

REFERAT

Emne: Byggeudvalgsmøde
Afdeling: VA afd. 10 Hyldebjergvej
Dato: 2. september 2013 kl. 17:00 – 19:00
Sted: Hyldebjergvej 10 ejendomskontor/bestyrelseslokale
Deltagere: Byggeudvalget, VA afd. 10 Hyldebjergvej:
Vini Hansen (VH), Sif Enevold (SE), Per Zoffmann Jessen (PZ), Jan Dahl, (JD),
Ole Kristensen (OK) og Povl Markussen (PM).
Rådgivere:
Rådgiver fra COWI Michael P. Vesterlørke (MPV)
Administrationen BO- VEST:
Michael Jensen (MJE), afdelingsleder, Jesper Rasmussen (JRA),
byggechef, Niels Bloch- Jensen (NBj), projektleder og Andreas Gysting
Frederiksen (AGF), afdelingskoordinator/sekretær(ref.)

1) Godkendelse af dagsorden.

Det blev foreslået og vedtaget, at punkt 3c lægges ind under punkt 2a.
Herefter blev den udsendte dagsordenen godkendt.

2) Helhedsplan – HP (NBj/JRA/MPV)

NBj indledte med at orientere, at BO-VEST og COWI løbende har været afholdt møder for at koordinere den videre proces. Ligeledes har begge haft kontakt til LBF.

a) Landsbyggefonden – orientering og status på kontakt til LBF

NBj orienterede om følgende forhold vedr. helhedsplanen samt dialog med Sune Skovgaard Nielsen fra LBF:

- Den 28. juni har Sune Skovgaard Nielsen pr. mail meddelt Cowi, at udskiftning af træbeklædningerne på garagerne kan støttes med 50 %, og dermed støttes de resterende 50 % ligeledes, dog med en højere låneydelsesprocent. **NBj** kontakter Sune Skovgaard Nielsen for at præcisere, at det er generel træbeklædning i Hyldebjergvej, der ønskes udskiftet.

NBj har videresendt undersøgelsesresultaterne den 20. august 2013 til Albertslund Kommune

Vedlægges dette referat som **bilag 2a**.

- Ift. evt. sammenlægninger af lejligheder og tilgængelighedsboliger bør der udarbejdes en analyse pba. de seneste KÅS-statistik for afdelingen. På baggrund af en sådan analyse kan man vurdere, hvilke lejlighedstyper, der sandsynligvis vil være behov for i de kommende år. Dertil ønsker Sune Skovgaard Nielsen beskrevet aktuelle udlejningsproblematikker, samt hvilke løsninger og udfordringer, der kan opstå ifbm. evt. sammenlægninger.

VH: Afdelingsbestyrelsen og byggeudvalg skal tage stilling til, hvorvidt man ønsker en boligsocial helhedsplan, og hvordan den i givet fald skal implementeres.

NBj kontakter derfor ikke Jørgen Olsen og Anne Flyvborg fra LBF's boligsociale afdeling før andet besluttet.

JRA: KÅS-statistikker kan være med til at afdække evt. stigende gennemsnitsalder og lavere husstandsindkomst, hvilket kan danne grundlag for støtte til tilgængelighedsboliger samt huslejestøtte og sociale aktiviteter.

NBJ bestiller en KÅS-statistik og analyse for Hyldespjældet hos Ole Thorbek fra BO-VEST. Analysen kan bruges i den videre drøftelse.

*Efterfølgende er denne modtaget af Ole Thorbek og vedlægges dette referat som **bilag 2a, 1.***

- Vedr. facader, gavle og kuldebroer har byggeudvalget bedt NBJ om at få præciseret hos Sune Skovgaard Nielsen, at byggeudvalget mener, at det er en gene ift. kulde og trækk forårsaget af en dårlig bygningskonstruktion, og ikke kun et komfortproblem. Meldingen fra Sune Skovgaard Nielsen er, at der skal kunne dokumenteres væsentlige inde- og skimmelproblemer før, at det kan blive delvis støttet. Afklaring om støtte til disse arbejder afventer derfor en samlet vurdering af de igangsatte undersøgelser.

- Vedr. tage er Sune Skovgaard Niensens umiddelbare vurdering efter besigtigelsen, at dette arbejde kan støttes. **NBJ** arbejder på, at få dette bekræftet på skrift.

- Vedr. vinduer og døre er meldingen fra Sune Skovgaard Nielsen, at der ønskes yderligere dokumentation for tidl. vinduesudskiftninger samt energiforbrug. NBJ har sendt tilstandsrapport fra 1998, der kritiserer arbejdet vedr. vinduer og døre. Endelig udmelding om støtte afventer.

NBJ har til VH sendt diverse materiale vedr. døre og vinduer i perioden 1990-1993 samt tilstandsrapport fra 1998, der kritiserer arbejdet vedr. vinduer og døre.

NBJ sikre at Sune Skovgaard Nielsen har de informationer han skal bruge.

