

REFERAT AF BYGGEUDVALGSMØDE

VA afd. 10 Hyldebjerg – byggeudvalgsmøde.

Afholdes den: 15.3.2017 kl.19:00 til kl. 21.00, Hyldebjergs ejendomskontor.

Fase: Tilretning af helhedsplan – **Fase 3**

Sags nr: 6008

Deltagere: **Byggeudvalget, VA afd. 10 Hyldebjerg:**

Vinie Hansen (VH), Sif Enevold (SE), Per Zoffmann Jessen (PZ) og Povl Markussen (PM).

Rådgivere: -

Administrationen, BO- VEST:

Jesper Handskemager (JH), ejendomsleder Hyldebjerg.
Marianne Nimb Qvist Melkjorsen (MQM), kommunikation.
Christian Lind (CHL),projektleder, (ref.)

Afbud: Ole Kristensen (OK), Merete Hjorth Rasmussen (MHR) COWI.

Punkt

0. **Godkendelse af dagsorden. (CHL)** (0:05 timer.)

Dagsorden blev godkendt uden bemærkninger. Det blev foreslået at bytte rundt på pkt. 2 og 3, så resultaterne af indeklimaundersøgelsen blev gennemgået først.

1. **Godkendelse af referat fra byggeudvalgsmøde 30.11.2016. (CHL)** (0:05 timer.)

Byggeudvalget ønskede et referat uden den tilhørende dagsorden. Det er forvirrende når referat og dagsorden for det pågældende møde skrives sammen i et dokument.

Byggeudvalget ønskede at referatet sendes tidligere ud.

2. **Gennemgang af Rapport Renoveringsforslag–Supplement 2. (MHR)** (0:45timer.)

CHL gennemgik det reviderede renoveringsforslag, da MHR havde meldt afbud pga. sygdom.

På baggrund af Landsbyggefondens svar på den foreløbige skema A ansøgning har COWI udarbejdet reviderede, tekniske forundersøgelser.

Betonfacader: Der er regnet på en løsning hvor facaderne renoveres i stedet for en udvendig facadeefterisolering. Det er beregnet at en facadereparation vil koste 84 mio. kr. i forhold til en udvendig facadeefterisolering, der vil koste 137 mio. kr. Differencen på de 2 renoveringsforslag er 53 mio. kr.

Renoveringsforslaget indbefatter at alle "tæerne" på betonelementerne hugges af og efterfølgende monteres der nye. De lodrette fuger opskæres og udstøbes og de blå betonelementer renoveres –det må forventes at nogle af de blå elementer skal udskiftes og det er tvivlsomt om alkalikislerreaktionerne kan stoppes.

Rentabilitet: Der er regnet på, om en udvendig facadeefterisolering er rentabel i forhold til den energibesparelse afdelingen opnår. Energibesparelsen ved en facadeefterisolering i Hyldespjældet er på 25 mio. kr. Løsningen er derfor 28 mio. kr. "for dyr" for at kunne betale sig via energibesparelsen.

På trods af, at facadeefterisolering ikke er rentabelt via energibesparelser anbefaler COWI stadigvæk denne løsning. Det konkluderes at: *"Hvis der ikke udføres udvendig facadeisolering vil både alkalikislerreaktionerne og dæklagsskaderne udvikle sig yderligere."*

Materialelegård: Efter aftale med Landsbyggefonden er der regnet på hvad en renovering af den eksisterende materialelegård vil koste. Dette beløb kan bruges til at finansiere opførelsen af en ny materialelegård. COWI har beregnet at det vil koste 2,67 mio. kr. at renovere den eksisterende materialelegård. Budgettet for at opføre en ny materialelegård med driftskontor er ca. 8,5 mio. kr. Med denne dokumentation af hvad en renovering koster, kan Hyldespjældets udgift til en ny materialelegård nedbringes til ca. 5,8 mio. kr.

Tilgængelighedsboliger: Efter aftale med Landsbyggefonden er etableringen af ældreegnede boliger via opdeling af eksisterende boliger nu opført under "Ombygning/sammenlægning" i stedet for under "Tilgængelighed". At boligerne således ikke længere støttes under "tilgængelighed" bevirker, at de ikke skal leve op til Landsbyggefondens tilgængelighedskrav. Der argumenteres i rapporten for, at dette ikke har nogen kvalitetsmæssig betydning.

Resten af posterne i renoveringsforslaget er uændrede fra det hidtil fremsendte.

Økonomi: Ændringen af renoveringsforslaget efter Landsbyggefondens kommentarer vil bringe de samlede arbejder for helhedsplanen for Hyldespjældet på ca. 376 mio. kr. fordelt på støttede arbejder for ca. 232 mio. kr. og u-støttede arbejder på ca. 144 mio. kr. Det samlede støttetilsagn fra Landsbyggefonden er på ca. 200 mio. kr.

