

REFERAT

Emne: Byggeudvalgsmøde
Afdeling: VA afd. 10 Hyldeespjældet
Dato: Den 20. juni 2013 kl. 18.30-20:00
Sted: Hyldeespjældets ejendomskontor

Til stede: Byggeudvalget: Vinie Hansen (VH), Jan Dahl, (JD), Ole Kristensen (OK).
Rådgivere: Michael Vesterlørkke (MV), COWI
Administrationen: Michael Jensen (MJE), afdelingsleder, Niels Bloch- Jensen (NBJ), projektleder og Andreas Gysting Frederiksen (AGF), afdelingskoordinator/sekretær (ref.)

Afbud: Charlotte Schunk (CSH), projektleder Gate 21.
Sif Enevold (SE), Per Zoffmann Jessen (PZ) og Povl Markussen (PM)

DAGSORDEN

- 1) Godkendelse af dagsorden.
- 2) Landsbyggefonden (MV/NBJ)
 - a) (x) Særundersøgelser afklares med LBF jf. 'forslag til program for yderligere undersøgelser'. Herunder orientering/ status vedr. skimmelundersøgelser. (MV)
 - b) LBF fortolkninger af problemstillinger såsom skimmel/ træk gener (NBJ).
 - c) Orientering om - omstændighederne for udførelsen af vindues renovering.
 - d) Orientering om - omstændighederne for udførelsen af tag renoveringen.
- 3) Helhedsplan – HP (NBJ/MV)
 - a) Landsbyggefonden – orientering og status på kontakt til LBF.
 - b) (x) Tidsplan – hovedtidsplan.
 - c) Indstilling til hvilket forløb der skal bringe Hyldeespjældet frem til en Helhedsplan – arbejdet pågår med COWI – det bløde (beboer)/ det hårde (det bygningsfysiske).
- 4) Radon (MV)
 - a) (x) Orientering/status vedr. håndtering af radonundersøgelser i 30 lejemål/ forelæggelse af resultater, samt økonomi.
 - b) Radonsug projekt beskrivelse og økonomioverslag mv.
- 5) Skimmel (MV/NBJ)
 - a) Fremlæggelse af forberedende skitser og beskrivelse materiale til gulvlukning af b.la. Suderl.11.
(x) Detalje tidsplan for gulvlukning m.v..
 - b) Orientering om møde med beboeren i Suderlængen 2 – som definitivt **ikke** ønsker at deltage. (NBJ)
 - c) (x) Orientering om seneste tilbudte genhusning skrift brugt til beboeren i Suderlængen 2. Beslutningspunkt mht. problemstillingen – omkring de manglende boliger. BO-VEST vil genfremsætte utraditionelle metoder for at fremme en genhusning. Og på grundlag af høje Radon-tal bør tvungen genhusning diskuteres. (NBJ)
- 6) Betonskader (MV)
 - a) Orientering – opsamling fra sidst.
- 9) Byggeskader (NBJ/VN)
 - a) Byggeskade referater samt Hyldestryk jf. byggeudvalgsmødereferat 23.maj pkt. 9. (VN)
 - b) Indeklimaundersøgelser jf. byggeudvalgsmødereferat 23.maj pkt. 9. (NBJ)
(x) Orientering - Fugtundersøgelse i afd. 10 Hyldeespjældet Forår 2003. (NBJ)
- 10) Næste møder (NBJ)
- 11) Eventuelt

1) **Godkendelse af dagsorden**

Den udsendte dagsordenen blev godkendt.

2) **Landsbyggefonden (MV/NBJ)**

- a) (x) Særundersøgelser afklares med LBF jf. 'forslag til program for yderligere undersøgelser'. Herunder orientering/ status vedr. skimmelundersøgelser. Se venligst bilag 2 a.

Program med LBF's indstillinger til yderligere tekniske undersøgelser (revideret den 8. maj) med COWI's vurdering heraf var udsendt forud for mødet.

