

REFERAT

20 December 2014

VA afd. 10 Hyldespjældet – byggeudvalgsmøde

Dato: 10. december 2013 kl. 18 – 20 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:

Rådgiver fra COWI Michael P. Vesterlørkke (MPV)

Administrationen, BO- VEST:

Michael Jensen (MJE), afdelingsleder.

Niels Bloch- Jensen (NBJ), projektleder (ref.)

Rikke Dahl (RDA), Byggekommunikationsmedarbejder.(ref.)

DAGSORDEN

Punkt

- 1) Godkendelse af dagsorden.
- 2) Helhedsplan – HP (NBJ/MPV)
(x) Landsbyggefonden, tidsplan m.v.
- 3) Undersøgelser – skimmel og Radon (MPV/NBJ)
Igangværende undersøgelser og resultater, status
 - Beton/ facade.
 - Gulvundersøgelser
 - Radon/ + Alfa guard
 - Radonsug – COWI ønsker radonsug udført for videns/ - erfaringsopsamling. Omfang, udførelse og erfaring for hvem- økonomi (hvem betaler). **Beslutningspkt..**
 - Yderligere undersøgelser.
Stikledninger m.v. Dette har været nødvendigt at igangsættes og budget ej forlagt.
 - **(x)** Jf. varslinger til radon ' ramte beboer' har vi skrevet at vi foretager div. aftræksrensninger. Dette skal igangsættes og er ikke budgetteret. **Beslutningspkt..**
- 4) **Orientering** om møde og kommende proces med Jesper Skjoldborg fra arkitektfirmaet Friis og Moltke.
- 5) **(x) Orientering** om allonge til lejekontrakt i Suderlængen 4 og evt. som model til Høker 2.
- 6) Næste møder
- 7) Eventuelt

Punkt 1:

Dagsorden

Følgende punkt blev tilføjet dagsorden:

Til punkt 7 Eventuelt blev tilføjet punktet Etrums-elforbrug

Herefter blev dagsordenen godkendt

Punkt 2: Helhedsplan – HP (NBJ/MPV)

Landsbyggefonden

- Optagelse af samtale med Sune S. Nielsen med gennemgang af diverse punkter. Positiv over for flere tiltag blandt andet udfordringerne omkring hyblerne. **NBJ** returnerer op til næste møde med udskrift af samtale og præcisering af åbningerne fra Sune S. Nielsen
Landsbyggefonden ønsker en samlet pakke af div. Tegninger og undersøgelser – i samarbejde med COWI udarbejdes dette.
MPV tilføjer, at facaderne undersøges i en lille skala. Derfor hugges kun få facader op. Rapport afventes.
- 30. oktober har vi modtaget en skrivelse om huslejestøtte og afdelinger i Hylde-spjældet har fået afslag, da de på nuværende tidspunkt ikke vurderes som en trængt afdeling, og heller ikke har skema A klar. Der vil sandsynligvis i boligministeriet i foråret 2014 blive vedtaget endnu en pulje, som Hylde-spjældet evt. kan ansøge til den tid – typisk ved skema A – afklaring. Afslaget har som sådan ikke betydning for huslejeniveauet, og det er udmeldt af Landsbyggefonden, at huslejen holdes i bero.

(x) 2a Tidsplan m.v. – revideret d. 06. 12. 2013, her er den nødvendige tid meget presset mht. at få oplæg til arkitektarbejde, beboerproces m.v.. Hvorfor en revidering af dette oplæg skønnes nødvendigt. **NBJ** returnerer med en sammenskrivning af tidsplaner med byg-administrations anbefaling til den fremadrettede proces.

(x) 2b Udleveret på mødet – overordnet tidsplan for HP rev.3. 2013. 12. 06 samt Ansøgningsforløb for skema A-ansøgning.

