenovering

Godkendelse af et eventuelt nybyggeri med mindre boliger i afdelingen vil blive behandlet separat på beboermøder uafhængigt af helhedsplanen.

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

Søren Mathiesen blev valgt som dirigent. Søren er tidligere beboer i VA 4 Syd.

Søren konstaterede, at det ekstraordinære beboermøde er rettidigt indkaldt med 14 dages varsel den 2. juni 2017. Søren konstaterede også, at bilagsmaterialet er uddelt rettidigt tirsdag den 13. juni 2017.

Søren gennemgik dagsordenen for mødet. Der ændres lidt på dagsordenen, så der kan stilles opklarende spørgsmål efter gennemgang af hvert emne. Punkt 9 "Spørgsmålsrunde"



udgår derfor som selvstændigt punkt – med mindre der er særskilt behov for det. Pausen tages, når der er behov for det i mellem præsentationerne. Der byttes om på underpunkterne under punkt 6. "Orientering om muligt nybyggeri" flyttes, så det behandles under økonomi.

Underpunktet "Reduktion af tilvalgs katalog" under punkt 6 flyttes ned som et selvstændigt punkt 12 sidst på dagsordenen. Dette skyldes, at hvert emne afsluttes løbende med en afstemning. I stedet for at gennemgå alt og slutte med afstemning om forskellige emner. Punktet indeholder to underpunkter nemlig reduktion af planløsninger (tegninger) og reduktion af tilvalgs katalog (stemmeseddel).

### 3. Valg af referent

Benedicte Brohm fra Wissenberg vælges til referent.

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

Følgende deltagere præsenterede sig selv:

- Peter Føhrby Nybom er projektleder for gårdhussagen i BO-VEST, Teknisk afdeling
- Søren Nielsen er arkitekt hos Vandkunsten
- Tanja Nors Tardrup er arkitekt hos Vandkunsten
- Fie Hermansen er ingeniør og overordnet projektleder på gårdhussagen. Ansat hos ingeniørfirmaet Wissenberg
- Benedicte Brohm er proceskonsulent hos Wissenberg
- Berit Djarling er beboerkoordinator hos BO-VEST

Byggeudvalget blev præsenteret. Byggeudvalget består af bestyrelsesmedlemmer og menige beboere. Byggeudvalget har udført et stort arbejde i mere end et år med at fastlægge omfang af renovering og vælge løsninger. Menige medlemmer i byggeudvalget er:

- Tove Meyling (afbud, menig beboer)
- Rein Rubenkamp (menig beboer)

Resultat af byggeudvalgets arbejde kan ses på [www.masterplansyd.dk](http://www.masterplansyd.dk). Følg nyheden på forsiden fra den 13. juni 2017: "VA 4 Syd: Tegninger mv. om renoveringen - fra møder med byggeudvalget". Her ses plantegninger, facadetegninger, køkkentegninger og badeværelsestegninger. Samt beslutningslog og endelig beslutningslog. I de to beslutningslog kan man se, hvilke beslutninger der er truffet, samt beslutningsprocessen.

### 5. Valg af stemmeudvalg

Christel Gyllenborg, Annelise Hansen og Maja Reutzer blev valgt til stemmeudvalg for de afstemninger der drejer sig om godkendelse af den samlede pakke:

- At der udbydes og indhentes priser på to forskellige renoveringsmetoder. Nemlig den oprindelige renovering (inklusive byggeudvalgets projektilpasninger), samt elementrenovering.
- Udførelse af et nyt prøvehus i elementrenovering.
- At et nybyggeri med mindre boliger i afdelingen undersøges nærmere.
- Forslaget til reduktion af planløsninger som en selvstændig afstemning.

Wissenberg tager stemmesedlerne om reduktion af tilvalgs katalog med hjem på kontoret for at tælle stemmerne. Der vil være tre stemmetællere iht. forretningsordenen. Resultatet offentliggøres senere, som annonceret på stemmesedlen i det omdelte materiale.

### 6. Forslag om udbud af traditionel renovering og elementrenovering



### *Traditionel renovering*

Fie Hermansen fra Wissenberg orienterede om traditionel renovering, som den udføres i AB Syd.

Den traditionelle renovering omfatter tre forskellige typer byggearbejder:

- Basisrenoveringen
- De private ustøttede arbejder
- Individuelle tilvalg og tilkøb for hver enkelt husstand

Basisrenoveringen omfatter de byggearbejder, som er indeholdt i Landsbygefondens støttetilsagn. Arbejdet omfattet af basisrenoveringen kan ses skematisk på oversigten med en snittegning og en plantegning af et gårdhus i præsentationsmaterialet.

Fie Hermansen opremsede hvilke arbejder, som er indeholdt i basisrenoveringen:

#### 1. Nedrivning:

- a. Skillevægge
- b. Havefacade
- c. Hoveddør og eventuelt vindue i tung facade i de boliger, hvor det findes
- d. Gulve
- e. Loft, inklusiv forskallingsbrædder og "membran"
- f. Køkken
- g. El-installationer
- h. Varmeinstallationer (også dem i krybekælderen, som nedlægges)
- i. Vandinstallationer (også dem i krybekælderen, som nedlægges)

#### 2. Gulv

- j. Nyt isoleret terrændæk i beton
- k. Nyt trægulv: Bøg, lamelparket
- l. Tilvalgs / tilkøbsmulighed for trægulv: Eg og ask, lamelparket.

#### 3. Indvendige vægge og døre

- a. Nye skillevægge i gips
- b. Nye indvendige døre (med lås og nøgle – hvis billigst)
- c. Fodpaneler
- d. Maling
- e. Tilvalg/tilkøb for dørfarver, glasdør til gang og lille gang, skydedøre og indeliggende skydedøre, bryggers
- f. Alternative planløsninger

#### 4. Køkken

- a. Nyt køkken inklusiv vask og armatur
- g. Ny kogezone og indbygningsovn, placeret samlet (Dette er et privat arbejde, som ved en fejl er placeret forkert i oversigten. Byggeudvalget anbefaler, at de nuværende komfurer udskiftes, da erfaringen er, at mange komfurer går i stykker, når de flyttes på genhusning og tilbage igen.)
- b. Forberedt for installation af opvaskemaskine
- c. Tilvalg/tilkøb for funktioner og materialer

#### 5. *Havefacade:*

- a. Ny havefacade isoleret efter nutidige krav
- b. "Vedligeholdelsesfri"
- c. Døre placeret som nu
- d. Placering af vinduer ændret



