

23. juni 2010
JR

Til:
Boligtagerne.

Afdeling 7 – Elkærparken.

Ekstraordinært afdelingsmøde den 17. juni 2010, kl. 19.00 i Tune Menighedscenter.

Referat.

1. Valg af dirigent, stemmetællere og referent.

Kim Kjellmann bød velkommen til beboerne fra 47 husstande, samt til arkitekt Neil Pearson fra Pearson arkitekter, Uffe Petersen fra organisationsbestyrelsen, Nicolaj Kann Mohr og Jens Rasmussen fra Greve Boligselskab.

Uffe Petersen blev valgt til dirigent, Karsten Vestergaard og Jørgen Jensen til stemmetællere og Jens Rasmussen til referent.

2. Forslag til renovering af facader, vinduer, tag m.v.

Arkitekt Neil Pearson fortalte om baggrunden for renoveringen og klimaskærmens tilstand, og omfanget af forslaget til renoveringen, hvad forslaget ville betyde for den fremtidige vedligeholdelse.

Generelt: Renoveringen omfatter udskiftning af tagbelægningen, udskiftning af gavle, omfugning af facademurværk, udskiftning af ståltegl over vinduer, udskiftning af vinduer og døre samt ny beklædning på de lette facadepartier.

Tagene

Problem: Tagbelægningen er nedslidt og manglende udhæng ved gavle har betydet dårlig beskyttelse af murværk.

Løsningsforslag: Tagbelægningen udskiftes, og der etableres udhæng ved gavle, desuden vil der blive udlagt ekstra isolering i tagrummet. Tagrender, taghætter m.v. udskiftes samtidigt med taget.

Gavle

Problem: Murværk er beskadiget mange steder på grund af frostsprængninger, har dårlige fuger, isoleringen er mangelfuld og der mangler murbindere.

Løsningsforslag: Eksisterende ydermur nedtages og genopbygges med ekstra isolering og nye murbindere.

Facademurværk

Problem: Fugerne er porøse, som betyder huller mange steder, og der er enkelte mursten, som er frostsprængte.

Løsningsforslag: Fuger udkradses og fuges igen. Frostsprængte mursten udskiftes.

Ståltegl over vinduer

Problem: Fugten er trængt ind til armeringsjernene i ståltegl i stueetagen, hvorved armeringsjernene begynder at ruste (ca. 1/3 er udskiftet under den løbende drift).

Løsningsforslag: De resterende oprindelige ståltegl i stueetagen udskiftes.

Døre og vinduer

Problem: Vinduer og døre er nedslidte og utætte, terrassedøre og franske altandøre er ved at delaminere (går op i limningerne), og mange termoruder er punkterede.

Løsningsforslag: Samtlige vinduer og døre udskiftes med "træ/alu" elementer (træ indvendigt og aluminium udvendigt), hvilket giver en minimal vedligeholdelse i mange år fremover, og termoruderne vil være energiruder. Franske altandøre udskiftes med vinduesparti med en fast rude i den nederste del og et oplukkeligt vindue for oven, hvilket ikke får betydning for lysindfald, men minimere risikoen for at det regner ind på gulvet.

Lette facadepartier (under køkkenvinduer, ved ungdomsboliger og ved de gamle ældreboliger)

Problem: Beklædningen er nedbrudt mange steder og kræver jævnlig vedligeholdelse, dårligt isolerede og utætte mange steder.

Løsningsforslag: Træbeklædningen udskiftes med et slagfast plademateriale, som kræver minimal vedligeholdelse, og der udføres ekstra isolering.

Nicolaj Kann Mohr redegjorde for **energiforbruget** i den kolde vinter i år. I gennemsnit har Greve Boligselskabs afdelinger brugt ca. 19 % procent mere energi til opvarmning i de første 3 måneder i år end tidligere år, men Elkærparken har brugt 39 % mere, hvilket sandsynligvis primært skyldes de utætte døre og vinduer samt de utætte lette facadepartier. I Tjørnelyparken, som indenfor de sidste par år har udskiftet døre og vinduer, har merforbruget i de første 3 måneder i år kun været på 4 % i forhold til forbruget inden udskiftningen af døre og vinduer.

Spørgsmål fra beboerne:

Bliver døre og vinduer sikret mod indbrud?

Projektet er ikke detailprojekteret, derfor er der ikke taget stilling til tyverisikring, men det vil blive behandlet i forbindelse med detailprojekteringen.

Hvad kan der spares på varmeregningen?

Der er ingen tvivl om, at energiforbruget til opvarmning vil blive reduceret væsentligt, men hvad det vil betyde for varmeregningen for den enkelte, vil være meget svært at forudsige, da energiprisen varierer meget og ingen ved, om der kommer nye energiafgifter.

Hvilke farver får de nye bygningsdele?

