

Referat

11. juli 2014
/NBJ

VA afd. 10 Hyldebjerg – byggeudvalgsmøde.

Afholdes den: 26. juni 2014 kl. 17 – 19:30, i Hyldebjergs ejendomskontor.

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

Jesper Rasmussen (JRA), Byggeudviklingschef
Niels Bloch- Jensen (NBJ), projektleder (ref.)

Afbud: Ingen

DAGSORDEN

Punkt:

- 1) Godkendelse af dagsorden. (0:10 Timer.)
Godkendt, med ændringer af punkt 2.3 og punkt 3.1 der udgår.
- 2) Undersøgelser – skimmel, Radon og beton/facade (MPV/NBJ) (0:40 Timer.)
 1. ORIENTERINGSPUNKT: Radonmålinger der foretages som dokumentation for udbedringerne er overstået, disse resultater fremlægges og vedrører Sadelst. 1, Åleslip. 8, Høkerl. 2. (x)
 2. ORIENTERINGSPUNKT: Radonsug i Maglestræde – Jans lejlighed skal afklares.
 - 2.1. Info. skrift til alle ved den afsluttende radonmålings offentliggørelse. (x)
 - 2.2. Radonsug i øvrige lejemål. (x)
 3. ORIENTERINGSPUNKT: Stikledningerne ifbm. skimmelrapporten påpeger nogle spørgsmål om vedligeholdelse og hvornår denne afhjælpning skal ske vil MPV/NBJ komme med bud på. **Punktet udgår** – da det indgå delvist i punkt 3.2.1 fjernvarmeføring og er afdækket i referat af den 8. maj 2014 pkt. 2.
 4. ORIENTERINGSPUNKT: Alle undersøgelser er afsluttet i juni, status og den videre formidling til LBF.

Kommentar til:

2.1

Der er ikke kommet resultater på målinger fra analysefirmaet – **MPV** rykker igen. Alle tre lejemål Sadelstræde 1, Åleslipperne 8, Høkerlængen 2 har fået lukket installationshullet og ligeledes er huller tilstøbt i Væverlængen 22, Hjortelængen 20 og Suderlængen 2.

2.2

Tilstøbning af installationshul i Maglestræde bliver det 7'ende, nødvendiggjort af at der er målinger på over 200 Bq. MPV har udarbejdet en tidsplan der arbejdes efter, ej udleveret. *Der er efterfølgende udstøbt installationshul i Maglestræde 13.*

Der var debat om type og brug af radonmålings udstyr, MPV foretrækker Risøs – alphaguard. Se i øvrigt referat af den 8. maj side 2^{midt}.

Er radonsug et påkrav fra Landsbygge fonden, så skal der jo måles i hele hyldebjerg? Til det sagde JRA, at da der ikke er mange fortilfælde, var det administrationens anbefaling af man afventede Landsbygge fondens kommentering. **(MPV/ NBJ forespørg LBF). Undersøgelserne for radon er støtteberettiget. Terrændæk, skal dette omlægges 100 % og skal der radonsikres i hele Hyldebjerg for at sikre bebyggelsen i fremtiden. (Erfaringer fra Syd mht. terrændæk omlægning koster min. kr. 300.000 pr. bolig). Skal der differentieres i Hyldebjerg, således at der er områder, hvor man radonsuger/ evt. områder man terrænomlægger og steder man intet foretager. MPV/NBJ fremkommer med et notat om disse overvejelser.**

MPV/NBJ sikre at der i pyjamas skema fremgår de udgifter der relaterer sig til støbning af installationsskakte, før/efter radonmålinger m.v..

Skal COWI måle radon i sommerperioden og efter skal der informeres (**MPV/NBJ samler parterne**). Målinger med dosimetre vil blive foretaget i efteråret. Endelig rapport om radon, radonsug resultater ultimo 2014, primo 2015. (**MPV opsamling**)
Økonomien mht. udstøbning og opfølgende målinger er under radonsug projekt.

2.2.1

Da der ikke er afsluttende resultater jf. ovenst. pkt. 2.1, afventes udsendelse til alle resultater er i hus. (**MPV/ NBJ opsamling**)

2.2.2

Radonsug info. udarbejdet af COWI til Hyldenet er fremsendt til OK.

2.3

UDGÅR.

