

## REFERAT TIL BYGGEUDVALGSMØDE

08. FEBRUAR 2019  
/KRO

### VA afd. 10 Hyldebjerg – byggeudvalgsmøde.

**Afholdt den:** 07.02.2019 kl. 19:00 til kl. 20.30, Hyldebjergs ejendoms kontor.

**Fase:** Rådgiverudbud – **Fase 4**

**Sags nr:** 6008

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

Vinie Hansen, Sif Enevold, Per Zoffmann Jessen, Povl Markussen Gitte-Elise Clausen, Janne Storm, Christian Birk Hansen, Jan Dahl og Peter Kristensen

#### **Administrationen, BO- VEST:**

Jesper Handskemager (JH), ejendomsleder Hyldebjerg  
Kristian Overby(KRO), projektleder, (ref.)

### Afbud:

## REFERAT

### DAGSORDEN

**Punkt 1:** Godkendelse af dagsorden

**Punkt 2:** Status for helhedsplanen

- Skema godkendelse fra Albertslund Kommune og Landsbyggefonden
- Skitse til særlig driftsstøtte
- Energidemonstrationsprojekt
- Rådgiverudbud

**Punkt 3** Kommunikation for helhedsplanen

**Punkt 4:** Diverse

- Indvendig efterisolering
- Indkøb af radonmålere
- Finansiering af udskiftning og lukning af skure

**Punkt 5:** Næste møde

### Referat

**Punkt 1:** Godkendelse af dagsorden

**Punkt 2:** Status for helhedsplanen

### Skema A tilsagn fra Albertslund Kommune og Landsbyggefonden

Administrationen fremsendte i juli 2019 Skema A ansøgning for den helhedsplan beboerne godkendte i marts 2018 og organisationsbestyrelsen i april 2018. Administrationen fremsendte i august 2018 en revideret skema A ansøgning med en opdateret økonomi, efter det stod klart at summen af støttede arbejder var på ca. 310 mio. kr. frem for de ca. 297 mio. kr. der ellers fremgik af ansøgningen. I kraft af at dette ikke havde nogen huslejekonsekvens blev justeringen godkendt i organisationsbestyrelsen. Albertslund Kommune behandlede ansøgningen i november 2018 og havde i den forbindelse ingen bemærkninger til helhedsplanen. De har efterfølgende anbefalet helhedsplanen overfor Landsbyggefonden.

Landsbyggefonden har d. 21. januar 2019 fremsendt deres godkendelse af helhedsplanen og helhedsplanens støttede arbejde af i alt ca. 310 mio. kr. Dette imidlertid som et etapeopdelt tilsagn, hvor der er bevilget til ca. 110 mio. kr. til gennemførelse af etape 1 af 3. Dertil har fonden sendt en formodning om, at resterende 2 etaper vil modtage en bevilling af 200 mio. kr. i år 2020. Administrationen vil arbejde for at sagen gennemføres som et sammenhængende arbejde og er optimistiske omkring at dette vil lykkes, i kraft af at byggearbejderne først efter tidsplanen kan gå i gang i 3. eller 4. kvartal i år 2020. Alternativt må der findes en logisk etapedeling af helhedsplanens arbejder. Dette vil blive en opgave for den tekniske rådgiver der skal tilknyttes sagen.

### Skitse til særlig driftsstøtte

Landsbyggefonden har d. 17 oktober 2018 fremsendt en skitse for hvordan helhedsplanen kan finansieres. I kraft af at der er tale om en skitse, er dette et forhold der kan ændre sig i løbet af byggesagen. De 310 mio. kr. fonden har bevilget som støttede lån til helhedsplanen vil have en principiel ydelse af ca. 13 mio. kr. / år eller hvad der svarer til en husleje på ca. 484 kr./m<sup>2</sup>/år. I kraft af afdelingens i forvejen høje huslejeniveau har Landsbyggefonden kommet med et bud på hvordan helhedsplanen kan gennemføres med en meget begrænset en huslejestigning og via besparelser på drift/henlæggelser.

Skitse særlig driftsstøtte blev gennemgået. I fondens skitse koster helhedsplanen samlet 565.079.000 kr. at gennemføre inkl. ikke-støttede gruppe 2 arbejder og et energidemonstrationsprojekt. Dette vil have en ydelse på 594 kr. / m<sup>2</sup> / år. Heraf er det forudsat at beboerne har en huslejestigning på 20 kr. / m<sup>2</sup> / år fra helhedsplanens gennemførelse og at der opnås besparelser på drift og henlæggelser for 149 kr. / m<sup>2</sup> / år. Det er en huslejestigning tilsvarende 2%. Her findes en problemstilling der skal håndteres, i kraft af at beboerne tidligere ved deres godkendelse af helhedsplanen blev

lovte en huslejestigning 0%. Huslejestigningen vil være efter helhedsplanens gennemførelse, hvilket forventes at være i år 2023.

