

Mødeoplysninger

Mødetidspunkt: Tirsdag den 4. februar 2015, kl. 17.00-21.00
Referat udsendt: 19. februar 2015
Sted: Rheumhus, Albjergparken 4
Vedr.: HP4-renovering af Brøndby Strand Parkerne

Deltagere

Firma	Repræsenteret af	e-mail	Initialer
BAB	Ole F. Larsen (afbud)	oflarsen@brnet.dk	OFL
	Brix Andersen (observatør)	brix@brnet.dk	BRI
	Jørgen Jeppesen (suppleant for OFL)	jsje@brnet.dk	JSJ
PAB	Zenia Johansen	zjohansen@broendbybredbaand.dk	ZJO
	Kai Dinesen	dinesenkai@gmail.com	KDI
	Henrik Skovmand (observatør)	henrikskovmand@hotmail.com	HSK
T13	Hugo Thuge	htth@bo-vest.dk	HTH
	Bitten Skotte (afbud)	b.skotte@mail.dk	BSK
	Karin Engraf	engraf.t13@gmail.com	KEN
	Dorthe Larsen	0311@brnet.dk	DLA
BB Afd. 605	Berit Baggers	beritbaggers@sol.dk	BBA
	Lizzi Jeppesen (observatør)	l.jeppesen@ofir.dk	LJE
BB Afd. 606	Gert Hansen	afd6062@gmail.com	GHA
	Henning Pedersen (observatør)	afd6066@gmail.com	HPE
BB Afd. 607	Bent Rasmussen	sussi@broendbybredbaand.dk	BRA
	Claus Blok (observatør)	tblok@brnet.dk	CBL
BB Afd. 608	Ramadan Nuredini	Nuredini54@gmail.com	RNU
DAB	John Oberg (afbud)	jo@dabbolig.dk	JO
FA09	Mikkel Selander	ms@fa09.dk	MS
BO-VEST	Niels Bloch-Jensen	nbj@bo-vest.dk	NBJ
Lejerbo	Line Eriksen	lie@lejerbo.dk	LIE
BB	Henrik Kristensen	hek@lejerbo.dk	HEK
BB	John Frimann	jof@bbsel.dk	JOF
HP4	Ditte Kristensen	DitteClement.Kristensen@net.lejerbo.dk	DKR
Sbs	Henrik Zuschlag (mødeleder)	hz@sbsby.dk	HZ
Sbs	Martin Kjølby	mkj@sbsby.dk	MKJ
Sbs	Lisbeth Andersen (ref.)		

Mødet afholdes med suppleanterne som observatører (gældende for de suppleanter, der deltager sammen med vanlige medlemmer af byggeudvalget).

Dagsorden:

1. Godkendelse af dagsorden
2. Godkendelse af seneste referat
3. Orientering om status på forhandlingerne med Domus
4. Tidsplan 2015 (plan for godkendelse af det første skema A i 2015).
5. Orientering om status på handleplanen i forhold til Landsbyggefonden.
6. Orientering om status på dialogen med Brøndby Kommune
7. Status på fastlæggelse af genhusningsstrategi
8. Kommunikation
9. Eventuelt

Beslutningsreferat:

(Aktion er markeret ved initialer i parentes med **fed skrift**)

Mødet begyndte med en genopfriskning af HP4-visionerne, ved Lis Strunge/sbs.

Præsentationen er udsendt elektronisk den 06/02 til alle modtagere jf. den sædvanlige mailliste (se sidste side i referatet).

1. Godkendelse af dagsorden

Dagsordenen blev godkendt uden bemærkninger.

2. Godkendelse af seneste referat

Seneste møde blev afholdt den 13.01.2015. Referatet blev udsendt den 22.01.2015.

ZJO havde inden mødet fremsendt et spørgsmål om, hvorvidt rengøring af møbler og indbo også gjaldt inventar i kælderrum. MKJ præciserede, at alt inventar screenes for PCB-holdigt støv, og rengøres efter behov.

