

REFERAT

05. december 2011

/MEK

Malervangen 1 / 2600 Glostrup / Tlf: 88 18 08 80 / Fax: 88 18 08 81 / Web: www.bo-vest.dk

Helhedsplan for VA afd. 10 Hyldebjerg – byggeudvalgsmøde.

Referat af: Merete Ø. Krapper

Afholdt den: 17. november 2011 kl. 18:00 i Hyldebjerg

Deltagere: Byggeudvalget, VA afd. 10 Hyldebjerg:

Vinie Hansen (VH), Sif Enevold (SE), Per Zoffmann Jessen (PZ),
Ole Christiansen (OC), Jan Dahl (JD), Poul Markussen (PM)

Rådgivere:

Merete Hjorth Rasmussen (MHR), rådgiver Cowi
Michael Per Vesterlørkke (MPV), rådgiver Cowi

Administrationen, BO- VEST:

Merete Østergaard Krapper (MEK) Projektleder
Michael Jensen (MJ) Afdelingsleder

Afbud:

Ingen

DAGSORDEN

Punkt 1: Godkendelse af dagsorden

Punkt 2: Drøftelse af Trin 3- andet oplæg til renoveringsforslag, tilrettet efter aftale af Cowi

Punkt 3: Helhedsplanens Tidsplan

Punkt 4: Cowi gennemgang af udkast til rådgiveroplæg vedrørende håndtering af utætte tage

Punkt 5: Næste møde

Punkt 6: Eventuelt

1. Godkendelse af dagsorden

Dagsordenen blev godkendt.

Det blev aftalt, at radon ville blive drøftet under punkt 6 "Eventuelt".

2. Drøftelse af Trin 3- andet oplæg til renoveringsforslag, tilrettet efter aftale af Cowi

Renoveringsforslag Trin 3 andet oplæg dateret november 2011 blev udleveret, gennemgået og kommenteret.

Cowi indarbejder de kommentarer som blev givet, følgende skal særligt fremhæves:

Tage og tagterrasser.

Afdelingens saldo for udgifter til løbende tagreparationer viser meget tydeligt den eksplosive udvikling i afdelingens udgiftsniveau til disse hjælpeforanstaltninger. Denne saldo udskrives af MJ og indarbejdes af Cowi i rapporten som driftsoplysning, samtidig beskrives den plan for afhjælpning som er under udarbejdelse i samarbejde med Cowi.

Betonfacader.

MJ følger op vedrørende fremskaffelse af dokumentation i forbindelse med revne i den lodrette hjørneelementsamling, som efter sigende har været konstateret i bebyggelsen.

I henvendelsen til Landsbyggefonden skal der redegøres for, at boligerne ville være i meget dårligere stand, hvis ikke beboerne havde så god en adfærd i forhold til reduktion af fugt i boligerne. Dette er et resultat, af afdelingens store og løbende indsats mht. at informere beboerne om korrekt adfærd i forhold til bevarelse af et godt indeklima i boligerne.

Ved valg af renoveringsforslag som ikke omfatter en udvendig isolering af alle facader, kan der være risiko for en eksplosiv vækst for fugt og skimmel i boligerne, hvis beboeradfærden ændrer sig, eller hvis nye beboere ikke formår at tilpasse sig de relativt restriktive adfærdsmæssige krav.

Dokumenter fra retssag i forbindelse med fugt og skimmelforekomst i boliger i Hyldebjergvej, skal vedlægges ansøgningen til Landsbyggefonden sammen med udtalelse fra embedslægen og fotodokumentation.

Generelt redigeres udsagn i teksten vedrørende beboerinddragelsen fra "ønsker" til i stedet at relatere til "behov og nødvendighed" i relation til isoleringstekniske problematikker og risiko for fugt og skimmel.

Vedrørende radonsikring, så bør åbning i gulv ved kanalføring i ventilationsskab lukkes til i forbindelse med etablering af ventilation.

Cowi oplyste, at varmegenindvinding kun kræves i det gældende bygningsreglement, hvis det er økonomisk fordelagtigt.

Vinduer og døre.

Udsagn i teksten vedrørende beboerinddragelsen redigeres fra ” beboernes ønsker om at få nye vinduer/yderdøre”, til i stedet ”beboerne klager over massive problemer med træk og kulde fra de eksisterende utidssvarende vinduer og yderdøre”

Det kan konstateres, at Høker2 ikke er anvendelig som reference vedrørende ventilations løsning, da varmluft opvarmning ikke er en optimal løsning, - det er derimod lavenergi varmtvandsopvarmning.

Betontrapper.

Der er et generelt problem i bebyggelsen mht. udformningen af de eksisterende meget stejle trapper, dette bør løses i helhedsplanens næste fase.

Terrænkonstruktion og dæk over port.

Cowi foreslår, at der på steder med begrænset plads til isolering, - så som på underside dæk over portåbninger og i gulvkonstruktionen, bør afprøves et komprimeret Rockwool forsøgs produkt, der efter sigende har en optimeret isoleringsevne på mellem 25 - 33 %, sammenlignet med et tilsvarende traditionelt produkt.

Bestyrelsen kommenterede, at ændringer i gulvkonstruktionen vil medføre behov for genhusning af beboerne i byggeperioden.

