

## REFERAT

10. april 2013

AGF/NBJ

### Emne: VA afd. 10 Hyldeespjældet – byggeudvalgsmøde.

**Dato:** 5. marts 2013 kl. 16.00 – 18:00 i Hyldeespjældets ejendomskontor.

**Deltagere:** Byggeudvalget, VA afd. 10 Hyldeespjældet:  
Vinie Hansen (VH), Sif Enevold (SE), Per Zoffmann Jessen (PZ), Ole Kristensen (OK) og Povl Markussen (PM).

**Rådgivere:** Rådgiver fra COWI Michael P. Vesterlørkke (MPV)  
**Gate21:** Charlotte Schunck (CSH), projektleder i Gate 21

**Afbud:** Jan Dahl, (JD)

### Administrationen, BO- VEST:

Michael Jensen (MJE), afdelingsleder.  
Niels Bloch- Jensen (NBJ), projektleder  
Andreas Gysting Frederiksen (AGF), afdelingskoordinator/sekretær.

## DAGSORDEN

- 1) Godkendelse af dagsorden.
- 2) Radon (MPV/ MHR).
  - 2a) Orientering/status fra COWI vedr. håndtering af radonundersøgelser i 30 lejemål.
  - 2b) Radonsug projekt beskriv og økonomioverslag.
  - 2c) Diverse til Hyldeposten – Gitte Klausen jf. aftale på beboermøde.
- 3) Skimmel (MPV/ MHR).
  - 3a) Orientering/ status fra COWI vedr. skimmelundersøgelser i ønskede 4 lejemål.
- 4) Besigtigelses referat.(NBJ)
- 5) Tidsplan PlanC/ Gate21 projekter. (CSH/NBJ).
- 6) Suderlængen 2 og 4 – status på termografering. (CSH/NBJ)
- 7) Status og orientering på del projekterne 2,3 og 4. (NBJ/ CSH).
  - 7a) Delprojekt 2: Rapport Hyldeespjældet 2035. (CSH/NBJ)
  - 7b) Delprojekt 3: Delprojekt – Ny tagopbygning. DTU om opfølgning og forpligtigelser – økonomisk og vedligeholdelsesmæssigt. (CSH/NBJ)
  - 7c) Status på fugtdetektorer indbygget i tag. (NBJ/CSH/SE).
  - 7d) Delprojekt 4: Delprojekt – VIP + Højstyrkebeton.
- 8) Diverse tilbagemeldinger fra BYG.(NBJ)
- 9) Næste møder
- 10) Eventuelt

## 1) Godkendelse af dagsorden.

Mødet startede med dagsordenspunkterne 5-7.  
Herefter blev dagsordenen godkendt.

## 2) Radon (MPV/ MHR).

Følgende punkter blev gennemgået.

### 2a) Orientering/status fra COWI vedr. håndtering af radonundersøgelser i 30 lejemål.

NBJ orienterede om, at der er udlagt dosimetre i 28 boliger til kontrolmålinger.

Målingerne forventes afsluttet ultimo april - primo maj.

*Efterfølgende er det aftalt, at COWI indsamler dosimetre primo maj med 14 dages varsel.*

### 2b) Radonsugprojekt beskriv og økonomioverslag.

NBJ orienterede om, at der er indgået aftale med COWI den 13.2.2013. Aftalen omfatter radonsugforsøg i fire lejemål. **MPV** bedes være opmærksom på, at byggeudvalget orienteres inden udførelse af radonsugforsøg og efter. Afrapportering sker med resultatskemaer, sammenfatning og konklusion.

Suderlængen 11 bruges til at undersøge metode. Der findes løsninger med og uden ventilator. JD's lejemål blev nævnt, men skønnes ikke at være tilstrækkelig repræsentativ.

### 2c) Diverse til Hyldeposten – Gitte Klausen jf. aftale på beboermøde.

NBJ orienterede om, at der er videresendt materiale omkring radon/skimmel fra COWI til brug i Hyldetryk. Yderligere materiale – herunder henvisning til skimmel.dk og radon.dk – til Hyldepostens hjemmeside koordineres mellem **MPV** og **NBJ** og sendes til OK for uploading til hjemmeside.

*Efterfølgende bør **OK** kunne sikre, at link til ovennævnte offentlige hjemmesider kan linkes til Hyldepostens hjemmeside. COWI og administrationen mener ikke, at kunne bidrage yderligere.*

## 3) Skimmel (MPV/ MHR).

### 3a) Orientering/status fra COWI vedr. skimmelundersøgelser i ønskede 4 lejemål.

MPV orienterede om, at Suderlængen 11 er undersøgt for skimmel. COWI's foreløbige vurdering er, at der ikke er et generelt massivt angreb af skimmel, men moderat til massiv forekomst enkelte steder.

