

## Referat

### VA afd. 10 Hyldebjerg – byggeudvalgsmøde – tema møde.

**Afholdes den:** 11.11.2014 kl.18 til kl. 20, Hyldebjergs ejendomskontor.

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

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

**Rådgivere:** Rådgiver fra COWI Michael P. Vesterlørke (MPV)

**Administrationen, BO- VEST:**

Michael Jensen (MJE)

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

**Afbud:** Jan Dahl, (JD)

## DAGSORDEN

### Punkt

0. Bespisning i cafe (0:30 Timer.)

1. Godkendelse af dagsorden. (0:05 Timer.)

1.1. Referatet godkendt med tilføjelse af punkter til eventuelt.

2. Arbejdet i byggeudvalget (NBJ/VH) (0:30 Timer.)

2.1. Debat om hvorledes vi sikre bedst mulig involvering og fremdrift.

#### Kommentar til 2.1

VH fortalte om det afstemningsmøde med NBJ der fandt sted den 5. nov. 2014, hvor der blev talt om opgaveløsningerne sammen med byggeudvalget. Der er udfærdiget et referat af mødet dateret den 7. nov. 2014. Målet fremover er, at:

- få en rød tråd/ en tidsplan der kan bruges og forstås af andre end 'eksperterne'
- få en status så alle i byggeudvalget kan se hvor vi er i processen, hvad vi mangler
- aftale løbende formøder ml. VH og NBJ optil byggeudvalgsmøder mv.

Der ønskes status for hvor projektet er og hvor projektet bevæger sig hen, således at der er klarhed over de næste skridt. Den røde tråd fra gang til gang skal være tydeliggjort således at alle kan få overblik over processen. **(NBJ)** fremlægge oplæg til hvorledes dette imødekommes.

Materialet skal fremsendes til tid – 14 dage før møde og skal udfærdiges i versioner, som er let at orientere sig i vedr. indholdet under de enkelte dagsordner punkter.

Dagsordnerne punkterne skal ledsages af notat om de enkelte punkter, således at det er helt klart hvad punktet omhandler. **(NBJ)** vil forsøge at finde en måde at imødekomme dette på, evt. ved at der udarbejdes en Milepæle og aktionsliste for den kommende 3-måneders periode.

Diverse materialer skal tilpasses, således at OK kan uploade materialet på Hyldenet.

SE efterlyste, 'hvad er byggeudvalgets beslutningsrum'. **(NBJ)** fremlægge oplæg til hvorledes dette imødekommes.

2.2. LBF efterspørger og **mangler** nedenstående materiale:

Sune Skovgaard Nielsen (SSN) LBF har overfor NBJ udtrykt ønske om at få uploadet skitser af de tanker der ønskes på ændringerne i Hyldebjerg. Dette skal indholde oplysninger om de nuværende boligstørrelser og hvilke typer boliger, der ikke er efterspørgsel på m.v. Ud fra materialet skal det være muligt at sammenligne og forstå argumentationerne for de forskellige ønskede scenarier på forskellige tiltag og ændringers betydning for det fremtidige Hyldebjerg.

SSN gør opmærksom på, at der maksimalt vil være mulighed for at etablere sammenlægninger og tilgængelige boliger i i alt 33 % af boligerne i Hyldebjergområdet. I lejemålene på 3 etage vil det være der, hvor det giver mening, at der kan støttes omlægninger og sammenlægninger af lejemålet. Argumenterne skal sammenholdes med de oplysninger som udlejningsafdelingen i BO-VEST har givet til arkitektfirmaet Friis & Moltke om udlejningsproblemstillinger m.v., herunder fremhæves fx om lejemålene er utidssvarende. Behov som ikke er afdækket i dag, kan evt. komme til at indgå i Landsbyggefondens overvejelser om der er saglige argumenter for disse behov. **(NB/J/ COWI)**

2.3. Materialelegård/ ejendomskontoret blev gennemgået, der forventes ikke de store muligheder for at få LBF støtte udover de allerede udmeldte gående på træbeklædningen.

