

Mødereferat

V.A. Toften – Byggeudvalgsmøde nr. 9

Side: 1
Dato: 19.03.2018
Sag nr.: 1222

Referat af byggeudvalgsmøde nr. 9

Emne	Byggeudvalgsmøde nr.9		
Mødedato	13.03.2018		
Sted	Toften		
Deltagere	Jesper Rasmussen	BO-VEST	JRA
	Bent Nielsen	BO-VEST	BNI
	Morten Bach	BO-VEST	MBA
Referent	Britt Nemmø	RUBOW	BNE
	Nanna Brandstrup	RUBOW	NEB
Afbud	Signe Hertel	RUBOW	SLH
	Anders F. Bigum	Danakon	AFB
Afbud	Vinie Hansen	V/A Formand	VHA
Afbud	Erik Hansen	V/A kontaktperson	EHA
	Ingelise Donsman	Byggeudvalg	IDO
	Finn Jensen	Byggeudvalg	FJE
Afbud	Bent Nielsen	Byggeudvalg	BCM
Afbud	Ann Juhl	Byggeudvalg	AJU
Afbud	Anja Blum	Byggeudvalg	ABL
	Anne Windfeld-Hansen	Byggeudvalg	AWH
	Preben Kure	Byggeudvalg	PKU
	Tage Frederiksen	Byggeudvalg	TFR

Kopi

Udleveret på møde	Dagsorden	(2 sider A4)
	Opsummering af tilbagemelding fra LBF	(2 sider A4 s/h)
	Lejlighedsplaner af d.13.03.2018	(13 sider A3, farve)
	Tagboligplan af d.28.02.2018	(1 side A3, farve)
	Procesplan af d.13.03.2018	(1 side A3, farve)
	Need-to-have/nice-to-have-ark	(1 side A3, farve)

Deadline Aktion

BYG-09.01	Valg af dirigent og godkendelse af dagsorden
	JRA valgt som dirigent. Dagsordenen blev godkendt
BYG-09.01.1	Præsentation af Rubows nye projektleder, Nanna Brandstrup
	NEB og byggeudvalget blev præsenteret for hinanden. NEB blev ansat hos Rubow i nov. 2017 og har mange års erfaring med

helhedsplaner.

NEB overtager Julians rolle som projektleder.

Britt og Signe vil fortsat følge sagen.

Under dette punkt oplyste JRA, at han varetager sagen i BO-VEST administration indtil der er ansat ny projektleder. Rekruttering af nye projektledere pågår.

BYG-09.02**Orientering om LBF's tilbagemelding på den foreløbige helhedsplan v/ NEB**

NEB uddelte notat med opsummering af LBFs tilbagemelding.

Hovedpunkterne var:

