

REFERAT

Mødeoplysninger

Mødetidspunkt: Tirsdag den 13. januar 2015, kl. 17.00-20.00
 Referat udsendt: 22. januar 2015
 Sted: Café Perlen, Hallingparken 5
 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 (suppleant for OFL)	brix@brnet.dk	BRI
	Jørgen Steen Jeppesen	jsje@brnet.dk	JSJ
PAB	Zenia Johansen	zjohansen@broendbybredbaand.dk	ZJO
	Kai Dinesen	dinesenkai@gmail.com	KDI
	Henrik Skovmand observatør (afbud)	henrikskovmand@hotmail.com	HSK
T13	Hugo Thuge	htth@bo-vest.dk	HTH
	Bitten Skotte (afbud)	b.skotte@mail.dk	BSK
	Karin Engraf (afbud)	engraf.t13@gmail.com	KEN
	Dorthe Larsen	0311@brnet.dk	DLA
BB Afd. 605	Berit Baggers	beritbaggers@sol.dk	BBA
	Libbe Søegaard (observatør)	libbe@broendbybredbaand.dk	LBS
BB Afd. 606	Gert Hansen (afbud)	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	jo@dabboliq.dk	JO
FA09	Mikkel Selander (afbud)	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 (afbud)	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).

Sekretær Lisbeth Andersen fra sbs deltog som referent – i første omgang som en forsøgsordning – med henblik på at sikre en hensigtsmæssig udnyttelse af ressourcerne, samt at få referaterne sendt ud i bedre tid.

Dagsorden:

1. Godkendelse af dagsorden
2. Godkendelse af seneste referat
3. Orientering om status på forhandlingerne med Domus
4. Beslutning om vedtagelse af tidsplan for 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. Opfriskning af afdelingernes visionsønsker
10. Eventuelt

Beslutningsreferat:

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

1. Godkendelse af dagsorden

Ingen bemærkninger. Dagsordenen blev godkendt.

2. Godkendelse af seneste referat

Seneste møde blev afholdt den 09.12.2014. Referatet blev udsendt den 18.12.2014.

NBJ bemærkede, at formuleringen på side 4 af 10, første bullet-punkt (nederste halvdel af siden) ikke giver mening:

"De løstsiddende skaller kan hugges bort fra facaderne. Dette bør som udgangspunkt udføres hvert år, men kan evt. erstattes af en visuel inspektion hvert andet år."

Denne formulering rettes hermed til følgende:

"De løstsiddende skaller kan hugges bort fra facaderne. Dette bør som udgangspunkt udføres hvert år. Der kan dog - f.eks. hvert andet år – udføres en visuel inspektion i stedet for borthugning af skaller."

Referatet blev derefter godkendt.

3. Orientering om status på forhandlingerne med Domus

MKJ havde inden mødet forsøgt at få en opdatering fra forhandlingsudvalget. Dette var dog ikke lykkedes. Der henvises derfor til referatet af projektmøde nr. 58 (punkt 6) for seneste status på forhandlingerne.

Der var enighed om, at en afklaring haster. 2015-planen har som forudsætning, at arbejdet med designmanualen kan startes op i januar måned, og selv da vil 2015-planen være yderst komprimeret.

4. Beslutning om vedtagelse af tidsplan for første skema A i 2015

Oplæg til "2015-planen" var vedlagt som bilag til dagsordenen. Desuden var der vedlagt et notat, der forklarer tidsplanen. Oplægget blev gennemgået på mødet. Der blev aftalt enkelte mindre ændringer, der nu rettes op af sbs (**MKJ**):

- Ved angivelse af beslutningsvinduer i AB og OB skal disse perioder ikke opdeles mellem AB og OB. Afdelingerne/organisationerne finder selv ud af at fordele den tilrådeværende beslutningstid mellem sig.

- Det angives, at tidsplanen har som forudsætning, at der skrives kontrakt med Domus i løbet af januar måned.