Referatet blev med denne præcisering godkendt.

3. Orientering om status på forhandlingerne med Domus

MKJ orienterede om, at der er indkaldt til møde i styregruppen tirsdag den 10/02. Ud over forhandlingerne med Domus vil styregruppen tage stilling til at lade udarbejde et kommissorium for styregruppens arbejde. Sbs bistår styregruppen som sekretariat ifm. mødet den 10/02.

Efter mødet: Mødet i styregruppen blev afholdt som planlagt den 10/02. Domus deltog under et punkt på mødet med en præsentation af deres oplæg fra december 2014. Styregruppen aftalte på mødet et fornyet tilbud til Domus. På baggrund heraf blev der sendt et revideret kontraktoplæg til Domus den 12/02. Domus underskrev kontrakten den 18/02.

4. Tidsplan 2015

Orientering om status på brev fra boligforeningerne til Landsbyggefonden:

Brevet er udsendt til de fire organisationsformænd for afsluttende kommentering. Brevet underskrives på mødet i styregruppen den 10.02.2015.

DLA udtrykte tilfredshed med brevet, og det burde danne et godt grundlag for dialogen med LBF.

Efter mødet: Det underskrevne brev er sendt til LBF den 12/02. En kopi af brevet er sendt ud jf. den sædvanlige mailliste nederst i referatet.

Beslutning om vedtagelse af en plan B for 2015-planen:

Oversigtsplaner for 2015-planen (plan A og plan B) blev gennemgået. Planerne var vedlagt som bilag til dagsordenen. Plan A blev vedtaget på FBU-mødet den 13/01.

Der var enighed om, at beboerprocessen under både plan A og plan B er særdeles komprimeret, og at forløbet kræver, at sædvanlige frister og praksis mv. bliver udfordret.

DLA forespurgte, om der under plan B kan gives beboerne et ordentlig grundlag at beslutte på, hvis vi ikke har en decideret designmanual udarbejdet af konkurrencevinderen Domus.

HZ svarede, at det er FBU, der i sidste instans beslutter, om der skal være en plan B til rådighed. Den fremlagte plan B er udarbejdet efter et tidligere fremlagt ønske fra FBU, og er et udtryk for det muliges kunst inden for rammerne af 2015-planen.

Der var herefter enighed om at den fremlagte plan B skal være til rådighed, men at den kun benyttes i nødstilfælde.

Beslutning om vedtagelse af en detaljeret møde-/procesplan for 2015-planen:

Planen var vedlagt som bilag til dagsordenen. Formålet med planen er at vise den kritiske vej gennem det komprimerede forløb i 2015-planen.

Både de orienterende og de besluttende beboermøder er lagt ind i planen med bestemte datoer for hver enkelt afdelings møde. Dette skyldes, at afdelingerne bør have mulighed for at trække på sbs som mødedeltagere.

Uge 38 er afsat til besluttende beboermøder. Der er lagt tid ind til eventuelle urafstemninger svarende til 14 dage inkl. 2 weekender (jf. administrationernes input). Der var enighed i FBU om at dette er en god løsning mht. de eventuelle urafstemninger.

MKJ orienterede om, at der fra og med uge 8 er afsat ugentlig møder i PG, med det formål at servicere og smidiggøre det komprimerede forløb hen over især foråret 2015.

Gennemgang af oplæg til en plan for beboerprocessen ifm. designmanualen:

Materiale til dette underpunkt var sendt ud kort inden mødet. Materialet blev gennemgået og kommenteret. Det blev præciseret, at planen for beboerprocessen kan blive ændret af Domus, når kontrakten falder på plads.

Det blev drøftet, om arrangementerne med "Åben tegnestue" bør afholdes fælles eller afdelingsvist. Arrangementerne afholdes i weekenden, for at så mange beboere som muligt kan deltage. Der blev talt om muligheden for at afholde fælles møder vedr. fælles tiltag (f.eks. højhusene og designmanualen) og afdelingsvise møder vedr. individuelle tiltag.