- LBF støtter ikke efterisolering af facaderne, da der ikke er registreret tilstrækkelige indeklimaproblemer/skimmel (kun i 3 gavllejligheder).
- Ombygning af lejligheder er for omfattende.
- Behov for altanrenovering skal belyses yderligere (rapport er fremsendt).
- Badeværelser, tilgængelighedsboligerne: Justeres iht. SBIs anvisninger.
- Ombygning af badeværelser, som er for små til at indeholde badeværelsets 3 basale funktioner støttes, inkl. følgearbejder.
- Ombygning af badeværelser i ok størrelse støttes ikke (det drejer sig om 18 stk. badeværelser).
- Tilgængelighedsboliger i terræn, adgangsvej og terræn detaljeres.
- Tilgængelighedsboligplaner i gavle er for omkostningstunge.
- Elevator/trappetårn fremstår for massivt. Kan elevator evt. inkorporeres i bygningskroppen? (Det er undersøgt i forrige helhedsplan og kasseret).
- Tagboliger indgår ikke i helhedsplanen, da der er tale om nybyg, men LBF bemærker at altangang til flere boliger forbi opholdsrum ikke anbefales.
- LBF bemærker ift. budgetsatte midler, at miljøscreening bør detaljeres. Der ønskes styr på omfang (pris på arbejder).
- Indeklima, facader og ventilation. Som nævnt støtter LBF ikke ny efterisoleret facademur. Omfang af støtte til altaner afventer rapport på beton (blev uploadet til driftsstøtteportalen i sept. 2017).
- Pris på ventilation justeres.
- Miljøarbejder / udearealer: LBF støtter ikke etablering af fælleshus da foreningen har under 250 husstande.
LBF støtter desuden ikke LAR (Lokal Afledning af Regnvand), etablering af p-pladser, belægninger, asfalt mv.
- (LBF melder en ramme på 2.5 mio. til miljøarbejder/ca. 25.000,- pr. husstand).
- Budget og finansiering:
LBF udmelder følgende rammer for budgettet:
90 mio kr. Støttede arbejder (gr. 1 arbejder).
10 mio. kr. Ustøttede arbejder (gr. 2 arbejder).
Begge dele indgår i fastsættelse af behov for driftsstøtte og derved huslejens max. niveau.
JR bemærker at der er ikke plads til nogen særlig huslejeforhøjelse i Toften.
Gr. 3 arbejder = rent ustøttet arbejde, som medfører huslejestigning.

Bemærk, ramme kan ikke øges ved hverken skema B (licitation) eller skema C (byggeregnskab). Dog er indeksering tilladt.

JR bemærker om regeringens Ghetto-udspil:

Toften figurerer på BL - Danmarks Almene Boliger's liste over de sager, som risikerer at blive udskudt, hvis regeringen får sit forslag vedtaget.

BYG-09.03**Projektforhold v/ NEB**

BYG-09.03_01

Justerede lejlighedsplaner:

4-5 lejlighedsplaner blev fremvist og gennemgået på principniveau - A3-hæfte med alle planerne blev udleveret til byggeudvalget til gennemsyn derhjemme, som forarbejde til næste møde.

Overordnet virkede byggeudvalget glade for de minimerede arbejder i lejlighederne, men planerne drøftes mere grundigt på det kommende byggeudvalgsmøde, med plads og tid til dialog om planerne.

BYG-09.03_02

Tilgængelighedsboliger i terræn:

Tilrettede og omkostningsminimerede planløsninger indgår i det udleverede A3-hæfte, de blev ikke gennemgået på mødet.

BYG-09.03_03

Tilgængelighedsboliger i gavle og tagboliger:

NEB udleverede A3-side med disponering over tagetagen ved etablering af tagboliger på max. 80 m² brutto. Bo-Vest har angivet en størrelse på ca. 80 m² for at huslejen møder målgruppen.

Da de fælles adgangsarealer (altangang, trappe, elevator) optager et betragteligt areal bliver selve boligen/bo-arealet på små 50 m².

Efter drøftelse med bo-vest vil vi indstille til, at man ikke udfører tagboliger.

Byggeudvalget godkendte at lade tagboliger udgå og dermed også lade tilgængelighedsboliger i gavle udgå af helhedsplanen.

JRA vil gerne vende med VAs stående byggeudvalg, om de også vil følge indstillingen.

Det blev besluttet at der ikke arbejdes yderligere med tagboliger/tilgængelighedsboliger i gavle og elevatorårn, før JRA har talt med VAs byggeudvalg.

BYG-09.03_04

Facadeisolering:

Byggeudvalget kommenterer at de ikke er enige med LBF i, at der ikke er (tilstrækkelige) indeklimaproblemer.

Det blev drøftet om der skal iværksættes yderligere indeklimateundersøgelser. Rådgiverne opfordrede til at byggeudvalget og driften indsamler alle de informationer, de har om skimmelforekomster i bebyggelsen, som grundlag for en supplerende undersøgelse af skimmelforekomster.

Hvis det konstateres at indeklimaproblemerne især relaterer sig til gavlboligerne, kunne man med dokumentation, ansøge LBF om støtte til gavlisolering.