Med disse ændringer blev 2015-planen godkendt. Det blev dermed besluttet at 2015-planen er den gældende tidsplan for godkendelse af det første skema A (PCB-renoveringen).

Som konsekvens af 2015-planen afholdes der et ekstraordinært FBU-møde tirsdag den 7. juli (uge 28). På dette møde vil der ske en koordinering af dels kommentarer fra de orienterende beboermøder, dels kommentarer fra den indledende godkendelse ("præ-godkendelse") af beslutningsmaterialet i AB og OB.

NBJ foreslog, at der udsendes en redigerbar udgave af 2015-planen, så hver organisation – efter eget behov - har mulighed for at lægge sine møder ind i planen. **(MKJ)**

MKJ mindede om, at 2015-planen har som overordnet forudsætning, at Landsbyggefonden accepterer en skema A ansøgning på baggrund af et tidligt og udetaljeret projektmateriale (som i Bellahøj). Dette er tidligere beskrevet i referat af FBU-møde nr. 8, afholdt den 09.12.2014. FBU anerkendte at 2015-planen forudsætter Landsbyggefondens velvilje.

Desuden vil det ikke under 2015-planen være muligt at overholde Landsbyggefondens normale sagsbehandlingstid på 4 måneder.

Behovet for en henvendelse fra beboerdemokraterne til LBF blev derfor drøftet jf. beslutningspunktet under punkt 4 på dagsordenen. Henvendelsen til fonden skal vedrøre fondens sagsbehandlingstid, samt fondens indstilling til at behandle ansøgningen på et tidligt projektstade.

Det blev aftalt, at der udarbejdes et oplæg til et brev fra de fire OB-formænd til fonden. **(MKJ)** DLA orienterede om, at der er bestyrelsesmøde i fonden den 19.03.2015. Der var enighed om, at brevet skal kunne behandles af fondens bestyrelse på dette møde. Brevet godkendes af de fire OB-formænd inden underskrivningen.

5. Orientering om status på handleplanen i forhold til Landsbyggefonden

Status på skitsering af ønsker inden for tilgængelighed og ombygninger

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

- Sbs bistår Rheumpark med skitseringen. Materialet er nu 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 punktet blevet løftet op på et møde i T13's projektgruppe den 11.12.2014. Processen er i gang, og der arbejdes p.t. med en rådgiverkontrakt for skitseringsydelsen. MKJ mindede om, at skitseringen bør være afsluttet inden udløbet af februar måned iht. 2015-tidsplanen, herunder milepælsplanen for opfølgning i forhold til Landsbyggefonden. **(NBJ)**
- I BB er punktet drøftet på et møde i BB's byggeudvalg den 03.12.2014, og dette er fulgt op med et fællesmøde for afdelingerne den 05.01.2015. BB har forespurgt sbs om et tilbud på skitseringsopgaven.

Orientering om status på de supplerende prøver af højhusfacaderne

MKJ orienterede om status på de supplerende betonprøver. AI og Force starter op i uge 4 i Rheupark, og arbejder sig derefter ned gennem bebyggelsen. Prøverne afsluttes efter planen i uge 6. Der er som aftalt hængt 2-ugers varslinger op i opgangene i højhusene og lavhusene. Disse varslinger følges op af 3-dages varslinger i postkasserne i højhusene.

Der pågår en koordinering med AI og Force for at sikre, at der i forbindelse med betonprøverne kan blive hugget så mange skaller af som muligt, uden at dette medfører væsentlige ekstra omkostninger (i form af ventetid) hos AI/Force. Efterfølgende vil der være et behov for at gennemgå de resterende steder på højhusfacaderne, og sørge for afhugning af skaller disse steder. Inden denne manøvre vil der blive varslet igen (når omfanget kendes). **(MKJ)**

AI/Force udfører en fotodokumentation af de områder, hvor de har hugget skaller af ifm. betonprøverne, og stederne markeres på en facadetegning. Afskalningerne samles sammen i en mærket pose for hvert højhus som dokumentation over for LBF.

