

21. oktober 2016
JW/JRTil:
Boligtagerne.**Afdeling 9 – Eghøj.****Renoveringsprojekt****Ekstraordinært afdelingsmøde afholdt den 13. oktober 2016, kl. 19.00 i beboerhuset.**

Referat

1. Valg af dirigent, stemmetællere og referent.

Torben Sandgreen bød velkommen til beboere fra 74 husstande, samt til Jakob Andersen og Niels Rasmussen fra arkitektfirmaet Mangor & Nagel, Poul Petersen fra ingeniørfirmaet Runesten Rådgivning, Kim Kjellmann fra organisationsbestyrelsen, Brian Hemmingsen og Jens Rasmussen fra Greve Boligselskabs administration.

Kim Kjellmann blev valgt til dirigent, Bent Nielsen og Brian Hemmingsen til stemmetællere og Jens Rasmussen til referent.

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

Jakob Andersen fortalte om baggrunden for renoveringen og omfanget af forslaget til renoveringen, samt hvad forslaget ville betyde for det fremtidige indeklima og betydningen for den fremtidige vedligeholdelse.

Inden der bliver udarbejdet et samlet udbudsprojekt for hele renoveringen, vil der blive gennemført en prøvebolig, så alle detaljer og konstruktioner er afprøvet inden udbudsprojektet bliver detailprojekteret.

Udskiftning af døre og vinduer.

Samtlige døre og vinduer udskiftes. Det er planlagt, at døre og vinduer bliver forsynet med udluftsventiler og 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. Vinduerne leveres i hvid både ud- og indvendigt.

I forbindelse med udskiftningen af døre og vinduer vil kuldebroen i falsene blive brudt ved at skære en rille gennem murstenene i falsene og montere isolering i ril-

len inden montering af døre og vinduer. I forbindelse med skæring af rille i falsene vil der være støv- og støjgener.

De eksisterende sålbænke vil blive udskiftet med sålbænke i skifer.

Indvendigt vil de nuværende vinduesplader blive udskiftet med nye udført i hvid laminat.

Bundstykkerne i dørene bliver udført i aluminium.

Spørgsmål og kommentarer fra beboerne:

Der var ønske om, at vinduet i badeværelset bliver udført, som et vippevindue og forsynet med matteret glas.

Der var ønske om, at der bliver etableret et nyt oplukkeligt vindue i værelset, som i dag kun har en terrassedør.

Der var ønske om en rude i hoveddøren, så der kunne komme dagslys ind i entre-en.

Der blev stillet spørgsmål om revnerne i murværket under vinduerne. Rådgiverne oplyste, at revner eller løse mursten ved sålbænkene vil blive udbedret i forbindelse med monteringen af nye sålbænke.

Der blev stillet spørgsmål, om der bliver gjort noget ved problemerne med defekte fuger i murværket. Rådgiverne oplyste, at der i forbindelse med det videre projekteringsarbejde vil blive foretaget en registrering af omfanget af defekte fuger, og på baggrund af registreringerne vil der blive indhentet nogle optionspriser på reparation af fuger.

Der blev spurgt om tagrenderne bliver udskiftet i forbindelse med renoveringsprojektet. Rådgiverne oplyste, at det var ikke en del af projektet, da det ikke er vurderet at være et stort problem.

Ekstra isolering af gavle.

Samtlige gavle er planlagt ekstra isoleret udvendigt så kuldebroer undgås. Den nye isolering beklædes med murstensskaller, som bliver i samme farve som de nuværende mursten.

En af årsagerne til kuldebro og fugtproblemer i gavllejlighederne skyldes konstruktionen, som oprindeligt er anvendt til forankring af tagkonstruktionen. Forankringen er ikke ført til fundament, men kun ca. halvt ned i murværket, hvilket har betydet revnedannelser i murværket, så fugt kunne trænge ind, hvilket har betydet rust/tæring af forankringsjernene, derfor vil der blive udført nye forankringsjern, som fastgøres i fundament.

De eksisterende trægavle udskiftes med skifergrå fibercementplader, som kræver minimal vedligeholdelse.

I forbindelse med ekstra isolering af gavlene bliver det nødvendigt, at udskifte eksisterende lyskasser ved gavlene.

De eksisterende skilte på gavlene udskiftes til nye.

Eksisterende lysarmatur på gavlene udskiftes med nye, som har energibesparende LED-lys.

Spørgsmål og kommentarer fra beboerne:

Der blev spurgt til den nuværende beplantning ved gavlene. Rådgiverne oplyste, at det bliver nødvendigt med en rydning af beplantningerne for at udføre renoveringsarbejder ved gavlene.

Ekstra isolering i tagrum.

Den nuværende isolering i tagrummet lever ikke op til nutidens krav til isolering i loftrum, derfor vil der blive udlagt ekstra isolering i form af granulat.

Gangbroen vil blive hævet i forbindelse med isoleringsarbejderne.

Inden isoleringsarbejderne påbegyndes, er det nødvendigt at loftrummet er ryddet for beboernes private ejendele.

