

Ekstraordinært beboerrådsmøde 05/12-17

Beboerråd: Oluf Kelkjær, Simone Nørrelund, Casper Finne Rasmussen og Nicklas Uldall Schmidt

Referent: Nicklas

Dirigent: Simone

Fremmøde: 82 mennesker i alt

Oluf gennemgår mock-up'en:

Projektet er relevant fordi mange af vinduerne er i dårlig stand grundet de ikke længere er i produktion. De nuværende vinduer er fra 1990 og således 27 år gamle, de bliver repareret ved hjemmelavede dele fra de blå mænd af, hvilket ofte er utilstrækkeligt.

Facaden er ældre og fra 1970'erne derved 47 år gammelt hvilket er omkring en gennemsnitlig levetid for facade. Allerede da facaden blev sat op kom der problemer. De problemer var, at nogen fik vand ind i deres værelse. Kollegiet har efterfølgende påsat vandnæser imellem hver etage. Det løste problemet for de fleste værelser, men er et fortsat problem for andre værelser, mest øverste etager. Her er der generelt et problem med, at vand siver ind, hvilket ikke er tilfredsstillende. Der er nu en unik mulighed for at reovere begge ting på 1 gang og derved spare tid og penge i det lange løb.

Projektet er ikke nyt. Det første udkast Grønjordskollegiet modtog og drøftede var i april 2015.

Mock-up'en er sat op af ingeniørfirmaet Torkil Laursen A/S. Den er udstyret med et vindue fra firmaet Ideal Combi. Det firma er familieejet og de i gang med et generationsskifte, med andre ord er det et firma der vil være her en del tid endnu. De blå mænd har også været ude og se vinduerne på selve fabrikken og var positivt overrasket over hvor nemt det var at reparere selv.

Vinduet der er aktuelt er 3-lags vindue og af energiklasse A, den bedste klasse. Vinduet er udadgående, hvilket – isoleringsmæssigt – er mere effektivt end et indadgående vindue (som vi har nu).

Vinduet kan vende 170 grader rundt, skulle man have brug for at vaske vinduet på 8. etage. Det er udstyret med en jalousiskodde med insektnet, hvis man skulle have brug for at lufte ud.

Derudover vil der ikke være den luftkanal som ses i nuværende model, der vil derimod være en friskluftventil (minder om den vi har på nuværende tidspunkt) på højre side af vinduet.

Vinduets levetid er forventet at være minimum 40 år og Ideal Combi yder 10 års garanti.

Vinduet er rykket frem i facaden. Denne Mock-up er udstyret med 150 mm isolering, men den aktuelle isolering er faktisk 200 mm. Isoleringen vil blive sat ovenpå den nuværende facade, hvilket er grunden til, at vindueskarmen kan rykkes ind. Det vil betyde at den nuværende vindueskarm bliver fjernet og man på den måde får ekstra plads i sit værelse.

Den isolering vi har i øjeblikket er 70 mm, så det er altså en betydelig forbedring heraf. Facaden kan fås i 2 materialer, Rockpanel og STENI. Rockpanel er i højre side og STENI er i venstre (på mock-uppen).

STENI har dokumentet forventet levetid på mere end 60 år, medens Rockpanel har en certificeret levetid på 60 år. De lover i princippet det samme ift. levetid.
Hvad der er værd at bemærke er forskellen på garanti. STENI har 40 års garanti medens Rockpanel kun har 10, hvilket kan blive fornyet hver 10'ende år mod ansøgning.
Der var en stor prisforskel i tidligere udkast til et facadeprojekt, men det er der ikke længere. Det bliver derfor formentlig STENI-plader facaden bliver udført i.

Ift. udseendet af facaden, så kan det fås i alle RAL-farver, men det er smartest at have samme farve på hver bygning, hvilket Torkil Laursen også anbefaler.

Der vil være en betonramme omkring hver blok, så det kommer til at minde om administrationsbygningen. Betonrammen vil gå fra gavl til tag til gavl. Der vil naturligvis stadig være vinduer i gavlen (enden af gangene).

Spørgsmål efter fremvisning:

Bliver der gjort noget ved den kolde væg for enden af alle gange (gavlen)?

- Ikke andet end betonbeklædningen, men vi vil gerne tage det op med administrationen.

I forhold til sikkerhed, er det sikkert at åbne udad når man bor højt oppe?

- Der er børnesikring på og man kan rotere uden at læne sig for langt ud af vinduet, da vinduerne nærmest glider af sig selv.

Hvad er funktionen af betonbeklædningen?

- Det er æstetisk og vil ligne administrationsbygningen.

For kort udmelding omkring mødet og intet materiale på engelsk.

- Udmeldingen skal ske senest 8 dage før, hvilket er overholdt. Projektet blev aktuelt og først drøftet til et ordinært beboermøde d. 18 april 2015 og senest drøftet til et ordinært beboermøde d. 19 november 2017.
Beboerrådet beklager den sene udmelding, men det skyldes miskommunikation med administrationen. **Note1: Beboerrådet vil for fremtiden bestræbe sig på at indkalde til møde i bedre tid og udlevere materialet på dansk og engelsk om muligt.*

Forstår ikke helt at tilbagebetalingsperioden er på 62 år men vi har kun facaden i 60 år. Hvordan hænger det sammen?