MV gennemgik programmet med følgende bemærkninger:

Betontrapper: COWI har ingen bemærkninger til LBF's indstilling til de forslåede supplerende undersøgelser.

Betonfacader: COWI har plan for betonundersøgelser klar. COWI udvælger efterfølgende syv lokaliteter jævnt fordelt i bebyggelsen. Hvis resultaterne viser det samme tages drøftelse med LBF (Sune Skovgaard Nielsen) vedr. behovet for yderligere undersøgelser.

Terrændæk: Der er indtil nu optaget to gulve for undersøgelse af skimmelsvamp på underside. Der skal undersøges to gulve yderligere. Udpegning af de to resterende gulve til undersøgelse afventer mulig genhusning. Der er brug for "C-boliger", hvoraf én gerne skal være i "stræderne" af hensyn til geografisk spredning. Se også punkt 4.

Der er udført TV-inspektion af rørledninger. Der er konstateret problemer med fugtindtrængning i fundament/sokkel i Suderlængen 11 og Torveslipperne 23. **MV** tjekker op på ledningsproblemerne og giver MJE besked. Kommunen skal efterfølgende sættes på opgaven mht. opretning af ledning, hvis denne er mast.

MJE har tidligere udleveret USB-stik med tv-inspektion af rørledninger til COWI.

Radon i boliger: Der er foretaget målinger i 10 pct. af boligerne. **MV** afklarer med LBF, hvorvidt dette er tilfredsstillende.

Vinduer: I udgivelsen "Træ 13, Træ holder længe", der henvises til i besigtigelsesreferatet, er der på side 8 stillet krav om, at vandrette false skal udføres med fald udefter, mindst 1:10. Tegning viser dog vandret bundfald på trods af tekst. MV har kontaktet LBF om dette. Svar afventes fra Sune Skovgaard Nielsen.

MV afsluttede gennemgangen med at konstatere, at der er enighed mellem COWI og LBF omkring, hvilke supplerende undersøgelser, der bør igangsættes jf. skemaet i bilag 2A.

Vedr. økonomien for de supplerende tekniske undersøgelser omdelte MV notat med oversigt over oprindelig budget, og hvad der aktuelt er forbrugt.

Den 22. juni godkendte VA's organisationsbestyrelse, at udgifter til supplerende tekniske undersøgelser dækkes indenfor en ramme på 3 mio. kr., i det omfang at det ikke kan indgå i de støtteberettigede udgifter i en kommende helhedsplan.

Efterfølgende har organisationsbestyrelsen den 29. januar 2013 bevilget 500.000 kr. til radonsug demonstrationsprojektet, hvilket dog ikke er igangsat endnu.

Aktuelt forventes udgifterne til de tekniske undersøgelser (herunder undersøgelse af skimmelsvamp, terrænkonstruktion, radon, demonstrationsprojekt, fugt mv. samt opdatering af det foreløbige skema A) at overstige de budgetterede 3 mio. kr., hvilket primært skyldes at det forventede flow til undersøgelserne ikke er holdt. Dertil kommer nogle ekstra undersøgelser, der ikke var indeholdt i den oprindelige ramme.

Byggeudvalget tog orienteringen til efterretning og ønskede, at byggeadministrationen i BO-VEST finder en løsning. **NBJ** drøfter håndteringen af dette med JRA. *NBJ har efterfølgende drøftet ovenstående med JRA. Udgifter til yderligere tekniske undersøgelser samt ekstra udgifter til de igangsatte undersøgelser vil blive forelagt VA's organisationsbestyrelse mhp. en tillægsbevilling.*

- b) LBF fortolkninger af problemstillinger såsom skimmel/ træk gener (NBJ).
*Efterfølgende vil **NBJ** tage kontakt til Sune Skovgaard Nielsen.*
- c) Orientering om - omstændighederne for udførelsen af vindues renovering.
NBJ orienterede, at arbejdet med at finde materialet vedr. vindues- og tagrenovering fra arkivet fortsat pågår.
- d) Orientering om - omstændighederne for udførelsen af tag renoveringen.
Se punkt 2 C

3) Helhedsplan – HP (NBJ/MV)

- a) Landsbygefonden – orientering og status på kontakt til LBF.
Dette blev drøftet løbende under øvrige punkter.
- b) (x) Tidsplan – hovedtidsplan.
MV gennemgik detailtidsplan for de tekniske undersøgelser. Detailtidsplanen var udsendt sammen med dagsordenen – bilag 3b 0.

