

## REFERAT

12. oktober 2012

AGF/NBJ

### Helhedsplan for VA afd. 10 Hyldebjerg – byggeudvalgsmøde.

**Referat af:** Niels Bloch – Jensen/Andreas Gysting Frederiksen

**Afholdt den:** 8. oktober 2012 kl. 18.00 i Hyldebjergs ejendomskontor, Møde  
ca. 18:30.

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

**Rådgivere:** Michael Vesterlørkke (MV), rådgiver COWI  
Merete Hjorth Rasmussen (MHR), rådgiver COWI

#### Administrationen, BO- VEST:

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

#### Afbud:

## DAGSORDEN

### Punkt

- 1) Godkendelse af dagsorden (Byggeudvalget/ NBj)
- 2) Status på Landsbyggefond ansøgning, herunder besigtigelsen 20. november 2012, hvem deltager fra byggeudvalget? (Byggeudvalget/ NBj/MJE/COWI)
- 3) Skimmelundersøgelser. (COWI/ NBj/ MJE)
- 4) Ressourcer i drift (er ikke til, at der trækkes ekstra ordinært på disse). (NBj/ MJE)
- 5) Radonundersøgelser (med dosimetre og rensning af kanaler) (COWI/ NBj/ MJE)
- 6) Vedligeholdelse af tage (COWI/ MJE)
- 7) Kort orientering om diverse besøg i Hyldebjerg, Japansk og teknikerbesøg/  
Gate 21, PlanC. (NBj/ PM)
- 8) Gate 21 (NBj)
- 9) Næste møde
- 10) Eventuelt

**1) Godkendelse af dagsorden**

Dagsordenen blev godkendt.

**2) Status på Landsbyggefond ansøgning, herunder besigtigelsen 20. november 2012, hvem deltager fra byggeudvalget? (NBJ)**

NBJ har d. 24/9 fremsendt mail til byggeudvalget vedr. besøg af Landsbyggefonden d. 20/11. NBJ orienterede byggeudvalget om, at på besigtigelsen vil det være LBF, der fremlægger, hvorledes de anskuer materialet, som de har fået tilsendt. De skal se nogle eksempler på byggeskader m.v.

Landsbyggefondens besigtigelse d. 20/11 finder sted mellem kl. 15.15–16.45. Byggeudvalget mødes kl. 14.45 i afdelingsbestyrelseslokalet ved Ejendomskontoret.

Følgende fra byggeudvalget deltager i besigtigelsen:

Administrationen: MJE og NBJ samt Ulrik Hoffmeyer og Jesper Rasmussen.

Byggeudvalget/afdelingsbestyrelsen: VH, SE, PM og OK.

Cowi: MV og MHR.

Byggeudvalget lægger op til, at man ifm. besigtigelsen starter med en rundtur i bebyggelsen og efterfølgende holder møde af hensyn til mørkets tidlige frembrud.

**MJE og MHR** laver liste med punkter til formøde, der afholdes den 29. oktober kl. 13.00-15.30 ved Ejendomskontoret. På mødet deltager MJE, PM, MV, MRH og NBJ. På mødet udarbejdes plan for, hvorledes besigtigelsen kunne afvikles, og hvilke punkter fokus ønskes rettet mod.

Efter ovennævnte møde orienteres resten byggeudvalget for kommentering af planen. Byggeudvalget kan indkaldes, hvis der skønnes behov herfor.

Umiddelbart efter besigtigelsen (kl. 17.00) samles byggeudvalget for at drøfte resultaterne af besigtigelsen og det videre forløb herfra. NBJ inviterer på vegne af afdelingsbestyrelsen LBF til mad i cafeen.

Endvidere orienterede **NBJ**, at han 14 dage før besigtigelsen (ca. 6. november) sender en information til Landsbyggefonden, hvor der kort redegøres for den seneste status. Til informationen sender **MJE og COWI** et opdateret notat vedr. radon, vandindtrængning og driftslog til NBJ.

NBJ orienterede, at der fra afviklingen af besigtigelsen til forventet byggestart går to år. NBJ udleverede tidligere tidsplan og eksempel fra Gårdhusene Vest på tilsvarende tidsplan.

**3) Skimmelundersøgelser (COWI / NBJ)**

NBJ orienterede, at der d.d. kun er et lejemaal til rådighed for en undersøgelse af skimmel. Det drejer sig om Suderlængen 11, der fraflyttes den 16/10.

Det er særligt boligtyperne C1, C2 og A7, som COWI er interesseret i at undersøge for skimmel. Indtil videre afventes resultaterne fra Suderlængen 11, inden der træffes beslutning om det videre forløb.

LBF høres om yderligere behov undersøgelser. Boligerne A9 i Hyldebjerg og B5 i Galgebakken kan pga. af rummeligheden evt. bruges til genhusninger, hvis det bliver nødvendigt.

**COWI (MV/MHR)** udarbejder tidsplan til NBJ vedr. undersøgelsens varighed af Suderlængen 11 til evt. brug i det videre forløb med genhusninger.

