

27. maj 2016
JW/JRTil:
Boligtagerne.**Afdeling 11 – Tjur- og Tejstgården.****Renoveringsprojekt****Ekstraordinært afdelingsmøde afholdt den 17. maj 2016, kl. 19.00 på Arenaskolen.****Dagsorden****1. Valg af dirigent, stemmetællere og referent.**

Svend Aage Larsen bød velkommen til beboer fra 177 husstande, samt til Lotte Foght-Sørensen fra arkitektfirmaet Mangor & Nagel, Kurt Henriksen og Frank Hansen fra ingeniørfirmaet Dominia, Uffe Petersen og Kim Kjellmann fra organisationsbestyrelsen samt til Jonathan Schiønning og Jens Rasmussen fra Greve Boligselskabs administration.

Kim Kjellmann blev valgt til dirigent, Ole Petersen, Claus Lindqvist og Kent Jacobsen til stemmetællere og Jens Rasmussen til referent.

2. Gennemgang af forslag til renoveringsprojekt v/arkitekt og ingeniør.

Lotte Foght-Sørensen fortalte om baggrunden for renoveringen og omfanget af forslaget til renoveringen, hvad forslaget ville betyde for den fremtidige vedligeholdelse.

Tagrum

Efterisoleres med ca. 20 cm isoleringsmateriale så den samlede isoleringstykkelse bliver ca. 30 cm. I dag er der kun én inspektionslem i den ene gavltrekant i hver blok, i det kommende projekt er planlagt etablering af inspektionslem i begge ender af en blok.

Lette facader

De eksisterende lette facader er planlagt nedtaget og erstattet af nye elementer, hvor isoleringstykkelser bliver ca. 30 cm, det vil sige ca. 20 cm mere end i dag, hvilket betyder, at altandybden bliver reduceret med ca. 20 cm, dog reduceres bredden af altangangene kun med 15 cm af hensyn til lovkrav.

Vinduer og døre

Eksisterende døre og vinduer udskiftes, dog ikke hoveddøre, som er skiftet over den kollektive råderet.

Hoveddøre bliver i samme kvalitet og udseende som dørene udskiftet over den kollektive råderet, de øvrige døre og vinduer er planlagt forsynet med tre-lags energiruder og udført i træ/aluminium, det vil sige træ indvendigt og aluminium udvendigt, som betyder, at den fremtidige vedligeholdelse bliver minimal.

Gavle

Efterisoleres med ca. 20 cm isoleringsmateriale så den samlede isoleringstykkelser bliver ca. 30 cm, og afsluttes med teglskaller eller puds. Skure ved gavle skal tilpasses i forbindelse med gavlisoleringen, men det forventes ikke, at skurene skal fjernes.

Altanværn/rækværker

De eksisterende træærkværker er planlagt erstattet med matglas.

Fremtidigt facadeudtryk

Der er hensigten, at det fremtidige facadeudtryk skal fremstå roligt og moderne, derfor er foreslået lyse vægvinger og udhæng, mørke plader på de lette facader og vinduerne og døre samt skurene bibeholdes i den nuværende røde farve.

Lotte Foght-Sørensen understregede, at forslagene til de tekniske løsningsforslag og det fremtidige facadeudtryk primært skal betragtes som funktionskrav i totalentreprisepudbet. Den vindende entreprenør har mulighed for at komme med forslag til løsninger, valg af materialer m.v. Inden der bliver truffet endeligt valg af løsning, omfang og farvesammensætning vil der blive afholdt et nyt beboermøde.

Spørgsmål og kommentarer fra salen:

Bliver altanrækværkerne udført i sikkerhedsglas?

Glasset bliver udført i sikkerhedsglas i henhold til gældende regler.

Der var ønske om oplukkeligt vindue på 1. salen.

I projektet er planlagt ekstra oplukkelige vinduer.

Der var ønske om, at vinduer og døre bliver hvide indvendigt.

I projektet er planlagt hvide vinduer indvendigt, men farvevalg skal træffes på et senere tidspunkt.

Der var spørgsmål om vinduers og døres sikkerhed mod indbrud?

Hoveddørene er planlagt udadgående, hvilket giver en større sikkerhed mod indbrud, og generelt vil døre og vinduer være betydeligt mere indbrudssikre end de nuværende.

Hvad med overdækninger, træterrasser, markiser m.v.?