## 4 SYD

- e. Brøstninger: Højde 600 mm ved gulvvarme samt 800 mm og 600 mm ved radiatorvarme
  - f. Indvendigt: Malet træ, hvid
  - g. Udvendigt: Brøstninger i mørkgrå eternitplade. Vinduespartier i ubehandlet aluminium
  - h. Tilkøb: Dobbelt havedør, skydedør, glas i brøstning (ved gulvvarme), glas til gulv
6. Hoveddør og vindue
- a. Ny hoveddør med dørspion
  - b. Hoveddør samme farve indvendigt og udvendigt, kvartersfarve – valg mellem tre farvepalletter afklares ved afstemning i afdelingen
  - c. Ny postkasse
  - d. Nøgler: Samme nøgle til hoveddør og to døre i havefacade. Separat postkassenøgle.
  - e. Tilvalg/tilkøb hoveddør: Farvevalg efter farvepallet. Udadgående hoveddør
  - f. Nyt vindue i stedet for eksisterende, for hustyper med vindue i den tunge facade. Samme materialer som for havefacade
  - g. Tilvalg / tilkøb: Ko-øje i hoveddør
7. Loft
- a. Ny membran mod oprindeligt tag
  - b. Nye forskallingsbrædder
  - c. Gipsplader på loft
  - d. Maling af loft
8. Ventilation
- a. Nyt ventilationsanlæg med varmegenvinding placeret i udvendig teknikboks
  - b. Indblæsning i gulv ved havefacaden. Ventilationsrør ført under gulv
  - c. Udsugning i køkken og bad. Ventilationsrør ført under loft
9. Vand
- a. Ny vandinstallation til køkken og bad
  - b. Nyt armatur i køkken
  - c. Nyt toilet
10. Terræn – udføres inden reovering af boliger
- a. Nedgravning af nye installationer for fjernvarme (betalt af Albertslund Varmeværk), brugsvand og el. Nedgraves i stier mv. uden for boligerne
  - b. Tilbagelægning af fliser efter gravearbejder
  - c. Såning af græs efter gravearbejder. Ingen erstatning af fjernet beplantning
11. Private haver
- a. Rydning af beplantning, højbede mv. over terræn samt opfyldning af gulfiskedamme mv. Hvis man ønsker at bevare beplantning eller inventar, skal man selv sørge for at fjerne dette, inden man fraflytter.
  - b. Fjernelse af efterladt inventar
  - c. Eksisterende flisebelægning bevares. Ny sokkelrende langs havefacade, hvis afstand mellem gulv og overside af fliser er mindre end 15 cm
  - d. Nyt plankeværk
  - e. Tilvalg/tilkøb: Flisebelægninger, alternativt plankeværk, anden dør i plankeværk, hæk, skur i haven, pergola, udvidelse af haver ud i fællesområder med et fag ekstra plankeværk hvis muligt
  - f. Ingen erstatning af beplantning mv., som evt. går tabt ved gravearbejder



## 4 SYD

- g. Tilvalg/tilkøb: Flisebelægninger, alternativt plankeværk, lavt plankeværk, anden dør i plankeværk, hæk, skur i haven, pergola, vandhane, udvidelse af haver hvor plads
- 12. Teknikplacering
  - a. Udvendig teknikboks beklædt med lister og sammenbygget med halvtag over hoveddør
  - b. Indvendigt teknikskab 60 x 80 cm
- 13. El – indgår delvist i basisrenoveringen
  - a. Ny el-installation. Udvidelse af installationen er et privat arbejde.
  - b. Tilvalg/tilkøb for flere antenne-, IT- og telefonstik. Tilvalg for brandmelder.
- 14. Varme – indgår delvist i basisrenoveringen
  - a. Ny rørføring i bolig
  - b. Ny varmeunit placeret i udvendig teknikboks
  - c. Tilkøb af glat front på eventuelle radiatorer.

Udover de støttede arbejder er der også private arbejder i afdelingen. Private arbejder er arbejder, som afdelingen får udført samtidig med de støttede renoveringsarbejder. Men de private arbejder betaler afdelingen selv, enten ved opsparing eller låntagning i afdelingen.

De private arbejder kan ses skematisk på oversigten med en snittegning og en plantegning af et gårdhus i præsentationsmaterialet.

Fie Hermansen opremsede byggeudvalgets forslag til private arbejder. Der er tre typer private arbejder:

- Private arbejder, hvor det allerede i 2014 er besluttet på et beboermøde, at der skal indhentes pris, hvorefter der kan tages stilling, når prisen og huslejekonsekvensen kendes
- Arbejder, som ikke kan undgås
- Arbejder, hvor der ikke tidligere er truffet beslutning om, at de skal udbydes. Hvorefter der kan tages stilling til, om arbejdet skal udføres, når prisen og huslejekonsekvensen kendes

På beboermøde i 2014 har VA 4 Syd allerede besluttet, at der skal indhentes pris på:

- Nyt badeværelse
- Udvendig tagrenovering
- Ny stibelysning

Følgende private arbejder kan ikke undgås:

- Delvis betaling af el-installationer
- Delvis betaling af varmeinstallationer

Følgende private arbejder har beboermødet endnu ikke godkendt, at der indhentes pris på:

- Efterisolering af eksisterende tage
- Stikkontakt i haven
- Et gratis vindue pr. bolig i de tunge facader. For at få mere lys i boligen, og åbne op ud til stierne for at skabe mere tryk i området.

Fie Hermansen gennemgik kortfattet hvilke private arbejder, der allerede er godkendt på beboermødet i 2014:

- 15. Nyt badeværelse



## 4 SYD

- a. Nyt badeværelse med fliser på vægge, klinker på gulv, nyt toilet og håndvask samt armaturer. Niche med installationer forberedt for vaskemaskine og tørretumbler
  - b. Tilvalg: Hæng selv op knager og toiletrulleholder. Fravalg af fliser alle steder med undtagelse af i bruseområdet
16. Udvendig tagrenovering
- a. Ny tagpap
  - b. Nye ovenlysvinduer
  - c. Nye tagrender og nedløbsrør
  - d. Nye inddækninger
18. Ny udebelysning
- e. Opgradering til kategori E2: Alle områder bliver jævnt belyst. Dvs. med flere lamper, hvor behov
  - f. Udskiftning af lamper ved hoveddøre
  - g. Udskiftning af lamper på skure
  - h. Udskiftning af eventuelle standerlamper ejet af afdelingen
  - i. Ny kabling og styring for nye lamper

Følgende arbejder kan ikke undgås, da de er afledt af basisrenoveringen:

13. Varme – delvist privat arbejde. Der er forsøgt argumenteret overfor Landsbygefonden, at de oprindelige radiatorer ikke kan genbruges, når gårdhusbebyggelsen overgår til lavtemperaturfjernvarme. Og at radiatorer derfor skal være en del af støttesagen. Landsbygefonden fastholder, at udskiftning af de nuværende radiatorer er vedligeholdelse, som afdelingen selv skal betale.
- a. Nye radiatorer. Eller udgift svarende til nye radiatorer, hvis der kommer gulvvarme
14. El – delvist privat arbejde. Der er forsøgt argumenteret overfor Landsbygefonden, at afdelingen ikke kan nøjes med at udføre den støttede del af elinstallationen, da man skal leve op til Stærkstrømsreglementet. Landsbygefonden fastholder, at udvidelsen af el-installationen udover det nuværende, skal betales som et privat arbejde i afdelingen.
- a. Udvidelse af el-installation er et privat arbejde. Dvs. øget antal stikkontakter som følge af ændrede krav skal afdelingen selv betale

Det er endnu ikke godkendt, at følgende arbejder udbydes, så der kan tages stilling, når prisen og huslejekonsekvensen kendes efter udbud:

17. Efterisolering af eksisterende tage - for at muliggøre gulvvarme
- a. Fjernelse af eksisterende isolering
  - b. Afrensning af skimmel
  - c. Opsætning af ny isolering i stedet for den fjernede
  - d. Indblæsning af isolering i øverste tagrum
19. Stikkontakt i haven. Da den er nemmest at udføre under renoveringen
- a. Afbryder indendørs
  - b. Beboere monterer selv eventuel lampe. Byggeudvalget vil ikke være smagsdommer for lamper i beboernes egne haver.
20. Vindue i tunge facader: Mulighed for et ekstra vindue pr. bolig, også i gavl

*Spørgsmål fra salen:*



*Spørgsmål:* Mange af vores fliser er knækkede, jeg tror ikke, de kan lægges tilbage igen. Får vi så nye fliser i forbindelse med renoveringen.