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

Igangværende undersøgelser og resultater, status:

Der er omdelt radon-beboerundersøgelsesskrivelse til de boliger, der har været undersøgt med stor hjælp fra driften. Der har været afholdt informationsmøder med beboerne mht. radon tiltag, hvor MJE har deltaget. Hos enkelte beboere er der aflagt besøg og orienteret om radon-undersøgelserne.

Derudover har rådgiver MPV og NBJ afholdt følgende møder:

Vedr. radonmålinger og installationsskab samt opbrydning af gulv mv. i Sadelstræde med beboer på følgende datoer: 18.7, 9.10, 17.10, 28.11, 02.12
Mellem adm. og rådg. på følgende datoer: 13.8, 26.8, 25.10, 13.11, 04.12
Mellem rådg. COWI og Friis og Molkte på følgende dato: d. 9.12.

Sadelstræde 1:

MPV beretter, at analyse af resultaterne for måling af skimmelsvamp pågår. Skimmel er ikke markant overordnet set, men der har været områder inde i boligerne, hvor skimmel viser sig. Borebetonprøver viser ejendommelige mønstre for skimmelsvamp. Det blev drøftet hvorvidt sokkelisolering er en løsning på skimmelsvamp langs væggene. Dette anses som en mulighed.

Suderlængen 4:

Stikledninger

Et uforklarligt problem med afløb/stikledning bør undersøges. **MJE** forventes at samle op på dette over driften.

Yderligere målinger:

Ti stikledninger er undersøgt ved kommunens hjælp. Fire er bestillingsarbejde fra afdelingerne. Efter nytår foretages yderligere 10 stiklednings undersøgelser der hvor der er mistanke om opfugtning langt fundament og terræn.
Økonomi forventes indeholdt i tidligere fremsendt budget da udgifter til gulver forventes at blive mindre.

Punkt 3 (FORTSAT): Undersøgelser – skimmel og radon (MPV/NBJ)

Det vil være interessant at undersøge regnvandsstikledningen. **MJE** og **NBJ** samler op på disse punkter ved næste møde.
SE spurgte til indikationerne på skimmel. Hun fik at vide, at under gulvene er der ikke massiv skimmel, samt langs kanter/fundamenter er der spontant skimmel.

Gulvundersøgelser

Suderlængen 4: Der forelægger ingen boreprøver langs soklen, og derfor kan forbedring i soklen ikke måles. Trægulvundersøgelsen blev færdig for en uge siden, og vi har nu få resultater, men alle boreprøver er afsluttet. Rapportskrivelsen pågår.

- **Beton/facade**

MPV gennemgik ved hjælp af tegninger vandret snit og lodret snit af facader. Lodret snit viser, at øverste element hviler på bagmuren med hele sin vægt. Armeringsafstanden i for-betonplader er for tynd og udstøbning er belastet af denne konstruktion. Derudover ruster samlinger bagfra og elementfødder springer af fordi kuldioxiden i luften reagerer med bestanddele i betonen.

Byggefejl. Der burde have vist sig en gennemgående isolering bag betonen. Dette er ikke tilfældet. **MJE** beretter, at løsningen kan være efterisolering af facader udvendigt fra, der skal beskytte de nuværende facader. Elementstøbningsmetoden med betonarmering og den manglende isolering kan eventuelt betegnes som byggeskader. Dette vil administrationen forsøge at indarbejde i helhedsplanen.

Betontrapperne er undersøgt for klorider, der ødelægger trapperne blandt andet, fordi det om vinteren er nødvendigt at salte trapperne. Trapperne viser tegn på væsentlige nedbrud og er tjenelige for udskiftning.

- **Radon/ + Alfa guard**

I de 38 lejemål, hvor der er målt med dosimeter, har man for et par af lejemålene tilstøbt installationsskakhullet. Måden installationshullet er støbt på er, at man en uge før tilstøbningen har målt med Risø's måleapparat i én uges varighed. Derefter blev hullet tilstøbt, og efterfølgende foretaget en efterkontrolmåling med Risø's måleapparat for at se, hvorvidt det har haft en ønsket effekt at tilstøbe installationsskakhullet.