#### 5) Radonundersøgelser (med dosimetre og rensning af kanaler (COWI/NBJ)

I forlængelse af drøftelserne vedr. skimmel fulgte drøftelse vedr. radonundersøgelserne, hvorfor pkt. blev rykket frem i dagsordenen.

NBJ orienterede byggeudvalget om, at der i forbindelse med den igangsatte radonundersøgelse og rensning af kanaler er foretaget en disponering i form af installation af en ventilator i baderum i fem udvalgte lejemål.

Der har i en tidligere varsling stået, at vi i forbindelse med indsamling af dosimetre vil foretage en indstilling af ventilatorer til permanent sug/drift. Den 5. oktober 2012 er der udsendt varsling til beboerne, hvor vi varsler om indsamlingen og om forholdene omkring ventilationen, der er skrevet:

*Med hensyn til installationen af ventilatorer var der varslet, at ventilatorerne ville blive sat på permanent sug. Fra leverandørens side er vi blevet gjort opmærksom på, at det ikke er tilrådeligt at ændre produkternes drift til permanent sug. Da vi efter yderligere vurderinger ikke ønsker at have en ventilator i permanent drift grundet driftsøkonomien og evt. lydgener om natten, ønsker vi forsat kun at have ventilatorerne i drift på dennes fugtstyring / brug af toilet ved brug af lyset.*

*Da der har været fejl på to ventilatorer af 5 installerede, har leverandøren ønsket at tilbagekalde alle 5. I forbindelse med at dosimetrene skal indsamles, ønsker vi at udskifte de opsatte ventilatorer med et bedre produkt, hvorfor I får nye ventilatorer. En elektriker er med rundt og skifte ventilatorerne, når COWI henter Dosimetrene. Dette bliver udført på entreprenørens regning, så der er ingen ekstraregninger hverken til installation eller de forbedrede ventilatorer (et væsentligt forbedret produkt).*

MV uddelte og redegjorde for de seneste radonmålinger fra september 2012. Målingerne viste alt for høje værdier i Suderlængen 2, Åleslippen 8 og Maglestræde 13 ift., at målingerne er foretaget i sommerperioden. I Åleslippen 57 er der oplevet et større fald siden sidste måling. De næste målinger foretages i oktober 2012 og november 2012. Disse målinger bliver interessante at sammenligne med målingerne fra sidste vinter.

NBJ ønskede om nødvendigt, at laboratoriet orienteres om hurtig deadline for næste målinger, så de kan ligge klar til materialet ved besigtigelsen med LBF. **MV** følger op.

#### 4) Ressourcer i drift (er ikke til, at der trækkes ekstra ordinært på disse). (NBJ/MJE)

MJE har givet udtryk for, at der i LBF regi bør undersøges, om det er muligt at skaffe midler forlods, da der allerede før opstart af en renoveringssag vil være et kendt behov for at kunne trække på driftens ressourcer ifm. utætte tage og fugtproblemer. Der er i dag et stort arbejde med registrering. Udfordringen bliver ikke mindre af, at Claus Vraa stopper, som har stort kendskab til Hyldebjergedet.

Muligheden for at dele opgaverne, så dokumentationen fremover varetages af konsulenter blev drøftet.

MJE videregav et notat til NBJ gående på de ekstra ressourcer, der kunne finde anvendelse ved en helhedsplan i Hyldebjergedet

**NBJ** berammer et møde med Jesper Rasmussen, hvor MJE og NBJ deltager.

*Møde er efterfølgende berammet til d. 16/10-12 kl. 9.15.*

#### 6) **Vedligeholdelse af tage (COWI/ drift MJE)**

MJE gav en status på tagvedligeholdelsen.

MV orienterede om problemet med, at vandet finder vej mellem tagpaplag. Dette er observeret ved b.la. destruktive prøver ved Suderlængen 4.

Reparationer vedr. vandindtrængning ved Humleslippen 31 har virket. Er der et aktuelt problem med utætte tage ifm. besigtigelsen kan dette fremvises, da byggeudvalget gav udtryk for at vide, at LBF støtter flade tage og de problemer, det afstedkommer. MJE foreslog, at man ifm. besigtigelsen med LBF ellers fokuserer på problemerne med facaderne. **NBJ** underretter Jesper Rasmussen om ovenfor nævnte.

#### 7) **Kort orientering om diverse besøg i Hyldebjergedet, Japansk og teknikerbesøg/ Gate 21, PlanC. (NBJ)**

NBJ og PM orienterede om besøg fra Japan med professor i bæredygtigt byggeri. Der er et vist overlap mellem pkt. 7 og nogle af delprojekter, som gennemgås under pkt. 8.