Der var enighed om, at der ved fælles møder er mulighed for god og bred inspiration, de fremmødte beboere imellem. Mantraet kunne være: "Fælles møder, egne beslutninger".

Der var desuden enighed om, at hver afdeling selv bestemmer, om der skal afholdes individuelle arrangementer. Dette skal dog forløbe inden for de givne rammer, idet forløbet er meget komprimeret.

Det blev aftalt, at sbs tager en snak med afdelingerne om behovet for individuelle møder. **(HZ)**

FBU gav mandat til PG og sbs om at arbejde videre inden for de skitserede rammer.

Der var enighed om at planlægningen af beboerprocessen kører videre parallelt, indtil kontrakten med Domus er faldet på plads.

Orientering om "3+2" scenariet for PCB-renoveringen:

MKJ orienterede om 3+2 scenariet, der er indstillet af genhusningsgruppen.

PG/sbs og PCB-rådgiveren Golder har på det foreløbige plan konkluderet, at scenariet kan gennemføres mht. byggelogistik. PG/sbs anbefalede derfor at fastholde 3+2 scenariet som en rammeplan for renoveringen af de fem PCB-berørte højhuse.

Senere i forløbet vil de projekterende totalrådgivere og de udførende entreprenører formentlig komme med kvalificerede forslag til optimeringer inden for rammeplanen.

Der var enighed om at arbejde videre med 3+2 scenariet som den gældende rammeplan.

Punktet var dog på dagsordenen som et orienteringspunkt, idet der ikke var udsendt beslutningsmateriale inden mødet. Punktet vil derfor blive bragt op som beslutningspunkt på FBU-mødet i marts måned.

HSK påpegede risikoen for, at udførelsen af Femern-forbindelsen kommer til at ligge samtidigt med renoveringen af BSP. Dette kan gøre det vanskeligt at finde tilstrækkeligt med arbejdskraft til opgaven blandt især de danske entreprenører.

Gennemgang af oplæg til en etapeplan for HP4:

Det blev på seneste FBU-møde aftalt, at sbs skulle præsentere et udkast til en ændret plan for renoveringsrækkefølgen, hvori de fælles friarealer er opprioriterede. Oplæg til denne etapeplan var vedlagt som bilag til dagsordenen. Planen blev gennemgået. Der var enighed om, at arbejde videre med denne etapeplan som en gældende rammeplan for etaperne under HP4.

På seneste FBU-møde blev det desuden aftalt, at sbs skulle udarbejde en procesplan med opsplitning mellem de dele, der støttes af Landsbyggefonden, og de dele, der skal søges anden finansiering til (f.eks. omdannelsen af Esplanadeparken). Oplæg til denne procesplan blev udleveret og gennemgået på selve mødet. Planen blev efterfølgende (den 06/02) sendt ud elektronisk jf. den sædvanlige mailliste nederst i referatet. Der var enighed om, at arbejde videre inden for rammerne af denne procesplan. Sbs sørger for, at næste møde med Brøndby Kommune fremskyndes, så procesplanen hurtigst muligt kan drøftes med kommunen. **(MKJ)**

5. Orientering om status på handleplanen i forhold til Landsbyggefonden

Afdelingernes status på skitsering af ønsker inden for tilgængelighed og ombygninger:

Status på skitseringen blev gennemgået:

- Sbs bistår Rheumpark med skitseringen. Materialet er i starten af januar måned sendt til godkendelse i Rheumparks byggeudvalg.
- I PAB 8 er det vedtaget, at der ikke under HP4 ønskes arbejdet videre med tilgængelighed og ombygninger.
- I T13 er processen i gang. MKJ mindede om, at for højhusenes vedkommende bør skitseringen være afsluttet inden udløbet af februar måned iht. 2015-tidsplanen, herunder milepælsplanen for opfølgning i forhold til Landsbyggefonden. **(NBJ)**
- Sbs bistår BB med skitseringsopgaven. BB har en længere frist end de øvrige tre selskaber, fordi BB ikke skal have godkendt sit skema A i 2015 (BB er ikke en del af etape 1, PCB-renoveringen).