*Svar:* Fliserne langs havefacaden bliver taget op, når soklen under havefacaden skal isoleres. Og de lægges på plads igen samme sted. Øvrige fliser bliver på deres nuværende plads. Der bliver beskrevet, at op til 10 % af fliserne er ødelagte og skal erstattes i forbindelse med renoveringen. Er det et større antal fliser end 10 %, der skal skiftes, vil der nok komme en ekstra regning til byggesagen.

*Spørgsmål:* Skal man have en sokkelrende, hvis man har mindre end 15 cm fra terræn i haven til havedørsåbningen? Kan man få skrabet jorden af, så man kan undgå en sokkelrende?

*Svar:* I huse med mindre end 15 cm fra terræn til døråbning laves sokkelrende. Man kan tilkøbe en ny have. Dette tilkøb indeholder, at jorden bliver skrabet af til et korrekt niveau, så sokkelrende kan undgås.

*Spørgsmål:* Hvis man vælger en udendørs vandhane, skal man så selv betale installationen af vandhanen eller er det med i prisen.

*Svar:* Ja, både vandhane og installationen er med i tilkøbsprisen.

*Spørgsmål:* Hvorfor er der kun én dør til haven, når vi har to nu?

*Svar:* Der er to døre til haven, som er placeres samme sted som nu. Se tegning over havefacaden.

*Spørgsmål:* Hvorfor skal vi have postkasse, når det er meget nemmere med brevsprække i hoveddøren.

*Svar:* Det skyldes to årsager. For det første er det et krav fra postvæsenet. Og for det andet kan hoveddøren ikke overholde energikravene med en brevsprække.

*Spørgsmål:* Er der garanti for, at vi ikke får skimmel i tagene igen, når vi renoverer dem? Vi har jo haft tagrenoveringssager nok.

*Svar:* Nej, det er der ingen garanti for. Hvis man vil have garanti, er der ikke andet at gøre end at udskifte tagene. Med renoveringsløsningen etableres en ny damptæt membran mod loft og et ventilationsanlæg, som kører hele tiden og sikrer nødvendig luftskifte.

*Spørgsmål:* Bliver der etableret niveaufri-adgang i boliger, der i forvejen har niveaufri-adgang?

*Svar:* Ja, niveaufri adgang bevares, hvis det har været der hele tiden. Men der etableres ikke niveaufri adgang nye steder.

### **Orientering om elementrenovering**

Søren Nielsen fra Vandkunsten orienterede om elementrenovering. Ved en elementrenovering rives husene ned til fundamentet, og der udføres helt nye huse efter alle gældende regler på det eksisterende fundament. Der blev fremvist billeder fra et tidligere projekt hos Vandkunsten, hvor man kunne se processen på fabrik, på byggeplads og som færdig bygning.

Fordelen ved elementrenovering er, at man får et hus, der lever op til nutidige energikrav, og at afdelingen vil opleve besparelser på driftsomkostningerne efter elementrenoveringen.

Elementrenovering har ikke tidligere været overvejet, da det var økonomisk ude for rækkevidde. Men ved den igangværende renovering i AB Syd er prisen nu blevet så høj, at



## 4 SYD

Landsbyggefonden har åbnet op overfor den mulighed, at der kan udføres elementrenovering som alternativ til traditionel renovering.

Elementrenovering er en unik chance for nye huse som alternativ til de gamle huse med gammelt tag. Det er uhørt, at vi har fået lov af Landsbyggefonden, da det er tæt ved nybyggeri uden dog at være det. Den fremtidige husleje er afgørende for, om elementrenoveringen kan realiseres. Ingen er interesseret i, at komme over den husleje, som Landsbyggefonden har udmeldt, at området kan klare. Vi kan undersøge elementrenoveringen. Men det er ikke sikkert, at det bliver til noget.

Gårdhusenes geometri med mange tag- og facadekvadratmeter set i forhold til boligkvadratmeter gør, at elementrenovering i gårdhusene er forholdsvis dyr sammenlignet med f.eks. en nyopført rækkehusbebyggelse på en bar mark med god adgangsforhold. Adgangsforholdene for entreprenøren er ikke optimale i gårdhusene.

Søren Nielsen oplyser følgende om elementrenovering:

- Der benyttes seks vægelementer og seks tagkassetter til hvert hus. På 12 løft kan man altså placere vægelementerne og tagkassetterne. Alle elementer er lette elementer opbygget af træ.
- Der er mulighed for at benytte færdige badekabiner, hvilket nogen gange er billigere end et badeværelse bygget på stedet
- Kræver at man støber terrændæk, og eventuelle funderingspæle ved blød bund.
- Væggene vil blive tykkere efter en nedrenovering pga. bedre isolering. Det er aftalt med Albertslund Kommune, at den øgede vægtykkelse kan placeres på ydersiden af boligen, så boligen indvendige areal ikke mindskes. Dette gælder også for de tilfælde, hvor skellet mellem afdelingens matrikel og kommunens matrikel kommer til at befinde sig inden i den nye væg. Der vil skulle ske opmåling og tilpasning af matrikelstel efterfølgende
- Indvendige arbejder udføres traditionelt på stedet.
- Muligt at genetablere de nuværende indretninger og det fulde tilvalgs-katalog.
- Der kommer sokkelisolering og nye dræn rundt om hele huset i modsætning til nu, hvor det kun sker ved den nye havefacade
- Husene opføres i sin helhed, så reglerne i det gældende bygningsreglement er opfyldt. I modsætning til den traditionelle renovering, hvor det kun er de udskiftede bygningsdele, der lever op til det gældende bygningsreglement
- Albertslund Kommune stiller ikke krav om niveaufri adgang, da adgangsforholdene til boligerne ikke ændres
- Alt dette er indeholdt i budgettet, som behandles senere på mødet

Fordele ved elementrenovering:

- Det nye tag bliver med hældning mod haven udvendigt. Der vil måske også komme hældning indendørs – hvis det er billigst. Loftshøjden skal leve op til bygningsreglementets krav på 2,5 m, så der bliver højere til loftet, end I har nu.
- Bedre isolering
- Lavere varmeforbrug
- Mere dagslys pga. højere til loftet og dermed højere vinduer
- Lavere driftsomkostninger og hensættelser
- Gulvvarme
- Mulighed for føring af ventilationsrør skjult i tagkonstruktion
- Smukkere tagprofil i udhæng
- Uændrede indretningsmuligheder





