

## BYGGEUDVALGSMØDE

### VA afd. 10 Hyldebjerg – byggeudvalgsmøde.

Afholdes den: 27.10.2016 kl.17:30 til kl. 19.00, Hyldebjergs ejendomskontor.

**Fase:** Tilretning af helhedsplan – **Fase 3**

**Sags nr:** 6008

**Deltagere:** **Byggeudvalget, VA afd. 10 Hyldebjerg:**

Vinie Hansen (VH), Sif Enevold (SE), Per Zoffmann Jessen (PZ), Ole Kristensen (OK) og Povl Markussen (PM).

**Rådgivere:** -

### Administrationen, BO- VEST:

Jesper Handskemager (JH), ejendomsleder Hyldebjerg  
Marianne Nimb Qvist Melkjorsen (MQM)  
Christian Lind (CHL),projektleder, (ref.)

**Afbud:**

## DAGSORDEN

### Punkt

0. **Godkendelse af dagsorden.** (CHL) ( 0:05 timer.)
  - 0.1. Punkter til eventuelt.
  
1. **Godkendelse af referat fra byggeudvalgsmøde 11.8.2016.** (CHL) ( 0:05 timer.)
  
2. **Aftale med rådgiver om udvikling af oplæg til HP.** (CHL) (0:45 timer.)

Der påtænkes at indgå en aftale med rådgiver om yderligere tekniske undersøgelser og udvikling af oplægget til helhedsplanen. Arbejdet ventes færdig ultimo 2016 til indsendelse til Fonden.

Aftalen indeholder i hovedtræk:

  1. Vurdering af tekniske og økonomiske konsekvenser ved udførelse af traditionel facaderenovering i stedet for udvendig isolering.
    - revurdering af udgiften til radonsug, reovering af dræn og stikledninger samt evt. sokkelisolering hvis der ikke samtidig udføres facadeisolering.
    - varmetabsberegning af eksisterende facadekonstruktion for at vurdere om varmebesparelsen ved udvendig efterisolering er rentabel i henhold til BR's beregningsregler.

2. Revideret beregning af udgiften til renovering af eksisterende materialegård for at kunne dokumentere og anvende dette beløb i opførelse af ny materialegård efter aftale med Landsbyggefonden.
3. Revideret skema A budgetark for renovering uden facadeisolering.  
-herunder tillæg til Tekniske forundersøgelser Trin 3, der beskriver forudsætningerne for prisvurderinger af betonreparationsløsninger og renovering af lette facader.  
-notat, der beskriver udgiften til ombygning af et udvalg af boliger til boliger med niveaufri adgang.
3. **Dokumentation af indeklimaproblemer (CHL)** (0:45 timer.)  
Drøftelse af mulighederne for at dokumentere indeklimaproblemer i Hyldespjældet.  
Undersøgelser.  
Skimmelsager og udgifter i afdelingen.
4. **Økonomi. Gennemgang af bilag 1 (CHL)** (0:30 timer)  
Der er blevet udarbejdet en foreløbig beregning af huslejekonsekvensen for de private arbejder i helhedsplanen til orientering –se bilag VA60- Helhedsplan Hyldespjældet, stipuleret leje ved øgede investeringer. De enkelte arbejder er stillet op med HVU (håndværkerudgifter), Anskaffelsessum (HVU +administrative omkostninger, lån, mv.) og kr./m<sup>2</sup>/år for hvert arbejde. Af afdelingens egne midler er der som eksempel blevet indsat 30,6 mio. kr. som er henlæggelserne minus 2 X årlige henlæggelser.  
  
Arket er udarbejdet for at give overblik over hvad de private arbejder ”koster” i husleje og for at starte nogle overvejelser om hvilke arbejder, der skal med i helhedsplanen.  
  
Se bilag 1 og 2.
5. **Kommunikation. (MQM)** (0:30 timer)  
Drøftelse af hvordan byggeudvalget ønsker at kommunikere om renoveringsprocessen. Det er blandt andet muligt at nedsætte en kommunikationsgruppe med en fast kommunikations- medarbejder som tovholder.  
Se bilag 3
6. **Eventuelt.** (0:10 Timer.)  
Punkter til eventuelt og fastlæggelse af dato for næste byggeudvalgsmøde.

Bilag til pkt. 4: 1:VA60 –Helhedsplan Hyldespjældet. Stipuleret leje ved øgede investeringer.  
2:Budgetark-sni-Hyldespjældet.

Bilag til pkt. 5: 3:Kommunikation, Hyldespjældet. Opstart.

REFERAT/CHL

0. **Godkendelse af dagsorden. (CHL)** ( 0:05 timer.)  
Dagsordenen blev godkendt uden bemærkninger.

