

Vildtbanegård afd. III

Referat fra beboermødet afholdt den 27. februar 2014, på Gildbroskolen i Multisalen, kl. 19 -21:30

Dagsorden:

1. Velkomst ved formand Hedvig Repstock
2. Valg af dirigent
3. Renoveringens indhold
4. Renoveringens økonomi og lejestigninger
5. Eventuelt

Referatet:

1. Velkomst

Formanden Hedvig Repstock (HR) bød velkommen til aftenens møde, og udtrykte glæde over det store fremmøde (ca. 130 husstande), og håbede vi ville få en god aften om afdelingens kommende renovering, som senere ville blive fulgt af en urafstemning.

HR informerede om det samarbejde, der havde været med arkitekt Bernd Kjelland, hvor mange gode ideer var blevet skabt, afprøvet og så ændret igen, et spændende arbejde, som også har taget tid.

2. Valg af dirigent

Formanden foreslog Asger Wulf fra afdeling II, som dirigent og det var der enighed om.

Dirigenten

Asger Wulf takkede for valget og oplyste at mødet var lovligt indkaldt og informerede derefter om aftenens dagsorden.

3. Renoveringens indhold

Dirigenten gik derefter videre i dagsorden og gav ordet til arkitekt Bernd Kjelland, (BK)

BK redegjorde kort om ansøgningsformen til Landsbygefonden. I december 2004, blev der fremsendt en Helhedsplan med budget til Landsbygefonden. Siden er der blevet udført undersøgelser og forberedt dokumentation som grundlag for at kunne opnå støtte til renoveringssagen.

Der skal i den forbindelse udføres dokumentation, i form af bygningsundersøgelser, også kaldet Tilstandsrapport for de emner, der ønskes indeholdt i renoveringen. Som eks.

kan nævnes: Facaderne, synlige betonflader, baderummene, om der er asbest i de områder, hvor der skal renoveres, om der PCB i fugerne, om der er bly i malingen også videre. Alle emner skal være nøje beskrevet og med et budget for udbedringen.

Når alle emner er beskrevet og budgetteret, forhandles resultatet med Landsbyggefonden. Når det er på plads, så kan der holdes et afdelingsmøde om sagen.

Her er vi så nu.

Finansieringen er delt i tre hovedgrupper, byggeskader og miljø de finansieres med ca. 3,7 % pa., forbedringer med lån til dagsrente. Under punktet med økonomi og lejestigninger, vil Peter Kjærgaard-Petersen redegøre for sagens økonomi.

Og så over til renoveringsforslaget som er accepteret af Landsbyggefonden.

Nye facader stueetagerne

Der monteres en ny isolering, ca. 20 cm direkte på de eksisterende brune betonflader. På isoleringen sættes der glasvæv, der efterfølgende pudses med en mørk grå puds, Ved indgange og på gavle monteres der en mørk natursten

Ny facade på etagerne

Afd. III har to forskellige bygningskonstruktioner, en hvor facaderne er en let bygningsdel, opbygget af træ og en hvor bagvæggen er i beton. Begge har ca. 10 cm isolering af ældre dato, dvs. langt under de normer der gælder i dag.

Den gamle isolering tages ned, og der afrenses, inden der monteres en ny på ca. 25 – 30 cm. Bygningerne bliver isoleret efter reglerne i Bygningsreglementet. Uden på isoleringen bruges den samme metode som ved st. etagerne. Der kommer væv og puds på facaderne, og her er farven hvid.

Farvekombinationen er valgt ud fra at ønske / valg om at få hele området til at hænge sammen, de nye hvide bygninger på afd. IV ovre ved Stationen, og de nye facader på afd. III.

Isolering inde på altanerne

Sidevæggene på altanerne skal efterisoleres. I forslaget er der blevet arbejdet med 10 cm isolering og en facadeplade der monteres udenpå isoleringen, så det i alt fylder ca.

15 cm i hver side. Her kan det godt være at bygningsmyndighederne kræver yderligere isolering i så tilfælde, må der tages mere af altanens areal i begge sider.