## 4 SYD

- Lettere at placere vinduer mod stier
- Alle haver skal laves på ny, da de bliver helt ødelagte under byggeprocessen.
- Forkortet byggetid
- Opdatering af alle bygningsdele og installationer
- Forbedret bæredygtighed – både energiforbrug og livscyklus. Dvs. forventet lavere varmemeforbrug, hvis ikke man ændrer vaner. Lavt energiforbrug til fremstilling af elementer.
- Ny facadeløsning – ny identitet

### OBS ved elementrenovering:

- Af hensyn til prisen anbefales det at nedskære antal valgmuligheder, både for planløsninger samt tilvalg og tilkøb generelt.
- Kræver total overdækning i byggefasen, da elementer er fugtfølsomme.
- Alle skure og carporte skal rives ned for at gøre plads til kranerne.
- Alle haver skal også laves på ny, da de bliver helt ødelagte under byggeprocessen.
- Løfter bliver måske med hældning, hvis det er billigst
- Kommunen giver dispensation fra niveaufrihed!

### Usikkerheder ved elementrenovering:

- Kommune kræver formentligt lavenergiklasse 2020 overholdt. Dette medfører masser af solceller eller en dispensation
- Tykkere vægge kræver forhandling af matrikelskel
- Overopvarmning pga. større vinduespartier skal undgås
- Ny facadeløsning skal forhandles med kommunen
- Lavere driftsudgifter kan måske opveje anlægsudgifterne, så huslejestigningen svarer til traditionel renovering

Søren Nielsen fremviste til illustration af ovenstående et snitdiagram og et plandiagram, som viser, hvad løsningen tilbyder ud over den almindelige renovering.

Langt de fleste af byggeudvalgets tidligere beslutninger om omfang og løsninger for den traditionelle renovering, kan genbruges uden tilpasning ved en elementrenovering. Byggeudvalgets arbejde i løbet af det sidste år, er derfor slet ikke spildt.

Det anbefales dog at beskære antallet af mulige planløsninger og antallet af mulige tilvalg og tilkøb, for at projektet ikke bliver for dyrt.

Der skal tages stilling til facadebeklædningen på de tunge facader, som ikke tidligere har været drøftet med byggeudvalget. I lokalplanen står følgende:

- § 8 Bebyggelsens ydre fremtræden
- 8.1 Tunge facader mod sti og have skal fremstå med hvidmalede træpartier samt lyse eternitplader, i gavle dog kun hvidmalede træpartier. Ved en samlet facaderenovering kan kommunalbestyrelsen tillade, at den eksisterende fremtoning ændres under hensyntagen til bebyggelsens arkitektoniske kvaliteter og kulturarv.

Der er en forventning om, at Albertslund Kommune vil være imødekommende og godkende afdelingens oplæg til facadebeklædning med en dispensation, hvis det ikke lever op til lokalplanen.

Søren Nielsen fremviste en række eksempler på mulig facadebeklædning, som skal drøftes med byggeudvalget:

- De oprindelige facader?



## 4 SYD

- Cementfiberplader som prøvehuset i Lærkens Kvarter?
- Træbeklædning som prøvehuset i Lærkens Kvarter?
- Fiberbeton som i Gyldenrisparken?
- Skifer og / eller puds som i rækkehusene?

*Spørgsmål fra salen:*

*Spørgsmål:* Det er for mig en stor overraskelse, at Landsbyggefonden har afvist boksbyggeri. Der er ikke noget fagligt, der forhindrer det. Og jeg har kendskab til en leverandør fra Estland, som kan levere bokse til en god pris. Vi vil gerne have, at kommunen, overfor Landsbyggefonden, støtter os i, at boksbyggeri er en god løsning. *Svar:* Vi har undersøgt muligheden for boksbyggeri, og det kan godt lade sig gøre. Med et boksbyggeri er det dog svært at genetablere de oprindelige planløsninger, da de ikke passer ind i de tre bokse, som huset vil skulle opbygges af. Prismæssigt ligger boksbyggeri og elementbyggeri meget lige. Rent teknisk er elementbyggeri lidt bedre end boksbyggeri. Landsbyggefonden siger dog nej til boksbyggeri, da hele forudsætningen for tilsagnet er, at der skal etableres nye terrændæk i beton. Hvilket der ikke er i boksbyggeriet.

*Spørgsmål:* Kommer der også et tekniskab i de nybyggede huse?

*Svar:* Vi skal starte forfra med at udtænke løsninger til teknikplacering. Der er andre muligheder for placering i og med, at der vil kunne placeres installationer i det nye tag. I andre bebyggelser har man f.eks. placeret tekniske installationer under et nedhængt loft i entreen. Man skal være opmærksom på driftsmæssige krav om adgang til teknikken.

*Spørgsmål:* Hvorfor bliver det præsenteret som noget dårligt, at der eventuelt skal solceller på tagene. Jeg har haft solceller de sidste syv år, og det har været godt.

*Svar:* Solceller på tagene kan være en konsekvens af kommunens krav om at byggeriet skal udføres i energiklasse 2020. Solceller vil være en ekstraomkostning, som afdelingen selv skal betale, da det går ud over støttetilsagnet. Der er derfor en mulighed for, at kravet om solceller kan medvirke til, at elementrenoveringen bliver så dyr, at den ikke kan gennemføres. Vi skal lave beregninger på, om det kan betale sig at have solceller. Det kan det sjældent i almene boliger, da man ikke må sælge strøm. Herefter forelægges resultatet for kommunen til forhandling.

### **Udførelse af et prøvehus som elementrenovering**

Søren Nielsen fra Vandkunsten orienterede om udførelse af et nyt prøvehus som elementrenovering.

Formålet med det nye prøvehus er at teste følgende, inden det skal udbydes for 500 huse i VA 4 Nord og VA 4 Syd:

- Test af byggeteknik
- Test af økonomi.
- Test af facadeløsninger

Der er endnu ikke fundet en adresse for prøvehuset. Og vi ved endnu ikke om det skal ligge i VA 4 Nord eller VA 4 Syd. Men det skal placeres et sted, som generer naboer mindst muligt. Og det skal ligge praktisk i forhold til transport og oplagring af byggematerialer mv. Herunder så det ikke kommer til at være i vejen for den nuværende renovering af gårdhuse i AB Syd.



Det er aftalt med byggeudvalgene i både VA 4 Nord og VA 4 Syd, at rådgiverne går i gang hurtigst muligt og under hensyntagen til de beslutninger, der allerede er truffet i de to afdelinger om tekniske løsninger, planløsninger mv. - uden at byggeudvalgene behøver at blive yderligere involveret.

Byggeudvalget i den afdeling, hvor prøvehuset skal bygges vil selvfølgelig blive inddraget i valg af facadebeklædning på den tunge facade, da dette emne ikke tidligere har været drøftet med byggeudvalgene i de to afdelinger. Den valgte facadebeklædning på prøvehuset kan godt gå igen for alle boliger i afdelingen, men de behøver det ikke. Der er altså mulighed for at vælge en anden facadebeklædning, indenfor rammerne af hvad Albertslund Kommune vil godkende, hvis man af en eller anden årsag ikke bryder sig om facadebeklædningen på prøvehuset.

