

Mødereferat

V.A. Toften – Byggeudvalgsmøde nr. 10

Side: 1
Dato: 24.04.2018
Sag nr.: 1222

Referat af byggeudvalgsmøde nr. 10

Emne Byggeudvalgsmøde nr.10
Mødedato 23.04.2018
Sted Toften

Deltagere

Jesper Rasmussen	BO-VEST	JRA
Nikolaj Køhler-Christensen	BO-VEST	NKC
Bent Nielsen	BO-VEST	BNI
Morten Bach	BO-VEST	MBA

Referent

Britt Nemmøe	RUBOW	BNE
Nanna Brandstrup	RUBOW	NEB
Signe Hertel	RUBOW	SLH
Anders F. Bigum	Danakon	AFB

Afbud

Vinie Hansen	V/A Formand	VHA
Erik Hansen	V/A kontaktperson	EHA

Afbud

Ingelise Donsman	Byggeudvalg	IDO
Finn Jensen	Byggeudvalg	FJE
Bent Nielsen	Byggeudvalg	BCM

Afbud

Ann Juhl	Byggeudvalg	AJU
----------	-------------	-----

Afbud

Anja Blum	Byggeudvalg	ABL
-----------	-------------	-----

Afbud

Anne Windfeld-Hansen	Byggeudvalg	AWH
----------------------	-------------	-----

Preben Kure	Byggeudvalg	PKU
-------------	-------------	-----

Tage Frederiksen	Byggeudvalg	TFR
------------------	-------------	-----

Udleveret på mødet Oplæg til beboerproces af d.23.04.2018

(1 side A4)

Vedhæftet

Oplæg til beboerproces af d.23.04.2018
Prebens skitse af lejl. Roskildevej 231, 1. th.

BYG-10.01
Valg af dirigent, godkendelse af dagsorden og velkommen til Nikolaj

JRA valgt som dirigent.
Dagsordenen blev godkendt med tilføjelse af punktet: Godkendelse af forrige referat.
Velkommen til Nikolaj Køhler-Christensen, BO-VEST.

**Dead-
line**
Aktion

Nikolaj er nyansat projektleder i BO-VEST. Han har endnu ingen erfaring fra det almene, men vil følge Jespers arbejde i Toften. NKC har været i Bo-Vest 2 uger og har en baggrund som tømrer og bygningskonstruktør.

Laura er gået på nedsat tid, og er derfor ikke længere tilknyttet sagen. Hun bruges stadig som ressourceperson internt i BO-VEST, da hun kender sagens historik.

Som tidligere nævnt kommer JRA ikke til at føre sagen til ende, da pensionen står for døren.

BYG-10.01.1**Godkendelse af forrige referat**

Referatet blev godkendt uden bemærkninger

BYG-10.02**Resultat af visuel gennemgang af lejligheder**

Nanna har besøgt blok 5 og 6 sammen med Bent og Morten. Hun har kigget i hjørne, bag møbler, inde i skabe mm. for at finde tegn på skimmel, fugt eller dårligt indeklima.

Der var ikke meget at finde. Ca. 3 steder har der været noget at registrere, men kun i et lille omfang. Generelt har mange fuger omkring vinduer fremstået sorte, men det relaterer sig til rengøring.

Finn (217, 1. Tv.) mener at have skimmel i et køkkenskab.
BNE, SLH og NEB besøgte efter mødet Finns lejlighed og konstaterede at der muligvis var en svag misfarvning, som kunne tyde på en smule skimmelvækst, men ikke noget alarmerende.

Bent har fremsendt en skimmelsaneringsrapport fra 2015 af lejlighed 225, 1. th., hvor det tydeligt fremgår, at der har været registreret (og udbedret) skimmel bag køkkenskabene.

Rådgiverne og BO-VEST vil drøfte indstilling til, om der skal udføres flere undersøgelser. Der kræves begrundet mistanke, før yderligere undersøgelser bør igangsættes.

Eksisterende indvendig efterisolering:
Der er i lejlighed 215, 1. tv. monteret indiv. efterisolering i form af celotexplader/bløde træfiberplader i soveværelse på gavlydervæggen. NEB bemærker at iflg. BYG_ERFA er beklædningen i princippet lovlig, hvis den er etableret inden 1972, men det er et brandfarligt materiale, og der er stor risiko for at fugtig luft kondenserer på indersiden af ydervæggen bag pladerne. Selv om det kan være lovligt, anbefaler vi derfor at pladerne nedtages.
Bent har ikke kendskab opsættelsestidspunktet, men mener at kun omtalte lejlighed har celotexplader.

RUBOW/
BO-VEST**BYG-10.03****Tagboliger og driftsøkonomi for fælleshus v/JRA****Tagboliger:**

VA's bestyrelse har d. 17. april taget Toftens indstilling til efterretning om at lade tagboligerne udgå af projektet.
Indstillingen blev taget til efterretning og dermed indgår tagboliger ikke længere i helhedsplanen.

Fælleshus:

Driftsudgifterne ved et nyt fælleshus er anslået til under 100.000,- p.a., men det afhænger meget af bygningens størrelse, materialer mm.