Undersøgelsen af Torveslippen 23 (model A9) er så ny, at resultaterne endnu ikke foreligger, men på nuværende tidspunkt skønnes tilstanden at være bedre end i Suderlængen 11.

*Efterfølgende: I uge 16 er COWI klar med delnotat og opsamling på resultaterne på ovenfor nævnte undersøgelser.*

MPV orienterede endvidere om, at råds-kader særligt ved hoveddøre kunne være forårsaget af de utætheder, der er fundet i regnvandsledninger/kloak mod gaden. På mødet blev det oplyst, at kloak og regnvandsbrønde er overtaget af kommunen. *Efterfølgende har MJE oplyst, at der er foretaget TV-inspektion af alle ledninger, som videresendes til COWI snarest af **MJE**.*

Der var følgende bemærkninger:

MPV oplyste, at der fortsat skal findes yderligere lejemål for målinger. *Efterfølgende er lejemålet Hjortelængen 2 med værelse over port sat på målprogram. Derudover mangler forsat to stk. C-boliger. Disse skulle gerne findes spredt over den øvrige bebyggelse. **NBJ** undersøger i administrationen om, der kan forceres mht. genhusning mm.*

NBJ oplyste, at udlejningen i BO-VEST har meddelt, at det forventes at tage to måneder at reservere en bolig.

MJE supplerede, at der er en lav fraflytning på boligtyperne A7 og C-boliger (C4), som ønskes anvendt.

SE gjorde opmærksom på fordelene - at boligerne er istandsattes mm. - som kan fremhæves overfor beboerne, når man flytter tilbage efter målingerne er foretaget.

NBJ tager kontakt til udlejningen mhp. at få beskrevet vilkårene omkring genhusning, så det klart fremgår for beboerne, hvordan flytning, opmagasinering mm. kommer til at forløbe.

*Efterfølgende har NBJ svaret MJE og fremsendt oplyste muligheder og regler for genhusning.*

MJE og NBJ undersøger de aktuelle muligheder for at finde de ønskede lejemål (– herunder kontakt til Mette).

*Efterfølgende har Mette Suderlænget 2 givet udtryk for tvivl. MJE og NBJ har aftalt møde vedr. mulighed for forcering, således for at undersøge og tage skridt til nedenstående plan C.*

MPV orienterede om muligheden for, at man i de evt. følgende undersøgelser, hvis der findes massiv udbredelse af skimmel, kan finde et mønster ift. fund af skimmelsvamp under gulvene, hvilket kan minimere omfanget af gener forbundet med undersøgelsen.

Ifølge mangel af lejemål til undersøgelse for skimmel blev byggeudvalget enige om følgende prioritering:

Plan A: Afvente A- og C-boliger lidt endnu.

Plan B: Tag de boliger, der er mulighed for.

Plan C: Find de A- og C-boliger, som der skal bruges og tilbyde genhusning.

#### 4) Besigtigelsesreferatet (NBJ)

NBJ beklagede, at besigtigelsesreferatet har været så længe undervejs. Referatet er nu kommet retur fra LBF, hvilket afventer de sidste kommentarer fra JRA.

VH påpegede, at det fremgår af besigtigelsesreferatet, at man ikke kan opnå støtte til miljøarbejder herunder fælleslokaler i tæt lav bebyggelse, men at der i Hyldespjældet også er etagebyggeri.

Afdelingens ønsker omkring miljøarbejder/fællesarealer har bl.a. været et beboerhus tænkt sammen med torvet. Samt bedre tilgængelighed til lejemål ift. ældre og handicappede herunder den interne trappe, der er en væsentlig barriere, og hvilket gør at Hyldespjældet ikke er et traditionelt tæt-lav byggeri.

Trapper/repos/konsoller: MPV oplyste, at der ikke kunne hentes oplysninger i det eksisterende materiale. **NBJ** og **MPV** tager kontakt til LBF herom.

Facader og gavle: NBJ orienterede om, at LBF ønsker omfanget af undersøgelser skal være en vandret og en lodret elementsamling i fem pct. af boligerne, de nærmere omstændigheder afstemmes. **MPV** tager kontakt til LBF.

VH og SE påpegede, at der også skal være en plan for, hvad man gør efterfølgende, så der ikke efterlades 20 lejemål med huller.