Orientering om status på de supplerende prøver af højhusfacaderne:

MKJ orienterede om, at AI/Force næsten har afsluttet betonprøverne. Rapporten forventes klar i uge 10 (primo marts). Under arbejdet med betonprøverne har AI/Force foretaget afhugning af løse betonskaller på de steder, hvor de alligevel har kørt op og ned med liftkurven. De afhuggede skaller er indsamlet som dokumentation over for Landsbyggefonden.

Orientering om status på afspærringerne rundt om højhusene:

MKJ havde afholdt en gennemgang med brandinspektøren og en byggesagsbehandler fra Brøndby Kommune. Myndighederne havde på stedet stillet krav om, at eventuelle halvtage skal udføres af ikke-brændbare materialer. Desuden skal overdækningen være trædefast, så halvtage kan bruges som redningsvej ved en brand på 1. sal.

Samlet set betyder disse krav, at halvtage og bærekonsollerne skal udføres i stål. Overslaget for denne løsning lyder på kr. 4.000,- inkl. moms per løbende meter, eller cirka kr. 300.000,- inkl. moms per højhus. Dette er cirka det dobbelte af det oprindelige budget.

Indstillingen fra sbs var derfor at droppe planerne om et halvtag rundt om højhusene, og i stedet få inspiceret facaderne og hugget løstsiddende skaller af en gang om året. Prisen for en årlig afhugning af skaller er cirka kr. 50.000,- inkl. moms per højhus.

Afdelingerne bestemmer selv, om inspektionen og afhugningen udføres hvert år, eller med større intervaller. AI/Force har i sin rapport fra de visuelle gennemgange vurderet, at inspektion og afhugning af skaller bør gennemføres årligt (om foråret, når frosten har sluppet). Der var enighed om, at ansvaret for inspektion og afhugning i sidste ende påhviler boligorganisationerne. Rådgivere kan ikke holdes ansvarlige for ting-/personskader som følge af nedfaldende betonskaller, da der er tale om et drifts-/vedligeholdsmæssigt problem. Dette gælder uanset om afhugningen foretages årligt (som anbefalet af AI/Force) eller med længere mellemrum.

6. Orientering om status på dialogen med Brøndby Kommune

Seneste møde med kommunen blev afholdt den 09/01. Der blev orienteret om mødet på seneste møde i FBU, afholdt den 13/01 (der henvises til referat af FBU-møde nr. 9).

Efter mødet: Referat af mødet med kommunen blev udsendt den 12/02.

Jf. ovenstående punkt 4 sørger sbs for, at næste møde med Brøndby Kommune fremskyndes, så procesplanen for udearealerne hurtigst muligt kan drøftes med kommunen. **(MKJ)**

7. Status på fastlæggelse af genhusningsstrategi

Beslutning om vedtagelse af samarbejdsaftale for genhusningen, herunder allonge for BB's deltagelse i samarbejdet:

Samarbejdsaftalen og allongen var vedlagt som bilag til dagsordenen.

HZ fremhævede, at der som oplæg var indskrevet en maksimal periode på 6 måneder efter genhusningen, hvor en eventuel tomgangsleje vil blive dækket af byggesagen. Der var enighed om at fastholde denne periode. Begge dokumenter blev således vedtaget på mødet.

Efter mødet: Samarbejdsaftalen og allongen blev underskrevet af OB-formændene på mødet i styregruppen den 10/02.

Præsentation af notat med opsamling af resultaterne fra den indledende screening:

Notatet med et tilhørende skema var vedlagt som bilag til dagsordenen.