Se i øvrigt bilag til pkt. 2.

3. Gennemgang af resultaterne af indeklimateundersøgelsen. (MHR) (0:45 timer.)

CHL gennemgik resultaterne af indeklimateundersøgelserne, da MHR havde meldt afbud pga. sygdom.

Rapporten er udført på baggrund af beregninger af kondensrisiko og skimmelrisiko af termografi fra 7 boliger, udført af COWI og 91 mycometerprøver fra 40 boliger i Hyldespjældet, foretaget af driften. Boligerne i Hyldespjældet kan i henhold til alder, type og størrelse henføres til fugtbelastningsklasse 3. COWI's beregninger viser, at kondensrisiko og specielt skimmelrisikoen er lavere i Hyldespjældet, end hvad man kan forvente for boliger i fugtbelastningsklasse 3. Ydermere viser COWI's analyse af temperature og relative luftfugtigheder i 13 boliger at 62 % af boligerne er tørre en fugtbelastningsklasse 3 og at 31 % er enten fugtigere end fugtbelastningsklasse 3 eller ligger i den øver grænse.

Resultaterne for driftens 40 undersøgte boliger viser at der er fundet moderat til massiv skimmelvækst i 79 af de 91 prøver, eller i 41% af tilfældene. Den hyppigst forekomne placering af skimmel i de undersøgte boliger er ved hjørne mellem gulv og væg. Der ud over ses også hyppige forekomster midt på væg og ved hjørne mellem væg og loft. Driftens registrering af placeringen af skimmel svare nogenlunde til hvad man kan

forvente ud fra COWI's analyse. Undersøgelsen viser også, at af de undersøgte 40 boliger er de 18 boliger, eller 45 %, tørrere end forventet samtidig med, at der forekommer skimmel. Disse boliger ligger i fugtbelastningsklasse 2, der gælder for boliger med mekanisk ventilation.

På baggrund af de konstaterede skimmelforekomster i et stort antal af de undersøgte boliger, som enten overholder kravene til fugtbelastningsklasse 3 eller er tørrere konkludere COWI, at der er stor risiko for skimmelsvampevækst indvendigt på ydervæggene. Da der ikke kan forventes at opnå et tørrer indeklima vha. ventilation anbefaler COWI en udvendig facadeefterisolering af ydervæggene som en løsning med dokumenteret effekt.

Byggeudvalget havde en del kommentarer til rapporten –bl.a. nogle mere klare konklusioner og anbefalinger. Kommentarerne er viderebragt COWI, der reviderer rapporten.

Se i øvrigt bilag til pkt. 3.

4. **Drøftelse af registrering af udvendige skader på betonelementer.** (0:30 timer.)

Det blev drøftet, om det var formålstjenligt at driften gennemførte en visuel besigtigelse af et udvalg af betonfacader i Hyldebjergparken for at registrere skader på elementerne, herunder en ajour føring af COWI's tidligere registreringer. Det blev aftalt af CHL viderebragte spørgsmålet til COWI for en vurdering af om det er nødvendigt i forhold til Landsbyggefonden.

Se bilag til pkt. 4

5. **Kommunikation. (MQM)** (0:10 Timer.)

MQM efterspurgte forslag til emner til den kommende Hyldepost og foreslog selv at bringe et interview med Ole om skulpturerne i Hyldebjergparken og de udfordringer der kunne opstå i forbindelse med helhedsplanen.

Byggeudvalget mente at det var mere relevant i næste nummer at have en artikel om skimmel og der var enighed om, at bringe et interview med JH om den netop overståede skimmelregistrering. Afhængig af om der også skal gennemføres en registrering af skader på betonelementerne, kan dette også bringes i næste Hyldepost.

6. **Eventuelt. (CHL)** (0:10 Timer.)

Dato for næste byggeudvalgsmøde blev fastlagt til d. 22. juni 2017 kl. 17.30-19.00. Det forventes at have et svar fra Landsbyggefonden inden.

Bilag:

Bilag til pkt. 1: 20163011 Dagsorden og referat byggeudvalgmøde.

Bilag til pkt. 2: Rapport Renoveringsforslag – supplement 2 – Marts 2017.
Budgetark 2017.

Bilag til pkt. 3: Rapport Indeklimavurdering. Feb. 2017

Bilag A analyse 1

Bilag B analyse 1

Bilag C Høkerlængen 5

Bilag D analyse 1

Bilag E skimmelrisiko analyse 1

Bilag til pkt. 4: Side 8-9 fra A004108-Beton-1

Side 18-23 fra A004108-Beton-1

Fotos af facadeskader.