Det er ikke muligt at sokkelisolere uden at facadeisolere, og den kuldebro som forefindes i sokkel, og som løber ind på betonfacadens indvendige side, er vanskelig at løse uden at facadeisolere.

Materielgård.

Hyldeespjældets mandskabsfaciliteter er i dag spredt ud i bebyggelsen og kunne med fordel samles ved en ombygning af Materielgården, og hermed ville også nutidens krav til arbejdsmiljø b.la. med separate m/k toiletter blive opfyldt. MJ vil komme med yderligere input vedrørende udbygning af dette punkt.

Cafeen blev drøftet, denne er af en bedre bygningsmæssig standard end Materielgården, men der bør ind tænkes forbedringer af cafeen i renoveringsforslaget.

Disse forbedringer bør omfatte øget energieffektivitet, øget tilgængelighed og forbedrede miljø forhold, herunder arbejdsmiljø (f.eks. etablering af personaletoiletter). Generelt er bygningen snæver og utidssvarende og danner ikke den nødvendige funktionelle og fleksible ramme for beboeres sociale samvær. Dette understøttes beboerinddragelsen, hvor flere beboerne ytrede ønske om yderligere sociale arrangementer i cafeen.

Vedrørende miljøforbedringer, bør en renovering af Storetorv ligeledes beskrives i renoveringsforslaget, også dette understøttes af input fra beboerinddragelsen.

Dette er det sidste byggeudvalgsmøde med Cowis deltagelse, løsningsbeskrivelserne vil meget snart være låst og herefter igangsætter Cowi økonomiberegning. I slutningen af januar 2012 afholdes næste byggeudvalgsmøde, her vil Cowis endelige renoveringsforslag inkl. økonomiberegning og skriftlig oplæg til LBF udarbejdet af BO-VEST blive drøftet.

Ole mailer luft foto af bebyggelsen til Cowi.
Merete fra Cowi sender bebyggelsesplan i farver til Michael Jensen

3. Helhedsplanens Tidsplan

Dette punkt blev efter aftale sprunget over, og tidsplanen sendes elektronisk til Ole Christiansen.

4. Cowi gennemgang af udkast til rådgiveroplæg vedrørende håndtering af utætte tage

Cowis oplæg blev gennemgået, og byggeudvalget ønsker at der fremover ikke skal lægges vægt på analyser og undersøgelser, men at beredskab og den konkrete afhjælpning prioriteres.

Konsekvenser af de registrerede skimmel og fugt forekomster i bebyggelsen bør drøftes med embedslægen, da det skal sikres, at denne problematik håndteres forsvarligt, og at eventuelle sundhedsmæssige konsekvenser for beboerne minimeres mest muligt.

Den logbog over utætte tage som driften har udarbejdet, er ikke oprettet med henblik på at kunne analysere årsager til utætheder, men kan sandsynligvis anvendes til at udlede hvorvidt bestemte boligtyper er særligt ramt.

Det blev aftalt, at Cowi gennemser logbogen med fokus på løsninger og udarbejder udkast til checkliste for fremadrettet afhjælpning.

MEK indkalder MPV og MJ til møde til afholdelse i slut uge 46, for fastlæggelse af Cowis rådgivnings opgave i relation til at bistå afdelingen med at håndtere utætte tage.

I henvendelsen til Landsbyggefonden skal også Hyldespjældets presserende problem med utætte tage beskrives, de gener det medfører for beboerne og de store økonomiske konsekvenser de mange tagreparationer har haft for afdelingen særligt eskalerende i de seneste år. Selve helhedsplans renoveringen forventes tidligst at blive påbegyndt i 2014. og byggeudvalget imødeser at årene fremefter vil betyde stadigt større udgifter til løbende tagreparationer. Byggeudvalget ser gerne, at Landsbyggefonden anmodes om at tage stilling til dette, før helhedsplanens gennemførelse.

5. Næste møde

Næste byggeudvalgsmøde afholdes **mandag den 30. januar 2012 klokken 18.00**, og der vil ikke være spisning i cafeen først.

Materiale til Landsbyggefonden tilsendes byggeudvalget senest den 23. januar.

6. Eventuelt

Radon

Cowi oplyste, at der efter sundhedsstyrelsens anbefaling bør måles for radon i fyringssæsonen i rum anvendt til beboelse.

Det blev aftalt, at der i Hyldespjældet vil blive målt for radon i mindst 5 boliger, heraf bebos 3 boliger af byggeudvalget (som alle er 2 plans boliger af forskellig type) samt yderligere 2 boliger i et plan.

Det vil typisk skulle måles i stue og sove/børneværelser.

MJ står for indkøb, udsætning og indsamling af radonkapsler.

Der vil i pakken med radonkapsler være en nøje brugsanvisning vedr. håndtering, målings metode, afsendelse mm., og der vil efterfølgende automatisk blive tilsendt en rapport.

Cowi afsætter kryds på grundplans tegning med angivelse af de steder hvor kapslerne skal lægges i boligerne.

Jan Dahl blev formand for radonudvalget.

Materiale til Landsbygefonden.

MK oplyste, at det supplerende materiale (Tekniske forundersøgelser Trin 1+2 og Afrapportering beboerprocessen), som aftalt, er blevet tilsendt Landsbygefonden. FølgEBrev vedhæftes byggemødereferatet.

Merete Ø. Krapper/MEK