Diverse overdækninger, træterrasser, markiser m.v. som er i vejen for gennemførelsen af projektet, skal nedtages inden renoveringen påbegyndes ved den enkelte bolig.

Hvad med hoveddørene som er udskiftet over den kollektive råderet?

Dørene genbruges og merhuslejen (80 kr./måned), som den enkelte boligtager betaler, vil bortfalde.

Kurt Henriksen gennemgik renovering/udskiftning af tekniske anlæg.

Vandrør

De nuværende galvaniserede vandrør i tagrum og i installationsskakten inde i boligen udskiftes, da rørene er tærede, og der har været en del vandskader. De galvaniserede vandrør er planlagt udskiftet med rustfrie stålrør. Kobberrør i boligen udskiftes ikke.

I forbindelse med udskiftningen af vandrørene vil der i hver bolig blive monteret målere på både det varme og kolde vand til fremtidig individuel afregning af forbruget.

I forbindelse med udskiftningen af vandrørene i installationsskakten er det nødvendigt at etablere en åbning i installationsskakten i det meste af skakthøjden. Efterfølgende vil hullet blive lukket, dog bliver der etableret en inspektionslem.

Afløb/kloak

Da der har været en del problemer med eksisterende afløbsrør i installationsskakten, vil disse blive kontrolleret og fastgjort i forbindelse med, at der er åbnet op, så fremtidige skader undgås.

Ude i terræn er kloakkerne blevet TV-inspiceret, og der vil i forbindelse med renoveringsprojektet blive gennemført renoveringer af en del kloakledninger. Sandsynligvis vil renoveringerne kunne gennemføres med den såkaldte "strømpeløsning", som ikke kræver opgravning.

Spørgsmål og kommentarer fra salen:

Skal boligerne fraflyttes i forbindelse med renoveringen?

Der vil ikke være behov for fraflytning, da der vil blive stillet krav om støvvægge og om, at der skal være vand i alle boliger uden for arbejdstiden.

Hvor bredt bliver hullet ind til inspektionsskakten?

Hullet forventes at blive omkring 60 cm bredt.

Er det forsvarligt, at tilslutte rustfrie stålrør til gamle kobberrør?

Det vil være meget omfattende at udskifte kobberrørene i boligerne, og erfaringer viser, at det er fuldt forsvarligt at tilslutte rustfrie stålrør til kobberrør.

Kommer der emhætter i ældreboligerne?

I projektet er ikke medregnet ventilation eller emhætter.

Frank Hansen gennemgik baggrunden for totalentrepriseudbud og forventede tidsplaner.

Totalentrepriseudbud

Totalentrepriseudbud blev valgt, da det giver en tidsbesparelse, da der udgås et rådgiverudbud, desuden giver det en budgetsikkerhed på et tidligt tidspunkt, samt at vi kan gøre brug af entreprenørens erfaringer.

Beløbsstørrelsen af entreprisensummen betyder, at udbuddet er underlagt EU-regler, hvilket betyder, at vi skal gennem en prækvalifikationsrunde, hvorefter der udvælges 5 tilbudsgivere, og ud fra de fem tilbud udvælges den entreprenør, der har afgivet det bedste tilbud i forhold til pris og kvalitet ud fra nogle bedømmelseskriterier.

Tidsplan for totalentreprisen

Tidsplanen skal overholde EU's udbudsregler.

23. juni 2016 skal interesserede entreprenører have meddelt, at de er interesserede i at afgive tilbud.

30. juni 2016 er udvalgt de 5 entreprenører, som skal afgive tilbud på renoveringsprojektet.

Senest den 6. september 2016 skal entreprenøren have indsendt et tilbud.

Hvis alt forløber som planlagt, indgås entreprisekontrakt i oktober 2016.

Tidsplan for byggeprocessen

Forventet byggestart i maj 2017, hvor der indledes med en prøveblok, som forventes at vare 1,5 til 2 måneder, hvorefter arbejdet for alvor går i gang og forventes endelig afsluttet september 2019.

Den samlede renovering af en blok med 6 boliger forventes at vare 25 arbejdsdage.

Der henvises i øvrigt til afsnittet "Tidsplaner og byggeproces" i vedhæftede bilag.

Spørgsmål og kommentarer fra salen:

Bliver der opsat stillads ved facaderne?