Der blev udtrykt tilfredshed med materialet, som herefter vil danne grundlag for det videre arbejde med tilrettelæggningen af genhusningen, og formidlingen til Brøndby Kommune.

Fremlægelse af genhusningsscenarier med reviderede fraflytningsprocenter:

HZ gennemgik et scenarie, hvori fraflytningsprocenterne var revurderet til 6 % for T13 og BAB, og 8 % for PAB. Fraflytningsprocenterne kan løbende justeres, efterhånden som tiden går op til genhusningen.

I det fremlagte scenarie følger renoveringen "3+2" scenariet, hvor der igangsættes 3 højhuse først. De resterende 2 højhuse følger, når de 3 første er afsluttet.

I dette scenarie kan hvert selskab klare sit eget genhusningsbehov. Der vil dog være et underskud af tilgængelighedsboliger under renoveringen af det første højhuse i BAB og PAB. Dette underskud kan dog dækkes via tilgængelighedsboliger i T13 og BB.

I sammenhæng med genhusningen defineres tilgængelighedsboliger bredt som værende boliger i højhusene og stueetagen i lavhusene.

HZ orienterede om, at der ligeledes er lavet beregninger med en fraflytningsprocent på 4 % i T13. I dette scenarie kan hvert selskab stadig klare sit eget genhusningsbehov. Der vil også her være et underskud af tilgængelighedsboliger under renoveringen af det første højhuse i BAB og PAB. Dette underskud kan dog fortsat dækkes via tilgængelighedsboliger i T13 og BB.

Orientering om status på genhusningspjecen:

Genhusningspjecen har været til høring i redaktionsgruppen, der er kommet med nogle gode kommentarer og indspark. Alle kommentarer er nu sendt tilbage til genhusningsgruppen til videre bearbejdning. Der arbejdes videre med pjecen i genhusningsgruppen og redaktionsudvalget. Pjecen vil blive forelagt FBU på næste møde (marts måned).

Der var enighed i FBU om, at pjecen skal skrives i direkte, oplysende og imødekomende vendinger.

Orientering om status på flytteudbud:

Sbs er igangsat med et flytteudbud fælles for BAB og T13. PAB klarer flytteforretningerne selv. De første beregninger viser, at der vil blive tale om et EU-udbud, hvis opgaven udbydes samlet. FBU gav udtryk for, at der ønskes udbud inden for DK. Sbs undersøger mulighederne for at dele udbuddet op i to separate (men samtidige) udbud. **(MKJ)**

8. Kommunikation

Orientering fra redaktionsudvalget:

DKR orienterede om redaktionsudvalgets møde den 28/01. Mødet handlede om genhusningspjecen, status på medieberedskabet samt muligheden for HP4-aktiviteter på Kulturweekend 2015.

Orientering om status på medieberedskab/krisekommunikation:

DKR har været rundt hos alle administrationerne for at få input og kommentarer til beredskabet for crisekommunikation. DKR udarbejder herefter et samlet oplæg til en plan for crisekommunikationen. Punktet bringes op til beslutning på næste FBU-møde. **(DKR)**

Orientering om status på hjemmesiden:

DKR orienterede om, at arbejdet med hjemmesiden pågår.

Drøftelse af HP4 på Kulturweekend 2015:

DKR forespurgte, om FBU har en holdning til at bruge tid og penge på HP4-aktiviteter under KW2015.

Der var enighed om, at KW2015 er en god anledning til at skabe opmærksomhed om projektet, også overfor naboerne på den sydlige side af Esplanadeparken.

DKR efterlyste ideer til, hvordan sagen gribes an, og hvem der evt. kunne være interesseret i at deltage. Punktet bringes op på næste FBU-møde.

9. Eventuelt

Der blev rejst en forespørgsel om, hvornår huslejestigningerne forventes at træde i kraft under en etapeopdelt sag som HP4. Det blev aftalt, at sbs taler med LBF om dette.