2.4

Skimmel

Skimmelundersøgelsens resultater er omdelt til de 24 beboer i form af en VA informations skrivelse, der tillige er sendt til orientering pr. mail til Byggeudvalget 2. juli 2014. Skrivelsen er holdt i generelle termer med henvisninger til specifikke sidetal som ønsket af byggeudvalget. Rapport ligger på Hyldenet.

Referat af den 9. maj 2014 var vedhæftet skimmelrapport og sammenfatning af skimmelrapport. Heraf fremgår, at der ikke er kritiske værdier, der er ikke målinger af høje værdier i indeklima. Micro værdier er der målt meget lokalt forhøjede værdier – derfor bør der i helhedsplanen indgå at entreer udbedres (evt. med udskiftning af gulve og oprensning). MPV understregede igen at der ikke er sundhedsmæssig risiko i hyldebjældet. På spørgsmål fra SE om skimmel forekommer på 1 sal/ vægge m.v. var svaret, at det er der løbende aktion på fra driften og der skønnes ikke at være behov for yderligere tiltag da der ikke foreligger grænseværdier på skimmel på flader. De vejledninger vi har udfærdiget til beboerne tidligere bør selvfølgelig følges. Udluftning, udluftning....

Radon

Informations skrivelse til beboerne i radonsug forsøgsboligerne, er udsendt vedr. den økonomiske EL- kompensering i forbindelse med radonsug/ ventilatoren VA- informationskrivelse af den 3. juli 2014.

*COWI har kontaktet alle beboerne vedr. EL- tilslutning, elektriker skal ind hos de tre beboer i Væverl. 22, Hjortel. 20 og Suderl. 2. Efterfølgende er der truffet aftale med Bjarne Sørensen, Væverlængen 22. Else Sørensen, Hjortelængen 20 og Mette Nielsen, Suderlængen 2 er pt. på ferie og de besøges efter aftale efter deres ferie. (**MPV samler op**).*

NBJ laver en ny indstilling til VAs organisationsbestyrelse om fortsatte undersøgelser.

De tekniske undersøgelser og tilhørende økonomiske udgifter skal indgå i det reviderede pyjamas-skema. (**COWI/NBJ**).

- 3) Helhedsplan – HP (NBJ/MPV) (0:45 Timer.)
1. ~~ORIENTERINGSPUNKT: Økonomisk oversigt for projekthonorar og afholdte udgifter. Bilag medsendes dagsorden, efterfølgende møde kommenteres efter behov. (x)~~
Punktet udgår – da arbejdet med afstemning af projekt økonomi fortsat pågår i administrationen.
 2. ORIENTERINGSPUNKT:DEBAT: Økonomi ift. LBF – hvad betaler LBF og hvad skal Hyldespjældet selv betale – administrationen er ved at lave en 'pædagogisk oversigt'.
(Foreløbigt skema udleveret på møde)
 3. Fjernvarmerørføring, som i Rækkehusene skal disse flyttes, er der en økonomisk fordeling af udgifterne. **(Skitse udleveret på møde).**
 4. ORIENTERINGSPUNKT: Erfaringerne fra Gate21/ PlanC projektet i Suderlængen 4 – hvorledes indarbejdes dette i helhedsplan projektet. MPV/ NBJ/ MJE/ PM foreslås, at foretage et interview hos Suderlængen 4 beboerne. NBJ har talt med Suderlængen 4.
 5. ORIENTERING/DEBAT: Input til div. punkter for det fremadrettede arbejde for administrationen og rådgiverne. **(x)**
Herunder bygherrerådgivning ifbm det videre helhedsplan arbejde. **(x)**
 6. EVALUERING: Af beboermødet om sammenlægninger af boliger og det videre forløb.
- Afrunding og opsamling. (0:10 Timer.)

Kommentar til:

3.1

UDGÅR. *Kunne ikke forelægges på dette møde. Efterfølgende er projekt økonomi afstemt i administrationen, men dette skal KS's af COWI/ administrationen.*

3.2

På mødet talte vi også om, at en ting er hvad der er støtte berettiget og en anden ting er hvad bygherre vælger at gøre. Bygherre kan vælge at tage bygningsdel for bygningsdel. Vi er således ikke nødvendigvis bundet af det oprindelige pyjamasskema fra juni 2012.