- Vedr. miljøarbejder (fælles-, opholds- og udearealer) i tæt/lav byggeri er meldingen fra Sune Skovgaard Nielsen, at støtte hertil fortsat ikke kan lade sig gøre. Men de 50 hybler med eget trinettekøkken og toilet kan dog muligvis opnå delvis støtte hertil. **NBJ** sender materiale, som viser antal, lejlighedstegninger og facadeopstalter af hver de typer boligenheder der findes. Endelig udmelding om støtte afventer.

MJE udtrækker de ønskede oversigter af lejlighedsplanerne og sender til NBJ.

- Vedr. fælleshus ønsker Sune Skovgaard Nielsen yderligere materiale.

MJE udtrækker tegningsmateriale om mulig af fælleshuset og sender til NBJ.

VH spurgte til sokkel, da termografering viser, at der er utæt omkring gulv. MPV/NBJ oplyste, at der ifbm. Gate21/PlanC-projektet i Suderlængen 4 samt referencebolig i Suderlængen 2 er blevet udført termografering, og disse undersøgelser indgår i Cowis samlede afrapportering.

- NBJ orienterede om følgende om undersøgelser af skimmel og radon (Punkt 3 a)

Efter COWIs radonundersøgelser bliver der udsendt breve til de undersøgte lejemål heraf er seks lejemål med særlig høje radonværdier af særlig interesse for supplerende tekniske undersøgelser. Af brevet fremgår en mødeaftale mellem BO-VEST og beboeren.

Lykkes det ikke at få adgang til to af de ønskede boliger bliver alternativer nødven-

dige. Overskrider radonniveauet sundhedsstyrelsens tærskelværdier kan kommunen/embedslæge i sidste ende kobles på for at sikre adgangen til boligerne.

Muligvis kan der ift. radonproblematikken foretages et "kirurgisk" indgreb, hvor vi kun søger efter radon og ikke skimmel. Et sådan indgreb vil kunne foretages uden genhusning af beboere.

PM foreslog, at dette blev gjort udefra. MPV redegjorde for forskellige løsningsmuligheder herfor, særligt gavlboliger har interesse - fx Sadelstræde 2. Der blev udtrykt ønske om at der blev forsøgt, et gavlforsøg evt. via varmerør kanalen udefra. **MPV** undersøger og returnere.

NBJ undersøger mulighederne for adgang til disse boliger. COWI gør, hvad der er nødvendigt for at sikre, at LBF's ønskede undersøgelser kommer i hus. Radonsug skal forsøges i 3 forskellige, men under samme radonsug undersøgelsesfase.

2 boliger tager vi direkte kontakt til, i brev skrives at vi kommer den og kl..... og så må vi bede om at beboeren evt. fremkommer med alternativ dato og klokkeslæt. Udvalgt er Væverlængen 22 og Hjortelængen 20.

*Efterfølgende er der i brev til de to beboerne foreslået dato **9. okt** – kl. 10 – 12. Beboeren i Væverlængen har ikke været at træffe og ikke meldt tilbage. Beboeren i Hjortelængen beklagede meget, men havde fået datoen galt og havde aftalt hospitalsundersøgelse, som herefter ikke kunne rykkes. Mødet med beboerne blev herefter aflyst.*

Ny dato forsøges fundet snarest. Det er vigtigt at understrege, at COWI har reserveret måleudstyr og dette koster ekstra leje, herudover koster der ekstra rådgiver timer.

Procedure bliver herefter, at NBJ fremsender nyt brev, MJE vil jeg bede indlægger et opfølgende brev dagen før hos de to beboer - herved bør vi kunne sikre adgang.

b) **(x)** Tidsplan – hovedtidsplan

NBJ udleverede og gennemgik tidsplan for Hyldespjældets helhedsplan.

NBJ og VH aftaler byggeudvalgsmøder for det kommende, som indarbejdes af **NBJ** i tidsplanen og udsendes til resten af byggeudvalget.

Byggeudvalget drøftede mulighederne for at inddrage beboerne i processen omkring den kommende helhedsplan.

NBJ fremhævede position 3.2 "Arkitektfirma Friis & Moltke A/S" i tidsplanen, som var administrationens forslag til, hvordan man kan inddrage et arkitektfirma ift. et arbejde omkring beskrivelse af løsninger til sammenlægninger, nye boligformer og tilgængelighedsboliger, samt sikre en dokumentation herfor.

Administrationen melder rammer og ønsker ud for arkitektfirmaet Friis og Molkes kommende arbejde. **NBJ** udarbejder oplæg til en sådan. Friis & Moltke kommer herefter løsninger på, hvordan det teknisk kan løses. Herefter kan beboerne tage stilling til de konkrete forslag, som Friis & Moltke fremkommer med. Undersøgelserne skal afdelingen selv betale, såfremt det ikke kommer med i den endelige helhedsplan.

NBJ tager en dialog med arkitektfirmaet Friis og Molkes i samarbejde med MPV fra COWI.

