Referat - Byggeudvalgsmøde d. 10/03/2025
Sted: Beboerlokalet
Tidspunkt: Kl. 17.30-19.30
Deltagere: Karin Gøttsch Elhede (Bestyrelse & Byggeudvalg), Henrik Larsen (Bestyrelse & Byggeudvalg), Magnus Ørtoft Rasmussen (Bestyrelse & Byggeudvalg), Fredrik Christian Bach Sørensen (Bestyrelse & Byggeudvalg), Susan Larsen (Bestyrelse & Byggeudvalg), Lars Andersen (Byggeudvalg), Lene Brix Sørensen (Byggeudvalg), Stefan With Sørensen (VIBO), Klaus Freddi Juelshøj (VIBO) og Michael Olsen (Paludan & Ramsager).

Emner	Referat
Punkt 1: 1. Kort præsentation – bordet rundt	Mødet blev indledt med en kort præsentationsrunde, hvor alle deltagere introducerede sig. Formålet med mødet var at gennemgå status på fortætningen, forberedelser til beboermødet den 17. marts samt diskutere økonomiske, tekniske og sociale aspekter af projektet.

Punkt 2: Status på projektet
• **Orientering om projektets status og dialogen med Landsbyggefonden**
  ○ Der har været et positivt møde med LBF om godkendelse af økonomien på Skema A, uagtet at tilgængelighed udgår fra projektet.
  ○ Flagermus status.
 	
• **Rødovre Kommune:** Status
	Økonomisk godkendelse fra Landsbyggefonden
	• Landsbyggefonden har godkendt økonomien i Skema A, og tilgængelighedsboliger er fjernet fra helhedsplanen, hvilket har ændret den økonomiske ramme.
	• Helhedsplanen og fortætningen er økonomisk uafhængige, og et nej til fortætning vil ikke forhindre gennemførelsen af helhedsplanen.
	• Der er afsat penge til et behovsstyret ventilationssystem, som regulerer alle rum, med både varme, CO2 og er automatisk styret.
	• Der arbejdes på løsninger for isolering og håndtering af regnvand i relation til fremtidige klimaudfordringer.
	
	Miljøhensyn (flagermus)
	• Der skal foretages undersøgelser for flagermus i området, og en plan for håndtering af eventuelle fund udarbejdes i overensstemmelse med gældende lovgivning. Flagermus kan potentielt findes i bygningsstrukturer som lofter og facader, hvilket kan få betydning for renoveringsarbejdet.
	• Større økonomiske udgifter til flagermusundersøgelser og eventuelle afværgeforanstaltninger vil kun blive realiseret, hvis projektet vedtages.

	Kommunal sagsbehandling og eventuel lokalplan • Projektet er fortsat under behandling hos Rødovre Kommune. • Det blev drøftet, at en lokalplan potentielt kan være nødvendig, hvilket kan betyde en forsinkelse på op til et år • Kommunens generelle sagsbehandlingstid og kapacitet blev også diskuteret, da erfaringer fra andre projekter tyder på lange sagsbehandlingstider
Punkt 3: Orientering om mulig fortætning og beboermøde med afstemning • Klaus og Michael orienterer om de generelle principper og økonomien ved fortætning med nye tagboliger. • Hvilke muligheder findes der, og hvad ønskes præsenteret til afstemning? • Fordele og ulemper ved fortætning.	**Økonomiske konsekvenser af fortætning** • Fortætningen forventes at bidrage med et økonomisk provenu, som kan anvendes til forbedringer i afdelingen, herunder fx køkkener, badeværelser, gulve, altaner eller lignende. • Det blev bemærket, at midlerne skal fordeles på hele afdelingen, og at de derfor ikke nødvendigvis kan dække større individuelle forbedringer for alle beboere. • Flere beboere har allerede selv finansieret forbedringer som nye køkkener eller altanlukninger, og der blev drøftet, hvordan midlerne kan anvendes på en måde, der kommer flest muligt til gavn. • Udbetalingen af midlerne afhænger af kommunalbestyrelsens godkendelse og vil være tilgængelig, når projektet formelt godkendes. Hvis projektet ikke realiseres, skal midlerne tilbagebetales. • Der blev også drøftet, hvordan differentieret husleje kan håndteres, hvis fortætningen indebærer finansiering af nye altanlukninger, samtidig med at nogle beboere allerede har betalt for dette tidligere. **Altanlukninger** • Der var en omfattende diskussion om altanlukninger, hvor det blev klart understreget, at Landsbyggefonden ikke støtter lukkede altaner. Dette betyder, at finansiering af lukkede altaner ikke kan indgå i helhedsplanens økonomi. • Det blev besluttet, at altanlukninger fremadrettet kun kan tilbydes som et frivilligt tilvalg, hvor den enkelte beboer, der ønsker det, selv finansierer løsningen via en individuel huslejestigning.

	• Der blev desuden drøftet differentieret husleje for beboere, der allerede har betalt for deres altaner, hvis elementet med altanlukninger alligevel indgår i helhedsplanen. Dette blev rejst som en vigtig problemstilling, da flere beboere har foretaget egne forbedringer, og der var bekymring for, hvordan en kollektiv beslutning ville påvirke dem økonomisk. **Kommunikation og visualiseringer** • Der blev drøftet, hvordan visualiseringerne kan gøres mere intuitive og letforståelige, så beboerne får et tydeligt indblik i, hvordan projektet vil påvirke deres dagligdag. • Det blev foreslået, at nogle af de eksisterende tegninger forenkles ved at fjerne unødige detaljer, så fokus rettes mod de vigtigste ændringer. • Der var enighed om, at der ikke nødvendigvis skal laves helt nye visualiseringer, men at eksisterende materiale skal justeres, så det bedre illustrerer forskellen mellem de nuværende og fremtidige forhold. **Praktisk afholdelse af beboermødet** • VIBO præsenterede muligheden for, at fremmødet til beboermødet kan overstige kapaciteten i fælleslokalet, og at alternative lokationer derfor kan blive nødvendige. Det undersøges nærmere, om der kan findes en egnet større lokation til afholdelse af mødet, hvis dette viser sig at være relevant.
Punkt 4: Tidsplan • Beboermøde og afstemning om fortætning – **17. marts 2025** • Afstemning om fortsættelse af helhedsplanen	• Afstemningen om fortætning vil finde sted den 17. marts 2025, hvor beboerne skal tage stilling til projektets gennemførelse. • Det blev drøftet, hvordan afstemningsproceduren kan gøres så tydelig som muligt, herunder en præcis formulering af stemmesedlerne for at undgå misforståelser. • Hvis beboerne stemmer ja, vil der blive igangsat yderligere undersøgelser og myndighedsbehandling, herunder afklaring af eventuelle krav til en ny lokalplan.
• **Punkt 5. Eventuelt**	• Der var enighed om, at præsentationsmaterialet til beboermødet bør være mere visuelt og letforståeligt, så beboerne bedre kan forholde sig til projektets konkrete konsekvenser.

	• Der blev drøftet, hvordan renoveringen vil påvirke de enkelte boligblokke, samt hvordan forskellige faser af arbejdet kan begrænse gener for beboerne. • Spørgsmål om økonomiske tilskud og muligheder for individuelle forbedringer blev behandlet. Der blev præciseret, at individuelle ønsker i vidt omfang vil afhænge af den samlede økonomiske ramme. • Genhusning blev diskuteret i forhold til omfang og praktisk håndtering. Det blev bekræftet, at genhusningen vil blive gennemført i etaper, og beboere, der berøres, vil modtage særskilt information om deres situation.