#### 8) **Gate 21 (NBJ) delprojekter**

NBJ orienterede om følgende forhold i sagen:

1) Solarmapping: Designmanual pågår vedr. døre/vinduer. Vinduesløsning på Suderlængen 4 er bearbejdet og endnu et andet eks. i Hyldebjergedet findes for analyse. Resultaterne viser, at der er meget store skyggeeffekter ved de hegn, der i dag flankerer Hyldebjergedets haver. Det er både udformningen og højden, der har indflydelse på lysindfaldet og dermed opvarmningen. Desuden påpeger DTU, at vinduesarealerne skal forøges med 80 pct. for at optimere brugen af dagslyset og passiv solvarme. En af de fire mulige scenarier for at øge lysindfaldet er forslaget om ovenlysvinduer, som blev drøftet.

SE nævnte løvfældende hække som et muligt alternativ til det eksisterende hegn.

PM tilføjede, at det kunne være interessant at se på skyggevirkningerne ift. placering og design af skure.

2) Hyldebjergvej 2035: Rapporten er udfærdiget i udkast. Denne er kommenteret og bearbejdes videre. Arbejdet er lettere forsinket, men forventes klar forud for LBF besigtigelsen den 20. november til evt. brug. **NBJ** vil sikre, at rapport ligger klar til d. 6/11.

3) Ny tagopbygning: Tagundersøgelser/løsninger er ikke rigtig kommet i gang, men der er i morgen (9/10) møde mellem Gate 21 og ingeniør- og arkitektfirmaet.

Forslaget vedr. montering af fugtdetektorer i tagopbygningen blev drøftet ligesom systemets udtørningsprincip. NBJ og MV var begge meget skeptiske overfor projektet, idet de fandt det meget teoretisk.

**SE** fremhævede, at det må være Gate 21, der vurderer, om sensorerne er noget, der skal arbejdes videre med.

4) Forsøg med VIP + HØJSTYRKEBETON og mockup: Projektet er igangsat. Plan C, parterne i Gate21 og NBJ har besøgt betonfabrik i Aalborg for at se og diskutere diverse muligheder.

Mockup skal være klar til en konference – Transform – den 21.–22. november 2012. Efter den 23. november kan mockupen besigtiges i arrangeret gruppe hos E&P. NBJ foreslog, at byggeudvalget kommer ud og så på det.

Der foretages en dugpunktsberegning med de forslag, der ligger.

På mockupen kan man ikke nå at lave en struktureret facade, derfor satser man på at nogle A4 prøver på facadestrukturer bliver vedlagt mockup.

*Efterfølgende har det vist sig, at det sandsynligvis vil være muligt at få strukturen Ragina på mockupen.*

Dokument vedr. facadestruktur blev omdelt.

Det endelige projekt og byggepladsarbejder blev kommenteret, da byggeudvalget satte spørgsmålstejn ved, om beboerne kan bo der, mens radiatorerne fjernes og facaderne bearbejdes i februar måned.

*Efterfølgende har NBJ gjort Charlotte Schunck fra Gate 21 opmærksom på disse forhold. Charlotte Schunck bekræfter desuden, at Suderlængen 4 termograferes før og efter.*

## 9) Næste møde

29/10-2012 kl. 13.00-15.30: Møde vedr. planlægning af besigtigelsen med LBF. Deltagere: MJE, PM, MV, MRH og NBJ.

MJE og MRH udarbejder liste med punkter, der ønskes drøftet på mødet.

20/11-2012 LBF besigtigelse

Kl. 14.45 Byggeudvalget mødes i afdelingsbestyrelseslokalet ved Ejendomskontoret.

Kl. 15.15-16.45 Besigtigelse og møde med LBF

Kl. 17.00 Byggeudvalget samles til et summemøde, hvor svar fra LBF og det videre arbejde drøftes. *Ønskes spisning oplyses dette til MJE.*

4/12-2012 kl. 16.00-18.00: Byggeudvalgsmøde.

8/1-2013 2013 kl. 16.00-18.00: Byggeudvalgsmøde.

21/1-2013: Beboermøde.

*Punkter til beboermødet hvor NBJ skal bidrage, oplyses til NBJ.*

## 10) Eventuelt

NBJ ønskede at høre byggeudvalget, om det var muligt at formulere et max. krav til tykkelsen af ny skærm til efterisolering af de eksisterende facader.

Byggeudvalget fandt krav til tykkelsen differentieret og derfor ikke muligt at angive helt præcist. Da bygningskroppene i Hyldespjældet har diverse knopskydninger, der er skurer og specielle hensyn, som først i en detail projektering kan findes.

Men nogle mål blev antydnet af byggeudvalget:

- i hovedstræderne/ forhaver kunne 400 mm accepteres.
- i baghaverne, er der stræder så smalle og haver så små, at max. 100 mm vil kunne accepteres.
- generelt kan siges, at der er forskel på max. grænse mellem forhaver, haver og gadefacader.

Dernæst ville NBJ vide, hvorvidt det var byggeudvalget muligt at sætte en max. pris på et kvm. betonelement.

Dette var ikke muligt. Men byggeudvalget ønskede, at man forsøgte sig som eksponent for energirenoveringer ift. facader. For at kunne indfri fremtidige politiske målsætninger kunne LBF måske have samme interesse.