Dertil fremhævede NBJ tidsplanens position 3.10 - 3.12, som indeholder den beboerdemokratiske proces, hvor beboerne har mulighed for at drøfte detailspørgsmål ift. helhedsplanen.

JRA supplerede med oplysning om at støttereglerne er sådan, at ved beboernes godkendelse af skema A låses projektet fast. Derefter vil der pågå nogle yderligere tekniske undersøgelser, inden godkendelse af skema B, som er budgettet efter licitationen.

- c) (x) Indstilling til hvilket forløb der skal bringe Hyldespjældet frem til en Helhedsplan (JRA/NBJ)

Punktet blev drøftet punkt 2a og 2b.

3) Undersøgelser – skimmel og Radon (MPV/NBJ)

- a) (x) Undersøgelser

Punktet blev drøftet under punkt 2a.

- b) (x) Resultater

Punktet blev drøftet under punkt 2a.

- c) LBF fortolkninger af problemstillinger såsom skimmel/ træk gener (NBJ)

Punktet blev drøftet under punkt 2a.

4) Yderligere undersøgelser jf. krav fra LBF

- a) (x) Detailtidsplan på diverse kommende og igangsatte undersøgelse opgaver.
I bilag 4a fremsendt med dagsordnen har MPV redegjort for tidsplanen for div. undersøgelser.

Efterfølgende den 9. oktober 2013 er tilbagemeldingen fra MPV vedr. Sadelstræde 1, at tidsplanen holdes.

- b) (x) Opgaver

Punktet blev drøftet under punkt 2a.

5) Næste møder

Ikke fastlagt, NBJ kontakter VH for at aftale fremadrettet mødefrekvens.

- 6) Eventuelt – Fra LAR møde mødte jeg en fondsansøgningsekspert/ fundraiser Marianne Bigum – tænkte at denne fondsansøgningsvejledning kunne gavne ansøgning om TÅRN midler.
NBJ har efter fremsendt personoplysninger, således at PM evt. kan søge bistand om ansøgning om midler til Tårn.

Kort opfølgning

7) Gate21/ Plan C orientering

Nedenstående er Charlotte Schuncks tilbagemelding:

- a) Delprojekt 2: Rapport Hyldespjældet 2035.

Delprojekt 2 – DTU er ved at færdiggøre rapporterne Hyldespjældet anno 2035. Der mangler rettelser på baggrund af BO-VEST kommentarer.

- b) Delprojekt 3: Delprojekt – Ny tagopbygning. Aflæsning af tagfugtfølere.

Delprojekt 3 – Censorer i tag og facaden. Censorerne er der og måleresultaterne kan hentes på <http://app.regit.dk> med login: suder og password: suder1234. Der arbejdes på at hjemmesiden bliver med få informationer til ikke teknikere. Der sendes et mail til Hyldespjældet, hvis værdierne for Ref. indikere at der er fugt i konstruktionen. Service aftale med Byggeteknik er lavet af PlanC og varer godt 3 år frem. Efterfølgende skal der laves en aftale med BO-VEST hvis det har interesse. Strømforsyning til sender er solceller.

c) Delprojekt 4: Delprojekt – VIP + Højstyrkebeton, farveforskelle og stålstritter.
Delprojekt 4 – Betonelementer. Elementerne har desværre stadig en farve som en gris. Der er lavet en rapport om farven på elementerne som er kalkudfældninger, som er bilagt og der står at man er nød til et vente 1-2 år på at farven bliver som planlagt.

*Eftersendes med dette referat som **bilag 7- i alt to bilag.***

d) (x) Suderlængen 4, beboermøde og særligt afsluttende arbejder, faskine, indiv. efterbehandling, mobiltelefondækning og sender.

Mobiltelefoni, skulle være monteret og der arbejdes på en opfølgning ift. drift og vedligehold. Seneste tilbagemelding fra beboerne er at alle arbejder nu er afsluttede.

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

Punktet blev ikke behandlet/kommenteret på dette møde.

*Vedlægges dette referat som **bilag 8** (20130821 Bilag 8 Allonge Suderl 4 Ver2.pdf.)*

9) **Eventuelt, eventuelt.**

PM henviste til beboermøde skrift vedr. Høker 2.

Vedr. Høker 2 fremhævede PM, at økonomien ikke afklaret. Der var problemer med fjernvarme og at Høker 2 nu blev geninstalleret med radiator, da beboeren ikke kan holde varmen pga. at anlægget på taget ikke fungerer. Hvem var ansvarlig – spurgte PM? Status på Høker 2 ønskes.

JRA informerede om, at alle giver udtryk for at være interesseret i at få dette til at fungere bl.a.

Ve lux, men alle parter skal ville bidrage. CENERGIA har udfærdiget et forslag til udbedring.

Aftalen blev, at **JRA** kontakter alle involverede og sikre en afklaring af ansvar, økonomisk afslutning og færdiggørelse.