

VA – Afdeling 10, Hyldebjerg

Referat fra afdelingsbestyrelsesmøde d. 7. december 2010

Deltagere:

Afdelingsbestyrelsen:

Vinie Hansen (**VH**), Sif Enevold (**SE**), Mette Nielsen og Per Zoffmann (**PZ**) og Henrik Borgstrøm (**HB**)

BO-VEST: Afdelingsleder Michael Jensen (**MJE**) (kun pkt. 1 – 2 – 3), Tine Refsgaard (**TR**) (kun pkt. 1), Sekretær Henning Larsen (**HL**)

COWI: Merete Hjorth Rasmussen (**MHR**) og Michael Per Vesterlørkke (**MPV**) (kun pkt. 1)

Fraværende med afbud: Victoria Dahl (**VD**)

Dirigent: VH **Referent:** HL

Punkt 1. Gennemgang af rapporten vedr. de tekniske forundersøgelser til helhedsplanen.

Følgende materialer var blevet uddelt:

- *Betonundersøgelse*
- *Vandindhold i tage*
- *Memo om skimmelundersøgelse*

MHR orienterede om rapportens udarbejdelse, bl.a. har kapitlet "*installationer*" visse mangler, en opdatering vil blive udsendt på et senere tidspunkt.

COWI beskriver bolig og fællesbygninger som almen nedslidte med en naturlig nedbrydning af byggematerialer og overfladebehandling.

De kom i særlig grad ind på flg. problemstillinger:

- Der er problemer med dæklaget over armeringen på betonfacader, som betyder, at der sker afskalning og revner mange steder, og at armeringen rustner. De anbefaler, at det undersøges nærmere.
- Betontrapperne er meget medtaget og skal også undersøges nærmere.
- Samlingerne mellem facadeelementerne er udført uden fugearmering, hvilket også medfører revner, som især er synlige inde i boligerne.
- Isoleringen mellem de lodrette facadeelementer er kun 1-3cm i dybden og flere steder sammenpresset, så den isolerer dårligt. Nogle steder er der udfyldt med mørtel i stedet for isolering og giver kuldebroer. I det hele taget er isoleringstykkelsen i ydervæggene ikke tilstrækkelig.
- Varmefordelingen i boligen anbefales også at blive undersøgt nærmere
- Der er konstateret stort varmeudslip ved fundamentssocklen, som også skal undersøges nærmere.
- Der står vand på tagene, som ikke kan løbe væk på grund af forkert fald. De reparationer, som blev gennemført i 2004 for at forlænge tagenes levetid med ca. 10 år, er ikke i god stand. Klæbningerne holder ikke, så der løber vand ned i konstruktionen. Der er dog ikke målt meget vand i isoleringen, så vandet løber igennem ned i elementerne og boligen. Afdelingslederen meldte om stigning i antallet af fugtproblemer i boliger, hvor der løber vand bl.a. i væggen mellem entre og køkken og andre fugtproblemer med skimmelvækst. De aktuelle boliger vil indgå i de videre undersøgelser.
- Vinduer, skodder og hoveddøre er slidte og der er konstateret råd. Især mod øst, vest og syd er fugtindholdet for højt. Bundfalsen på vinduerne har forkeret fald, så vandet ledes ind i konstruktionen. Også hoveddørene, som er skiftet for ca. 15 år, viser tegn på begyndende råd.
- Materialegården og fællesbygningerne er meget nedslidte og konstruktionen betegnes som "ikke særlig hensigtsmæssig" med manglende ventilation bag træbeklædningen.

Fortsættes side 2.

VA – Afdeling 10, Hyldeespjældet

Punkt 1. Gennemgang af rapporten vedr. de tekniske forundersøgelser til helhedsplanen (fortsat).

På beboermødet i januar vil rådgiverne redegøre mere detaljeret for undersøgelserne og det videre forløb.

Besluttet: Rapporten lægges på hjemmesiden, og hovedkonklusionerne uddeles i lille hæfte til ekstraordinært beboermøde.

Besluttet: COWI fremlægger rapportens 1. trin på det ekstraordinære beboermøde, hvor det samtidig indstilles til, at man fortsætter med trin 2 og 3.

Der udarbejdes tid og handlingsplan, samt budget og økonomi for trin 2 og 3 frem til skema A.

Finansiering

Ansøgning til VA's dispensationsfond, til forundersøgelses trin 2 og 3.

Besluttet: Der sendes brev til Landsbyggefonden ultimo januar 2011, hvis det besluttet på det ekstraordinære beboermøde.