1. **Godkendelse af referat fra byggeudvalgsmøde 11.8.2016. (CHL)** ( 0:05 timer.)  
Referatet fra sidste byggeudvalgsmøde d. 11.8.2016 blev godkendt uden bemærkninger.

2. **Aftale med rådgiver om udvikling af oplæg til HP (CHL)** (0:45 timer.)  
CHL redegjorde for den indgåede tillægsaftale med COWI.

Aftalen omhandler en økonomisk revurdering af arbejderne i forbindelse med udbedring af facaderne, hvis det udføres som en reparation af betonelementerne og fugerne. Budgettet tilrettes da det vurderes at skadesbillede har udviklet sig og da den efterfølgende overfladebehandling mm. ikke var medtaget i tidligere renoveringsmodel AA.

Revidering af økonomien for radonsug, renovering af dræn og stikledninger og evt. sokkelisolering hvis arbejderne ikke sker samtidig med udførelsen af facadeisolering. Arbejderne vurderes at blive dyrere, når de gennemføres ude facadeisolering.

Beregning af U-værdien af den eksisterende facadekonstruktion for at fastslå rentabiliteten af facadeisolering iht. BR's krav.

Beregning af udgiften til renovering af den forkert udførte facadekonstruktion på den eksisterende materialegård. Efter aftale med Landsbyggefonden kan dette beløb bidrage til finansieringen af en ny materialegård.

Beregning af udgiften til at ombygge boliger med niveaufri adgang så de overholder Landsbyggefondens minimumskrav for tilgængelighedsboliger. Beregningen og notatet skal dokumentere de u forholdsvis store udgifter hertil, hvorfor ombygningen ændres fra "tilgængelighed" til "ombygning/sammenlægning" i budgetarket efter aftale med Landsbyggefonden.

Revidering af budgetark iht. Landsbyggefondens svar på den foreløbige skema A ansøgning.

4. **Dokumentation af indeklimaproblemer (CHL)** (0:45 timer.)

Byggeudvalget ser gerne at der igangsættes en indeklimaundersøgelse i Hyldespjældet til dokumentation for nødvendigheden af at udføre udvendig facadeisolering i afdelingen. Det blev diskuteret hvad en indeklimaundersøgelse skulle indeholde. Udvalget gjorde opmærksom på, at der tidligere var lavet en spørgeundersøgelse blandt beboerne, hvor et stort antal af svarene bekræftede, at mange beboere havde problemer med skimmel. Der var dog ikke klarhed over, om mange af problemerne var afhjulpet i forbindelse med tagreparationer.

Driftens mulighed for at dokumenterer indeklimaproblemer blev også diskuteret. JH mener, det kan blive svært at dokumenterer udgifter og antal sager, da afdelingens skimmelsager og udgifter til sanering ikke har været registret specifikt som skimmelsager. Det således ikke er muligt at opstille særskilte udgifter til sanering eller antallet af sager i Hyldeposten.

JH foreslog endvidere at driften kunne måle rumtemperatur, overfladetemperatur og luftfugtighed i et antal boliger. COWI's forslag til indeklimaundersøgelser indeholder sammen undersøgelser, men med data indsamlet fra tidligere udført thermografi.

Et møde mellem driften/JH og COWI/Merete Hjort Rasmussen er aftalt for at koordinere en evt. samlet indsats.

5. **Kommunikation. (MQM)** (0:30 timer)

MQM foreslog nedsættelse af et kommunikationsgruppe med 2 medlemmer fra byggeudvalget, MQM som tovholder og med deltagelse af CHL. Byggeudvalget afviste dette forslag under henvisning til den sparsomme tid udvalgets medlemmer har til rådighed. Udvalget så hellere, at kommunikation bliver et fast punkt på byggeudvalgsmøderne og at der vælges 2 kommunikationsansvarlige i udvalget, der koordinerer og kommenterer kommunikationsprodukter med MQM.

Udvalget vil gerne have at Hyldeposten benyttes som fast kommunikationskanal med indstik i eget lay-out og med overskriften "Nyt om Helhedsplanen". Når helhedsplanen udvikler sig kan kommunikationen om byggesagen ske i eget blad.

Hyldeposten forbeholdes information til beboermøderne om byggesagen. MQM laver en kortfattet kommunikationsstrategi til næste byggemøde. Deadline for indlæg vedrørende helhedsplanen i Hyldeposten er den 18. december.

6. **Eventuelt.** (0:10 Timer.)

Næste byggeudvalgsmøde afholdes d. 30.11.2016 kl. 19-21. Grundet tidspunktet er der ikke fællesspisning inden.