



Dagsorden – Byggeudvalgsmøde 3

Dato: Torsdag den 17. november 2022
Tidspunkt: Kl. 16.30 til kl. 18.00
Sted: Kanalen 138, 2620 Albertslund

Deltagere

Afbud

Byggeudvalg, Kanalens Kvarter:

Isabella Holst-Sommer	IHS	x
Palle Elmer Jensen	PEJ	
Holger Lorentzen Pedersen	HLP	x
Inge Margrethe Heidemann	IMH	x
Jeanett Kirit Larsson	JKL	
René Fuglsang	RF	
René Nielsen	RN	x

Byggeudvalg, Etagehusene:

Carsten Søgaard	CS	x
Jesper Pedersen	JP	x
Christel Hansen	CH	
Sonny Faaborg	SF	x

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	x

Dagsorden:

1. Godkendelse af dagsorden

Har byggeudvalget kommentarer til dagsordenen?

Der var ingen kommentarer 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. Gennemgang af skema A ansøgning

Ansøgningen er en gennemgang og opsummering af de konklusioner der er fremkommet i forbindelse med undersøgelserne. Derudover opremsning af den første helhedsplan og nogle fakta om de to afdelinger, herunder økonomien.

Nedenfor er korte uddrag af nogle fra nogle af punkterne.

Miljøsanering



Afsnittet beskriver hvad der er fundet af miljøfremmede stoffer i boligerne, PCB og tungmetaller.

Badeværelser

I afsnittet er fremhævet den manglende vådrumsmembran og problemer med vægflisernes vedhæftning.

På mødet var der en dialog om vådzone for små badeværelser. Efter mødet har KE fundet n nedenstående beskrivelse på <https://www.bolius.dk/love-og-regler-om-badevaerelser-17976>

I små vådrum med et gulvareal på mindre end 3,25 m2 kvadratmeter eller med en bredde på mindre end 1,3 meter er alle vægge omfattet af vådzone, da det i så lille et badeværelse er svært at undgå at sprøjte vand på væggene.

Kuldebroer

I afsnittet er beskrevet de problemer Wissenberg har fundet ved at lave termografiske fotografier og de destruktive undersøgelser i lejlighederne. Notatet der samler op på kuldebroer, blev gennemgået på forrige byggeudvalgsmøde.

Parterreboliger

Udfordringerne med høj fraflytning fremhæves, som et problem der skal løses. Problemet menes at have bund i indkigsgener.

Utryghed

Problemet med utryghedsskabende adfærd i området beskrives, samt dialogen der har været med Albertslund Kommune i den forbindelse. Schülze og Grasso's analyse og løsningsforslag vedlægges ansøgningen, herunder forslag om at omlægge sydsten.

Varme og ventilation

Afdelingernes varmerør er slidte og der er fra Albertslund forsynings side lagt op til at afdelingerne skal overgå til lavtemperaturfjernvarme i 2026. Det giver derfor god mening at renovere varmesystemet.

Varmeproblemer i VA Kanalens Kvarter

Der peges på fire forskellige forhold som kan være hele, eller dele af problemet. Utilstrækkelig varmekapacitet, utæt klimaskærm, kuldebroer og fejl i indreguleringen.

Utætte tagnedløb

Problemet med utætte tagnedløb er beskrevet og anbefalet løsning er beskrevet. JSA registrerer omfanget af problemet, når det regner.

Afskallede sokler

Der peges på at der er fire forskellige grunde til at soklerne afskaller. Skader fra fejmaskiner, vand fra facader, vand fra terræn (bagfald) og revner ved samlinger. Løsningsforslag med drypnæse, eller linjedræn foreslås.

Fugt i kælder

Der peges på tre forskellige årsager til at de er fugt i kældrene. Ventilationshuller og lyskassers placering under terræn, kanalens kapacitet. Løsningsforslag er beskrevet i notat herom.

Økonomi

I afsnittet er beskrevet hvad huslejen ligger på i de to afdelinger og sammenlignet med statistik fra Landsbyggefonden.

Afdelingernes henlæggelser er ligeledes nævnt.

Foreløbig tidsplan

Tidsplanen er lavet med udgangspunkt i at Landsbyggefonden giver tilsagn i januar 2024, som der tidligere er udmeldt.



Byggeudvalgene tog indstillingen til efterretning.

4. Status på tryghedsprojekt, dialog med Albertslund Kommune

Administrationen er gjort bekendt med, at sagen af taget af den politiske dagsorden til mødet den 10. november. Baggrunden herfor vil blive oplyst på mødet.

Byggeudvalgene tog indstillingen til efterretning.

5. Landsbyggefonden

Administrationen sendte inden sommerferien en forespørgsel til Landsbyggefonden og bad om afklaring vedr. problemerne med tagnedløb og tryghedsproblematikken.

Fonden har i oktober 22 svaret at der ikke findes nogen kategori til tryghedsskabende tiltag. Da der er i forbindelse med helhedsplan 1 givet støtte til fællesarealer, er der relativt få støttemuligheder. Der kan muligvis opnås delvis støtte til porte og kaldeanlæg.

Administrationen undersøger dette nærmere.

Vedrørende tagnedløb har fonden tilkendegivet at problemet er tilstrækkeligt belyst og opfordrer til at undersøge hvilke muligheder der er for at få dækket udgifter til opretning via byggeskadefonden. Fonden har ikke taget stilling til støttemuligheder.

Byggeudvalgene tog indstillingen til efterretning.

6. Proces i 2022/23

Administrationen regner med at ansøgningen er færdig inden 2023, så den kan behandles i januar 2023. Landsbyggefonden har givet tilkendegivet at ansøgningen behandles i januar 2024. Hvis ansøgningen behandles i 2023, rykkes tidsplanen tilsvarende frem.

Byggeudvalgene tog indstillingen til efterretning.

7. Økonomisk status

I projektaftalen (februar 2022) er der bevilliget et budget frem til skema A på samlet 2,59 mio. kr. frem til november 2022 er der et realiseret forbrug på 461.501,50 kr. i Kanalens Kvarter og 1.135.964,09 kr. i Etagehusene. Det samlede forbrug er på 1.597.465,59 kr.

Der er dermed ca. 1 mio. kr. tilbage til skema A processen.

Byggeudvalgene tog indstillingen til efterretning.

8. Kommunikation

Skal der noget ud i forbindelse med fremsendelse af skema A ansøgning? Der skal ikke noget ud selvstændigt om helhedsplanen, hvis afdelingerne udsender et nyhedsbrev, kan KE lave et afsnit om helhedsplanens status.

9. Eventuelt

10. Kommende møder

Der planlægges ikke yderligere møder på nuværende tidspunkt.

Bilag

Bilag 1 – Skema A-ansøgning