**NBJ** og **MPV** følger op.

VH: Det skal afklares, om undersøgelsen af indeklimaet fra 2002 er tilstrækkelig jf. klimarapport registreret 2003, eller om der skal foretages en ny.

**NBJ** finder rapport.

Indeklimaproblematikken blev vendt. Fra at tale om et komfortproblem blev dette præciseret til at det var en reel gene. Hvilket burde gøre det muligt at opnå støtte.

Tage:

Det blev præciseret, at levetidsforlængelsen kun er på vandrette flader, og at reparationer ikke var på stern. Dette kan være en del af skadesårsagen mht. fugt.

Vinduer og døre: VH pointerede, at dørene tidligere er udskiftet, men ikke vinduerne, som blot fik skiftet træet ud.

**NBJ** undersøger med Pia i BO-VESTs administration om der fortsat betales af på 35 års lån, og om det blev indført ifm. byggeskade.

Tidspunktet for udførelse af afdækninger med aluminium på bundkarme og bundrammer undersøges.

Materialegård og træbeklædninger:

VH spurgte til om levetiden var udløbet. MPV svarede ja hertil.

NBJ pointerede udsagnet fra LBF om, at helhedsplanen kan gennemføres uden huslejestigninger – afdelingen kan så vælge at foretage private arbejder, hvis man ønsker yderligere igangsat end, hvad der kommer med i den endelige helhedsplan.

NBJ uddelte efter gennemgangen af besigtigelsesreferatet en tidsplan, der er lavet pba. sidste møde. NBJ oplyste, at NBJ og **MPV** vil præcisere tidsplanen ift. opkvalificere forsøgsforløb, undersøgelse og beboerinddragelse.

### **5) Tidsplan PlanC/ Gate21 projekter. (CSH/NBJ).**

NBJ havde forud for mødet på skrift orienteret byggeudvalget om følgende:

- Igangsætningen af forsøgsprojektet 'delrenoveringen' af tag og facade på Suderlængen 4 (delprojekt 3 og 4) er i gangsat.
- "Den friske anlægsgartner" graver faskinen mandag d. 4. marts.
- Leveringstiden for vinduerne sker i uge 11 om torsdagen d. 14. marts.
- Det er besluttet, at farverne udvendigt følger de farver, der er i dag. NBJ har med vinduesleverandør forsøgt at afkode disse farver. Det er ligeledes besluttet at døre og vinduer er hvide (RAL 9010) indvendigt.
- I forbindelse med leverancen af vinduer har der været visse udfordringer, således har CSH og entreprenør E&P måtte udføre måltjek på facader indvendigt og udvendigt.

På mødet supplerede CSH supplerede med følgende:

- Tidsplanen for forsøgsprojekterne er udarbejdet og udsendt til byggeudvalget (bilag 5).
- Facadeelementer blev returneret til Jylland igen, da facadeelementer ikke passede. Revnedannelser er undersøgt.  
*Efterfølgende er elementer returneret og monteret korrekt.*
- Leveringstid på vinduer har været lidt forsinket. Farvevalg har været sværere end forventet.  
*Efterfølgende har MJE og NBJ aftalt møde med Suderlængen 4 for en snak og besigtigelse af indvendige arbejder. De arbejder, der udestår på overfalder, er aftalt udført af ejendomskontorets håndværkere. Omfanget af dette arbejde afklares.*
- I låsene er der i dag fem stifter, mens der i de nye låse er seks stifter. Glostrup Låseservice tager sig af det, og tager kontakt til MJE og leverandører.
- Mht. tagene er vinger og midtersektion færdige. Der opføres faldstammeudluftning midt på taget med ventilation til bad.

Herefter var der følgende bemærkninger:

NBJ fortalte, at der opsættes sikkerhedsglas ind- og udvendigt på dørene, men ikke på vinduerne. Stalddør forøger energitabet, da der bliver uforholdsvist meget karmareal. Det forventes, at stalddøre kan bestilles, når der er tale om 300 boliger.

NBJ fremlagde organisationsdiagram for demoprojekt omkring klimaskærmen, hvor CSH er kontaktperson.

OK og PZ orienterede, at der er oplevet, at mobiltelefoner ikke har kunnet få signal allerede inden opsætningen af facaderne. **NBJ** og **CSH** følger op på dette

Mht. soklens opbygning blev der til den løsning, der er udført stillet spørgsmålstegn ved, om der var rottesikret. **CSH** følger op.

PM spurgte til, hvad erfaringerne har været med facadeelementerne. CSH svarede, at man har været positiv overrasket, idet de tre facadeelementer blev påmonteret indenfor en time.