Spørgsmål og kommentarer fra beboerne:

Der blev stillet spørgsmål om, hvorfor der var valgt granulat fremfor batts. Rådgiverne oplyste, at det var mest hensigtsmæssigt at anvende granulat, da det sluttede tæt omkring spærerne, desuden er det meget hurtigere at udblæse granulat.

Der blev stillet spørgsmål, om beboerne efterfølgende kunne opbevare ejendele i tagrummet. Rådgiverne oplyste, at der ikke må stilles genstande på selve isoleringen, men at der godt kan opbevares lidt på den nye gangbro, og der kunne også etableres hylder mellem spærerne, men rådgiverne tog forbehold for eventuelle regler i afdelingens husorden vedr. opbevaring i tagrummet.

Mekanisk ventilation i badeværelser.

I alle badeværelser vil blive monteret en fugtstyret ventilator, så der ikke opstår fugtproblemer i badeværelserne fremover.

Spørgsmål og kommentarer fra beboerne:

Der spurgt til, hvordan elinstallationen til ventilatoren vil blive udført. Rådgiverne oplyste, at det var ikke detailprojekteret, men de vil sørge for, at elinstallationen bliver udført pænt.

Generelt om renoveringsprojektet.

Vindskeder og sternbrædder males i skifergrå farve. Skure og rækværker, som oprindeligt var en del af bebyggelsen males ligeledes skifergrå.

Skifergrå maling til egne rækværker, skure m.v. vil kunne afhentes på ejendoms-kontoret.

Spørgsmål og kommentarer fra beboerne:

Der var spørgsmål om besparelserne i varmekonsumet. Greve Boligselskabs administration kunne oplyse, at i lignede renoveringsprojekter havde besparelserne ligget på mellem 20 og 30 % i energikonsumet til rumopvarmning. Hvad der præcis kan spares i Eghøj, er svært at vurdere, og hvad besparelsen vil være i kroner, kan ikke oplyses, da energipriserne, skatter og afgifter er ukendte faktorer.

Der var spørgsmål til, hvordan det sikres, at den udførte kvalitet er i overensstemmelse med de ønskede krav. Rådgiverne oplyste, at der vil være tilsyn under hele byggeprocessen af erfarne byggeledere, som vil sikre den ønskede kvalitet.

Foreløbig tidsplan.

Prøveboligen forventes udført i efteråret og afsluttet i december i år.

Projektet er planlagt udsendt i hovedentreprise i starten af januar 2017 og licitationsresultatet skulle derfor foreligge i starten af februar 2017, hvorefter byggeriet kan starte kort efter. Hvis alt går som planlagt, vil det samlede byggeri være afsluttet i forår/sommer 2018.

3. Foreløbig orientering om anlægsøkonomi og huslejepåvirkning.

Jens Rasmussen gennemgik den samlede økonomi inkl. huslejepåvirkningen.

De samlede renoveringsarbejder er vurderet til at koste i alt ca. 44,15 mio. kr.

Greve Boligselskab vil give et kontant tilskud via dispositionsfonden på 7,5 mio. kr.

Afdelingen har henlagte midler på i alt 2,0 mio. kr. til renoveringsprojektet.

Det er derfor nødvendigt at optage et kreditforeningslån på i alt 34,65 mio. kr.

Den årlige ydelse til lånet vil være ca. kr. 1.845.000.

Da det færdige renoveringsprojekt vil betyde reducerede vedligeholdelsesudgifter, vil de årlige driftsudgifter kunne nedsættes med ca. kr. 1.350.000.

Ved nedsættelse af driftsudgifterne vil den årlige ydelse på kreditforeningslånet, som skal betales via huslejen, blive reduceret til kr. 495.000, hvilket vil betyde en huslejestigning, når projektet er gennemført, på 28 kr. pr. m² pr. år eller 3,2 % i gennemsnit i forhold til huslejen i 2016-priser.

Spørgsmål og kommentarer fra beboerne:

Der var spørgsmål om mulig tilskud fra Landsbyggefonden. Jens Rasmussen oplyste, at tilstandsrapporten har været indsendt til Landsbyggefonden, som har oplyst, at kun skaderne på gavlene vil blive betragtet som byggeskade. Da Landsbyggefonden alene vil yde støttede lån til udbedring af skaderne på gavlene, og projektet tidligst vil komme i betragtning til støttede lån i 2022, er det vurderet, at det vil være uforsvarligt at udskyde renoveringsprojektet i 6 – 7 år, både af hensyn til de byggetekniske problemer og af hensyn til, at renten er meget lav i øjeblikket.

Der var spørgsmål, om ikke nogle af de foreslåede renoveringsarbejder kunne udgå eller udsættes til senere. Det er rådgivernes og boligselskabets vurdering, at problemerne angivet i den tidligere udarbejdede tilstandsrapport, kun kan afhjælpes, hvis det samlede projekt gennemføres.

4. Afstemning om forslag.

Dirigenten satte derefter renoveringsforslaget og den tilhørende huslejestigning til afstemning.

Projektet inkl. en huslejestigning på 28 kr./m² pr. år eller 3,2 % blev vedtaget med stort flertal (7 stemmer imod).