Som tidsplanen ser ud på nuværende tidspunkt tager det ca. fire måneder af bygge prøvehuset fra december 2017 til marts 2018. Men dette kan ændres mange gange.

Byggeudvalg og beboerne i de to afdelinger vil selvfølgelig blive orienteret, inden byggeriet starter.

*Spørgsmål fra salen:*

*Spørgsmål:* Hvor mange prøvehuse skal bygges?

*Svar:* Vi bygger et prøvehus.

### **Økonomi**

Peter Føhrby Nybom fra BO-VEST gennemgik økonomien på overordnet niveau. Der er ikke oplyst, hvad de forskellige delposter på budgettet er skønnet til hver især. Denne oplysning sker på det beboermøde, hvor der skal træffes beslutning om renoveringens omfang. Her vil der blive oplyst de præcise priser for hvert enkelt privat arbejde, inklusiv den tilhørende huslejestigning.

Der udbydes tre forskellige løsninger:

- UDBUD 1: Svarer til AB Syds renoveringsomfang med projektilpasninger i form af nyt badeværelse, udvendig tagrenovering og ny udelys. Godkendt til udbud i VA 4 Syd i 2014
- UDBUD 2: Byggeudvalgets indstilling til udbud af oprindelig renovering med projektilpasninger fra udbud 1 samt efterisolering af tage inklusiv gulvvarme samt stikkontakter i have og nye vinduer i tunge facader
- UDBUD 3: Byggeudvalgets indstilling til udbud af elementrenovering.

Som sagt tidligere har den økonomiske udvikling for renoveringen i AB Syd medført en ny situation, idet prisen pr. hus er steget fra 1,1 mio. kr. til 1,9 mio. kr. Og hvor det efter aftale med Landsbyggefonden kan undersøges, om der muligvis skal nedrivning og genopførelse af nye gårdhuse i VA 4 Syd. Herunder at der som et led i projektafklaringen udføres ét prøvehus.

Det oprindelige traditionelle skema A renovering er godkendt på et beboermøde i VA 4 Syd i 2011.

*Orientering om muligt nybyggeri*

Uanset hvilken type renovering der vælges, er det et faktum, at huslejen kommer til at stige ganske meget. Der igangsættes derfor en analyse blandt beboerne i afdelingen for at



afklare hvor mange, der vil have problemer med at klare huslejstigningen. Analysen udføres både ved spørgeskemaer og interview.

Byggeudvalget ønsker beboermødets opbakning til, at man undersøger muligheden for et nybyggeri af mindre og billigere boliger i afdelingen, for at imødegå, at der er beboerne, som af økonomiske årsager vil have svært ved at blive boende efter reoveringen. De nye boliger kan eventuelt opføres på Kirkegårdsgrunden eller på arealet ved Klub Svanen

I VA 4 Nord har de drøftet samme emner. Her godkendte beboermødet i mandags, at der skal udbydes en opdeling af de nuværende gårdhuse til mindre og billigere boliger sammen med de øvrige arbejder i helhedsplanen. Her kan to gårdhuse opdeles til tre mindre boliger. Eller som vist på billedet, hvor et gårdhus opdeles til to mindre boliger.

Et eventuelt nybyggeri vil skulle gennemføres som særskilt ny sag i Landsbyggefonden med andre rådgivere end de nuværende og uafhængigt af helhedsplanen. Det vil være en selvstændig sag i Landsbyggefonden, som ikke påvirker huslejen for de øvrige gårdhuse.

### *Orientering om parterrehusene*

Peter Føhrby Nybom orienterede om parterrehusene, som ikke har været nævnt tidligere i mødet. Dette skyldes, at det endnu ikke er afklaret, hvad der skal ske med parterrehusene, da de ikke indgår som selvstændig post i det oprindelige støttetilsagn (skema A).

Der har været en række forskellige overvejelser om, hvordan reoveringen af parterrehusenes kælder kan gribes an:

- Kvadratmeter i underetage ikke er godkendt til beboelse, og boligens areal vil blive for stort, hvis det inddrages til bolig
- Landsbyggefonden støtter ikke omdannelse af kælderen til godkendte boligkvadratmeter grundet dagslysforhold og boligstørrelse
- Landsbyggefonden støtter kun et badeværelse pr. bolig
- Der kan ikke udføres værelsesopdeling/indretning, når kvadratmeter ikke kan godkendes til beboelse
- Landsbyggefonden støtter generelt ikke arbejder i kældre

Der skal findes en pragmatisk løsning i samarbejde med Landsbyggefonden, Albertslund Kommune og byggeudvalget.

Merudgifter ift. et traditionelt gårdhus skal finansieres af afdelingen (fælles) eller alene af beboerne i parterrehusene i form af individuelle huslejetillæg

### *Foreløbige budgetter og huslejberegning*

Foreløbige budgetter og huslejberegninger tager udgangspunkt i følgende:

- Erfaringstal fra AB Syds reoveringssag
- Erfaringstal fra lignende reoveringssager
- Erfaringstal fra førende producenter inden for elementbyggeri
- Samme forudsætninger som i AB Syd. Disse skal undersøges nærmere. F.eks. er der en forventning om, at flere boliger skal pælefunderes i VA 4 Syd. Men også at der vil være færre rådkader på tagene.

**UDBUD 2:** Byggeudvalgets indstilling til udbud af oprindelig reovering med projektilpasninger:

- Samlet anlægssum: 544.947.000 kr.



## 4 SYD

- Huslejestigning pr. måned for 93 m <sup>2</sup> :	2.476 kr.
- Ny husleje efter renovering for 93m <sup>2</sup> :	8.122 kr.
- Huslejestigning pr. måned for 108 m <sup>2</sup> :	2.875 kr.
- Ny husleje efter renovering for 108 m <sup>2</sup> :	9.149 kr.
- Huslejestigning pr. måned for 144 m <sup>2</sup> (Parterre):	3.463 kr.
- Ny husleje efter renovering for 144 m <sup>2</sup> (Parterre):	9.950 kr.

Huslejen for parterrehusene er sat ud fra en beregning hos BO-VEST over, hvor høj en husleje parterrehusene kan bære. Nu er kunsten at regne baglæns for at se, "hvad man kan få for pengene". Beboerne i parterrehusene er indstillet på besparelser sammenlignet med øvrige gårdhuse i afdelingen.

### **UDBUD 3:** Byggeudvalgets indstilling til udbud af elementrenovering:

- Samlet anlægssum:	650.814.000 kr.
- Huslejestigning pr. måned for 93 m <sup>2</sup> :	3.720 kr.
- Ny husleje efter renovering for 93m <sup>2</sup> :	9.366 kr.
- Huslejestigning pr. måned for 108 m <sup>2</sup> :	4.320 kr.
- Ny husleje efter renovering for 108 m <sup>2</sup> :	10.594 kr.

Der afventes endelig afklaring på udformning af parterreboligernes kælderareal ved en elementrenovering, før der kan udarbejdes et skøn over en ny husleje for elementrenoveringen.

