Referat – Byggeudvalgsmøde 2

Dato:	Torsdag den 16. juni 2022
Tidspunkt:	Kl. 16.30 til kl. 19.00
Sted:	Kanalen 138, 2620 Albertslund

Deltagere			**Afbud**
Byggeudvalg, Kanalens Kvarter:			
	Isabella Holst-Sommer	IHS	
	Palle Elmer Jensen	PEJ	
	Holger Lorentzen Pedersen	HLP	
	Inge Margrethe Heidemann	IMH	x
	Jeanett Kirit Larsson	JKL	
	René Fuglsang	RF	
	René Nielsen	RN	
Byggeudvalg, Etagehusene:			
	Carsten Søgaard	CS	x
	Jesper Pedersen	JP	
	Christel Hansen	CH	
	Lone Autrup	LA	x
	Sonny Faaborg	SF	
BO-VEST:	Peter Føhrby Nybom	PFN	
	Lærke Jul Gagner	LJG	x
	Kim Eriksen	KE	
	Morten Bo Jensen	MJ	
	Jette Sanggaard Anderson	JSA	
Wissenberg:	Kim Agger Stenbæk	KAS	x
	Vivian Johman	VBJ	

Dagsorden:

1. **Godkendelse af dagsorden**
   Der var ingen bemærkninger til dagsordenen.

2. **Godkendelse og kommentering af referat**
   Byggeudvalget kan kommentere på referatet til pfn@bo-vest.dk eller kne@bo-vest.dk op til 5 dage efter fremsendelsen af referatet.

3. **Projektforhold til godkendelse**
   Schülze + Grassov oplæg vedr. tryghed:
   Administrationen har fået udarbejdet en analyse af tryghedsproblematikken og nogle tilhørende forslag til hvad der evt. kan gøres for at øge trygheden i området.

   På forrige møde blev oplægget gennemgået. Administrationen har den 14. juni 2022 afholdt møde med Albertslund Kommune om et evt. samarbejde i forbindelse med de tryghedsskabende tiltag.

Albertslund kommune er ikke afvisende overfor et samarbejde, da de foreslåede løsninger vil løse mange af de problemer, der er i området. Der er dog behov for at tage nogle principielle diskussioner om trafikafviklingen i kommunen, før der gives endeligt tilsagn til den foreslåede løsning.

På forrige møde blev det foreslået at lave haver på O-blokkene mod Kongsholm Allé. Administrationen har undersøgt muligheder for at anlægge haverne og har valgt ikke at gå videre med det, da der ikke er meget plads mellem bolig og cykelsti, matrikelskel går ved sokkel, arealet skal derfor købes inden der kan anlægges haver og haverne vil være nordvendte, dermed vil der kun være begrænset antal soltimer i haverne. Byggeudvalget var enige i beslutningen.

Etagehusene: Byggeudvalget tog orienteringen til efterretning

Kanalens Kvarter: Byggeudvalget tog orienteringen til efterretning

Status på forundersøgelser, kuldebro og trækgener:
Der er udført termografiske undersøgelser i KK 56, 1.tv – KK 58, 1.tv – KK 118, 1.th – KK 122, 1.tv – KK 156, 2.tv – KK 158, 1.tv – KK 172, st. – KK 194, st.th.

Rådgiver har tidligere fremlagt de foreløbige resultater af undersøgelserne. Det fulde notat lægger op til at der arbejdes med fire tiltag:
- Utætheder i facaden: Gulve optages enten helt eller delvist, og der isoleres mod kælder. Utætheder i facaden lukkes med isolering og udstøbninger.
- Utætte dør- og vinduespartier: Dørpartier anbefales udskiftet med opdelte partier, hvor der er mulighed for udluftning.
- Uisolerede kældervægge og sokler: Der bør efterisoleres med trykfast isolering og afsluttes med puds i fuld højde, alternativt efter en varmeberegning. Der kan monteres stålprofiler på hjørner for beskyttelse.
- Øvrige uisolerede bygningsdele: Søjler og bjælker bør isoleres i fuld højde, alternativt efter en varmeberegning

Punktet er uddybet i bilag 1 – Kuldebroer og trækgener. Wissenberg uddybede bilaget på mødet.

I forbindelse med snak om efterisolering under gulvene blev det nævnt, at der er stor afstand mellem gulvstrøerne.

Etagehusene: Byggeudvalget tog orienteringen til efterretning

Kanalens Kvarter: Byggeudvalget tog orienteringen til efterretning

Status på forundersøgelse, fugt i kældre:
Rådgiver anbefaler at der arbejdes på tre tiltag for at afhjælpe problematikken
- Ventilationshuller: Der etableres et ventilationsrør, der omstøbes og afsluttes med en svanehals over terræn.
- Lyskasser: Lyskassen afdækkes og det sikres at ventilation fungerer.
- Kloaksystem: Problemet med at vandet i kanalen stuver op skal løses i samarbejde med Albertslund Kommune

Punktet er uddybet i bilag 2 – Fugt i kælder. Wissenberg ud døb bilaget på mødet.