- Når man kigger på tilbagebetalingsperioden er det udelukkende besparelse på energi. Der vil ikke kun være besparelse på energien, men også på vedligeholdelsesudgifter af vinduer og facade, da vand ødelægger væggene og derved er en udgift.**Note2: Tilbagebetalingsperiode for den aktuelle facade isolering med 200 mm mineraluld er 56 år og ikke 62 år.*

Resten af mødet foregik udelukkende på engelsk da nogen beboere ønskede det.

Hvor meget bruger vi på at renovere facaden?

- 26 millioner på selve facaden.

Er det muligt at udskyde afstemningstidspunktet?

- Nej, vi bliver nødt til at have en beslutning fra beboerne d. 6 december.

Simone tilbød at gennemgå facaden på engelsk for de der var interesserede og måske havde gået glip af noget information

Vi rykkede op i mødelokalet på første etage.

Praktiske anliggende:

Energimæssigt sparer vi 709.000 kroner ifølge Torkil Laursen A/S, hvilket er en signifikant sum. Men det er muligvis mere sikkert at sige at det er mellem 600.000-700.000 kroner vi sparer på energi.

Projektet bliver finansieret igennem en huslejestigning hvilket lyder på 7,32% eller 135 kroner for en 1-værelse. Hele huslejestigningen vil træde i fuld kraft når projektet er færdigt, hvilket forventes primo 2020.

Det er vigtigt at notere, at denne huslejestigning er baseret på worst case, altså at vi ikke får nogen som helst støtte fra Københavns kommune.

**Note3: skulle renten stige med 2 procentpoint når lånet optages, vil lånet og derved huslejen, blive dyrere. Det er konstant ydelse.*

Der vil ikke være behov for genhusning og det eneste tidspunkt der vil være nogen på jeres værelse er, når vindueskarmen skal fjernes og der skal opsættes nyt vedhæng til nye vinduer.

Der vil ikke blive opsat stilladser, men selve udførslen vil blive ske ved kran og derfor ikke blokere jeres udsyn i hele byggeperioden.

Københavns kommuner er blevet søgt om støtte til projektet. De kan enten støtte os helt, partielt eller slet ikke. En fuldstændig støtte betyder at vi kun skal betale 2,25% i årlige ydelser for lånet, imod det aktuelle 4,82%. Hvis de vil støtte partielt er det imellem 2,25-4,82%

Hvornår vil der være nogen i vores værelse?

- Vindueskarmen og vedhængene vil højst sandsynligt blive gjort samtidig og kan ikke forventes at tage lang tid. Det vides dog ikke med sikkerhed og er noget vi vil tage op med administrationen/bestyrelsen.

Ved spørgsmål blev folk bedt om at angive navn og værelses nummer.

Julie 4501

Hvis der bliver fundet asbest, vil det forlænge processen?

- Firmaet er meget erfarent i projekter der minder om dette. Det er allerede en del af tidsplanen. Torkil Laursen har foretaget renovationer og andet i byggerier fra 1950-1970'erne og har også haft større projekter end vores.

Mads 6604

Vil huslejestigningen være permanen?

- Det er et 30 årigt lån, så det kan man godt sige

Jacob 3205

Hvad vil der ske hvis vi siger nej til projektet?

- Vi har ikke så meget at sige omkring vinduerne, da de vil blive udført lige meget hvad, dog til et senere tidspunkt, hvor kommunen vil blive involveret i den proces.
- Vinduerne og facaden vil da blive gjort hver for sig. Det betyder at det grønne område vil blive ødelagt af maskinerne, vi vil da skulle genplante og det vil derefter blive ødelagt igen når facaderenoveringen skal ske.
- Det vil også være mere bekosteligt ift. tid og penge hvis vi siger nej og derved klarer projekterne hver for sig.

Christian 2822

Kommer der til at være en 200 kroners huslejestigning?

- Nej, nogen har misforstået det.

Josie 2211

Hvornår vil det ske, hvornår vil hele projektet blive foretaget?

- Oluf gennemgår tidsplanen for renovationen. Det blev gjort i antal måneder og ikke specifikke måneder.

**Note4, vejledende plan:*

Forundersøgelse af statik og miljøscreening: august 2018 til september 2018

Projektering: august 2018 – september 2018

Myndighedsbehandling (skønnet): september 2018 – oktober 2018

Udbud til hovedentreprenør: oktober 2018

Licitation: november 2018

Stand-still periode: november 2018

Kontrakt med entreprenør: november 2018

Prøvefelt/referencefelt: december 2018 – januar 2019

Produktionstids vinduer/facadeplader: december 2018 – februar 2019

Byggepladsetablering: februar 2019

Udførsel: november 2019 – marts 2020

Aflevering: marts 2020

Myndighedsbehandling må forventes at tage mere end 3 måneder, men projektet er stadig forventet færdigt i primo 2020.