Nye vinduer og døre

Der kommer nye vinduer med lavenergiruder, efter Bygningsreglementets krav. Vinduerne er i budgettet lagt ind som drej-kip vinduer, med aluminium, farve mørk grå udvendigt og træ i hvid farve indvendigt. Vinduerne flyttes med ud til den nye konstruktion for at nedsætte kuldebroerne og derved kommer der en vindueskarm.

Renovering badeværelser

Badeværelset på Vejlebrovej 156, 2. tv. er afbildet i informationsmaterialet. Der har været åbent hus 1.-2. samt 8.-9. februar. Dette danner grundlag for renovering af baderummet.

Det gamle betongulv tages op, og der lægges et nyt færdigt gulv med indbygget fald til afløbet. Gulvpladerne er lavet af et isolerende materiale. Det har været undersøgt om det var muligt at få gulvvarme, men det kunne ikke lade sig gøre, idet varmeanlægget er et 1-strengs anlæg. Der kommer fliser i brusenichen, klinker på gulvet og der møbleres med et stort spejl, et skab med en reol ved siden af spejlet og et vaskeskab hvor vasken er lagt ned i. Toilettet er væghængt.

I de boliger, hvor der er plads, etableres der et skab ude i gangen, hvor evt. vaskesøjle kan placeres. Der udføres installationer med vandtilslutning, afløb og el til vaskesøjle. Der skal anvendes tørretumbler med kondensator.

Nye vandrør, stigestrange

Der installeres også nye vandrør – stigestrange – både koldt og varmt vand og nye afløb til badeværelserne.

Når arbejdet er godt i gang forventes det at vi kan renovere et badeværelse på ca. 2 uger.

Der vil blive installeret midlertidige toiletløsninger og bademuligheder under renoveringen af baderummene. De personer, som har et handicap, vil der blive taget særligt hensyn til.

Der kommer også nye stigestrange til køkkenerne med koldt og varmt vand. I forbindelse med udskiftningen af stigestrange monteres der vandmålere.

Tag og tagrender

Der er medregnet en opretning af tagudhænget med nye og større tagrender, så de kommer til at fungere igen. Ved den operation, ændres underbeklædningen på tagene fra bølget eternit til en glat hvid plade, hvilket vil medføre, at der vil komme mere lys til lejlighederne på 3. sal.

Altan-, og terrasseinddækninger

Der er i forslaget medtaget en inddækning af altanerne og terrasseåbningerne. Landsbyggefonden støtter denne løsning for at beskytte betonen inde på altanerne / terrasserne.

Lukningerne udføres med skydeglas der er forsynet med faste rammer så det lukker tæt, der bliver altså ingen smalle åbninger mellem glassene. Alle glassene kan drejes ind på altanen / terrassen, så de indefra kan pudes på begge sider.

Der gives ikke støtte til en forbedring af isoleringen i væggen mellem stue og altan

Tagterrasser til 4. sal

Der er i budgettet lagt et beløb ind til etablering af tagterrasser. De udføres i princippet, som vist på den tegning, der var med i præsentationen. Der er regnet med en dobbelt tagterrasse fra Velux.

Nyt aktivitetshus

Landsbyggefonden har accepteret, at der opføres et nyt fælleshus / aktivitetshus. Huset placeres på plænen syd for bebyggelsen mellem Egely og Q8 tanken, ud for parkeringsområdet.

Der blev vist tegninger af husets indretning og billeder af en model af bygningen.

Ombygning af fælleshuset Trekanten til boliger

Trekanten foreslås ombygget til 2 boliger. Der blev vist plantegninger med indretningen af de nye boliger med altaner til.

Der arbejdes også med at få etableret en altan til boligen på 3. sal, dog er det en lidt vanskelig opgave, idet facaden er en let facade. Der skal findes en løsning til hvordan altanerne kan indarbejdes i konstruktionen.

Hegn, haver og stier

Når der skal opsættes stillads omkring bygningerne så

fjernes hegnene. Der skal være en fri bredde på ca. 4-5 meter omkring bygningerne og enkelte steder endda lidt ekstra aht. materialetransport.

Når bygningerne er renoveret kommer der nye hegn, og der blev vist et par eksempler på mulige løsninger. Efter stemningen at dømme, var der mest sympati for det åbne træhegn.