Projektet er ikke detailprojekteret, derfor er der ikke taget stilling til farverne, men på et senere tidspunkt, vil der blive indkaldt til et nyt afdelingsmøde, hvor detailprojektet vil blive gennemgået herunder bl.a. farvevalg.

Bliver tagene på skurerne udskiftet?

Det er planlagt, at tagene på skurerne bliver udskiftet.

Hvor meget ekstra isolering kommer i taget?

Der er regnet med 100 – 150 mm ekstra isolering.

Hvornår påbegyndes renoveringen?

Det er svært, at komme med en dato for hvornår renoveringen påbegyndes, da vi er afhængige af sagsbehandlingen i Greve Kommune og i Landsbyggefonden, som skal godkende projektet og økonomien i to omgange. Først skal der indsendes en skema A-ansøgning, som skal godkendes, inden vi kan påbegynde detailprojekteringen, når detailprojekteringen er udført, skal vi indhente priser, og på baggrund af det billigste tilbud skal vi udarbejde en skema B-ansøgning. Når Landsbyggefonden og Greve Kommune har godkendt skema B, kan vi indgå kontrakt med firmaet, som skal udføre renoveringsprojektet, vi håber, at det vil ske i 2012, men der kan opstå problemer, som betyder, at renoveringsprojektet først kan påbegyndes i 2013.

Hvor lang tid vare renoveringen?

Det forventes, at hele renoveringsprojektet kan gennemføres i løbet af to år.

Bliver vores haver ødelagt?

Da der skal arbejdes langs facaderne, skal der etableres en fri passage, hvor håndværkerne kan arbejde, derfor vil det gå ud over haverne. På et senere afdelingsmøde vil der blive orienteret nærmere om konsekvenserne for for- og baghaverne.

Får udearealerne et generelt løft i forbindelse med renoveringsprojektet?

Vi regner med et løft af udearealerne, men vi må også oplyse, at hvis det viser sig, at der skal spares i projektet, bliver det nok udearealerne, som bliver ramt.

Hvad med de lukkede indgangspartier/vindfang?

Hvis det lukkede vindfang er godkendt og udført i henhold standard tegning, vil det indgå som en del af detailprojekteringen. (Alle projekter, som er udført af beboerne selv, og som er godkendt, vil indgå i detailprojekteringen).

Bliver der udskiftet punkterede ruder over driften indtil renoveringen påbegyndes?
Det vil blive vurderet i hvert enkelt tilfælde, men hvis en rude er ugennemsigtig, vil den blive udskiftet.

3. Foreløbig orientering om anlægsøkonomi, tilskudsmuligheder, besparelsemuligheder og huslejepåvirkning.

Jens Rasmussen gennemgik den samlede økonomi inkl. huslejepåvirkningen.

De samlede renoveringsarbejder er beregnet til at koste i alt 97,6 mio. kr.

Landsbyggefonden har udmeldt at yde støttede lån til de 29,1 mio. kr.

Greve Boligselskab vil give et kontant tilskud på 3,5 mio. kr.

Elkærparken har henlagt 7,8 mio. kr. til renoveringsprojektet.

Det er nødvendigt at optage et ustøttet lån på i alt 57,2 mio. kr.

Den årlige ydelse til støttede og ustøttede lån vil være ca. kr. 5.276.000.

Det ville betyde en huslejestigning på knapt 40 %, hvilket ikke vil være realistisk, derfor er der ansøgt om fritagelse for indbetaling af 50 % af de udamortiserede lån til dispositionsfonden, og ansøgt om lån og tilskud fra Greve Boligselskab, desuden vil der være besparelser i driften, hvilket betyder, at den årlige ydelse, som skal betales via huslejen bliver kr. 1.297.000.

Det samlede renoveringsprojekt vil betyde en huslejestigning på 63 kr. årlig pr. m² eller 9,8 % i forhold til huslejen i 2010. Den årlige husleje efter renoveringen vil i gennemsnit være 709 kr./m² i 2010-priser.

På trods af den forholdsvis store huslejestigning vil huslejen være meget rimelig i forhold til andre tilsvarende boligafdelinger i Greve Boligselskab.

I Byagerparken i Tune er huslejen 849 kr./m² pr. år, i Eghøj i Karlslunde er den 813 kr./m² pr. år og i Tjur- og Tejstgården i Hundige er den 756 kr./m² pr. år.

Spørgsmål fra beboerne.

Hvornår kommer huslejestigningen?

Huslejestigningen vil først træde i kraft, når renoveringen er afsluttet.

4. Afstemning om forslag.

Det samlede forslag til renoveringen og til huslejestigningen på 9,8 % i forhold til huslejen i 2010 blev enstemmigt vedtaget.

5. Eventuelt.

Ingen bemærkninger.

Dirigenten afsluttede herefter mødet med tak for god ro og orden.