Med beslutning om igangsætte betonundersøgelser forventes dette arbejde færdigt i uge 43, hvorefter der skal foretages rapportering af betonundersøgelserne

Vedr. undersøgelse af skimmelsvamp under gulv forventes laboratorium undersøgelsen klar mandag i uge 26, hvorefter rapportering samt retablering af gulv udføres.

Der mangler fortsat to boliger til gulvundersøgelse. Varsling skal ske med seks uger. Afvarsling er muligt.
Se punkt 5.

Radonlaboratorium i bolig – gerne med erkendt radonproblem - hvor genhusning er nødvendigt forventes igangsat til august. Der foretages forskellige metoder i boligen til at lave radonsug.

NBJ gennemgik herefter hovedtidsplanen for helhedsplanen - bilag 3b 1.

NBJ udarbejder drejebog for arbejdet med helhedsplanen. Drejebogen udsendes til byggeudvalget inden sommerferien – ultimo juli og vil blive drøftet på førstkommande byggeudvalgsmøde, der blev berammet til den 5. september.

Byggeudvalget drøftede herefter, hvordan workshops samt fokusgrupper inddrages i forbindelse med udarbejdelsen og vedtagelsen af skema A, der forventes at kunne behandles på et beboermøde primo 2014.

Emner, der ønskes drøftet på en workshop mv. kunne være solceller samt udearealer, sammenlægning af boliger og tilgængelighed. De tre sidstnævnte arbejder kan der også ydes støtte til, og byggeudvalget ønsker derfor, at disse arbejder beskrives nærmere.

VH foreslog, at projektleder Tove Lading undersøger mulighederne for ny indretning af afdelingens to-rums boliger, der i dag virker meget små. Vedr. tilgængelighed bør fremhæves, at der er trin til boliger fra terræn, hvilket er uhensigtsmæssigt ift. ældre og handicappede.

NBJ vender dette med *JRA*, da normalprocedure er, at byggeadministrationen henvender sig til et arkitektfirma, som udfærdiger analyser og skitser. Opgaven vil være en tillægsydelse.

Byggeudvalget tog herefter tidsplanen til efterretning. **NBJ** undersøger til næste gang, hvordan beboerinddragelsen i denne fase af helhedsplanen har været håndteret i andre afdelinger og på baggrund af dette vurderer, hvorvidt tidsplanen skal revideres. Diskussionen gik på om rækkefølgen i div. poster i tidsplanen kunne komme i den anførte rækkefølge og indenfor den angivne tid.

- c) Indstilling til hvilket forløb der skal bringe Hyldebjergområdet frem til en Helhedsplan – arbejdet pågår med COWI – det bløde (beboer)/ det hårde (det bygningsfysiske).

Det såkaldte "Pyjamas-skema", der udarbejdes til LBF, vil **NBJ** lave en ny version af til byggeudvalget, hvor arbejderne markeres med grøn eller gul ift., hvad der er støttet og ustyttet.

4) **Radon (MV)**

- a) (x) Orientering/status vedr. håndtering af radonundersøgelser i 30 lejemål/ forelæggelse af resultater, samt økonomi. Bilag 4 a.

MV uddelte rapport med resultaterne af radonmålingerne.

I seks boliger er der konstateret, at radonniveauet er over 200 Bq/m³, hvor bygningsmyndighederne anbefaler effektive forbedringer.

I 10 boliger var niveauer mellem 100-200 Bq/m³, hvor anbefalingen er enkle og billige forbedringer.