AI/Force sørger for den nødvendige efterbehandling af blotlagte armeringsjern - efter deres faglige vurdering.

Efter mødet: Force er fremkommet med følgende udtalelse vedr. efterbehandling af blotlagte armeringsjern:

"Det er vores holdning (Force Technology, Betonafdeling), at det vil være skønne spildte kræfter at foretage forsegling af blotlagte armeringsjern efter nedbankning af betonskaller, dette taget i betragtning, at man påtænker en større renovering inden for få år, samtidig med at der er tale om karbonatiseringsinitieret korrosion, der er kendetegnet ved langsom fladetæring."

Det er aftalt med AI/Force, at Forces faglige vurdering følges, og der dermed ikke sker en efterbehandling af evt. blottede armeringsjern.

Der er aftalt en økonomisk ramme med AI/Force på kr. 4.000 inkl. moms per højhus til afhugning af løstsiddende betonskaller. Inden for denne ramme sørger AI/Force for at der inspiceres og afhugges evt. løstsiddende betonskaller inden for det område på facaderne, hvor liften køres op og ned ifm. betonprøverne.

Orientering om status på afspærringerne rundt om højhusene

Afdelingernes holdning til en permanent løsning (frem til HP4-renoveringen) blev drøftet:

- BAB vil udføre inspektion og afhugning af evt. løstsiddende skaller årligt frem til renoveringen – evt. erstattet af visuelle inspektioner et af årene. Dette vurderes af ejendomskontoret på årsbasis.
- PAB vil udføre inspektion og afhugning af evt. løstsiddende skaller hvert andet år frem til renoveringen – hvert andet år udføres visuelle inspektioner.
- BB har fravalgt den opfølgende runde med afhugning af skaller, fordi BB ønsker at arbejde med en permanent overdækning (et halvtag) rundt om højhusene. BB er dog med i den indledende runde, hvor AI/Force hugger så mange skaller af som muligt ifm. betonprøverne. BB arbejder med en verificering af prisen for et halvtag rundt om højhusene. Det nuværende prisleje er kr. 2.000 inkl. moms per løbende meter. Der regnes med en total omkostning på 150-200.000 inkl. moms per højhus, afhængigt af, hvor mange af fladerne, der allerede er overdækkede via gangbroer, udestuer mv. Den

årlige omkostning for inspektion og afhugning af betonskaller vurderes at være kr. 45.000 inkl. moms per højhus. Tilbagebetalingstiden for halvtage vurderes dermed at være 3-4 år, i forhold til en årlig inspektion og afhugning.

- T13 ønsker muligvis også at arbejde videre med en permanent løsning, i form af et halvtag rundt om afdelingens tre PCB-fri højhuse. T13 ønsker dog først at blive informerede om verificeringen af prisen for halvtaget.

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

Der blev den 09.01.2015 afholdt møde mellem projektgruppen og planafdelingen i Brøndby Kommune. Fra kommunen deltog planarkitekt Hanne Riis Ketler og planchef Ellen Hvidt Thelle.

Dagsorden for mødet var udsendt til mødedeltagerne den 07.01.2015. Dagsordenen blev efterfølgende udsendt jf. den sædvanlige mailliste den 13.01.2015 som bilag til referatet fra PM 58. Hovedpunkterne på mødet var:

- Orientering til Brøndby Kommune om statet for HP4 og en gennemgang af 2015-planen. Herunder tilkendegav kommunen, at renoveringen af facaderne på højhuse og lavhuse ikke udløser krav om en ny lokalplan. Facaderenoveringen vil kunne klares med en dispensation i forhold til den gældende lokalplan. Krav om en ny lokalplan vil primært komme ifm. trafikomlægninger, fortætning eller ændret brug af bygningerne. Under dette punkt blev statet på forhandlingerne med Domus ligeledes gennemgået, samt statet på genhusningen. Forhold vedr. genhusningen under HP4 er fra kommunens side uddelegeret til visitationschef (Inger Kofoed).
- Orientering om proces og stade for kommunens engagement i omdannelse af Esplanadeparken. Kommunen bekræftede, at der i 2017-18 er afsat i alt kr. 5 mio. til omdannelsen af Esplanadeparken. Pengene er ikke øremærket til et bestemt formål.