I Landsbyggefondens driftsstøtteskitse indgår der finansiering af 40 mio. kr. til Ustøttede ekstraordinære renoveringsarbejder – gruppe 2 arbejder. Beløbet er en max ramme, og fonden ser således ingen mulighed for at udvide denne. Resterende må beboerne finansiere selv. Det er samme kategori af arbejder Hyldebjergvej har afsat 44,7 mio. kr. til i forbindelse med vedtagelsen af helhedsplanen. Som tingene ser ud nu er disse arbejder altså finansieret 2 gange. Der findes altså potentielt et overskud på de henlagte midler. Der kan dog frem til skema-B opstå behov for at gennemføre en række gruppe-2 arbejder som vi endnu ikke har identificeret. Det er derfor administrationens anbefaling at midlerne ikke disponeres til andre formål forud for at projekteringen er i gang.

Dertil har fonden åbnet op for at der kan gennemføres et energidemonstrationsprojekt med støttede lån til ca. 15 mio. kr.

Som en del af finansieringen skal der ske en besparelse på driften, herunder også henlæggelser, på 4 mio. kr. pr. år. Administrationen er ved at afdække mulighederne for besparelser i Hyldebjergvejs langtidspan. Dette koordineres med arbejdet med at lave en 20 årig vedligeholdelsesplan.

Det blev af byggeudvalget bemærket at huslejestigning måske er ok hvis man fik den rigtige løsning. At der har været et stort ønske om udvendig efterisolering. Projekteringen må afdække om dette kan blive en mulighed og om det er den rigtige løsning.

### Energidemonstrationsprojekt

Landsbyggefonden har pr. telefon udtrykt at de godt kunne være interesseret i at lave et energidemonstrationsprojekt omkring et "lille behovsstyret ventilationsanlæg". Dette kunne evt. være en opgradering af mekanisk ventilation i badeværelse og friskluftsventiler i opholdsrum og værelser som allerede indgår i helhedsplanen. Ønske om emhætter i køkken og aktive udlufts- og skimmelforebyggende tiltag samt evt. varmegenvinding. Der arbejdes videre med idéen og det indarbejdes som et emne for fremtidig teknisk rådgiver.

### Rådgiverudbud

Der engageres en rådgiver til udarbejdelse og gennemførelse af totalrådgiverudbud.

Drøfte på næste møde med deltagelse af rådgiver

### **Punkt 3**      Kommunikation for helhedsplanen

#### Hjemmesiden

Alle dokumenter burde være flyttet over nu. Henrik har været en stor hjælp, og sørget for at ingenting blev overset. Desuden har Henrik efterspurgt besøgsstatistik. Google analytics er netop blevet sat op, men vi har endnu ikke samlet nok data til at det vil give mening at afrapportere om sidens brug. Men det vil vi gøre fremadrettet.

#### Kommunikation

Der skal laves et nyhedsbrev om skema A og videre proces.

Der skal laves en hjemmesidenyhed om Skema A og næste skridt.

Vinie og Christian er redaktion på nyhedsbrev og hjemmesidenyhed.

#### Infomøde for nye beboere

Gennemgang af hvad der er i helhedsplanen, ny hjemmeside, spørgsmål, indflytningsgruppe – pamflet. Kristian laver et oplæg og fremlægger. Der tages udgangspunkt i nyhedsbrev fra marts 2017 der udgjorde baggrundsmateriale for beboerbeslutning om vedtagelse af helhedsplanen. Mødet afholdes 24 april. 2019. Dertil skal der laves en lille folder der kan deles rundt med velkomstkurve.

### **Punkt 4: Diverse**

#### Indvendig efterisolering af gavle

Der er på beboermøde blevet opfordret til at undersøge mulighederne for at lave indvendig efterisolering i forbindelse med helhedsplanen.