Regulering af haver og stier. Når der skal opsættes nye hegn, vil vi benytte lejligheden til at få rettet op på stierne. Det vil medføre at størrelserne på haverne vil blive reguleret, så man kan ikke forvente at de vil have nøjagtigt samme størrelse som nu. Reguleringen blev vist på en tegning i præsentationen, og der blev gjort opmærksom på, at det er vist som et princip og at tegningen ikke var målfast.

Nye haver

Modsat altansiden, vil der blive mulighed for at etablere nye haver, præcist hvor mange der vil få haver, er ikke helt afklaret, det kommer under projekteringen.

Der vil blive etableret adgang til haven via en dør, og det er endnu ikke fastlagt hvor den placeres.

Udvidet parkeringsområde

Ud mod Vejlebrovej, omlægges parkeringen, så biltrafikken kommer væk fra bolig blokkene. Parkeringspladserne vendes om, og der køres så mellem p-pladserne og arealet foran bygningerne bliver bilfrit. Det forventes at der vil blive ca. 40 – 45 ekstra p-pladser.

Affaldsøer

De nye affaldsøer blev også vist på områdeplanen. Det forholder sig således at affaldsskakterne lukkes, idet der er nye regler på vej vedr. affaldshåndtering, og i den anledning tages det med i den kommende renovering. Affaldsøerne var markeret med røde felter på områdeplanen for afd. III.

Prøvefelt

Der vil blive udført et prøvefelt, så man kan se de komponenter, der skal bygges ind i tilknytning til renoveringen.

Varmebesparelse

Det forventes at der vil blive en gennemsnitlig besparelse

på ca. 20 – 25 % på varmen.

Hvor meget hver enkelt vil kunne spare er afhængig ens varmebehov.

Tidsplan

Hvis der stemmes ja ved urafstemningen, så skal der indsendes et skema A-ansøgning til Landsbyggefonden og Ishøj Kommune, og når det er godkendt vil arbejdet med at udfærdige udbudsgrundlaget begynde.

Der vil gå ca. 3 uger med urafstemningen, dertil kommer ca. 2 måneder til skema A-ansøgningen inkl. myndighedsbehandlingen. Det vil sige, at vi kommer til juni måned før arbejdet med udbudsgrundlaget kan begynde. Der skal afholdes en prækvalifikation for de bydende og en efterfølgende udbudsfase, og så er vi nok kommet til efteråret 2014.

Hvis budgettet holder, så skal der udarbejdes et skema B-ansøgning, der igen skal behandles af LBF og Ishøj Kommune, og først derefter kan arbejdet sættes i gang. Så det vil enten blive sidst i 2014 eller i begyndelsen af 2015.

Spørgsmål vedr. renoveringen

Badeværelser:

Må man tage sin egen vaskemaskine med?

Ja det må man gerne. Der følger ikke vaskesøjler med i renoveringen.

Udsugning fra baderummet fungerer ikke særlig godt?

Det er der ikke noget at sige til, idet ventilatorerne som står oppe i tagrummet er af ældre dato. De vil alle blive skiftet ud med en ny ventilator, der har en forøget sugeevne og bedre kan indstilles til dag- natfunktion.

Skab i gangen kunne det evt. halveres?

Af hensyn til, at der skal være plads til at kunne placere vaskesøjlen inde i skabet, er det nødvendigt med et dobbeltskab. Det er også den mest økonomiske løsning, at det er ens i alle boliger.

Vandforsyning

På forespørgsel om vandforsyning, under renovering af stigestrenger og badeværelser. Ingen vil være uden vand, men hvordan løsningen bliver, vides endnu ikke. Det samme gælder for toiletmulighed under renovering af badeværelse. Helt hvordan det løses, vides først, når vi

kender entreprenøren. Men en løsning bliver der.

Altaner:

Hvilke farver skal der være inde på altanen?

Det er ikke lagt fast endnu, men det vil blive en lys farve aht., at der kommer så meget dagslys ind til boligen som muligt.

Kan man aflåse terrasseinddækningen?

Det vil der blive taget højde for, når vi kender det produkt der vinder licitationen, at der skal kunne etableres en lås, dvs. at det vil blive forberedt for montage af lås, men den enkelte beboer skal selv bekoste låsen.

Kommer der isolering udover altaninddækningen?