### 3. Fremlægning af procesplan(COWI/F&M/BO-VEST) (1:00 Timer)

#### 3.1. Procesplan **(x)**.

Proces med COWI/ FM er midlertidigt stoppet, da COWI/ BO-VEST følte at vi manglede guidelines for hvilken en beboer inddragelse byggeudvalget ønskede, dette har betydning for tidsplan og proces.

Jf. pkt. 2.1.1 ønsker LBF skitser på sammenlægninger, type opgørelse, antal, udlejningsvanskeligheder, rumfordeling, demografi før og efter.

Der anbefales etableret et møde med div. udvalg, da vi skal have kvalificeret materialet.

**Beslutning:** Byggeudvalget ønskede ikke udvalgene involveret før et beboermøde.

Oplæg for at efterkomme ønske på dette beslutningsgrundlag udarbejdes. **(NB/J/COWI)**

#### 3.1.1. Følgende emner er afsluttet og mangler:

- De tekniske undersøgelser **mangler** de sidste lejemål målt med dosimetre og rapport afleveres i januar 2015. **(COWI)**
- Beboerproces **mangler** opsamling på tidligere rapporter m.v., VH gav udtryk for at man måtte kunne hente erfaringer ud af tidligere materiale fra visionsforløbet i 2011 og rapporten fra RUC studerende og deres interview. **(NB/J/ COWI)** fremdrager konklusion fra disse til næste møde.
- Lejlighedssammenlægning og arkitekternes arbejde er ikke afsluttet og der **mangler** derfor nogle mere gennemarbejdede forslag. Jf. LBF ønskes der skitser, se punkt 2.2.1. **(NB/J/ COWI)**
- Der er behov for jf. PM at alle 'spor' er synlige, her tænkte PM på at et spor som COWI undersøgelser var et, arkitektarbejderne et andet og skema A ansøgning et tredje spor.
- Registrering af hvad der er galt med cafeen er **afsluttet**. Hvad er standard krav til en sådan bygning anno 2015 **mangler**. Cafe/ beboerhuset er helt utidssvarende og på mange punkter ulovlig jf. dagens hygiejne standarder m.v.. MJE henviste til materiale fra fødevarekontrollens bemærkninger vedr. de manglende personale - og tilgængelighedsforhold. Dette materiale medtage i argumentationen overfor LBF. **(NB/J/MJE** taler sammen om sundhedsstyrelsens tilbagemeldinger).  
Huset er i en forfalden tilstand og begge forhold bør kunne indgå i ansøgningsøjemed og fremføres overfor LBF, for at få dem overbevist om, at cafe bygningen bør der lægges nogle kr. i. Dette for at sikre, at cafeen fortsat kan være det centrale omdrejningspunkt i Hyldebjergområdet og dets mange aktiviteter. **(NB/J/ COWI)** fremlægge oplæg.
- Hvilke dokumenterede byggeskader er der, dette er undersøgt og **afsluttet** i den foreløbige helhedsplan og tilhørende materialer.  
Bilagliste til den foreløbige helhedsplan ansøgning ønskes i en forståelig og navngivningsmæssig tydelig udgave. **(NB/J/ COWI)** fremdrager konklusion/ summary og liste til næste møde.
- Løsningen på radon generelt i Hyldebjergområdet skal prioriteres højt i skrivelsen til LBF. **(NB/J/ COWI)** fremlægge oplæg til hvorledes dette imødekommes. Jesper Rasmussen **(JRA)** inddrages.
- MJE gjorde opmærksom på at selve regnvands- og kloakledninger var overgået til kommunaldrift, men at stikledninger herfra ind til boligerne stadig var driftsafdelings i Hyldebjergområdets ansvar. **COWI** opsamling på afløbsledninger generelt.