Administrationen har gennemgået tilgængelige BYG-ERFA blade på emnet, og der er generelt ikke særligt positive erfaringer med indvendig efterisolering. Der er stor risiko for at der kan opstå damp/fugt på fladen mellem efterisoleringen og eksisterende ydervæg, der kan medføre skimmeludbrud. Det bør bemærkes at med helhedsplanen gennemgås alle lodrette fuger mellem elementer og sprækker i elementer reparerer. Der ligger med helhedsplanen op til at gennemføre et pilotprojekt og finde ud af om dette vil gøre op med kuldebroer. Der kan evt. indarbejdes en option i rådgiverudbud om at finde alternativ løsning hvis resultat ikke er tilfredsstillende. Dertil vil nye vinduer og døre bidrage positivt til at holde på varmen. Alt i alt vil der være færre kuldebroer og trækgener.

Det blev aftalt at der skal laves en opfølgning af de forsøg der er lavet i området allerede. Herunder hvad det vil koste at udbrede løsningen.

#### Indkøb af radonmålere

I en beboerhenvendelse af 3. december. 2018 ønskes der at indkøbe radonmåler til samtlige lejemål som kontrol af om udluftning er tilstrækkelig og om radonsug efter gennemførelse af helhedsplan virker. Der ligger op til at installere en radonmåler der i realtid kan vurdere om luften er befængt med radon og om der bør luftes ud.

Af den kendte viden administrationen har om Radon, er der ikke behov for at monitorere i realtid. Faren ved radon opstår ved gennem en årrække at opholde sig i rum med forhøjet radonniveau. Der skal indarbejdes fast kontroltjek af radonsuget i afdelingens driftsplan, således at anlægget serviceres korrekt og ikke kan stå defekt over en længere periode uden at blive opdaget. Dertil er der allerede udbredt retningslinjer for udluftning i lejemålene.

Det kan overvejes om ejendomskontoret skal indkøbe radonmålere folk kan låne.

#### Finansiering af udskiftning og lukning af skure

Administrationen er blevet bedt om at komme med et bud på en finansiering af skure i Hyldebjerg, der ikke medfører huslejestigning. Ejendomskontoret har indhentet pris for reparation af skure og eller hegn, og har allerede nået frem til at 6 mio. kr. til finansieringen kan findes i opsparede midler på henlæggelser. Dertil har ejendomskontoret identificeret et behov for at finansiere 5,9 mio. kr. ved låneoptag, der så finansieres med en huslejestigning.

Hyldebjerg har et lån på 441.000 kr. / år for badeværelser der udløber i år 2020. Midler tilsvarende dette niveau kan efter beslutning på beboermødet afdelingens budget fastlægges til opførelse af nye skure. Såfremt disse ikke disponeres til andet fordel vil omkostningen falde bort. Ved omprioritering opretholdes udgiften og det medfører i princippet at det nye arbejde gennemføres uden nogen direkte huslejestigning.

Ved omprioritering af de 441.000 kr. / år kan der afdrages på et u-støttet lån på op til ca. 7 mio. kr. ved et 20 årigt lån ved gældende renter. Dertil er der allerede i afdelingens langtidsplan afsat 250.000 kr. / år til renovering af hegn og skure. Omkostninger til løbende drift af skurene er således allerede prioriteret.

Der er stadig tvivl om der skal prioriteres at lave et skur med grønt tag eller lukning. Dertil er der også ønsket om mindre skure for folk med små haver. Der foreslås oprettet et skur-udvalg, der kan arbejde hen imod en beslutning.

Det må forventes at helhedsplanen der gennemføres i Hyldebjerg kan komme til at pådrage skader på terræn og udvendigt udstyr som skure og hegn. Det er administrationens anbefaling at vente med at gennemføre renoveringen til efter helhedsplanen. Dog kunne det evt. være relevant at gennemføre renoveringen som del af helhedsplanens entrepris, hvorved der forventeligt kan opnås en billigere pris herfor. Dette var der tilslutning til.

#### 3-etagers boliger og supplementsrum - hvornår tages de ud af drift / genhusning

Boligerne tages som udgangspunkt ikke ud af drift før byggearbejderne går i gang, men der kan selvfølgelig opstå en periode hvor folk ikke vil modtage boligerne. Der overgås til midlertidige kontrakter så snart det er muligt – det forudsætter dog at det kendes hvilke boliger det er der skal ombygges. Det skal undersøges om der allerede er udpeget de 20 boliger der skal ombygges, ellers skal dette ske snarest muligt.

Der indarbejdes en tekst i breve der sendes til nye beboere når de tilbydes 3-etagers boligerne, hvor de informeres om ombygningen.

**Punkt 5:** Næste møde

Tema om rådgiverudbud – deltagelse fra bygherrerådgiver

4/4 klokken 18 , spisning i cafeen klokken 17.30.

/ Kristian Overby