

## REFERAT

31. maj 2013  
AGF/NBJ

Malervangen 1 / 2600 Glostrup / Tlf: 88 18 08 80 / Fax: 88 18 08 81 / Web: www.bo-vest.dk

**Emne:** Byggeudvalgsmøde.  
**Afdeling:** VA afd. 10 Hyldespjældet  
**Dato:** Den 23. maj 2013 kl. 17.30–18.45  
**Sted:** Hyldespjældets ejendomskontor.

**Til stede:** Byggeudvalg: Vinie Hansen (VH), Sif Enevold (SE), Per Zoffmann Jessen (PZ), Jan Dahl, (JD), Ole Kristensen (OK).

Administrationen: Michael Jensen (MJE), afdelingsleder, Niels Bloch-Jensen (NBJ), projektleder og Andreas Gysting Frederiksen (AGF), afdelingskoordinator/ sekretær. (ref.)

**Afbud:** Byggeudvalg: Povl Markussen (PM)  
Rådgivere: Rådgiver fra COWI Michael P. Vesterlørke (MPV)  
Gate21: Charlotte Schunck (CSH), projektleder i Gate 21.

## DAGSORDEN

- 1) Godkendelse af dagsorden
- 2) Helhedsplan – HP (NBJ/MPV)
  - a) Landsbyggefonden
  - b) (x) Tidsplan – hovedtidsplan.
  - c) (x) Detalje tidsplan
  - d) Indstilling til hvilket forløb der skal bringe Hyldespjældet frem til en Helhedsplan – arbejdet pågår med COWI – det bløde (beboer)/ det hårde (det bygningsfysiske).
- 3) Landsbyggefonden (MPV/NBJ)
  - a) (x) Særundersøgelser afklares med LBF jf. 'forslag til program for yderligere undersøgelser'.(MPV)
  - b) LBF fortolkninger af problemstillinger såsom skimmel/ træk gener (NBJ).
- 4) Radon (MPV)
  - a) Orientering/status vedr. håndtering af radonundersøgelser i 30 lejemaal.
  - b) Radonsug projekt beskrivelse og økonomioverslag mv.
- 5) Skimmel (MPV/NBJ)
  - a) (x) Orientering/ status vedr. skimmelundersøgelser.
  - b) Problemstillingen – omkring de manglende boliger. BO-VEST vil foreslå utraditionelle metoder for at fremme en genhusning.(NBJ)
  - c) (x) Traditionelt genhusnings problematik jf. mail fra udlejning i BO-VEST.
- 6) Betonskader
  - a) Orientering (MPV).
- 7) Gate21/ Plan C orientering / status (x) 7.1, 7.2 på del projekterne 2,3 og 4. (NBJ)
  - a) Delprojekt 2: Rapport Hyldespjældet 2035
  - b) Delprojekt 3: Delprojekt – Ny tagopbygning. Aflæsning af tagfugtfølere.
  - c) Delprojekt 4: Delprojekt – VIP + Højstyrkebeton, farveforskelle og stålstritter.
  - d) (x) PlanC Katalog – klimaskærm orientering, herunder termografering (SE/NBJ).
  - e) (x) Suderlængen 4, beboermøde og særligt afsluttende arbejder:
    - udvendigt (faskine, terrasse) (NBJ/MJE).
    - indvendigt (maling, efterrep.. + diverse).(NBJ/MJE).
- 8) Orientering om allonge til lejekontrakt i Suderlængen 4 og evt. som model til Høker 2. (NBJ).
- 9) (x) Økonomi og tilbagebetaling jf. byggeudvalgsmøde 30 marts pkt. 4. (NBJ)
- 10) Næste møder – 20. juni - starte byggemødet kl. 18.30. (Jf. ønske fra VH)
- 11) Eventuelt

**(X) markerer, at der er udsendt bilag til punktet.**

**1) Godkendelse af dagsorden.**

Den udsendte dagsorden blev godkendt.

Pga. afbud fra COWI afventer punkterne omkring helhedsplanen (pkt. 2, 3, 4, 6 og delvis 5) til næste byggeudvalgsmøde, der afholdes den 20. juni.

**NBJ** fremsender tidsplan for helhedsplanen (bilag 2B) til OK for oploading på afdelingens hjemmeside

**2) Helhedsplan – HP (NBJ/MPV)**

Punktet udsættes til næste byggeudvalgsmøde.

a) Landsbyggefonden

b) (x) Tidsplan – hovedtidsplan.

c) (x) Detalje tidsplan

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

**3) Landsbyggefonden (MPV/NBJ)**

Punktet udsættes til næste byggeudvalgsmøde.

a) (x) Særundersøgelser afklares med LBF  
jf. 'forslag til program for yderligere undersøgelser'. (MPV)

b) LBF fortolkninger af problemstillinger såsom skimmel/ træk gener(NBJ).