COWIs rapporter afslører at der bør foretages noget gennemgribende mht. facaderne for at løse de byggetekniske og inde klimatiske udfordringer. Argumenter for at finde de rigtige løsninger baseret på totaløkonomiske beregninger bliver meget vigtig. Derfor bør **(COWI/ FM)** igangsættes med at foretage kalkulationer på de forslag der er skitseret til helhedsplanen. det vurdere JRA og NBJ er vigtigt for at Landsbyggefonden skal have mulighed for at vurdere hvilke midler der kan bevilges. **(MPV/ NBJ)**. Hyldespjældet har jo ikke skema A endnu og Landsbygge fonden har jo netop rejst tilsagn for afdelingen på senest kr. 55 mio.. Der er et kommende boligforlig i efteråret som bliver spændende. Hyldespjældets ambitioner bør bibeholdes var anbefalingen. Galgebakken (670 lejemål) kontra Hyldespjældets (379 lejemål) kan sammenlignes derved at galgebakken har fået skema A tilsagn på kr. 360 mio. – Hyldespjældets helhedsplan kan optimistisk forventes indenfor kr. 200 mio..

Administrationen arbejder videre med det pædagogiske økonomiskema som er tænkt som dialog værktøj mellem byggeudvalget og administrationen.

*Notat: Pyjamasskema bør snarest oprettes i forhold til den viden der er tilgået projekt siden juni 2012. **(COWI)**. Opmærksomheden henledes på, at der jf. bygningsreglementet skal være mekanisk ventilation med varmegenvinding i etageboliger. Og jf. sammenlægningsprincippet skitseret af FM er der i renoveringsmodellen netop skabt denne etage situation, som muliggør og fordre ventilation med varmegenvinding. Ligeledes byggeplads der bør sættes til 10 % (pga. kompaktbyggeri). Dette skal indarbejdes i rev. af pyjamasskema **(COWI)**. Det er Jesper Rasmussens vurdering, at LBF heller støtter beboerfaciliteter end materialegård. Dette bør afklares med LBF om i hvilket omfang Cafe/ beboerhus også kan indgå i støtte **(COWI/NBJ)**.*

3.3

Uddrag fra sidste referat: *Stikledninger: Der er lavet inspektion af stikledninger. I regnvandsledningerne er der forskudte samlinger. Normalt vil man gå i gang med at udbedre det. LBF har sagt, at de ikke støtter det. Det er en drifts ting. Det vil være oplagt at lave i forbindelse med helhedsplanen. Muligvis kan det også finansieres heri, hvis de fx alligevel skal flyttes i forbindelse med sokkelisolering.*

Den fulde rapport er afleveret til NBJ. Herunder også konklusionerne om spildevandsledninger. Fjernvarme omlægning jf. eksempel i rækkehusene finansieres af LBFs midler 50 % egne midler 50 %, (X) skitse blev udleveret på møde. Forskellige holdninger til lavtemperatur fjernvarme og energigrenovering generelt blev debatteret. Det at medinddrage disse i helhedsplanen virker som en god ide, blot skal forsyningselskaberne høres om de også synes dette. JRA har forsøgt at kontakte Hans Henrik Høg – Albertslund fjernvarme forsyning. JRA har talt med en kollega som ville igangsætte en undersøgelse af stand af fjernvarmen i Hyldebjerg og om der overhoved er mulighed for lavtemperatur fremføring. Der afventes svar fra Theodor Moos / COWI efter sommer 2014.(COWI/ NBJ)

3.4

NBJ har talt med beboeren i Suderlængen 4, de har gjort udtryk for at der er familiære forhold der gør at et interview p.t. ikke er ønskelig. Det er aftalt at **NBJ** samler op på et interview efter sommerferien.

3.5

Prækval. materiale skal klargøres for kommende rådgiverudbud og gerne inden skema A, **(FM/ COWI)** skal have denne opgave igangsat også selv om opgavebeskrivelsen skal kvalificeres senere.

LBF ansøgning skal have 1'ste prioritering. Administrationen vurderer at en ny tidsplan vil fremrykke skema A ansøgningen til tidligst foråret 2015 og ikke afklaring i okt./ nov. 2014. Hvorfor et beboermøde udskydes. **(COWI/NBJ)**. At afsætte ¾ år til løsninger og økonomisk i disse løsninger vurderes ok.

