

Landsbyggefonden
Studiestræde 50
1554 København K

18/10 2011
mek/

Materialet omfatter:

Tekniske forundersøgelser. Trin 1. Tilstandsundersøgelse.
Rev. 1. december 2010. Udarbejdet af Cowi

Tekniske forundersøgelser. Trin 2. Supplerende undersøgelser.
Juli 2011. Udarbejdet af Cowi

Afrapportering af beboerinddragelsen i Hyldespjældet – fase 1 og 2.
August 2011. Udarbejdet af Cowi

En foreløbig tidplan for det samlede helhedsplansforløb.
Oktober 2011. Udarbejdet af BO-VEST

Vedrørende Vridsløselille Andelsboligforening afdeling 10, Hyldespjældet- Helhedsplan – LBF J-09-145.

Med henvisning til Landsbyggefondens udmelding af 15. februar 2011 om foreløbigt afsat beløb på 16. mil. kr. fremsendes hermed supplerende materiale til brug for fondens videre sagsbehandling.

Baggrund.

Landsbyggefonden modtog i januar 2009 en ansøgning om støtte til boligsociale aktiviteter i VA Hyldespjældet, afdeling 10.

For

at belyse bebyggelsens bygningsmæssige tilstand er der i mellemtiden gennemført en række tekniske undersøgelser og parallelt hermed en beboerproces, og disse initiativer skal ses som en udbygning af første ansøgning fra 2009.

Det forventes, at renoveringsbehovet langt overstiger Landsbyggefondens afsatte beløb, og at det vil være af et økonomisk omfang, der ligger langt ud over, hvad afdelingens henlæggelser og eventuelle huslejestigninger kan bære.

De tekniske undersøgelser - understøttet af den gennemførte beboerproces påviser, at det først og fremmest er mangelfuld og utidssvarende isolering af boligerne som udgør et problem i bebyggelsen med fugt, træk og kuldeproblemer.

Til brug for Landsbyggefondens videre sagsbehandling er dokumentation vedrørende de gennemførte tekniske undersøgelser trin 1 og 2, beboerprocessen og en foreløbig tidplan for det samlede helhedsplansforløb vedlagt som bilag til denne henvendelse.

Tekniske undersøgelser Trin 1, 2 og 3.

De tekniske undersøgelser er gennemført af Cowi i 2 er opdelt i nedenstående 3 trin:

Trin 1: Tekniske undersøgelser, der består af screeningsundersøgelser af 20 repræsentativt udvalgte boliger samt udsnit af fællesbygninger.

Trin 2: Supplerende tekniske undersøgelser der primært omfatter ekstra undersøgelser af boliger.

Trin 3: Udarbejdelse af et prissat renoveringsforslag, på basis af trin 1 og 2.

Hovedkonklusionerne af de tekniske undersøgelser Trin 1 er følgende:

Tag og tagterrasser

Tagfladerne mangler fald mod udspyer og er meget nedslidte. Ved gennemgangen blev der fundet lunger, dampbuler, manglende skiferbestrøning og dårlige svejsesamlinger. Ved fugtscanning af tagene blev i mindre omfang fundet fugt i tag isoleringen.

Betonfacader og udvendige betontrapper

På betonfacaderne er der fundet skader nederst på facaderne, der skyldes for dårlig udstøbning af betonen og for lille dæklag over armeringsjernet. De blå betonelementer har netrevner på grund af alkali-kiselreaktioner i betonen. Armeringsjernet på de udvendige betontrapper rustet på grund af kloridangreb fra tørsalte og for lille dæklag.

Der er kuldebroer i alle de lodrette elementfuger fordi elementsamlingerne er udført med fejl i den projekterede isoleringsstopning.

Der er fundet et stort varmeudslip ved fundamentssoklen, der er meget større end det ville have været, hvis det var udført som projekteret.

Træfacader

På fællesbygninger og Storetorv 8-39 er den udvendige træbeklædning udført uden ventilation bagved, hvilket giver opfugtning af beklædningen. Materielgården er meget nedslidt.

Konstruktionerne er ikke udført hensigtsmæssigt med hensyn til fugtpåvirkninger og der er mange råds-kader.

Vinduer og døre

Vinduer, skodder og døre er slidte og der er konstateret råd i træværket. Vinduerne har især mod syd, øst og vest for højt fugtindhold. De oprindelige vinduer er udført med en bundfals, der er vandret, så regnvand der trænger ind ikke løber ud igen, men opfugter træværket. Havedøre har begyndende råd og delaminering af træet og fugerne er slidte. Termofotografering viste kuldebroer ved vinduer og døre både ved træet og fugerne.