Den endelige anlægsøkonomi og huslejekonsekvens for hhv. udbud 1, 2 og 3 kendes først, når vi har modtaget tilbud fra kvalificerede entreprenører. Herefter inviteres I til et nyt beboermøde, hvor skema B skal besluttes, herunder:

- Skal udbud 1, 2 eller 3 udføres?
- Skal der udføres mindre boliger i afdelingen?

Til sammenligning betaler en beboer ca. 10.000 kr. for en lejlighed på 108 m<sup>2</sup> i VA's nyopførte afdeling Robinielunden. Det er så uden privat have samt uden service og daglig drift, som beboerne selv skal stå for.

Der kan forventes besparelser på drift og vedligehold af afdelingen, da gårdhuse, skure og carporte nyopføres i forbindelse med elementrenoveringen.

Der skal henlægges til nye tage, tunge facader, carporte og skure ved udbud 1 og 2.

Rådgiverne har udført en teoretisk beregning af varmemforbruget, som viser følgende:

- En forventet besparelse på varmemforbruget på 46 %. Efter gennemførelse af den oprindelige renovering (udbud 2)
- En forventet besparelse på varmemforbruget på 65 % efter en gennemførelse af elementrenoveringen (udbud 3)

Beregningen er udført ud fra en forudsætning om en standardfamilie på to personer, som bruger sin bolig på en standardiseret måde. Og under forudsætning om, at familien ikke ændrer vaner efter renoveringen.

Bemærk! Der er alene tale om en teoretisk beregning. Beregningen kan umiddelbart ikke omregnes til varmebesparelse i kroner og øre, da det reelle varmemforbrug afhænger af den enkelte husstands størrelse og forbrugsvaner.



Bemærk også, at det er forbruget der reduceres – ikke regningen. Selve regningen består også af abonnementsudgifter mv., som ikke reduceres ved renoveringen.

Landsbyggefonden skal godkende både de støttede og de private arbejder. Landsbyggefonden skal også godkende huslejeniveauet, hvis det stiger, da der skal være sikkerhed for, at boligerne kan udlejes. Det er Landsbyggefondens anbefaling, at der udføres et parallelt udbud af både traditionel renovering og elementrenovering, for at man efterfølgende kan tage stilling, når prisen kendes efter udbud.

Kommunalbestyrelsen i Albertslund skal ligeledes ved skema B godkende de støttede og de private arbejder samt huslejeniveauet. Uanset om gårdhusene renoveres ved den ene eller den anden metode.

*Spørgsmål fra salen:*

*Spørgsmål:* Er henlæggelser inkluderet i huslejen?

*Svar:* I udbud 3 er henlæggelser med i beregningerne, idet Michael er kommet med et skøn over en ny langtidsplan for en elementrenovering, hvor henlæggelserne er nedsat i forhold til, at næsten alt i afdelingen er nyt. For udbud 2 er henlæggelserne ligeledes med i beregningerne, dog ikke nedsat, men derimod bibeholdt på det nuværende henlæggelsesniveau, da det er det mest realistiske i forhold til renoveringsomfanget.

*Spørgsmål:* Kan vi sætte huslejen ned pga. færre henlæggelser og er det indeholdt i huslejerne?

*Svar:* Huslejen kan IKKE sættes ned/hæves i forhold til henlæggelserne, før vi kender det aktuelle projekt.

*Spørgsmål:* Hvad vil du foreslå, vi kan gøre for, at renoveringen bliver billigere?

*Svar:* Hvis man laver færre planløsninger og reducerer i tilvalgene, vil prisen falde. Det behandles senere på dette møde.

*Spørgsmål:* Hvis man kun lavede to planløsninger og fjernede alle tilvalg, ville prisen så falde?

*Svar:* Man kan ikke skære planløsningerne ned til to, da I har syv forskellige hustyper i afdelingen inklusiv parterrehusene. Hvis I vil spare på planløsningerne, så skal I kassere de oprindelige planløsninger, som er klart de dyreste planløsninger i tilvalgskataloget, pga. rigtig mange vægge og et dyrt køkken med flere vinkler. I stedet skal I vælge planløsning 5, som har færre vægge og et billigere køkken, hvorfor den er billigere at bygge. Hvis man lader denne planløsning gælde for alle beboere, som eneste planløsning, vil der virkelig være penge at spare. Især da Landsbyggefonden dækker en genskabelse af de eksisterende forhold, dvs. med de nuværende dyrere planløsninger.

*Efterskrift:* Der blev sagt planløsning 2 i stedet for løsning 5 på mødet. Men planløsning 2 er med mødets senere afstemningen om planløsninger udgået af de mulige planløsninger. Planløsning 5 er lige så billig, og har samme antal værelser.

*Samling af spørgsmål:* Hvad nu hvis ca. 1/3 af beboerne må flytte pga. huslejestigningerne? Hvad vil kommunen så gøre? Er der et loft over, hvor meget huslejen må stige?

*Samling af svar:* Kommunen skal godkende huslejeniveauet i forbindelse med godkendelse af skema B. Her sker en vurdering af, hvor høj huslejen kan blive. Man sammenligner med andre boliger i kommunen, og ser hvad disse boligers husleje er. Og som tidligere nævnt iværksætter BO-VEST en analyse af forholdene i afdelingen.



Kommentar fra medlem af byggeudvalget: Vi er startet et forkert sted med tilvalgene. Jeg vil foreslå, at vi fjerner alle de nye planløsninger og beholder de fem originale planløsninger samt fjerner tilvalgene. Det bliver billigst på den måde. Herefter kan vi eventuelt tilføje nogle få valgmuligheder for egen regning.

### **Tidsplan**

Fie Hermansen fra Wissenberg gennemgik den foreløbige tidsplan for projektet. Tidsplanen tager højde for, at vi på nuværende tidspunkt ikke ved, om gårdhusene i jeres afdeling skal renoveres med traditionel renovering, som i AB Syd, eller som elementrenovering.

Fie Hermansen gør opmærksom på, at tidsplanen er meget foreløbig, da der stadig er rigtig mange uafklarede emner. Men tidsplanen er det bedste bud på nuværende tidspunkt.

Tidsplanen er, MED FORBEHOLD FOR ÆNDRINGER, som følger:

- Afklaring myndigheder: Inden sommer 2017
- Nyt prøvehus: Færdiggøres ca. marts 2018
- Fuldskalarenovering: Beboerproces, elementrenovering, projektering og udbud – Afsluttes ca. december 2018
- Godkendelse af skema B: Februar 2019
- Udførelse forsyningsledninger - ca. 2019 og 2020 i VA 4 Syd
- Udførelse renovering af boliger – opstart efter afslutning af forsyningsledninger ca. fra 2019 i VA 4 Syd

Forsyningsledninger skal generelt altid være foran for byggearbejderne, for ikke at gå i vejen. Forsyningsledninger kan ikke udføres, hvis det er hård vinter. Derfor er der lagt et vinterstop ind i tidsplanen. Men hvis det ikke bliver en hård vinter fortsætter arbejdet med at nedgrave forsyningsledninger hen over vinteren.