Rådgiveren kan svare mere præcist på spørgsmålene omkring en mere konkret tidsplan for gennemførelse.

Det er baseret på en tidsplan udarbejdet af Torkil Laursen i det seneste projektforslag.

Periode hvor der kan forventes mest larm, er 'udførelse' hvilket er 16 måneder. De kommer til at arbejde fra blok til blok, derfor vil den gennemsnitlige arbejdstid for hver blok være 3 måneder og 1 uge.

**Note5: det er 17 måneder og derfor cirka 3,4 måneder for hver blok.*

Kasper 4307

Forstår ikke tidsplanen, vil Torkil Laursen udføre projektet?

- Torkil Laursen er ingeniørfirmaet bag.

Inge 6514

Når det går i bud og der bliver budt, skal vi så vælge det billigste.

- Man kan vælge ud fra 2 kriterier, det der er billigst eller det der giver mest mening ift. projektet. Et eksempel er tiden det tager at producere en bestemt del eller kvalitet.

Vil firmaet tage eksamensperioder i betragtning?

- Det vil de umiddelbart ikke.

Simone beretter:

Nogen beboere har udtrykt deres bekymring over, at arbejderne starte for tidligt om morgenen (7 am). Hvis de begynder for tidligt, kan I skrive til os (BR) og vi vil tage os af det.

Nikolaj 4705

Ved I hvor larmende det kommer til at blive?

- De skal lave nogen dele på byggepladsen (på kollegiet) og vil blive nødt til at bore ind i bygningen. Det kommer til at være den mest larmende del.

Matilde 1702

Ift. vinduer, er det modellen i Mock-up'en de vil vælge?

- Ja

Josie 2211

Vil huslejen blive nedsat for at kompensere for larmen?

- Nej

Matilde 1702

Er huslejen permanent?

- Lånet er 30-årigt, så på en måde er det. *se tidligere spørgsmål

Oluf oplyser:

Som det ser ud nu har vi 5 millioner i egenkapital, når vi skal stifte et lån. Lånet som huslejestigningen er baseret på, er ved 6 millioner i egenkapital. For at nå målet om 6 millioner i egenkapital har der være tale om at skulle hæve huslejen med 40 kroner til august 2018. Det er en

beslutning der skal foretages på et bestyrelsesmøde.

Hvis huslejen kommer til at stige med 40 kroner i august 2018, så vil huslejen stige 95 kroner når projektet er færdigt (forventet primo 2020). Den totale huslejestigning vil altså stadig være 135 kroner. En huslejestigning i august 2018 vil også hjælpe med uforudsete udgifter.

Jacob 3205

Hvis vi stemmer nej, vil der være en permanent huslejestigning?

- Ja, husleje vil stige fordi der bliver lagt penge til side for nye vinduer.

Inge 6514

Huslejestigningen er for både vinduer og facade, har I foretaget beregninger af dem separat?

- Nej det har vi ikke. Facaden alene koster cirka 2/5 af projektet, så et meget groft estimat af vinduerne kunne derfor være 3/5 af omkostningerne.

Mads 4520

Da huslejen steg sidst gang, fik jeg at vide det var grundet vinduerne? Er det sandt?

- Referatet af et tidligere bestyrelsesmøde (19.04.16) beretter at huslejestigningen var fordi der ikke havde været varslet huslejestigning i mange år. Det var altså for at holde trit med inflation. **Note6: huslejen er kun steget 1 gang de sidste 10 år.*

Gustav 4521

I sagde at den nuværende facade er estimeret til at vare 5 år mere. Er det estimat professionelt gjort?

- Ja det er fra ingeniører
- Det er 5-10 år og ikke kun 5 år

Marcell 4517

Er der en official udløbsdato for bygningerne selv? Er det værd at ændre facaderne?

- Vi kender ikke til nogen udløbsdato for bygningerne eller hvornår den så skulle være.

Kasper 2109

Hvad skal der ske med gavlene for enden af bygningerne?

5/12-17
br@gjk.dk

- Vi vil lave en konkurrence for beboerne på kollegiet. Gavlene kan udsmykkes med alle RAL-farver. De kan fås i mat, halvmat og ikke-mat. For dem der er interesserede vil vi meget gerne modtage mails og beskeder hertil. Beslutningen bliver formentlig ikke taget af beboerne, da vi ikke ønsker 'Boaty McBoatface' episode.

Inge 6514

Vil der være prisforskel på farverne? (gavl)

- Nej

Matilde 1702

Har vi et billede af hvordan det kommer til at se ud?

- På mødeindkaldelsen er der en skitse. Bare uden det røde ved siden af vinduerne.


Spørgsmålene blev besvaret af BR

Der var ikke flere spørgsmål og mødet havde da forløbet fra 19:05 til 20:15

Beboere der kunne stemme fik udleveret en stemmeseddel der kunne krydses af og afleveres i en boks.

Valgresultaterne blev som følger:

Blank	3
Ugyldig	1
Nej	6
Ja	71
Total votes	81



Beboerrådsformand på Grønjordskollegiet, Oluf Kelkjær