Referat fra mødet udsendes i uge 5.

HTH gentog et ønske fra efteråret 2014, om at renoveringen af de fælles friarealer prioriteres op i renoveringsrækkefølgen, således at dette kommer før renoveringen af lavhusene. Der var enighed om dette ønske. Det blev aftalt, at sbs udarbejder et notat med beskrivelse af en opsplitning mellem de dele, der støttes af Landsbyggefonden, og de dele, der skal søges anden finansiering til (f.eks. omdannelsen af Esplanadeparken). **(HZ)**

Det blev desuden aftalt, at sbs på næste FBU-møde præsenterer et udkast til en ændret plan for renoveringsrækkefølgen, hvori de fælles friarealer er opprioriterede. **(MKJ)**

7. Status på fastlæggelse af genhusningsstrategi

Der var i dagsordenen angivet et beslutningspunkt vedr. PCB i indbo.

Indstillingen fra genhusningsgruppen og projektgruppen var at vedtage en systematisk aftørring/rengøring af møbler ifm. udflytningen – for at fjerne PCB i møblerne effektivt.

Erfaringerne fra Farum Midtpunkt viser, at PCB i indbo ikke giver en væsentlig forhøjelse af PCB i indeluften. Størstedelen af PCB sidder bundet i støv. Støv kan fjernes billigt – og endnu billigere/nemmere, hvis det sker ifm. udflytningen. Omkostningen til rengøring af møbler støttes af LBF. Yderligere tiltag – ud over almindelig rengøring – kan ikke forventes støttet af LBF.

Følgende blev vedtaget som en fælles løsning for alle fire selskaber:

Der sker en systematisk aftørring/rengøring af møbler og andet inventar ifm. udflytningen.

Herunder vil der i det enkelte tilfælde blive taget stilling til, om beboeren har særligt indbo, der skal rengøres ud over almindeligt indbo. Dette kan f.eks. være bogsamlinger, uldne tæpper, store mængder tøj/klæder (der er tydeligt støvede) mv.

Byggesagen betaler for al denne rengøring. Rengøringen udføres af et professionelt firma ifm. udflytningen, og omkostningerne støttes af LBF. Rengøringen vil være et krav, dvs. beboerne får ikke mulighed for at vælge rengøringen fra.

I genhusningsgruppen skal der fastlægges en procedure for screening af beboernes indbo, med henblik på at kunne kortlægge behovet for rengøring af særligt indbo. **(HZ)**

HZ orienterede om status på arbejdet i genhusningsgruppen og i den nedsatte Task Force gruppe. Der arbejdes med genhusningsscenarier, en genhusningspjece og samarbejdsaftalen for genhusningssamarbejdet.

Det blev aftalt, at genhusningspjecen sendes til høring i redaktionsudvalget, uden at FBU først har godkendt pjecen. Pjecen bringes afslutningsvis op til orientering i FBU. **(DKR)**

ZJO fra PAB 8 deltager i redaktionsudvalget for så vidt angår godkendelsen af genhusningspjecen. Alle fire selskaber er dermed repræsenteret i redaktionsudvalget under godkendelsen af pjecen.

HZ orienterede om, at der – jf. drøftelserne på det seneste FBU-møde – er sket en yderligere verificering af fraflytningsprocenterne via udlejningscheferne i DAB, FA09 og Bo-Vest.