Det er tidligere aftalt, at renoveringen starter i den sydlige del af VA 4 Syd, hvorefter den arbejder sig mod nord.

I tidsplanen er der tegnet to scenarier ind for de to forskellige udførelsesmetoder. Nemlig om det skal være traditionel renovering eller elementrenovering. Uanset hvilket byggemetode det ender med at blive, starter byggearbejderne i VA 4 Syd på det samme tidspunkt. Elementrenoveringen er noget hurtigere end den traditionelle renovering, så der er forskel på, hvornår byggearbejderne starter i VA 4 Nord afhængigt af hvilken metode, som benyttes.

### **7. Gennemgang af bestyrelsens indstilling**

Lena anbefaler på vegne af bestyrelsen, at der stemmes ja til bestyrelsens indstilling. Så vi kan få undersøgt priserne og beslutte os, når vi kender de rigtige priser.

Bestyrelsen anbefaler også, at forslaget til reduktion af planløsninger godkendes. Og at der reduceres i emnerne i tilvalgskataloget generelt. Som vi skal tage stilling til som sidste punkt på mødet. Bestyrelsen anbefaler, at emner markeret med gul på stemmesedlen udgår.

### **8. Pause**

Der blev holdt 15 minutters pause efter præsentation af "Økonomi".



### 9. Spørgsmålsrunde

Spørgsmål er stillet og besvaret efter præsentation af hvert emne. Der var ikke behov for at få svar på yderligere spørgsmål.

### 10. Opsummering

Peter Føhrby Nybom opsummerede:

Afstemningstemaet for første del af mødet er en samlet pakke med følgende emner:

- Godkende, at der udbydes og indhentes priser på to forskellige renoveringsmetoder. Næmlig den oprindelige renovering (inklusiv byggeudvalgets projektilpasninger), samt elementrenovering.
- Godkende udførelse af et nyt prøvehus i elementrenovering
- Godkende, at et nybyggeri med mindre boliger i afdelingen undersøges nærmere.

Som sagt flere gange tidligere, træffes der først beslutning om følgende, når priserne og huslejekonsekvensen kendes efter udbud:

- Om renoveringen skal ske ved oprindelig renovering eller elementrenovering

Eventuel udførelse af nye boliger drøftes separat på senere beboermøder uafhængigt af helhedsplanen.

Peter Føhrby Nybom gennemgik også konsekvens af de forskellige resultater af afstemningen:

- Ved et flertal for JA: Vi arbejder videre med at indhente priser på: Traditionel renovering, elementrenovering og undersøgelse af et nybyggeri. Og under alle omstændigheder udføres et nyt prøvehus
- Ved et flertal for NEJ: Ingen mulighed for elementrenovering og intet prøvehus. Traditionel renovering bestående af skema A renovering, evt. med tillæg af nyt bad, udvendig tagrenovering og ny stibelysning gennemføres. Derved ingen efterisolering af eksisterende tage, så I kan ikke få gulvvarme og ingen fælles afdelingstilkøb for stikkontakt i haven.

### 11. Afstemning om bestyrelsens indstilling

Afstemningstemaet for første del af mødet er en samlet pakke med følgende emner:

- Godkende, at der udbydes og indhentes priser på to forskellige renoveringsmetoder. Næmlig den oprindelige renovering (inklusiv byggeudvalgets projektilpasninger), samt elementrenovering.
- Godkende udførelse af et nyt prøvehus i elementrenovering
- Godkende, at et nybyggeri med mindre boliger i afdelingen undersøges nærmere.

Forsamlingen holdt afstemning om bestyrelsens indstilling. Der var intet ønske fra salen om skriftlig afstemning. Afstemningen foregik ved håndsoprækning med grønt papir. Afgørelsen sker ved simpelt flertal. Hver husstand har to stemmer.

Der var ca. 150 fremmødte beboere til stede på mødet fra 115 husstande, dvs. 230 stemmer.

Forslaget blev vedtaget med 224 stemmer for og 6 stemmer i mod. Ingen stemte blankt.





### **Punkt 6 fortsat – Reduktion af tilvalg og tilkøb**

Fie Hermansen gennemgik en kort introduktion til emnet tilvalg og tilkøb.

For den traditionelle renovering er der også mulighed for individuelle tilvalg og tilkøb for beboerne i hvert gårdhus.

Byggeudvalget har udført et stort arbejde for at afklare renoveringen og omfanget af tilvalg og tilkøb for den oprindelige renovering. Resultatet af dette arbejde er lagt på [www.masterplansyd.dk](http://www.masterplansyd.dk), hvor man kan se plantegninger, facadetegninger, køkkentegninger og badeværelsestegninger. Samt en beslutningslog, hvor man kan se det fulde omfang af beslutningsprocessen. Og en endelig beslutningslog, hvor kun den sidste beslutning for hvert emne er nævnt.

De to begreber tilvalg og tilkøb defineres:

- Tilvalg: Koster ikke ekstra i husleje. Tilvalg kan f.eks. være valg af planløsning eller hæk i stedet for plankeværk.
- Tilkøb: Koster ekstra husleje. Kan f.eks. være en dyrere bordplade i køkkenet eller en pergola.

Vi regner med, at det maksimale beløb for individuelt tilkøb pr. bolig vil svare til en huslejestigning på ca. 750 kr. pr. måned. Som det er på nuværende tidspunkt i AB Syd, samt som det tidligere har været i rækkehusene.

Huslejestigningen som følge af tilkøb skal generelt godkendes af Kommunalbestyrelsen i Albertslund Kommune, når der skal tages stilling til det samlede huslejeniveau for afdelingen i forbindelse med godkendelse af skema B.

Der udarbejdes et digitalt tilvalgs-katalog, som udsendes løbende til beboerne sammen med første varslingskrivelse om genhusning. Tilvalgs-kataloget kommer til at fungere som en internetbutik. Beboerne skal udføre tilvalg og tilkøb umiddelbart efter, at de har modtaget det digitale tilvalgs-katalog.

Berit Djarling hjælper beboerne med at udfylde tilvalgs-kataloget – også hvis man ikke er god til computere.

Tilvalg og tilkøb skal underskrives hos Berit Djarling for at være gældende. Efter underskrift kan tilvalg og tilkøb ikke ændres. Dette skyldes, at rådgiverne skal producere tegninger til entreprenøren, hvilket rådgiverne går i gang med senest en uge efter, at tilvalget er underskrevet. Når rådgiverne er færdige med tegningerne, skal entreprenøren planlægge produktionen, bestille materialer osv.

Det anbefales generelt, at der reduceres i det nuværende meget omfangsrige tilvalgs-katalog. En reduktion i omfanget af tilvalg og tilkøb vil resultere i en samlet mindre pris for hele renoveringen, da mange valgmuligheder øger risikoen og dermed prisen fra entreprenøren.

Byggeudvalget anbefaler derfor både at reducere omfang af tilvalg og tilkøb samt antallet af mulige planløsninger.



### Reduktion af planløsninger

Fie Hermansen gennemgik byggeudvalgets forslag til reduktion af antal af mulige planløsninger. En planløsning er et andet ord for en tegning, der viser placering af vægge, køkken, bad mv. i en bolig.