- SE spurgte til hvornår der skal søges om skema A og hvornår der skal besluttes hvad. NBJ informerede om forløbet og det er aftalt at der på statusmødet vil der blive forelagt materiale, der klargør dette forløb frem til skema A med fokus på, hvilke dokumenter der indgår, og hvem der gør hvad, hvornår. **(NBJ/ COWI)**
  - En ny tidsplan indarbejder det ønskede scenarie. **(COWI/ NBJ)**
  - NBJ fremviste den power point slide benyttet ved et beboermøde i 2013 vedr. ansøgnings forløb for skema A, denne vagte genkendelses glæde.
  - NBJ udleverede (A3 format) jf. besigtigelsesnotat af besigtigelsen den 20. nov. 2012 oversigt over 'poster' for de enkelte bygnings dele, dette dokument havde byggeudvalget et ønske om havde en fyldestgørende information om støtteandel m.v.. **(COWI/ NBJ)**
  - NBJ udleverede (A3 format) procesplan for helhedsplan i Hyldeespjældet, denne blev godt modtaget. Byggeudvalget ønskede at der blev indarbejdet diverse forbedringer, kalender/ årstal mv.. **(COWI/ NBJ)**
  - NBJ udleverede (A4 format) status på foreløbig helhedsplan i hyldeespjældet – heraf fremgik mangler, aktion liste, type af involvering. Hertil var mindre justeringer. **(COWI/ NBJ)**.
- Beslutning:** Alle skematikker fremlægges igen på januar mødet i opdateret udgave og udsendes m. dagsorden.
- 3.2. Orientering om faser i byggesagen – og stade for Hyldeespjældet. **(x) Udgik.**
- 3.3. Afrunding og opsamling (COWI/ FM) (0:05 Timer.)  
Der afholdes et statusmøde ultimo januar for at bringe alle på omgangshøjde.

4. Diverse (MPV) (0:10 Timer.)
- 4.1. Sokkelisolering på Store Torv nr. 4 m.fl.  
Kommentar til 4.1  
COWI har fremsendt forslag og økonomi til dette arbejde, byggeudvalget skal beslutte om vi skal arbejde videre med dette, om der skal udfærdiges en indstilling om økonomi og projekt til organisationsbestyrelsen. MPV gennemgik dokument og økonomi. PM fremførte, at han mente dette punkt var fejlplaceret i byggeudvalget og burde forelægges til afdelingsbestyrelsen. NBJ afklarer med VH hvor dette punkt og økonomi ønskes 1'ste behandlet, der var enighed om at det var en gråzone. **(NBJ/VH)** Den endelige behandling foretages i organisationsbestyrelsen. Disse punkter skal beskrives, hvor de hører hjemme, hvilke udvalg/ hvem der skal beslutte.  
Med hjælp fra tidligere COWI MEMO af den 30. september vedr. sokler i boliger på Store Torv gennemgik MPV det af COWI foreslået indgreb i form af ekstra isolering af sokkel. Hvis man påbegynder udbedringen af skimmel i lejemålet Store Torv nr. 4 og i gang-sætter sokkelisolering af fritstående beton og rundt huset, støttes dette arbejde så af LBF. Det blev foreslået, at forsøge at sikre støtte til dette ved at lave et forsøg – en mock-up med opstarts midler fra dispositionsfonden. Jesper Rasmussen (JRA) høres. **(NBJ)**  
Der skal udarbejdes en indstilling til organisationsbestyrelsen med årsagsbeskrivelse og tilhørende økonomi:  
- før/ efter målinger  
- termografering før/ efter  
- rapport **(COWI)**  
Der er 6 boliger af denne type, når vi først har 'renoveret' en vil de øvrige beboer sikkert komme, hvorfor der skal ligge en plan for dette.
- 4.2. Radonsug – drift og status  
COWI udlægger dosimeter i lejemål onsdag den 12.11.2014 og afslutter disse nytår 2015. Rapport forventes senest ultimo Jan. 2015. **(COWI)**  
Om radon skal udbedres i hele Hyldeespjældet, spørger byggeudvalget til om dette støttes/ eller ikke støttes af LBF. Hvorledes gør vi, skal der være alvorlige personlige skader, før der findes en løsning – LBF støtter dog PCB. Jesper Rasmussen (JRA) høres. **(NBJ)**