**4) Radon (MPV)**

Punktet udsættes til næste byggeudvalgsmøde.

a) Orientering/status vedr. håndtering af radonundersøgelser i 30 lejemål.

b) Radonsugprojekt beskrivelse og økonomioverslag mv.

**5) Skimmel (MPV/NBJ)**

NBJ orienterede om følgende:

- COWI er blevet bedt om, at de skal forberede skitse og beskrivelsesmateriale til en gulvlukning i Suderlængen 11, således at der ligger en grovskitse og tidsplan klar, og at der derved ikke er en forsinkelse ift en kommende retablering.

- Lav fraflytning vanskeliggør fortsat at skaffe de ønskede boliger til videre undersøgelser.

- COWI's ønske om at have gulvene åbne i alle fire lejemål vurderes ikke at være muligt for nuværende pga. den lave fraflytning.

- Mulige løsninger for at fremskaffe de ønskede boliger er, at beboerne i Suderlængen 2 tilbydes yderligere nedpakningshjælp, opsætning af pavillonløsning eller evt. tilbud om at flytte ind i Suderlængen 11.

MJE oplyste, at beboeren i Suderlængen 2 dog kun ønsker at flytte ind i en tilsvarende bolig – derfor vurderes Suderlængen 11 ikke at være et alternativ.

Byggeudvalget ønskede, at **MJE** og **NBJ** på ny kontakter beboeren i Suderlængen 2 for endnu en gang at vende mulighederne.

Forskellige øvrige modeller på genhusning blev fremlagt, herunder tvangs genhusning, hvilket byggeudvalget ikke fandt var en acceptabel vej.

Beskrivelse af genhusningsproceduren er beskrevet i det udsendte bilag 5C til dagsordenen.

## 6) **Betonskader**

Punktet udsættes til næste byggeudvalgsmøde.

a) Orientering (MPV).

## 7) **Gate21/ Plan C orientering / status på del projekterne 2,3 og 4. (NBJ)**

a) Delprojekt 2: Rapport Hyldespjældet 2035

NBJ orienterede om, at han har afholdt møde med økonomiafdelingen i BO-VEST vedr. input til rapporten om Hyldespjældet 2035.

**NBJ** aftaler møde med CSH mhp. tilretning af et mere brugervenligt sprog i rapporten.

b) (x) Delprojekt 3: Delprojekt – Ny tagopbygning.

NBJ orienterede om, at Gate21/PlanC i de næste tre år vil finansiere diverse følgearbejder – herunder målinger samt udtag og formidling af data.

VH nævnte solceller på tag som ønskeligt. NBJ mente, at stålkonstruktion for underlag til solceller vil kunne indarbejdes i tagkonstruktionen på Suderlængen 4. Dette kan undersøges, når solceller bliver mere konkret.

c) Delprojekt 4: Delprojekt – VIP + Højstyrkebeton, farveforskelle og stålstritter.

NBJ orienterede om følgende vedr. farveforskel og affræsning af hjørner:

- Affræsningerne af hjørner har efterladt stålstritter. Udbedring af dette er programsat til den 3. eller 4. juni. **NBJ** sikrer, at beboeren varsles senest den 31. maj.

- Farveforskellen på facadeelementerne forventes ifølge CSH/HICON reduceret over tid. Forskellen bliver ved samme lejlighed den 3./4. juni undersøgt.

d) (x) PlanC Katalog – klimaskærm orientering, herunder termografering (SE/NBJ).

NBJ orienterede, at CSH rykker firmaet Barsmark for holdbar løsning vedr. radiodøthed. *Efterfølgende har CSH orienteret, at Barsmark/HICON samt en telemontør er ved at undersøge mulighederne.*

e) (x) Suderlængen 4, beboermøde og særligt afsluttende arbejder:

1) Udvendigt (faskine, terrasse) (NBJ/MJE).

Faskine er etableret. Jorden er efterfølgende sunket en smule, og brønddækslet er over niveau.

*Efterfølgende har CSH igangsat udbedring med den Glade Gartner*

2) Indvendigt (maling, efterreparationer + diverse (NBJ/MJE).

Ifm. opsætning af beslag til ny facade er der boret igennem det eksisterende betonelement. Efterreparation af murarbejder udføres snarest. CSH kontakter murer og MJE/NBJ har aftalt, at maler følger lige efter. Medio juni forventes arbejdet færdigt.