## **6) Suderlængen 2 og 4 – status på termografering. (CSH/NBJ)**

CSH oplyste, at der er udført termografering i Suderlængen 4 før igangsætningen af forsøgsprojektet. Efter-termograferingen er flyttet til den 18. marts. Der foretages sideløbende en referencemåling i Suderlængen 2.

Temperaturen skal ifm. termograferingen være maks. fem grader.

*Efterfølgende er eftertermografering rykket frem til fredag den 12. april kl. 8.00, hvilket er afklaret med beboerne.*

## **7) Status og orientering på del projekterne 2,3 og 4. (NBJ/ CSH).**

NBJ orienterede om, at BO-VEST har tegnet All-risk forsikring – entreprisforsikring. **CHS** videreformidler denne i kopi til alle involverede entreprenører.

CSH orienterede om, at der er foretaget en undersøgelse af beboerens oplevelse af nuværende indeklimaforhold i form af et spørgeskema. CSH fremviste skema.

Efterfølgende er der planlagt en lignende undersøgelse, som afdækker hvordan det forholder sig med indeklimakomfort efter forsøgsprojektet.

NBJ orienterede om, at der laves en allonge for lejekontrakten i Suderlængen 4, hvilket er videregivet til udlejning i BO-VEST. **NBJ** følger op.

### **7a: Delprojekt 2 - Rapport**

NBJ orienterede om, at input til rapport fra BO-VEST vedr. økonomi, kan, når endelig besigtigelsesreferat forligger, udføres og fremsendes til Gate21/PlanC – DTU. **NBJ** planlægger møde med byggeøkonomi i administration.

De ønskede bearbejdnings af rapporten (Hyldespjældet 2035 samt Solarmapping), samt de kommentarer NBJ har til denne afklares på møde mellem CSH og NBJ fredag den 8. marts, hvorefter der afholdes møde med DTU.

*Efterfølgende afventes mødeindkaldelse fra CSH til møde om redigering af skriftligt materiale.*

### **7b: Delprojekt 3 – Ny tagopbygning**

NBJ orienterede om, at der i øjeblikket er en dialog mellem BO-VEST, DTU, GATE21 og COWI. Administrationen har spurgt til hvem, der tjekker alarmerne i tag, deres

vedligeholdelse, strømforbrug samt hvem og hvordan disse data understøttes gennem tagets levetid.

**CSH** bedes besvare ovenstående spørgsmål.

### **7c: Delprojekt 3 – Ny tagopbygning/status på fugtdektorer**

CSH oplyste, at DTU forestår målingerne tre år ud i fremtiden. Derefter er det op til BO-VEST, hvorvidt man vil fortsætte med målingerne. Hvis der indenfor de tre år er tegn på utætheder, så kontaktes BO-VEST mht. udtørring.

### **7d: Delprojekt 4 - VIP + højstyrkebeton facade**

CSH oplyste, at farveforskellene er helt nye og sandsynligvis skyldes vejrliget, hvorfor det bør afventes og se hvordan det udvikler sig.

Facadeelementerne med huller er produceret først, og derefter dem uden, hvilket kan skyldes farveforskellen

**CSH** giver **NBJ** besked, når der er svar fra HiCON. Derefter giver NBJ byggeudvalget besked.

*Efterfølgende administrationen har ikke modtaget noget svar på ovenstående.*

## **8) Diverse tilbagemeldinger fra BYG.**

NBJ orienterede om, at professor ved DTU Lotte M. B. Jensen, har oplyst, at hun har en ny studerende, der gerne vil fortsætte projektet omkring solarmapping.

*Efterfølgende er der ikke sket yderligere.*

## **9) Næste møder**

MJE spurgte til, hvad der skal gøres ved de eksisterende betonskader, da der kommer henvendelser omkring dette.

Anbefalingen er, at der ikke skal gøres noget udover, at løse dele fjernes.

NBJ sender mail til MPV, der sender rådgivermail, som driften kan bruge.

*Efterfølgende har MPV svaret MJE, at betonskader på trapper bør sikres ved, at løst beton fjernes og evt. plader udlægges jf. fremsendt notat til MJE og administrationen.*

*Trapperne forventes at være indeholdt i en helhedsplan.*

### **Kommende byggeudvalgsmøde:**

Torsdag den 23. maj kl. 17.00

Torsdag den 20. juni kl. 17.00

## **10) Eventuelt**

**Følgende materialer blev udleveret på mødet:**

- Et eksemplar af rapporten om Solarmapping til hhv..ejendomskontoret, byggeudvalget og administrationen.

Tidsplan for det videre arbejde med helhedsplanen for Hyldespjældet.