Denne yderligere verificering gav dog ikke anledning til at ændre på fraflytningsprocenterne, der derfor fortsat var på 8 % for alle tre selskaber. Ved disse fraflytningsprocenter kan genhusningen klares inden for de tre genhusende selskaber. Når aftalen med BB er indgået, vil BB's boliger også indgå i beregningerne, hvilket vil give en yderligere buffer. HZ orienterede om, at der foreligger et udkast til en allonge for BB's indtræden i samarbejdet. Denne allonge behandles p.t. i genhusningsgruppen.

HTH bemærkede, at T13 har haft en fraflytningsprocent på 4,4 i 2014. HTH ønskede derfor, at fraflytningsprocenten for T13 verificeres endnu en gang. **(HZ)**

Desuden påpegede HTH, at det skal sikres, at 2. og 3. sals boliger i lavhusene ikke indgår i beregningerne som tilgængelighedsboliger. **(HZ)**

De reviderede genhusningsberegninger fremlægges på næste FBU-møde. **(HZ)**

HTH efterlyste et notat med en opsamling af resultaterne fra den indledende screening. En sådan opsamling kan bruges til at få et overblik over genhusningsopgaven. Desuden kan tallene bruges til at bekræfte/afkræfte forudsætningerne i genhusningsberegningerne. Sbs sørger for, at der udarbejdes en oversigt over resultaterne fra screeningen. Oversigten præsenteres på næste FBU-møde. **(HZ)**

8. Kommunikation

DKR orienterede om status på kommunikationsindsatsen.

Det første møde med redaktionsudvalget er afholdt. Mødet handlede bl.a. om mulighederne for et imageløft, efter en artikel i BT. I artiklen var Ib Terp citeret for en udtalelse om, at "Indvandrere er en dårlig forretning". Det oprindelige interview med Ib Terp stammer fra en analyse, som Ugebrevet A4 har gennemført.

Tilknytning af et eksternt bureau er efter anmodning fra BB foreløbigt udskudt 6 måneder. BB er positive over for idéen, men har ønsket, at tiden foreløbigt ses an 6 måneder, inden punktet bringes op igen.

Vedr. medieberedskab/krisekommunikation har DKR nu holdt møder med de kommunikationsansvarlige for alle fire selskaber.

9. Opfriskning af afdelingernes visionsønsker

Projektgruppen har foreslået, at der afholdes et fælles arrangement på næste FBU-møde med en genopfriskning af visionerne. Vi befinder os tidsmæssigt langt fra visionsmøderne, og det kan være svært at genkende visionsønskerne i de nuværende aktiviteter på sagen. De fælles visionsplancher var vedlagt ved udsendelsen af dagens dagsorden for den fælles hukommelses skyld.

Arrangementet bør afholdes inden den nye beboerproces skal opstartes - beboerprocessen for udarbejdelse af designmanualen. Denne beboerproces vil Domus stå for, forudsat at der indgås en aftale med Domus.

Forslaget blev vedtaget. Der var enighed om at lade arkitekt Lis Strunge fra sbs stå for arrangementet.

Efter det fælles arrangement på FBU-mødet i februar kan der efter ønske og behov afholdes afdelingsvise arrangementer.

10. Eventuelt

DKR orienterede om kulturnatten i oktober, og forespurgte, om der skal være nogle HP4-aktiviteter i den forbindelse. Punktet tages op igen på det kommende FBU-møde.

Det blev vedtaget at flytte næste FBU-møde fra tirsdag den 10/02 til onsdag den 04/02.

Efter mødet: Som det fremgår af referatet er der mange punkter på dagsordenen til FBU-mødet den 04/02. Mødet udvides derfor til tidsrummet kl. 17-21. Mødet holdes i Rheumhus.

Med venlig hilsen

Martin Kjølby
Projektleder, ingeniør

Mobil 2366 4513
mki@sbsby.dk