

## REFERAT

31. januar 2013

AGF/NBJ

### Helhedsplan for VA afd. 10 Hyldespjældet – byggeudvalgsmøde.

**Referat af:** Niels Bloch – Jensen og Andreas Gysting Frederiksen.

**Afholdt den:** 8. januar 2013 kl. 16.00 – 18:00 i Hyldespjældets ejendomskontor.

**Deltagere:** **Byggeudvalget, VA afd. 10 Hyldespjældet:**  
Vinie Hansen (VH), Sif Enevold (SE), Per Zoffmann Jessen (PZ), Jan Dahl, (JD), Ole Kristensen (OK) og Povl Markussen (PM).

**Rådgivere:** Michael Vesterløkke (MV), rådgiver COWI.

**Gate21:** Charlotte Schunck (CSH), projektleder i Gate 21.

#### Administrationen, BO- VEST:

Michael Jensen (MJE), afdelingsleder

Niels Bloch- Jensen (NBJ), projektleder

Andreas Gysting Frederiksen (AGF), afdelingskoordinator/sekretær.

## DAGSORDEN

- 1) Godkendelse af dagsorden.
- 2) Udredning af økonomiske forhold relateret til Landsbyggefonden LBF.
- 3) Status på del projekterne 1,2,3 og 4.
  - Specifikt, delprojekt 2: Rapport Hyldespjældet 2035 – gennemgås (ALLE).
  - BO-VEST økonomi input. (NBJ) Hvornår er endelig deadline for rapport (CSH)
  - Specifikt, delprojekt 3: Delprojekt – Ny tagopbygning.
  - videreformidling til teknikergruppen. DTU om opfølgning og forpligtigelser – økonomisk og vedligeholdelsesmæssigt. Mock-up billede præsentation.(NBJ)
  - Status på fugtdetektorer indbygget i tag. (NBJ/CSH/SE).
  - Specifikt, delprojekt 4: Delprojekt – VIP + Højstyrkebeton.
  - Status og er der ønske fra byggeudvalget til at se Mock-up (NBJ/CSH)
  - COWI samarbejder med en studerende fra Frankrig, og muligt samarbejde med Gate21.(CSH)
- 4) Tidsplan (CSH).
  - Orientering om beboerorientering specifikt i Suderlængen 4.(NBJ)
  - Orientering om beboerorientering mht. beboermødet den 21. januar 2013.(NBJ)
  - COWI – status på termografering. (MPV)
  - Diverse tilbagemeldinger fra BYG.(NBJ)
- 5) Radon (MPV/ MHR).
  - Orientering om oplæg fra COWI vedr. håndtering af radonundersøgelser i 30 lejemål.
- 6) Næste møder: 21/1-2013: Beboermøde. *Punkter til beboermødet afklares.*
- 7) Eventuelt

## 1) Godkendelse af dagsorden

VH efterspurgte referatet fra LBF's besigtigelse i Hyldespjældet den 20. november. NBJ oplyste, at udarbejdelsen af referatet pågår, men at dokumentationen til referatet er forholdsvis omfattende.

Dagsordnen blev herefter godkendt.

## 2) Udredning af økonomiske forhold relateret til Landsbyggefonden

Byggeøkonom i BO-VEST, Henrik Holst, redegjorde for følgende forhold:

- LBF kan efter almenboligloven yde støtte til fysiske arbejder i almene boliger. Det drejer sig om opretning, udbedring, vedligeholdelse, forbedring, ombygning, sammenlægning af lejligheder og miljøforbedring. Landsbyggefonden har endvidere mulighed for at yde særlig driftsstøtte til problemramte almene boligafdelinger.

- LBF har følgende støttemuligheder: Renoveringsstøtte, huslejestøtte, driftslån, kapitaltilførelse og bolig social indsats.

- Hyldespjældet er i dag oprettet i LBF til renoverings- og huslejestøtte. Vedr. renoveringsstøtte er der sendt ansøgning til LBF, og der har været afholdt besigtigelse. Næste skridt er behandling af besigtigelsen i LBF, hvorefter der skal udarbejdes et skema A med budgettet for byggesagen pba. den udmeldte støtteramme.

Ansøgningen vedr. huslejestøtte er under udarbejdelse. Der vil senere tages stilling til driftslån og kapitaltilførelse. Det forventes ikke, at Hyldespjældet kan komme i betragtning til støtte vedr. en boligsocial indsats, hvilket byggeudvalget heller ikke gav udtryk for at være interesseret i.