Der afholdes ekstraordinært beboermøde, tirsdag d. 25. januar 2011 kl. 19.30

Indkaldelse til ekstraordinært beboermøde offentliggøres i "Hyldeposten" deadline d. 19. december.

Punkt 2. Genudbud af vedligeholdelse af udearealerne

MJE orienterede om udbudsrunderen, som havde 3 tilbudsgivere:

HRH var billigst, og havde samtidig meddelt 0 % i stigning de efterfølgende 3 år, hvilket muliggør en 4 årig kontrakt.

Besluttet: Afdelingsbestyrelsen godkendte indstillingen fra afdelingslederen og UAU om at fortsætte med HRH.

Punkt 3. Orientering om VA bestyrelsens behandling af vores dispensationsansøgning vedr. de kollektive råderets arbejder.

VA's bestyrelse har udsat behandlingen af afdelingsbestyrelsens ansøgning om dispensation, da der er visse uenigheder, som skal undersøges nærmere.

Besluttet: VH skriver noget om emnet i "Hyldeposten".

Punkt 4. Gennemgang og realisering af afdelingsbestyrelsens arbejdsprogram

Afdelingsbestyrelsen gennemgik arbejdsprogrammet, punkt for punkt:

1. Sikring af stabil huslejudvikling, gennem ansøgning til Landsbyggefonden, således de nødvendige renoveringer kan gennemføres uden de store huslejestigninger.

Dette er afdelingsbestyrelsen i fuld gang med.

2. Gennemførelse af helhedsplanen. Arbejde for at boligerne fremtidssikres både mht. renovering, energitiltag og indretning til fremtidens demografi.

Besluttet: Afdelingsbestyrelsen nedsætter et byggeudvalg, med repræsentanter fra GMU, UAU og særlig interesserede beboere, hvorfor den tidligere debatterede forundersøgelserapport fremsendes til de nævnte udvalg, inden den lægges på nettet.

1. Realisering af lokalplanen. Arbejde for at det bliver muligt, at afdelingen finansierer udvidelse af skure, halvtage og udestuer mod betaling over huslejen.

Dette er afdelingsbestyrelsen i fuld gang med.

Fortsættes side 3

Referat fra afdelingsbestyrelsesmødet d. 13. april 2010

VA – Afdeling 10, Hyldebjergvej

Punkt 4. Gennemgang og realisering af afdelingsbestyrelsens arbejdsprogram (fortsat)

2. P-pladser: Arbejde for at der etableres flere p-pladser, og at der sker en permanent opmærkning af båsene.

Hvad angår den permanente opmærkning, ligger dette i GMU regi.

Det blev foreslået, at der nedlægges lægter på langs for hver 2.- 3. bås, i stedet for en fuld asfaltering.

Punktet tages på næste afdelingsbestyrelsesmøde og MJE bedes om en status.

3. Beboeraktiviteter, værksteder: Gennemgå de forskellige aktiviteter og holde møde med kontaktpersoner, evt. holde "Åbent Hus" arrangementer m.m.

Besluttet: Der afholdes møde med kontaktpersonerne d. 1. februar 2011, uden Afdelingslederen. De enkelte kontaktpersoner inviteres med ½ times mellemrum, alt efter antal og behov.

Plan for møderne d. 1. februar 2011:

Cykelværkstedet og Autoværkstedet

Motionsrummet, Bordtennis- og gymnastikrummet

Træværkstedet og Keramikværkstedet

Syværkstedet Aktivhuset og Tøj-bytteboden

Nyindflytterudvalget

Under dette punkt, blev en ansøgning fra 2 brugere af autoværkstedet til indkøb af 2 nye donkrafte.

Besluttet: Dette blev bevilliget, og ansøgningen videregives til MJE og Ejendomskontoret.

4. Nyindflytterproceduren

Punktet tages op på næste afdelingsbestyrelsesmøde og MJE bedes kopiere et sæt af nyindflyttermaterialet til AB.

5. Etablering af nogle "Hotelværelser", som beboerne kan leje i tilfælde af besøg til overnatning.

Besluttet: Der stilles forslag om etablering af "Hotelværelse", på det ordinære beboermøde i april.

Punktet tages på næste afdelingsbestyrelsesmøde

Under afdelingsbestyrelsesmødets afsluttende bemærkninger, blev der bl.a. orienteret om, at Nytårskuren vil blive afholdt **lørdag d. 5. februar 2011.**

Således opfattet og refereret.

Henning Larsen, Sekretær.