Der blev spurgt til omfang – MPV nævnte at der er målt i ca. 40 boliger. I 7 lejemål er der udstøbt installation skakt huller. Der har ved denne operation ikke været den afhjælpning af radonniveauet oppe i lejemålet som ønsket.

Radonsug er tilsluttet el og igangsat på alle lejemål, Suderlængen 2, Væverlængen 22 og Hjortelængen 20. Der har været særlige udfordringer mht. radonsugets effektivitet i Væverlængen 22, hvor der er mistanke om at der suges 'falsk' luft ind via sprækker eller porøs jord langs kanter.

- 4.3. Ventilatorer på badeværelser i forbindelse med udsugningsrensning i køkkener og badeværelser.

PZ spurgte til hvorfor der var opsat ventilatorer i baderum. I august 2012 blev disse på min/ NBJs foranledning etableret ud fra et ønske om at styret ventilation i boligerne og forbedre klimaet i baderum. Den beslutning blev taget ud fra en fortolkning af en rapport fra COWI desangående for de fremtidige forhold. De er installeret som fugtstyret og de lyd-mæssige svageste ventilation på markedet i badeværelserne: Åleslippen 57 & 8, Høkerlængen 10, Suderlængen 2, Maglestræde 13.

5. Eventuelt MPV/NBJ (0:05 Timer.)
- 5.1. Organisationsbestyrelsen har møde 1.december, indstillinger forsøges nået. (COWI/NBJ)
- 5.2. Vedr. fremtidig Fjernvarmeforsyningen, Erik Lyhne Albertslund forsyningen kontaktes. (NBJ).
6. Næste møder (NBJ) (0:05 Timer.)
- Dagsorden afstemningsmøde med Vinie Hansen i BO-VEST **13.01.2014 kl.15- 15:45 eller 18:00 – 18:45. (NBJ)**
  - Byggeudvalgsmøde ('status' møde) i BO-VEST møderum 9 **26.01.2014 kl.15:30- 20.** Bespisning i forbindelse med møde. (NBJ) har hjemmebag med.
  - Byggeudvalgsmøde **12.03.2014 kl.17:30- 20.**  
Bespisning i cafe.
  - Ordinært beboermøde – **24.03.2014**  
hvor byggeudvalget ikke skønnede der er 'plads' til helhedsplan orientering
  - Beboermøde med tema **1 – 2 kv. 2015**  
Bemærk at der til beboermøder er digitalt varsel på 4. uger, materiale klar inden.  
(2:00 Timer i alt.)

Bilagsmateriale fremsendt med dagsordnen (x):

**I forbindelse med bilagsmaterialer har det ikke været muligt at vedhæfte bilagsmateriale til dagsorden oplæg, da produktion af dette er igangværende eller skal igangsættes.**

Faste info-punkter i referatet:

HER VIL I 2015 FREMGÅ: *Milepæle og aktionsliste for den kommende 3-måneders periode angivet i et skema på side xx.*

Gældende hovedtidsplan er rev. 7 dateret 08.05.2014.

Udleveret på mødet:

NBJ udleverede (A3 format) jf. besigtigelsesnotat af besigtigelsen den 20. nov. 2012

NBJ udleverede (A3 format) procesplan for helhedsplan i Hyldebjergområdet

NBJ udleverede (A4 format) status på foreløbig helhedsplan

MPV udleverede Hyldebjergområdet ekstrisolering på sokkel, dok.nr.A004108– sokkel-1