- Der skelnes mellem helhedsplanens nødvendige arbejder (støttet og ustøttet), ustøttede forbedringsarbejder (privat sag - arbejder som det er hensigtsmæssig at gennemføre i forbindelse med de nødvendige arbejder) og fordelte arbejder (hvor der ses på procentdelen af forbedrings/vedligeholdelsesdelen). Et eksempel på fordelte arbejder kan være, at man i fbm. sokkelarbejdet (støttet) kan blive nødt til at fjerne hegn/stakit, hvilket medfører, at hegn/stakit kommer med i en støttet sag.

- Som udgangspunkt betaler afdelingen ydelserne på lånene. Såfremt huslejen herefter overstiger huslejeniveauet i henhold til LBF's huslejemodel ydes der Huslejestøtte/driftslån til afdelingen. Såfremt der er behov for støtte ud over huslejestøtten ydes denne som driftslån. Driftslån skal tilbagebetales, når afdelingen har penge hertil, men der løber ikke afdrag eller renter på i mellemtiden.

- På LBF's besigtigelse den 20. november 2012 nævnte Birger Kristensen, at helhedsplanen kan gennemføres uden huslejestigning, og at der samtidig kan gennemføres en "privat sag" dvs. gennemføres forbedringsarbejder/vedligeholdelsesarbejder finansieret ved huslejestigning eller ved brug af henlæggelser.

NBJ tilføjede, at vi i besigtigelsesreferatet skal dokumentere behovene for renovering, og at det derfor kan blive nødvendigt med supplerende tekniske undersøgelser for at understøtte ansøgningen.

**HHO's præsentation er vedlagt som bilag.**

### 3) Status på delprojekterne 1,2,3 og 4

NBH gav en status om de overordnede forhold ift. delprojekterne:

- Igangsætningen af forsøgsprojektet 'delrenoveringen' af tag og facade på Suderlængen 4 (delprojekt 3 og 4) er nu i den afsluttende del af projekteringen og bestilling af komponenter er ligeledes udfærdiget af Gate21.

- Der foreligger nogle risici i form af overdragelse af et projekt, hvor evt. fejl overtages af bygherre. Der kan være afledte problemer af, at vi udfører denne delrenovering af et hus, disse vil ikke kunne gøres gældende overfor rådgivere/entreprenører.

- Det vedligeholdelsesmæssige aspekt er bygherres ansvar. I forbindelse med et udbud af den samlede renovering senere skal man være bevidst om, at de bydende, der ikke kender opgaven, skal have mere tid til denne proces for at undgå indsigelser om inhabilitet.

- Hvis det skulle vise sig, at huset bliver så 'tæt', at det er nødvendigt at få kontrolleret ventilation, er dette en udgift, der kan blive pålagt bygherre. Sandsynligheden herfor bør undersøges.

- Der er ikke en klar organisationsplan mht. delrenoveringens projektstyring, når byggeriet igangsættes. Dette bør snarest afklares i Gate21/ Plan C **CSH**.

- Der skal i forbindelse med Suderlængen 4 indføres en allonge til lejekontrakten, således at nuværende og kommende beboere er indforstået med, at de bor i et 'specielt hus'. Dette går både på at bebo huset, og de omstændigheder et sådan hus kaster af sig i form af evt. besigtigelser, besøgende m.v. **NBJ** undersøger med udlejning.

- Der forventes en afklaring vedr. formidling af de erfaringer og resultater, der fremkommer ved forsøgsprojektet **CSH**.

NBJ indstiller, at byggeudvalget godkender, at forsøgsprojekt mht. 'delrenoveringen' i Suderlængen 4 sendes til godkendelse i VA's organisationsbestyrelse.

*Efterfølgende har det vist sig, at VA's organisationsbestyrelse på deres møde den 15. marts 2012 har godkendt igangsætning af forsøgsprojekt mht. 'delrenoveringen' i Suderlængen 4.*

Herefter blev de enkelte delprojekter gennemgået

#### Solarmapping

CSH uddelte den foreløbige rapport, der bliver udsendt pr. mail i løbet af den kommende uge. Ift. den omdelte rapport den 4. december 2012 er der bl.a. tilføjet billeder med solens virkning.

