

Referat fra møde i byggeudvalget mandag d. 20. februar 2022 kl 17.00 i bestyrelseslokalet, Hyldemorsvej 12

Deltagere: Mogens, Dorthe, Niels-Christian, Linda, Casper

Afbud: Allan

1. Godkendelse af referat

Referat fra udvalgets møde d. 14. november 2022 er tidligere udsendt.

Referatet blev godkendt.

2. Forudsætninger for tagreovering

Det har indtil nu været forudsat, at første etape af tagreoveringen skulle finde sted i 2026-27, mens hovedparten af arbejdet skulle udføres i 2029-30.

Efter planen skal hele 1. etape finansieres med henlagte midler, mens 2. etape finansieres med opsparede midler for 16,1 mio. kr. og 12 mio. kr. i lån.

Kurstab på vores opsparede midler betyder imidlertid, at vi må påregne en reduktion i midlerne på ca. en mio. kr. med den nuværende kursudvikling. Ingen kan imidlertid forudse, hvordan kurserne udvikler sig på langt sigt.

Vi drøfter, hvad den seneste udvikling betyder for tidsplanen for reoveringsarbejdet.

Bilag: Langtidsplan for større reoveringsarbejder

Udvalget drøftede i detaljer, hvad de ændrede forudsætninger betyder for tagprojektet.

Der var enighed om det vigtige i at få afklaret, hvordan tagenes tilstand ser ud. Hvis det er muligt, vil det være både økonomisk fordelagtigt og spare en masse naturressurser at levetidsforlænge tagene, fx ved at give dem en systematisk understrykning og få alle lofter ordentligt isoleret. Udvalget mener således, at et byggeprojekt skal udvikles i etaper, således at første etape er en grundig undersøgelse af tagenes tilstand. Først, når resultatet af denne foreligger, kan der tages stilling til det videre forløb.

3. Identificering af arkitekt eller byggesagkyndig, som kan bistå os med at efterprøve ideer til arbejder, der kan gennemføres i forbindelse med tagreovering

Som tidligere aftalt har Niels-Christian været i kontakt med JJW Arkitekter, som har fremsendt en plan og et tilbud på rådgivning.

Vi drøfter tilbuddet og det videre forløb.

Bilag: Tilbud fra JJW Arkitekter, brev fra Peter Rørbye

Udvalget drøftede tilbuddet, som det fandt attraktivt. Der var dog enighed om at opdele rådgivningen i etaper. I første omgang accepteres tilbuddets trin 1, 2 og 3, dvs. en undersøgelse af tagenes tilstand med en efterfølgende bedømmelse af deres restlevetid. Først, når denne er fastslået, vil der blive taget stilling til yderligere undersøgelser. Dog var der i udvalget et ønske om at få lavet en skitse af muligheden for opsætning af tagaltaner, idet denne mulighed er uafhængig af tagudskiftningen.

4. Opsætning af Velux-tagaltaner

Det er tidligere aftalt, at Dorthe kontakter Velux for nærmere informationer om tagaltaner.

Punktet afventer udarbejdelse af skitse.

5. Udnyttelse af tagetage

KAB meddeler, at det samlede areal for en almen bolig ikke må overstige 110 m². Det udelukker, at de største boliger kan udnytte tagetagen.

Udvalget er i tvivl om, hvorvidt denne information er korrekt, og Dorthe har påtaget sig at undersøge dette spørgsmål nærmere. Niels-Christian har forespurgt KAB, om det vil være muligt at vælge udnyttelse af tagetage som en individuel løsning mod en ekstra stigning i huslejen. KAB har endnu ikke svaret.

Niels-Christian og Linda havde opmålt loftet i hhv. 1½-planshusene og etplanshusene. I 1½-planshusene vil et udnyttet loftsrum med 1½m høje vægge kun kunne blive ca. 1½ m bredt. Der vil således højst kunne indrettes en hems i 1½-planshusene. I etplanshusene er loftsrummet noget større. På denne baggrund konkluderede udvalget, at det formentlig ikke vil være økonomisk rentabelt at udnytte tagetagen til bolig. Der var dog enighed om, at en endelig stillingtagen til, om vi ønsker at arbejde videre med planerne, bør afvente undersøgelsen af tagenes tilstand.

Dorthe oplyste, at maksimumstørrelsen for familieboliger i almenboligloven er fastlagt til 115 m². En hems skal dog ikke medregnes i boligarealet.

6. Opsætning af solceller

På udvalgets første møde blev det aftalt, at Mogens og Allan skulle undersøge mulighederne for opsætning af solceller nærmere.

Niels-Christian har deltaget i møde i BL vedr. solceller, og sammen med Mogens i borgmestermøde om samme emne. Reglerne for fælles udnyttelse af en boligafdelings solceller burde være på plads i form af et EU-direktiv om energifællesskaber, men i virkelighedens verden lægger energiselskaberne alle mulige hindringer i vejen for en sådan udnyttelse.

Fællesrepræsentationen af Boligselskaber i Herlev vil afholde et medlemsmøde om solceller snarest. Alle udvalgsmedlemmer opfordres til at deltage.

Vi drøfter det videre forløb.

Udvalget enedes om at afvente mødet i Fællesrepræsentationen af Boligselskaber i Herlev.

7. Opsætning af ensartede halvtag/afskærmning foran husene

Fam. Kallesøe, Troldhøjen 6, har opstillet et miniskur/skjul til cykler i deres forhave, og på afdelingsmødet d. 1. februar blev det udvendige råderetskatalog ændret, således at dette fremover er tilladt.

Udvalget fandt, at den videre planlægning af opsætning af halvtag må afvente undersøgelsen af tagenes tilstand.

8. Udvalgets videre arbejde og datoer for fremtidige møder

Udvalget ønsker, at undersøgelsen af tagenes tilstand gennemføres så hurtigt som mulig. Når undersøgelsen er tilendebragt mødes udvalget med JJW Arkitekter for at drøfte undersøgelsens konklusioner. Dato for dette møde fastlægges, når undersøgelsen er færdiggjort.

9. Eventuelt

Udvalget drøftede behovet for hulmursisolering.

For referatet: Niels-Christian