Derfor kan måling før og efter med Risøapparatet direkte sammenlignes. Alligevel ønskes at foretage en måling med dosimeter over tre måneder, for at få mere præcise målinger. Dette opstartes i februar.

Dosimeter og Risø-måleapparatet Alfa Guard er ikke umiddelbart sammenlignelige. Dosimetermålingen er den mest nøjagtige, men også den, der tager længst tid. Derfor anbefaler COWI, at vi fortsætter planen med hensyn til at udlægge dosimetre i februar måned. **NBJ** og **MPV** udarbejder plan for denne radonmåling med dosimeter.

PMs radonmåler er sammenholdt med Risø's alfa guard og denne viste et noget forhøjet tal. Derfor blev det diskuteret om denne radonmåler skulle kunne frigives til beboere i almindelighed.

Beslutningspkt..

(*) Det blev besluttet, at PM's radonmåler ikke blive frigivet til den enkelte beboer i første omgang.

Undersøgelse med udstøbning af installationshul: Sadelstræde 1 viser, at tælle-tallet er faldet markant. Det vil sige under 100 becquerel. Efter at der er støbt beton i installationshullet i køkkenskabet, er radontallet faldet til det normale. Der er planlagt at tage en dosimeterprøve igen i februar måned.

- Derudover vil man i februar måned foretage dosimeterprøvemålinger i boligerne, der er markeret rød for at sammenligne med perioden sidste år.
 - COWI har haft et samarbejde med en beboer i Hjortelængen 20. Udstøbning af installationens skakthullet er foretaget, og resultatet viser, at der er et højt radon-niveau overalt i boligen. Dog skal tilføjes, at boligen er uden døre. Efter udstøbning falder radon-niveauet med 50 pct. i installationsskaktens skab, men er stadig ikke på et tilfredsstillende niveau i resten af lejligheden. I andre boliger er gjort forsøg med radon-dug under gulvene, og der afventes resultater for denne løsning.
- MJE** og **NBJ** medsender til referatet en orientering om forsøg samt næste skridt i processen.
- **SE** spurgte til radonsug-forsøg, der endnu ikke er udført. COWI ønsker radonsug-forsøget udført, for at få viden samt erfaring med hvordan radonniveauet reduceres i Hyldebjergvej fremadrettet.
- Beslutningspunkt:**
(*) Det besluttes, at byggeudvalget indvilliger i, at undersøgelsen påbegyndes. **MPV**.

- **(x) Jf. varslinger til radon 'ramte beboer' har vi skrevet, at vi foretager div. aftræksrensninger.**
Dette skal igangsættes, og er ikke budgetteret.
COWI og BO-VESTs anbefaling er, at vi fortsat gør som varslet. Der foreligger ikke økonomi, derfor skal afdelingsbestyrelsen beslutte, om midlerne skal findes. 850 kr. inkl. moms pr. lejemål for skift af friskluftsventiler og rensning af aftræk i køkken og bad.
- Beslutningspkt..**
(*) Det besluttes, at afdelingsbestyrelsen indvilliger i, at processen igangsættes. Kommentar til beslutning: Når beboervarsling rundsendes skal processen omkring arbejdet både fremover og hidtil forklares i skrivelsen. **NBJ** og **MPV** udarbejder skrivelse.

Punkt 4: Orientering om møde og kommende proces med Jesper Skjoldborg fra arkitektfirmaet Friis og Moltke.

Ved vores sidste møde blev følgende diskuteret og besluttet:

NBJ - inddrager et arkitektfirma ift. at få beskrevet løsninger til sammenlægninger, nye boligformer og tilgængelighedsboliger, samt sikre en dokumentation herfor. Derudover efterspørges, at tilbud på trapper til supplementsrummene, der er for stejle, indarbejdes i kommende arkitektbistand.