#### Hyldespjældet 2035

Rapporten "Hyldespjældet 2035" var udleveret ved sidste møde til gennemlæsning.

Der var følgende bemærkninger til rapporten:

NBJ orienterede om, at der udestår det økonomiske input fra BO-VEST til rapporten. Dette vil blive udarbejdet, men afhænger bl.a. afklaring om LBF-støtte. **NBJ.**

CSH oplyste, at CSE-tallet, der benyttes som sammenligningsgrundlag, tager udgangspunkt i de aktuelle energipriser i Suderlængen 4 jf. drøftelse på sidste byggeudvalgsmøde.

SE spurgte, om det var muligt at lave anbefalinger pba. de fremkomne CSE-niveauer.

VH ønskede, at materialet blev gjort lettere tilgængeligt for lægfolk, samt at konklusioner og anbefalinger kom til at stå klarere ift., hvad der skal arbejdes videre med.

På baggrund af ovenstående bemærkninger var der enighed om, at DTU og BO-VEST arbejder videre med rapporten, så den bliver et operationelt værktøj i det videre arbejde. **CSH** tager initiativ til, at rapporten bliver korrigeret pba. ovenstående.

#### Ny tagopbygning

NBJ omdelte billede af en mock-up af en mulig tagopbygningen udført af BLP tagdækning.

NBJ orienterede herefter om, at der i øjeblikket er en dialog mellem BO-VEST, DTU, GATE21 og COWI omkring kontrol af alarmerne i tag, deres vedligeholdelse, strømforbrug samt hvem og hvordan disse data understøttes gennem tagets levetid. Her afventes DTU's tilbagemelding. Fugtdetektorenes anvendelighed og placering er ikke endelig afklaret, og denne dialog pågår. **CSH afklarer.**

Der udarbejdes en drifts- og vedligeholdelsesaftale vedr. censorerne i tagopbygningen mellem BO-VEST og DTU, hvor BO-VEST overtager driften heraf efter ti år. Aftale udformes af DTU. **CSH** koordinerer.

#### Forsøg med VIP + HØJSTYRKEBETON og mock-up

Byggeudvalget ønskede ikke en besigtigelse af mock-uppen grundet tidsplanen.

COWI orienterede om mulighed for at tilknytte en fransk studerende til projektet vedr. højstyrkebetonen.

*Efterfølgende er det blevet uaktuelt, da vedkommende fandt andre opgaver.*

#### **Tidsplan**

NBJ orienterede om følgende forhold ift. tidsplanen:

- Tidsplanen blev udleveret ved sidste møde med en orientering om, at der er planlagt arbejde på Suderlængen 4 i uge 7, 8 og 9. En detaljeret tidsplan, hvor montering indgår skridt for skridt, bliver ikke lavet januar/februar, når vi er færdige med projekteringen. Opmærksomheden henledes på, at der er vinterferie i uge 8.

- Endvidere bør det afklares, hvorledes man sikrer sig viden om beboerens oplevelse af nuværende indeklimaforhold, og hvorledes det forholder sig med indeklimakomfort efter forsøgsprojektet, hvilket koordineres af **CSH**.

- NBJ og MJE har den 7. januar 2013 afholdt møde med beboerne i Suderlængen 4. På mødet blev beboerne introduceret til projektet, tidsplanen, forhold før, under og efter projektet mm. Beboerne tog positivt imod projektet.

*Efterfølgende har der været afholdt endnu et orienterende møde med beboerne i Suderlængen 4, hvor CSH gennemgik den reviderede tidsplan og de justerede valg af materialer.*

- COWI foretager termografering af Suderlængen 4 med Suderlængen 2 som referencehus. Formålet er bl.a. at måle fugt, temperatur mm. Termograferingen finansieres via Gate 21.

*Efterfølgende er der givet tilladelse fra Suderlængen 2 til at foretage termografering. Termografering af både Suderlængen 2 og 4 foregår mandag den 4. februar.*

#### **4) Radon**

NBJ orienterede om følgende forhold ift. projekteringsopgaver ifm. radonsug og gulvløsningen:

- Byggeudvalget blev orienteret om udgifter til undersøgelse af både skimmel og radon den 7. juni 2012, hvorunder gulvoptagningen i 5 lejemål var budgetsat (se referat af den 11. juli 2012 side 2). Efterfølgende er VAs organisationsbestyrelse orienteret på bestyrelsesmødet den 22. juni 2012 og har godkendt, at der iværksættes yderligere tekniske undersøgelser med henblik på at afdække forhold omkring udbredelse af skimmel og radon i bebyggelsen.