Nej, det gør der ikke. Men lukningen af altanen vil få en forbedret effekt af isolering, idet luften inde på altanen vil komme til at stå mere stille og derved ikke køle så meget på facaden, som hvis der var åben.

Kommer der er et nyt trægulv i altanen?

Nej, der ændres ikke ved den eksist. bund på altanerne / terrasserne. Når projektet skal behandles hos myndighederne, dvs. Ishøj Kommune, så fastlægges højden på brystningen / rækværket efter de regler der i Bygningsreglementet, så det er ens over alt i bebyggelsen. Egne etablerede gulve på altanen er eget ansvar.

Døren ud til altanen, kan den flyttes?

I projektet for reoveringen er der ikke medtaget nogen ændringer af væggen / døren ud til altanen, men det kunne jo tages op senere på et af de kommende afdelingsmøder.

Hvad med betalingen på de nuværende altaninddækninger, kommer vi til at betale for 2 inddækninger?

Nej det gør man ikke – den nuværende inddækning afregnes. Så man kommer kun til at betale for den nye inddækning, som er inkluderet i den lejeforhøjelse, der er beregnet for reoveringen.

Kommer der altaner på 4. sal?

Der kommer tagterrasser som vist under præsentationen.

Velux-løsningen, andet er desværre ikke økonomisk muligt.

Aktivitetshuset:

Kunne der komme et hotelværelse i den gamle Trekant?

Der er i projektet ikke tegnet hotelværelse, men vi tager ideen op til drøftelse i det videre arbejde.

Hvad koster det nye aktivitetshus?

Ud af det samlede budget på ca.190 mio. kr. udgør aktivitetshuset ca. 5,4 mio. kr. og det er finansieret med den lave rente.

Hvor ofte vil det være lejet ud?

Dirigenten Asger Wulf oplyste at Svanereden var udlejet hver weekend og at det var reserveret meget langt ude i fremtiden.

Øvrige spørgsmål:

Når der nu laves installationer til vaskemaskiner i / ved badeværelseren, nedlægger man så vaskerierne?

Vaskerierne bibeholdes, der ændres ikke noget ved de vaskerier, som vi har i bebyggelsen.

Hvor lang levetid er der på tagstenene?

Tagstenene på afd. III er en betontagsten, og de forventes at have en levetid på ca. 50 – 60 år.

Bliver der isoleret yderligere ved tagboligerne?

Der bliver ikke efterisoleret i tagfladerne, det ville blive alt for dyrt og der vil heller ikke kunne opnås støtte til det. Vi vil dog undersøge isoleringsmængden oppe i tagrummet i tilknytning til renoveringen og derefter vurdere hvad der evt. kan/skal gøres.

Afløbene stopper ofte fra køkkenerne?

Der er i princippet ikke noget i vejen med afløbene fra køkkenerne, det er mere det fedt, der hældes i afløbsrørene der stopper.

Fedt skal ikke hældes i afløbet, men fjernes inden man vasker op.

Vil det være muligt at få anvist en parkeringsplads?

Der er ikke taget højde for, at der skal anvises parkerings-

pladser i projektet, det kan man jo tage op efterfølgende på et afdelingsmøde.

4. Renoveringens økonomi

Peter Kjærgaard-Petersen, redegjorde for lejestigningerne, som var vedlagt indkaldelsen. De lejestigninger som her er oplyst bygger på en finansiering med følgende renteniveau:

Byggeskader, så som facader ca. 3,7 %

Forbedringer, så som nye vandrør mv. er til dagsrente

Miljøforbedring, så som nyt fælleshus ca. 3,7 %

Landsbyggefonden har bevilget et driftsstøttelån, der medfører at stigningen på huslejen kan holdes så lav.

For nuværende er det et budget, der ligger til grund for lejestigningen, der skal efterfølgende afholdes en licitation og så kender man det endelige resultat.

5. Eventuelt

Der var ingen emner under evt.

Mødets slutning.

Dirigenten Asger Wulf takkede for et godt møde.

Formanden Hedvig Repstock takkede både for et godt møde og den store interesse der er for sagen og de mange gode indlæg og spørgsmål, der havde været og håbede på afdelingsbestyrelsens vegne, at man ville stemme for renoveringen ved urafstemningen.