Installationer

Den nye installation for brugsvarmeveksleren i boligerne viser sig at give et stigende antal problemer med revnede og utætte messingsamlinger. I boliger hvor ventilationen i badeværelserne ikke sker gennem loftet, er de små ventilatorer nedslidte og fungerer dårligt.

Hovedkonklusionerne af de tekniske undersøgelser Trin 2 er følgende:

Disse supplerende undersøgelser har ligeledes især omfattet boliger, hvorimod udearealer, skure, hegn og lignende og installationer udendørs og i terræn er ikke omfattet.

Terrændæk og sokkel

Opbygningen af samlingen ved sokkel og terrændæk er undersøgt nærmere i to beboelsesrum bl.a. for at undersøge kuldebrosisolering.

Der er mod forventning fundet moderat til massiv vækst af skimmelsvamp under gulvet overalt i randområdet langs soklen. Der bør foretages en skimmelsanering, men først må årsagen til skimmelen fjernes, ellers vil der komme skimmelvækst igen. Omfanget af skimmel skal også bestemmes; både hvor mange gulve, der er angrebet, og hvor stort omfanget er i de enkelte gulve. Det kan ikke udelukkes, at der også er skimmel længere inde midt under gulvet.

Elementsamlinger

Termograferinger udført i Trin 1 viste en kuldebro ud for de vandrette samlinger mellem facadeelementerne. I trin 2 er den detalje vurderet nærmere ud fra tegninger fra byggeriets opførelse, bl.a. er der lavet en todimensional varmeberegning af samlingsdetaljen. Det vurderes, at der er ved udførelsen er lavet nogle udstøbningsfejl. Det vil kræve destruktive undersøgelser at dokumentere dette.

PCB

Der er foretaget en screening for PCB i boligerne. Konklusionen på screeningen er, at der ikke er PCB i boligerne. Værksteder café og lignende har dog ikke indgået i screeningen.

Hovedkonklusion beboerinddragelsesproces.

I løbet af foråret 2011 har firmaet COWI ligeledes gennemført en beboerinddragelsesproces, som blev indledt med gånemøder med hhv. byggeudvalget, og et antal beboere. De emner som fremkom ved disse møder resulterede i de temaer og undertemaer, som var indeholdt i et spørgeskema udleveret til alle Hyldebjergdets beboere.

På baggrund af resultaterne af gånemøderne og af spørgeskemaundersøgelsen, blev der holdt et visionsværksted for Hyldebjergdets beboere. Formålet med visionsværkstedet var yderligere at konkretisere de forslag, der var kommet frem.

Hovedkonklusionerne af beboerinddragelsesprocessen er følgende:

Beboerne ønsker en effektiv isolering på lavenergihus niveau med nye vinduer og nye yderdøre samt mere dagslys i boligerne.

Udseendet og karakteren af Hyldespjældet skal bevares - i det omfang det er muligt. Beboerne er klar over, at eksempelvis mere lys i boligerne og bedre isolering kan ændre på den nuværende arkitektur, men beboerne ser ud til at være pragmatiske omkring sådanne ændringer.

Beboerne mener, at det er vigtigt at beskytte miljøet og opnå energibesparelser.

Der ønskes mere ordnede forhold for parkering af biler.

De mange forslag fra spørgeskemabesvarelserne tyder på, at der er et stort ønske om flere muligheder for at være sammen socialt.

Renoveringsforslag, Trin 3.

Cowi, har i efteråret 2011 igangsat udarbejdelse af Trin 3.

I dette renoveringsforslag beskrives den bygningsmæssige udbedring med angivelse af væsentlige tekniske data og med forslag til materialevalg, og udbedringsløsninger prissættes på et overordnet niveau.

Det er foreløbigt aftalt med Cowi, at renoveringsforslaget vil indeholde forslag til renovering af følgende bygningsdele:

Tage

Betonfacader

Træfacader

Vinduer og døre

Betontrapper (udvendige adgangstrapper til supplementsrum)

Terrændæk og gulve (fugt og skimmel)

Installationer (udsugning badeværelser)

Materielgård (ny bygning)

Det videre forløb vedrørende skema A ansøgning.

Renoveringsforslaget er planlagt fremsendt til fonden i januar 2012. Det er vores vurdering, at der herefter vil være det nødvendige grundlag for, at fonden herefter kan besigtige afdelingen. På grundlag af fondens tilbagemelding vil der herefter blive udarbejdet skema A ansøgning til Albertslund Kommune. Skema A ansøgning forventes tidligst fremsendt i sommeren 2012.

Henvendelse i sagen kan rettes til undertegnede projektleder på telefon

88 19 00 75 eller pr. mail mek@bo-vest.dk.

Med venlig hilsen

BO-VEST/Merete Østergaard Krapper