I 20 boliger var radonniveauet under 100 Bq/m³.

Til radonsug projektet ønskes en C-bolig, hvor der også samtidig kan laves gulvundersøgelse for skimmel. De boliger, der er målt radon i, vil kunne indgå i undersøgelsen, dette afklares endeligt med COWI.

Det høje niveau af radon i Høkerlængen 2 forklarer ingeniørfirmaet CENERGIA med, at der ikke har været tilsluttet mekanisk ventilationsanlæg grundet en række tekniske udfordringer. Det høje tal skyldes sandsynligvis også "åbent" teknikskab, som forventes lukket ifm. varmeanlægget færdiggøres.

MJE orienterede om, at beboerne ønsker svar vedr. målingerne af radon i deres bolig. **NBJ** udarbejder beboermateriale inkl. gode råd.

- b) Radonsug projekt beskrivelse og økonomioverslag mv.
Efter der er lavet forsøg med radonsug forventes dette arbejde i øvrige boliger at kunne foretages ude fra i løbet af en uge.
Punktet blev i øvrigt også drøftet under punkt 2.

5) Skimmel (MV/NBJ)

- a) Fremlæggelse af forberedende skitser og beskrivelse materiale til gulvlukning af b.la. Suderl.11.
(x) Detalje tidsplan for gulvlukning m.v. – Bilag 5 a.
Se punkt 3B
- b) Orientering om møde med beboeren i Suderlængen 2 – som definitivt **ikke** ønsker at deltage.
NBJ orienterede om, at det ikke er muligt at bruge Suderlængen 2, da beboeren for nuværende ikke har mulighed for at involvere sig.
- (x)** Orientering om seneste tilbudte genhusning skrift brugt til beboeren i Suderlængen 2. Beslutningspunkt mht. problemstillingen – omkring de manglende boliger. BO-VEST vil genfremsætte utraditionelle metoder for at fremme en genhusning. Og på grundlag af høje Radon-tal bør tvungen genhusning diskuteres. Bilag 5 c 1.

NBJ omdelte udkast til beboerskrivelse til beboerne C-boliger (i alt 49 boliger), hvor beboerne spørges, om der er nogen, der har interesse i at blive genhuset eller flytte i sommerhus, så undersøgelse kan igangsættes. Bilag 5 c.

Inden godkendelse af beboerskrivelsen forsøges kontakt til beboeren i Åleslippen 8, som vurderes at være optimal ift. undersøgelse af både radon samt skimmel.
NBJ/MJE kontakter snarest beboeren og finder ud af, om der er mulighed for at foretage undersøgelsen hos denne beboer.

6) Betonskader (MV)

- a) Fremlæggelse af forberedende skitser og beskrivelse materiale til gulvlukning af b.la. Orientering – opsamling fra sidst.
Se punkt 2 og 3

9) Byggeskader (NBj/VN)

- a) Byggeskade referater samt Hyldetryk jf. byggeudvalgsmødereferat 23.maj pkt. 9. **(VN)** **VH** undersøger referater fra afdelingsbestyrelses- og beboermøder samt Hyldetryk fra 1992 for yderligere oplysninger omkring udførelsestidspunktet. **NBJ** tjekker årstal og melder dette videre til Vinie.
- b) Indeklimaundersøgelser jf. byggeudvalgsmødereferat 23.maj pkt. 9. **(NBj)**
(x) Orientering - Fugtundersøgelse i afd. 10 Hyldebjergvej Forår 2003.
Det kan konstateres, at de bygninger, der fremgår af bilag vist på PowerPoint, passer på de lejemål, der også ønskes undersøgt. Se bilag 9 b.

10) Næste møder (NBj)

Torsdag den 5. september kl. 17.30. (spisning kl. 17:00 og afdelingsbestyrelsesmøde kl. 19:00 – MJE skal have besked). På mødet gennemgås **NBJ's** oplæg til drejebog for HP.

11) Eventuel

Intet under evt..