Tidsplan for rådgiver udbud er vi ikke nået til, da der er for mange udeståender. B.la. ved vi intet om materialegård, ejendomskontor og storetorvs ønsker og sammentænkning med cafe. Se nedenstående punkt 4.

De arbejdsopgaver/ processer der udestår oplyses og fremlægges for byggeudvalget på fremtidig møde.

COWI/ FM bør regne på, hvad de forskellige modeller/ valg vil koste. Der skal foreligge overslags økonomi for hver enkelt og hver type. Det er overordnet to forhold der gør sig gældende set fra administrationen: 1: udlejningssituationen 2: beboersammensætningen – den der ønskes i Hyldebjerg. Punkt 1 og punkt 2 er efter vores mening besvaret via de møder vi har haft med udlejningsafdelingen og punkterne bør behandles af COWI/FM til en indstilling på, hvad der fra rådgiver anbefales udført i Hyldebjerg får at disse to punkter opfyldes. Muligvis er det hele 'pakken' - alle sammenlægninger foreslået eller del af de foreslåede løsninger, men hvad siger 'krystalkuglen'? Der bør forberedes beskrivelse af prøvebolig og dette skal være en tre etages. Herudover skal der laves en eller flere prøver på trapper.

Affaldssystemet skal indtænkes i kommende helhedsplan – eksemplet fra Askerød – molokker blev nævnt som en mulighed for en fremadrettet og permanent løsning.**(COWI/NBJ)**

En aftalen med COWI og FM skal endeligt på plads for de sidste arbejder. VA- organisationsbestyrelse har bevilget midler.

BO-VEST har vi en aftale med COWI op til skema A. Blot skal denne aftale - kaldet tillægsaftale om skema A muligvis revideres og kompetencer i COWI med netop bygherrerådgivning tilknyttes. **(MPV)** fremkommer med et oplæg. **(NBJ)** fremsender et eksempel på en kontrakt med bygherrerådgivning som indeholder de ydelser vi gerne ser udført. Møde med COWI om fremtidig bygherrerådgivning planlagt til uge 34 – efter sommerferien.

NBJ fremskaffer tegningsmateriale, på antal hybler, plan/snit, facade på de 50 hybler/boliger m. eget trinette og toilet da dette er et ønske fra Sune Skovgård Nielsen – Landsbygge fonden.
MPV/ NBJ bør i redegørelse til LBFs ansøgning nævne miljøstation/ evt. driftssamarbejde på tværs af to afdelinger.

3.6

Beboermødet fandt alle havde været spændende og givtigt. Der havde under mødet været en god dialog med de fremmødte beboer. Særligt de nye boligtyper er der særlig interesse omkring, og prioriteringen skal fortsat være at fokusere på de tre etagers lejemål, terrasser og altan løsningen samt løsning på supplements boliger.

4) Næste møder (NBJ/MPV) (0:10 Timer).

- Byggeudvalgsmøde den 16. september 2014 kl. 17:30 ELLER 18 (**TID AFKLARES**)!
Møde faciliteres af COWI (MPV) og arkitektfirmaet Friis & Moltke.
ORIENTERINGSPUNKT/ DEBAT/ KREATIVITET:
Arkitektrammen
 - Beboerhus/ Cafe, hvad skal dette kunne, hvorledes indrettes.....
 - Materiale gård, hvor mange maskiner, materiale, skal der også være ejendoms-kontor – andre forhold der skal medtages.....
 - Genbrugsstationen - hvad skal dette kunne
 - Storetorv - hvad skal dette kunne, er tidligere vedtaget forslag 2 stadig det...
- Beboermøde den 15. september 2014.
- Byggeudvalgsmøde 2. oktober 2014 kl.17 til kl. 19 - 20.

5) Eventuelt. (0:05 Timer.)

Tilstøbning af installationshul i Maglestræde blev vendt under eventuelt, men er beskrevet under punkt 2.2.

NBJ rykkes for at sender den nyeste KÅS statistik til afdelingsbestyrelsen - jf. referat af møde den 08. maj 2014.

(2:00 Timer i alt.)

Diverse påtænkte **Bilag (x)** medfølgende snarest efter dagsorden. Indstilling til et nyt møde i byggeudvalgs omkring september er under udarbejdelse og fremsendes midt august måned.