Efter mødet: MKJ har været i dialog med Birger Kristensen/LBF om dette punkt. Birger Kristensen har meddelt, at huslejestigningerne træder i kraft, når et projekt i en afdeling er afsluttet. LBF fastlægger en "skæringsdato" mellem anlæg og drift. Fra denne skæringsdato træder huslejeforhøjelsen i kraft. Der vil træde en lejestigning i kraft for hver etape (f.eks. en efter højhusene og en efter lavhusene). Hvis det er "byggeskader/opretning" betaler hele afdelingen. Konkrete "forbedringer" betales af de pågældende lejemål alene.

HSK påpegede, at der er eksempler på, at lignende gennemførte renoveringer (men geografisk i Ballerup og på Lolland) kun har afstedkommet mindre – eller slet ingen – huslejestigninger. Der var dog enighed om, at det er LBF, der slutteligt beslutter hvad huslejeniveauet "kan bære" i BSP, og at dette derfor ligger uden for selskabernes og kommunens direkte indflydelse.

Med venlig hilsen

Martin Kjølby

Projektleder, ingeniør

Mobil 2366 4513

mkj@sbsby.dk

Øvrig fordeling

Firma/boligselskab	Navn	e-mail
T13	Bitten Skotte	b.skotte@mail.dk
T13	Bodil Kærholm	bodil.t13@gmail.com
T13	Esther Genker	genker@brnet.dk
T13	Hugo Thuge	htth@bo-vest.dk
T13	Karin Engraf	engraf.t13@gmail.com
T13	Miguel Loguercio	miguel@loguercio.net
T13	Dorthe Larsen	0311@brnet.dk
T13	Jeppe Kærholm	Jeppe.t13@gmail.com
T13	Anne Jytte Winter	globetrottersdk@hotmail.com
T13	Jørgen Saugman	uup@uup.dk
BO-VEST	Danny Andersen	tda@bo-vest.dk
PAB	Henrik Skovmand	henrikskovmand@hotmail.com
PAB	Zenia Johansen	zjohansen@broendbybredbaand.dk
PAB	Kai Dinesen	dinesenkai@gmail.com
PAB	Ejd.kontor PAB 8	ejendomskontor@pab8.dk
BAB	Ole F. Larsen	oflarsen@brnet.dk
BAB	Poul Brix Andersen	brix@brnet.dk
BAB	Jørgen Steen Jeppesen	jsje@brnet.dk
BAB	Ejd.kontor Rheumpark	rheumpark@post.tele.dk
BAB	Michael Judge	judge@webspeed.dk
DAB	Liselotte Hvidt	lih@dabbolig.dk
DAB	Jørgen Henriksen	jhe@dabbolig.dk
DAB	Bettina Foltinger	bfo@dabbolig.dk
BB, afd. 605	Lizzi Jeppesen	l.jeppesen@ofir.dk
BB, afd. 606	Michael Buch Barnes	hulli.mbb@gmail.com
BB, afd. 607	Annette Jonsson	annettejonsson607@gmail.com
BB, afd. 608	Ramadan Nuredini	Nuredini54@gmail.com
BB	Søfren Ingemann	Sofren.Ingemann@net.lejerbo.dk
BB	Thomas Kronborg	thk@lejerbo.dk
BB	John Frimann	jof@bbsel.dk
BB, afd. 605	Berit Baggers	beritbaggers@sol.dk
BB, afd. 605	Libbe Søegaard	libbe@brnet.dk
BB, afd. 606	Gert Hansen	gert_conny@brnet.dk
BB, afd. 606	Henning Pedersen	afd6066@gmail.com
BB, afd. 607	Claus Blok	tblok@brnet.dk
BB, afd. 607	Bent Rasmussen	sussi@broendbybredbaand.dk
BB, afd. 608	Shahbaz Chauhan	shahbaz@sol.dk
BB, afd. 608	Michael Christensen	afd6081@gmail.com
Netværkskontoret	Bente Larsen	bla@bo-vest.dk