Byggeudvalget anbefaler, at antallet af mulige planløsninger reduceres fra 31 til 24 stk.

Afstemningstemaet er, om byggeudvalgets anbefaling om den samlede pakke af reducerede planløsninger kan godkendes.

Planløsningerne er spejlede to og to, afhængigt af om hoveddøren vender mod nord ("N" i navnet) eller mod øst ("Ø" i navnet). Reelt findes derfor kun 12 forskellige planløsninger, da de 24 planløsninger er spejlede to og to.

Boliger på 93 kvadratmeter har 7 til 8 forskellige valgmuligheder. Og boliger på 108 kvadratmeter har 4 forskellige valgmuligheder.

Som sagt er der seks forskellige boligtyper i afdeling (udover parterrehusene) Boligtypen defineres her:

- AN: 93 kvadratmeter, hoveddør mod nord, vindue i den tunge facade
- BN: 93 kvadratmeter, hoveddør mod nord, intet vindue i den tunge facade
- AØ: 93 kvadratmeter, hoveddør mod øst, vindue i den tunge facade
- BØ: 93 kvadratmeter, hoveddør mod øst, intet vindue i den tunge facade
- BNV: 108 kvadratmeter, hoveddør mod nord, intet vindue i den tunge facade
- BØS: 108 kvadratmeter, hoveddør mod øst, intet vindue i den tunge facade

Planløsning nr. AN1, BN1, AØ1, BØ1, BØS1 og BNV1 er alle de oprindelige boligindretninger fra 1960'erne. I alle boliger kan man få boligens planløsning fra opførelsen. Hvis man selv har bygget om, kan det kun genskabes, hvis findes blandt de godkendte planløsninger med tilvalgs- / tilkøbsmuligheder.

Alle boliger på 93 kvadratmeter har mulighed for 1, 2 eller 3 værelser udover stuen. Og alle boliger på 108 kvadratmeter har mulighed for 2, 3 eller 4 værelser udover stuen.

Planløsninger for parterrehusene er ikke tegnet færdigt, da omfanget af renovering for disse huse ikke er afklaret endnu.

Der er ganske få huse i afdelingen, som er anderledes end de andre huse. For disse boliger bliver planløsningerne tegnet sammen med beboerne i disse boliger. Udgangspunktet er her de godkendte planløsninger. Og det kommer til at ske på samme tidspunkt, som de øvrige tilvalg.

I nedenstående tabel kan man se, hvilke planløsninger, der kan vælges i hvilke boliger:



<b>AN: 8 stk.</b>	<b>BN: 7 stk.</b>	<b>AØ: 8 stk.</b>	<b>BØ: 7 stk.</b>	<b>BØS: 4 stk.</b>	<b>BNV: 4 stk.</b>
AN1	BN1	AØ1	BØ1	BØS1	BNV1
AN3	BN6	AØ3	BØ6	BØS2	BNV2
AN4	BN4	AØ4	BØ4	BØS3	BNV3
AN5	BN5	AØ5	BØ5	BØS5	BNV5
BN1	AN3	BØ1	AØ3		
BN4	AN4	BØ4	AØ4		
BN5	AN5	BØ5	AØ5		
BN6		BØ6			

Udover at vælge mellem en række forskellige planløsninger, er der også tilvalgsmuligheder for hver enkelt planløsning (under forudsætning af at de ikke udgår ved den senere afstemning om tilvalg):

- Flyt af dør til kammer i planløsning AN1 og AØ1
- Væg til soveværelse opsættes ikke
- Gående dør i stedet for skydedør
- Mindre skydedør
- Indbygget skydedør
- Flytte skydedør, hvis væg til soveværelse ikke opsættes (ikke indtegnet på tegning)

#### *Spørgsmål fra salen*

*Spørgsmål:* Er de gennemgåede planløsninger kun mulig ved den almindelige renovering?

*Svar:* Planløsningerne kan bruges til både almindelig renovering og elementbyggeri, men ikke til boks-byggeri.

*Spørgsmål:* Må man fjerne en væg fra badeværelset i en AØ-bolig ud mod entreen, så man får en større entre? *Svar:* AØ5 er måske løsningen for dig.

*Spørgsmål:* Kan man i et hus med lang gang få lavet et vindue i facaden og et større køkken?

*Svar:* Som beboer kan I gratis vælge et vindue i facaden og vælge en planløsning med et stort køkken.

Afstemningstema:

- Kan byggeudvalgets anbefaling om den samlede pakke med at reduceret antal planløsninger godkendes?

Resultat af afstemning: Forslaget blev vedtaget med 230 stemmer for og ingen stemmer imod stemmer i mod. Ingen stemte blankt. Forslaget blev enstemmigt vedtaget.

#### **Reduktion af tilvalgs katalog**

Som bilag til mødet er udsendt en syv siders stemmeseddel, hvor samtlige tilvalgs og tilkøbsemner med undtagelse af planløsninger er listet op.

Formålet med stemmesedlen er at få beboernes stillingtagen til en reduktion af omfanget af tilvalgs muligheder. Byggeudvalget ønsker ikke at træffe denne beslutning uden om beboerdemokratiet, når emnet har været behandlet på fokusgruppemøderne.



## 4 SYD

Fie Hermansen gav en kort introduktion til stemmesedlen:

- Emne: Er beskrevet under overordnede overskrifter
- Tilvalg: En gratis individuel valgmulighed. X i kolonnen "Tilvalg"
- Tilkøb: En individuelt betalt valgmulighed. X i kolonnen "Tilkøb"
- Byggeudvalget anbefaler, at gule poster udgår.
- Stemmefelt: Her sætter du dit kryds ved JA, NEJ eller BLANK
- Bemærkninger fra rådgiver: Uddybning af emnet eller rådgivers anbefaling.

Fie Hermansen gav ligeledes en kort introduktion til resultatet af stemmeoptællingen:

- Emnet bliver en tilvalgs- eller tilkøbsmulighed, hvis et flertal af beboerne stemmer JA til emnet
- Emnet bliver ikke en tilvalgs- eller tilkøbsmulighed, hvis et flertal af beboerne stemmer NEJ til emnet
- Blanke stemmer medregnes ikke
- Resultatet optælles og offentligøres ikke på mødet. I får besked om resultatet senere.

Der var ikke ønske om at få de enkelte poster på stemmesedlen gennemgået i fællesskab. I den udleverede præsentation er et billede, som passer til hver linje på stemmesedlen.

Mange beboere havde udfyldt stemmesedlen hjemmefra. Mødet stoppede derfor her med aflevering af de udfyldte stemmesedler. Ca. 20 beboere blev i lokalet for at udfylde stemmesedlen. Rådgiverne stod til rådighed for spørgsmål og drøftelser af både generel og specifik karakter.

### Tak for i dag

Dirigenten takkede for god ro og orden og stort engagement. Og ønskede god sommer til alle.

Mødet sluttede kl. 21.20.

Referent: Benedicte Brohm, Wissenberg

Dirigent: Søren Mathiesen, Toften

Formand: Lena Kujahn