NEB tilføjede til bemærkning om bekymring for indeklimaet, at ved

BYG-09.03_05	etablering af ventilation med varmegenvinding samt varmekilder i bad og køkken vil varmefordelingen i lejligheden forbedres betydeligt. Støjskærme: De 3 betonstøjskærme med altaner mellem blokkene er i dårlig stand og anbefales nedrevet og genopført. Skitseringen afventer fortsat endelig beslutning om hvorvidt der etableres elevatorårn. Ved beslutning om at tagboliger udgår, udarbejdes skitser for nye skærmvægge med altaner.	
BYG-09.03_06	Fælleshus: Budget er justeret til etablering af et XS fælleshus (90m² + 60m² ejendoms-kontor) uden værksted og inventar. Foreningen vil gerne have et fælleshus, men da fælleshuset ikke støttes af LBF skal det opføres som gr. 3 arbejder (egenbetaling / huslejestigning). LBF støtter gerne fælleshuse, også i afdelinger som er mindre, hvis de kan gå sammen med naboer, og dermed opnå min. 250 boliger. AWH bemærker at det koster 3500,- at låne fælleshus i naboforeningen - det vil hun hellere betale for at kunne benytte eget fælleshus flere gange om året. JRA bemærker at Vinnie Hansen har luftet muligheden for at VA kan give tilskud til et fælleshus for Tofte. PKU bemærker at selvom der ydes tilskud fra VA, så vil drift af huset stadig betyde en betydelig udgift for foreningen. JRA undersøger, hvad omkostningerne for drift af et fælleshus ligger på til næste møde. JRA tager spørgsmålet om tilskud fra VA op med bestyrelsen. NEB undersøger med LBF om de vil støtte tilgængelighed til eksist. beboer-lokaler med midler, som evt. kan overføres et nyt fælleshus.	JRA NEB
BYG-09.03_07	Udearealer: Der er endnu ikke skitseret på en reduceret løsning. Arbejder i terræn vedr. tilgængelighedsboliger indgår i det støttede arbejde. Vedligeholdelsesopgaver vedr. belægninger o.l. støttes desværre ikke. Oversigt over hvilke arbejder, der er need-to-have og hvilke der er nice-to-have vil fremgå af følgende punkt på dagsordenen.	
BYG-09.04	Økonomi v/ NEB NEB præsenterede A3-ark med need-to-have/nice-to-have fordeling af arbejder. Rød = Nødvendige arbejder at udføre i denne helhedsplan. Gul = Har brug for at blive udført indenfor 10 år eller er et følgearbejde til røde arbejder. Grøn = Arbejderne er ønskværdige, men kan sorteres fra. De støtteberettigede arbejder (gr.1 arbejder), når på nuværende tidspunkt ikke de 90 mio., som LBF angiver som støtterammen. De ustøttede arbejder overstiger til gengæld langt over de 10 mio. som	

rammen er sat til for gr. 2 arbejder.
Der er brug for yderligere tilpasning og beskæring af budgettet.
NEB bemærker, at der på nuværende tidspunkt arbejdes med 4 forskellige budget-scenarier, f.eks. "med tagbolig/med efterisolering", "uden tagbolig/med efterisolering" osv.
Så snart der er truffet beslutning om tagboligerne, vil det være muligt at fjerne 2 af budget-scenarierne, hvilket gør økonomien mere overskuelig.