Det forventes ikke, at der bliver behov for stillads, da arbejderne på facaderne (vinduer, døre og lette facader) kan udføres ved hjælp af lifte og mindre kraner.

Hvor store bliver de nye facadeelementer?

Det er op til den valgte entreprenør, at komme med forslag til elementstørrelse.

Bliver der taget nogle "grønne" tiltag i forbindelse med renoveringsprojektet f.eks. solcelleanlæg?

Ved at øge isoleringen i tagrummet, på gavle og de lette facader samt anvendelse af energiruder med 3-lag glas betyder en væsentlig besparelse i energiforbruget til opvarmning, hvilket igen betyder reduktion i udledningen af CO₂. Solceller er ikke en del af projektet, men i forbindelse med en senere udskiftning af tagbelægningen, vil det være naturligt, at undersøge muligheden for etablering af et solcelleanlæg.

Bliver de nye lette facadeelementer placeret, så beboere med væg til væg tæpper ikke skal ud og investere i nyt gulvtæppe?

De nye facadeelementers inderside bliver placeret samme sted som eksisterende inderside.

Bliver skurene fornyet?

Eksisterende skure bibeholdes.

Der var ønske om at præsentations slides vedlægges referat.

Præsentations slides vedlægges som bilag.

3. Foreløbig orientering om anlægsøkonomi og huslejepåvirkning.

Jens Rasmussen gennemgik den samlede økonomi inkl. huslejepåvirkningen.

Landsbyggefonden har udmeldt, at der ikke vil være mulighed for støttede lån, da der ikke forefindes byggeskader.

De samlede renoveringsarbejder er vurderet til at koste i alt ca. 160 mio. kr.

Greve Boligselskab vil give et kontant tilskud via dispositionsfonden på 16 mio. kr.

Afdelingen har henlagte midler på i alt 7,0 mio. kr. til renoveringsprojektet.

Det er derfor nødvendigt at optage et kreditforeningslån på i alt 137 mio. kr.

Den årlige ydelse til lånet vil være ca. kr. 7.300.000

Da det færdige renoveringsprojekt vil betyde reducerede vedligeholdelsesudgifter, vil de årlige driftsudgifter kunne nedsættes med ca. kr. 1.800.000, desuden har Greve Boligselskab tilbudt et årligt lån på kr. 3.400.000, som nedtrappes efterhånden, som andre lån afvikles. Lånet er rente og afdragsfrit indtil afdelings økonomi tillader, at tilbagebetalingen kan påbegyndes.

Ved nedsættelse af driftsudgifterne og optagelse af lån i Greve Boligselskab vil den årlige ydelse på kreditforeningslånet, som skal betales via huslejen, blive reduceret til kr. 2.100.000, hvilket vil betyde en huslejestigning, når projektet er udført på 53 kr. pr. m² pr. år eller 6,7 % i forhold til huslejen i 2016-priser.

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

Der henvises i øvrigt til afsnittet "Økonomi" i vedhæftede bilag.

Spørgsmål og kommentarer fra salen:

Bliver det kommende kreditforeningslån optaget som fastforrentet eller med variabel rente?

Kreditforeningslånet vil være fastforrentet.

Hvornår optages kreditforeningslånet og kan renten allerede nu fastlåses?

Kreditforeningslånet kan først optages, når byggeriet er afsluttet, og der er udarbejdet et byggeegnsskab. Det er ikke muligt, at fastlåse rentesatsen før lånet optages.

4. Afstemning om forslag og huslejestigning.

Der var forespørgsel, om ikke forslaget skulle sendes til urafstemning.

Dirigenten spurgte forsamlingen, om der var stemning for, at forslaget sendes til urafstemning. Dirigenten kunne konstatere, at det var meget få, som ville sende forslaget til urafstemning.

Dirigenten satte derefter renoveringsforslaget og den tilhørende huslejestigning til skriftlig afstemning.

Resultatet af afstemningen blev:

261 stemmer for forslaget

89 stemmer imod forslaget

4 blanke stemmesedler

Forslaget til renoveringsprojekt og tilhørende huslejestigning på 6,7 % blev vedtaget.

Det betyder, at der arbejdes videre med projektet. Inden der indgås kontrakt med entreprenøren, som har afgivet det bedste bud i forhold til pris og kvalitet, vil der blive afholdt i nyt afdelingsmøde.

Dirigenten afsluttede mødet med tak for god ro og orden.

Svend Aage Jørgensen. 