- BO-VESTs byggeadministration finder det formålstjenligt, at der snarest ligger en løsning på, hvorledes *radonsug* problematikken skal løses. Dette gælder også selv om det i første omgang vil foregå som forsøg i en eller flere af de 5 lejemål, hvor gulvet tages op.

- Ligeledes finder administrationen, at en skitsering/ projektering af en *gulvløsning* skal igangsættes, således at dette materiale kan ligge klar ved en snarlig/ fremtidig lukning af de berørte lejemål, således at disse igen kan lejes ud. (Se opfølgning længere nede under pkt. 4)

- Disse to nævnte projekteringsopgaver – radonsug og gulvløsningen - ligger udover budgettet på de 3 mio. fra dispositionsfonden. COWI bør derfor give overslag på disse to opgaver.

På baggrund af ovenstående indstillede NBJ, at byggeudvalget godkender igangsætning af budgetoverslag på projekteringsopgaverne af radonsug og gulvløsningen.

Byggeudvalget godkendte indstillingen. VH oplyste endvidere, at sagen derudover også skal behandles på først kommende organisationsbestyrelsesmøde i VA med ansøgning om, at evt. udgifter afholdes af dispositionsfonden, såfremt udgiften ikke kan indgå i de støtteberettigede udgifter i den kommende helhedsplan.

*Efterfølgende har COWI i en mail til NBJ vurderet, at den tidligere afsatte ramme til udvikling af en løsning for reetablering af gulvkonstruktion på nuværende tidspunkt er tilstrækkelig til gennemførelse af undersøgelserne, forudsat at det forsat vurderes som unødvendigt at skifte betongulv på jord.*

*Derudover har VA's organisationsbestyrelse på bestyrelsesmødet den 29. januar godkendt iværksættelse af projekt for demonstration af radonsug indenfor en ramme på 0,5 mio.kr. afholdes af dispositionsfonden, såfremt at disse ikke kan indgå i de støtteberettigede udgifter i en kommende helhedsplan.*

*Rådgiveraftale vedr. ovenstående projekt blive indgået primo februar 2013.*

Der er indkøbt dosimetre til forestående målinger i 30 lejemål

NBJ orienterede om, at der er indkøbt dosimetre til de forestående radonmålingerne. Dosimetrene forventes leveret indenfor de kommende uger. Ift. udlægningen af dosimetre i 30 lejemål besluttede byggeudvalget, at der udarbejdes et kort, hvor dosimetrene opsættes. Desuden udarbejdes beboermateriale til lejemål, der skal have et dosimeter opsat.

*Dosimetrene forventes udlagt 31.januar 2013 er 2/3 udlagt øvrige var ikke hjemme. Et kort for udlægning af dosimetre revideres, når de faktiske lejemål kendes. Kortet vil forefindes på ejendomskontoret.*

## 5) **Næste møde**

### Beboermøde:

Mandag den 21. januar 2013 kl. 17.00

Materialet til brug i forbindelse med beboermødet skal omdeles til beboerne senest en uge før beboermødet.

NBJ leverer materiale til VH og SE. Materialet skal med i Hyldetryk, der omdeles til beboerne.

På beboermødet orienteres om LBF's besigtigelse den 20. november.

*Efterfølgende har beboermødet været afholdt, og mødet forløb godt.*

Byggeudvalgsmøder:

Tirsdag den 5. februar 2013 kl. 16.30

*Dette møde er efterfølgende aflyst. **NBJ** udsender i stedet et statusnotat jf. aftale med VH.*

Tirsdag den 5. marts 2013 kl. 16:00

**6) Eventuelt**

Byggeudvalget ønskede, at alle væsentlige rapporter bør lægges op på hyldenet.dk ligesom information vedr. forsøgsprojektet i Suderlængen 4 bør lægges op. Materialet kan sendes til OK.

PM foreslog endvidere, at der lægges billeder op, således at processen i projektet kan følges.

*Efterfølgende er CSH opfordret til og har også igangsat, at der tages billeder før, under og efter forsøgsbyggeriet. Disse billeder bør **CSH** videreformidle til OK til uploading på hyldenet.dk*