Byggeudvalget spørger om der er offentligt tilskud til energiforbedring?
JRA orienterer om at forsyningsselskaber giver tilskud pr. sparet kWh.
Forsyningsselskabet indtægtsfører CO2 besparelsen.
Tilskud = 1 kr. Pr sparet kWh.
Facadeisoleringen står til ca. 35 mio.
Det er konstateret at efterisolering af facaden ikke vil tjene sig ind via energibesparelser, hvorfor facadeisolering ikke er rentabel.
En efterisolering kan derfor kun anbefales udført af komforthensyn og miljøhensyn.
Summa summarum - udfordring er, at vi har for få arbejder til at opfylde rammen af støttede arbejder, men har need-to arbejder som langt overstiger de 10 mio. kr.
JRA bemærker at ved egenbetaling af arbejder (gr. 3 arbejder) for f.eks. 5 mio., vil det påføre en øget huslejestigning på 230,- pr. mdr. i gennemsnit.
Den gennemsnitlige husleje er iflg. budget 2018 = 887,05 kr. pr. m² årligt.

BYG-09.06**Procesplan**

NEB uddelte tilrettet procesplan, gennemgang blev udskudt til det næste byggeudvalgsmøde.
Ifølge JRA har LBF udmeldt at der forventes givet tilsagn til støtte i 2021.

BYG-09.07**Kommunikation**

BYG-09.07_01

Byggeavis nr. 10 er udsendt i dec. 2017 (dog skulle den have heddet 11).
Næste byggeavis bliver nr. 11 - tidspunkt for udsendelse besluttet på næste byggeudvalgsmøde.

BYG-09.07_02

Byggeudvalget bemærker at kommunikationen har været mangelfuld og at der i højere grad ønskes løbende orientering fra rådgiverne og Bo-Vest. Det blev taget til efterretning.

BYG-09.07_03

Hjemmesiden: NEB har bemærket at omfang af arbejder, der reelt udføres kan misforstås på Bo-Vests Tofte-hjemmeside. JRA vil sørge for at tekst-indhold justeres, så det svarer overens med nuværende status i sagen.

JRA

BYG-09.08**Næste møde**

Grundet tidsmangel udskydes resterende dagsordenpunkter til næste møde.

Mødereferat

V.A. Toften – Byggeudvalgsmøde nr. 9

Side: 6
Dato: 19.03.2018
Sag nr.: 1222

Her vil dagsordenen bl.a. indeholde:

- Gennemgang af lejlighedsplaner
- Procesplan
- Beboerproces
- Alternativ finansieringsmulighed / Sustain Solutions
- Kommunikation

Næste møde d. 18/4 kl. 16:00

Alternativt d. 23/4 kl. 17:00

Endelig dato afklares snarest.

BYG-09.08.1**Eventuelt**

Det blev afslutningsvist på mødet diskuteret om rådgiverne skulle deltage på driftens rundtur i bebyggelsen i april for supplerende undersøgelse af indeklimaforhold/skimmel.

BNI

BNI sender datoer for rundgang til rådgivere.

Det afklares snarest om rådgivere deltager i rundgangen.

Referat sendt til:**BO-VEST**

Laura Juvik

lju@bo-vest.dk

Jesper Rasmussen

jra@bo-vest.dk

Bent Nielsen

bni@bo-vest.dk

Morten Bach

mba@bo-vest.dk

RUBOW arkitekter

Britt Nemmøe

bne@rubowarkitekter.dk

Nanna Emilie Brandstrup

neb@rubowarkitekter.dk

Signe Hertel

slh@rubowarkitekter.dk

Stine Poulsen

spo@rubowarkitekter.dk

Vridsløselille Andelsboligforening

Vinie Hansen (Formand)

vih@hyldenet.dk

Erik Hansen (Kontaktperson)

erik@va6.dk

Byggeudvalg

Bestyrelse

bestyrelsen@va-toften.dk

Ingelise Donsman

donsman@va-toften.dk

Finn Jensen

finn@va-toften.dk

Bent Nielsen

bcmn@va-toften.dk

Ann Juhl

annjuhl@live.dk

Anja Blum

anjaelisabethblum@gmail.com

Anne Windfeld-Hansen

annewh@sol.dk

Preben Kure

pk@va-toften.dk

Tage Frederiksen

tage.f@va-toften.dk

Danakon

Jens Schaufuss

js@danakon.dk

Anders F. Bigum

afb@danakon.dk