Mødereferat

V.A. Toften – Byggeudvalgsmøde nr. 10

Side: 3
Dato: 24.04.2018
Sag nr.: 1222

Erik beretter om driftsudgifterne i hans egen afdeling. Der har tidligere været udgifter til en bolig, som blev benyttet som fælleslokaler, kostede 78.000 p.a.

Beslutning evt. etablering af nyt fælleshus udsættes.

BYG-10.04 Gennemgang af lejlighedsplaner

NEB gennemgik de nye lejlighedsplaner og fik feedback fra byggeudvalget. Der er blevet udvalgt de principper, som skal præsenteres for beboerne. Det blev besluttet at der kun præsenteres én løsning for hver lejlighedstype for beboerne.

RUBOW

De udvalgte planer optegnes med møblering og fremsendes til byggeudvalget til godkendelse inden beboerorienteringsmødet.

PKU fremlagde egen skitse af sin lejlighed (231, 1. th.) (vedhæftet) – forslaget blev vedtaget.

BYG-10.05 Beboerproces - beboerorienteringsmøde

NEB præsenterede oplæg til beboerproces (vedhæftet).

Princippet er:

- Fælles velkomst, kort præsentation af helhedsplanens indhold og orientering om genhusning v/JRA
- Gennemgang af de forskellige lejlighedstyper i grupper v/ RUBOW
- Fælles orientering om tilgængelighedsboliger og opsamling v/ RUBOW
- Tak for i aften

Oplægget justeres iht. de nu valgte plantyper (grupperne ændres).

Genhusning:

JRA: Beboeren har første ret til at komme tilbage til sin adresse. I det tilfælde, at lejligheden er ombygget f.eks. med værelse mindre eller at huslejen efter beboeres vurdering er blevet for høj har beboeren ret til at afvise at komme tilbage. Dermed anvises en permanent genhusning.

Genhusning forsøges afviklet i Toften, hvis ikke muligt, så i en af VA's andre afdelinger.

Som reference meddeler JRA at Solhusene lige har stemt ja til helhedsplan med en huslejestigning på 173 kr. pr. m² årligt svarende til 21%. Husleje i Solhusene efter reovering er 986 kr. pr. m² årligt i gennemsnit.

Det aftales at afholde beboerorienteringsmøde om lejlighedsombygninger d. 7/6 kl. 17.00-20.00 i Beboerlokalet Egelundsvej 2, Albertslund – lokalet er booket af Erik.

RUBOW udarbejder oplæg til invitation. Invitationen skal sendes ud senest 14 dage før mødet. Eventuel supplerende information senest en uge før. Invitationen udformes som et nyhedsbrev.

Senest RUBOW
24/5

JRA opfordrede til, at alle husker, at formålet med lejlighedsombygninger at fremtidssikre afdelingen ved at skabe et bedre og mere nutidigt udbud af lejlighedstyper, men også, at lejlighedsombygningerne medfører, at dele af reoveringsarbejderne kan medtages som støtteberettigede arbejder. Herved "aflastes" den ustøttede del af reoveringen økonomisk.

Det blev aftalt at tilkøbs-/råderetsmuligheder ikke behandles, før skema A foreligger.

Mødereferat

V.A. Toften – Byggeudvalgsmøde nr. 10

Side: 4
Dato: 24.04.2018
Sag nr.: 1222

BO-VEST arrangerer forplejning til mødet

JRA

BYG-10.06 Procesplan

Procesplanen nåede ikke at blive gennemgået.

BYG-10.07 Kommunikation

Det blev aftalt at invitation til beboerorienteringsmøde udformes som nyhedsbrev.

Vi nåede ikke at behandle punktet yderligere.

BYG-10.08 Alternativ finansieringsmulighed / Sustain Solutions

Punktet blev ikke behandlet

BYG-10.09 Næste møde

Beboerorienteringsmøde: Torsdag d. 7/6-2018, kl.17.00-20.00

Byggeudvalgsmøde: Onsdag d. 15/8-2018, kl. 17.00-19.00

BYG-10.10 Eventuelt

Der blev spurgt til hvordan Ghettoplanen kan påvirke Toftens Helhedsplan.
JRA: Toften er medtaget på den liste BL har udarbejdet over afdelingen der risikerer udskydelse af renoveringsstøtte, hvis Regeringens oplæg til Ghettoplan vedtages i sin oprindelige form.

Landsbyggefonden har i seneste afsætningskrivelse af februar 2018 meddelt, at Toften kan forvente skema A tilsagn i 2021 eller senere. Fonden har dog opfordret til, at boligorganisationen fremmer skema A ansøgning mest muligt med henblik på at Fonden eventuelt kan meddele tilsagn tidligere.

I værste fald kan ghettoplanen medføre udskydelse i en længere årrække. Dette vil formentlig medføre behov for, at nogle af de mest påtrængende renoveringsarbejder må igangsættes uden støtte.

Referat sendt til:**BO-VEST**

Jesper Rasmussen jra@bo-vest.dk
Nikolaj Køhler-Christensen nkc@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