*Efterfølgende er det aftalt, at **MJE** påtager sig koordinering og igangsætning af indvendig istandsættelse, og at arbejdet udføres alene af maler.*

Vedr. forsøgsprojektet generelt orienterede NBJ om, at det er relevant at drøfte om forbedringer, der tilkommer beboerne i forsøgsprojekter også skal medføre en huslejeforhøjelse.

Byggeudvalget fandt, at nuværende beboere også har haft gener ifm. forsøgsprojekterne og derfor bør undgå huslejeforhøjelser.

Det er dog vigtigt, at boligudlejningen i BO-VEST bliver informeret om ændringerne ift. fremtidige lejeres husleje.

**NBJ** drøfter med JRA og boligudlejningen, hvordan der kan foretages en vurdering af forsøgsprojektet ift. den fremtidige udlejning.

**8) Orientering om allonge til lejekontrakt i Suderlængen 4 og evt. som model til Høker 2**

Byggeudvalget ønskede, at allongen til Suderlængen 4's nuværende beboere formuleres, så det fremgår, at der er tale om et samarbejde mellem udlejer og afdelingen.

NBJ drøfter med JRA/boligudlejningen, hvordan der ifm. fremtidig udlejning af boliger med forsøgsprojekter er opmærksomhed på dette i udlejningen ved fraflytning – herunder allonge til Suderlængen 4 for fremtidige lejere. Dette begrundes med, at den kommende nye beboer vil kunne spare på udgifter til varme, el m.v..

**9) (x) Økonomi og tilbagebetaling jf. byggeudvalgsmøde 30 marts pkt. 4. (NBJ)**

NBJ orienterede om følgende vedr. udførelsestidspunktet for tidligere udskiftning af vinduer og tagterrassedøre i Hyldespjældet:

- Lånet er tinglyst den 14. juli 1993.

- Der resterer 3.093 mio. kr. på lånet, der er givet som et indexlån over 35 år pga. at det er støtteberettiget arbejder.

- Det kan ikke deraf udledes, at det er byggeskade arbejde.

Udførelsestidspunktet er afgørende ift., om arbejdet kan betegnes som byggeskade.

Byggeudvalget mener, at der er tale om en byggeskade. **VH** undersøger referater fra afdelingsbestyrelses- og beboermøder samt Hyldetryk fra 1992 for yderligere oplysninger omkring udførelsestidspunktet.

**NBJ** finder indeklimateundersøgelsen fra 2002 frem til næste møde. Evt. ligger denne som en excel fil fra ca. 2003.

#### 10) Næste møder

Næste byggeudvalgsmøde afholdes torsdag den 20. juni kl. 18.30-20.00.  
Bilagene fra dette møde udsendes til byggeudvalget forud for mødet.

Byggeudvalget ønskede, at næste møde har fokus på helhedsplanen **med udgangspunkt i besigtigelses referat** herunder opfølgning på de supplerende tekniske undersøgelser af COWI, som LBF har ønsket udarbejdet. Derudover bør fokus være helhedsplanens planlægning og drejebog for dette forløb.

På mødet bedes COWI/MPV redegøre for kontakt til LBF, samt sikre byggeudvalget overblik over helhedsplanproces.

Derudover ønskede byggeudvalget fokus på miljøarbejder ved Store Torv, tilgængelighed, indvendige trapper og sammenlægning af boliger. Desuden ønskede byggeudvalget et overblik over, hvor langt man er i processen med helhedsplanen.

Til LBF udarbejder **NBJ** spørgeark, som afstemmes med COWI med håb om et møde primo juni med LBF.

#### 11) Eventuelt

NBJ oplyste, at projekterne med Gate 21 forventes afsluttet medio juni.  
VH ønsker materiale omkring projektet lægges på afdelingens hjemmeside. **NBJ** fremsender materiale til OK.

NBJ opfordrede byggeudvalget til, at sætte fokus på, hvor målet for Helhedsplanen ligger i Hyldespjældet. Hvad er overliggøren og er denne afstemt ifht de forventninger man fra beboerundersøgelsen på hvad det er beboerne ønsker.

Hertil havde VH et ønske om, at der i første omgang blev fokuseret på de dele der er nævnt i besigtigelses referat med Landsbyggefonden.

SE tilsluttede sig, at byggeudvalget bør konkretisere byggeudvalgets Helhedsplan fokus.

Den viden der opsamles i diverse forsøgsprojekter m.v. hvorledes gør vi brug af denne viden. Opfølgning på dette er ikke endelig afklaret.

Ønske om at der udarbejdes en besøgsfolder, vist både for Høker2 og/ eller Suderlængen 4 – aht. kommende besøgende. Opfølgning på dette er ikke endelig afklaret.