Det største problem der forårsager fugtskader i kældrene, er at kanalen ikke kan optage de regnmængder der kan komme under større regnskyl. Administrationen indleder dialog med kommunen om hvad der kan gøres for at løse problemet.

Etagehusene: Byggeudvalget tog orienteringen til efterretning

Kanalens Kvarter: Byggeudvalget tog orienteringen til efterretning

Status på forundersøgelse, afskallede sokler:
Rådgiver anbefaler at der arbejdes på to tiltag:
- Etablering af drypnæse på ydersiden af facaden, så regnvand ledes væk fra soklen. Facadeplader skal de- og genmonteres
- Etablering af sokkelaffugter, eller dræn, hvor der er fald mod bygningen.

Punktet er uddybet i bilag 3 –Afskallede sokler. Wissenberg ud døb bilaget på mødet.

Der er skader på hele den kasse der er om nedløbsrøret. Arbejdet kan muligvis udføres som et forskudt arbejde inden helhedsplanen. Det skal afklares om enten Landsbyggefonden eller byggeskadefonden kan hjælpe med at dække udgifterne til udbedring af skaderne.

Etagehusene: Byggeudvalget tog orienteringen til efterretning

Kanalens Kvarter: Byggeudvalget tog orienteringen til efterretning

Status på forundersøgelse, utætte tagnedløb:
Det anbefales af tagnedløb lægges på ydersiden af facaden. Ved denne løsning er der behov for at etablere nye tagrender og nye nedløb, samt tilpasse afløb til det nye nedløb.
Skifferfacaden skal de- og genmontere og den beskadigede del af konstruktionen skal udskiftes.

Punktet er uddybet i bilag 4 –Utætte tagnedløb, der uddybes på mødet.

Etagehusene: Byggeudvalget tog orienteringen til efterretning

Kanalens Kvarter: Byggeudvalget tog orienteringen til efterretning

Status på forundersøgelse, varmeproblemer i VA Kanalens Kvarter:
Rådgiver anbefaler nedenstående tiltag

- Udbedring af utætheder i facader.
- Udskiftning af dør- og vinduespartier.
- Etablering af kuldebrosisolering på sokler og ydervægge (ved gennemgange).
- Supplerende varmekilde i parterreboligens stueetage.
- Sikre at ventilationsanlæg og varmeanlæg er korrekt indreguleret.

Punktet er uddybet i bilag 5 – Notat varmeproblemer, der uddybes på mødet.

Administrationen kigger efter projektet for udbedring af varmeproblemerne i Etagehusene for Wissenbergs gennemgang.

Kanalens Kvarter: Byggeudvalget tog orienteringen til efterretning

Status på forundersøgelse, økonomi
Samlet er der anlægsudgifter for 76,7 mio. kr. i VA Kanalens kvarter og 69,7 mio. kr. i AB Etagehusene. Udgifterne indeholder et revideret budget på badeværelserne, og de udgifter til gennemførelse af tiltagene beskrevet i bilag 1-4.

Der er i bilag 6 byttet om på AB's og VA's økonomi. Dette rettes i ny revision.

Punktet er uddybet i bilag 6 – Økonomi, der uddybes på mødet.

Der blev spurgt ind til om huslejestigningerne også gælder for erhvervslejemålene. Dette undersøges af nærmere administrationen.

4. Landsbyggefonden
Intet nyt til punktet.

5. Proces i 2022
Administrationen forventer at der inden årets udgang er en afklaring med Albertslund kommune, om deres principielle holdning til omlægning af Sydstien. Hvis dette er muligt, vil vi kunne fremsende den tilrettede helhedsplan med dertilhørende økonomi til Landsbyggefonden i indeværende år.

Etagehusene: Byggeudvalget tog orienteringen til efterretning

Kanalens Kvarter: Byggeudvalget tog orienteringen til efterretning

6. Kommunikation
Det aftaltes at udsende en lille skrivelse inden sommerferien med status på helhedsplanen. Byggeudvalgene godkender skrivelsen inden omdeling.

Byggeudvalget modtager skrivelsen i løbet af næste uge. Orienteringen holdes på en A4-side og der opfordres til at melde sig til byggeudvalget.

7. Eventuelt

8. Kommende møder
Der blev aftalt nyt møde 3. november 2022 kl. 16.30. Samme mødested, Kanalens Kvarter 138.

Bilag
Bilag 1 – Kuldebroer og trækgener
Bilag 2 – Fugt i kælder
Bilag 3 – Afskallede sokler
Bilag 4 – Utætte tagnedløb
Bilag 5 – Notat varmeproblemer
Bilag 6 – Økonomi