Byggeudvalget indskyder, at det skal overvejes, hvornår i processen fokusgrupper påbegynder arbejdet. Det tilføjes, at sammenlægninger, nye boligformer og tilgængelighedsboliger endnu ikke er drøftet i byggeudvalget i afdelingsbestyrelsen eller med beboerne.

Det efterspørges, at BO-VEST lægger en plan for, hvornår fokusgrupperne inddrages, og hvornår i processen disse spørgsmål drøftes. Spørgsmålet er hvorvidt beboere inddrages før skema A eller efter skema A. Derudover ønskes et notat omkring, hvorvidt projekterne er realistiske. Herefter ønskes de at blive behandlet i VAs bestyrelse.

NBJ laver et notat, der indeholder følgende punkter:

- Forudsætninger for kommende helhedsplan
- Samlet plan inklusiv videre proces og beboerinddragelse (om nødvendigt)
- Helhedsplanens muligheder samt hvor realistiske de er, diskuteres med LBF.

*Efterfølgende har **NBJ** aftalt møde med byggechef Jesper Rasmussen straks i det nye år for udarbejdelse af ovenstående notat. Punktet om en beboerproces-/ en beboermøde række før skema A kontra efter skema A vil der ligeledes blive orienteret om.*

Der blev til mødet udleveret til Pkt. 4 a Beboerinddragelse og rådgivere, ing. og ark. forslagsfase. Af bagsiden fremgik pkt. 4b Kommissorium for fokusgruppernes arbejde.

Punkt 5: (x) Orientering om allonge til lejekontrakt i Suderlængen 4 og evt. som model til Høker 2.

BO-VESTs jurist har givet bud på allonge til lejekontrakt.

Suderlængen 2 har undgået, at betale til varmeværket, men skal eventuelt betale mere husleje for forbedringerne. Ved fraflytning på begge adresser skal boliggruppen være opmærksom på, at nye beboere skal gøres opmærksom på boligernes særlige karakter inden udlejning. **NBJ** orienterer boliggruppen, så der i deres EDB-system kommer en alarm op om, at boligen udlejes under særlige betingelser.

Punkt 6: Næste møder

Det blev aftalt, at næste byggeudvalgsmøde finder sted torsdag d. 16. januar 2014 kl. 17 til spisning og mødestart kl. 17.30. Her deltager Jesper Rasmussen, byggechef BO-VEST.

NBJ har ikke fået årsmødeplan på plads med **VN** – oplæg til møderække fremsendes snarest i det nye år til **VN**.

Punkt 7: Eventuelt

7.1.

1 rums boligernes EL-forbrug. Povl Markussen har forelagt til behandling i byggeudvalget, emnet 1 rums boligernes EL-forbrug og ønsket at diskutere muligheden for selvstændige målere m.v.

Et rumsboliger i 86 lejemål bliver mål på i alt 16-17 målere: Elforbruget stiger, hvilket kan hænge sammen med, at boligerne har kollektiv måling. Individuel måling bliver dyr at omlægge. Skal facaderenovering mv. udføres jf. helhedsplanen er det givetvis fordelagtigt at medtænke denne omlægning eftersom målingerne er monteret på facaderne. **MJE** og **NBP** tager møde om dette.

Suderlængen 4 erfaringsopsamling: Hvordan sikrer vi erfaringsopsamling med hensyn til om den udførte energirenovering på facader og tag? Spørgsmålet er hvorvidt renoveringen har bidraget til bedre beboerkomfort. **Byggechef Jesper Rasmussen** og **NBJ** opsamlere og orienterer om dette på næste møde.

7.2

Orientering om Gate21/Plan C. Projektet i Suderlængen 4 er afsluttet tilfredsstillende, og vi har løbende haft meget positive tilkendegivelser fra beboerne.

7.3.

Lokalplanen. Faskiner og spildevandsplaner skal undersøges og medtages i forberedelsen til helhedsplanen.

Vi skal være opmærksomme på den eksisterende lokalplan vedrørende facade, tag, farve og hældning på tage, da der skal ansøges om ændringer til en lokalplan.