

10. april 2014 NBJ

Referat af Byggeudvalgsmøde i Hyldespjældet VA afdeling 10.

Dato: 11. marts 2014 kl. 17 – 20.30
Sted: Hyldespjældets ejendomskontor
Deltagere:

Byggeudvalget, VA afd. 10 Hyldespjældet:

Vinie Hansen (VH), Sif Enevold (SE), Per Zoffmann Jessen (PZ), Jan Dahl, (JD), Ole Kristensen (OK) og Povl Markussen (delvis) (PM).

Rådgivere:

Rådgiver fra COWI Michael P. Vesterlørkke (MPV)
Rådgiver fra Friis & Moltke arkitekter (FM), Jesper Skjoldborg (JS) og Bjørn Johansen (BJ).

Administrationen, BO- VEST:

Michael Jensen (MJE)
Niels Bloch- Jensen (NBJ), projektleder (ref.)
Louise Hansen (LOH), byggekommunikationsmedarbejder (ref.)

Fremhævede initialer er = aktion for denne person.

1) Godkendelse af dagsorden

NBJ indledte mødet med en gennemgang af dagsordenen samt hvilke bilagsmaterialer, der var sendt til byggeudvalgets medlemmer.

2) Præsentation af kommunikationsmedarbejder Louise Hansen (LOH) på Hyldespjældet.

3) Kort indledende præsentationsrunde af arkitekterne fra Friis & Moltke (FM) samt byggeudvalget.

4) Undersøgelser – skimmel, Radon og beton/facade (MPV/ NBJ)

Rapport om beton og facadeundersøgelse er sendt til byggeudvalget. Hovedkonklusionerne blev gennemgået af MPV.

- Rapporten underbygger behovet for udvendig facaderenovering.
- I trapper er der forhøjet værdi af salt, hvilket også får trapperene til at ruste (grænseværdierne er overskredet). Dette vil ødelægge trapperene yderligere med tiden.
- Der er ikke meget nyt i rapporten, den bekræfter tidligere mindre stikprøver. På nuværende tidspunkt er LBF tilfredse med prøveomfanget, men de forbeholder sig ret til at kræve flere stikprøver.

Skimmelsvamp undersøgelse er færdig og vi har i dag fået de endelige resultater. Rapporten kan derfor skrives færdig og forventes snarligt.

- Hovedresultatet er at det ikke er sundhedsskadeligt at bo i husene. Særligt følesomme personer med astma o.lign. kan dog have udfordringer ved at bo i visse lejligheder. Her er instruks om udluftning vigtig.
- Massiv til moderat vækst er fundet primært 3 steder, på entregulv (under gulv), overside af beton (under gulvet) og nogle steder på indvendige vægge (dette bør vaskes af – kun her er beboerne i direkte kontakt med skimmel). Driften i Hyldespjældet har allerede iværksat indsats mod dette). Da ingen sover eller opholder sig i entreen i længere tid og under trappen vurderes det, at der ikke er sundhedsfare i de tre boliger.

Stikledninger – regnvandsledninger og spildevandsledninger har forskudte samlinger. Hvor alvorligt det er ved vi ikke endnu, men rapporten kommer snarest hvor konklusionerne er beskrevet.

- Der er en sammenhæng mellem hvor der er forskudte stikledninger og forekomst af skimmelsvamp. Spildevandledninger dækkes ikke af Landsbyggefonden, men det kan være nogle af dem alligevel skal skiftes i forbindelse med renoveringen.
MPV/ NBJ samler op på stikledninger.

Sammenbygning mellem facade og sokkel er udført korrekt i forhold til tegninger, men det er ikke så smart lavet, da det skaber en kuldebro. Byggeudvalget spurgte til, om det kan afhjælpes af sokkelisolering. MPV/ NBJ svarede, at det alene ikke kan klare det, men det vil hjælpe i sammenhæng med facadeisolering.

1. *Ventilation/ radon:* I bad og køkken er der i de boliger, hvor der er målt radon, rensed ventilation og udgiften er under budget. Udslip af radon varierer meget inden for det geografiske areal af Hyldebjergområdet. Derfor kan man ikke få en absolut værdi for hvilken betydning det har. Man har derimod før og efter målinger af udslip af radon i repræsentative boliger.

Radonsug: Radon sug etableres i boligen ved at suge under gulv via fundamenterne, da det er en billigere løsning. Der er gang med radonsug på 3 boliger. Begynder at grave sidste på ugen. Der mangler Maglestræde 13, der var rød i de tidligere målinger. **MPV** undersøger og melder tilbage vedr. hvorledes Maglestræde 13 samles op. Radonsug er en midlertidig løsning frem til at helhedsplanen igangsættes, hvor to grå plastikrør løber op langs facaden. (Se nedenstående efterfølgende kommentar).

2. Strøm til motor hentes i lejemål, og beboerne kompenseres direkte over huslejen for forbruget af el (der kendes for motoreffekt, og da der er konstant drift, kan udgift nemt estimeres). Det er en midlertidig løsning frem til at helhedsplanen igangsættes. **NBJ** finder ud af hvilken information, der skal tilgå beboerne og hvorledes strømforbrugs udgiften kompenseres og administreres i BO-VEST.

SE udtrykte bekymring over nedløbsrør til radonsug og deres opsætning samt indflydelse på arkitekturen, da der ved mødet ikke forelå en endelig afklaring på rørføring.

Efterfølgende er der etableret radonsug. NBJ troede det var to små rør op ad facaden. I Suderlængen 2 er rørlængderne på tag er mere omfattende end NBJ forventede. MPV oplyser, at det skyldes nogle praktiske detaljer. Men MPV svare, at radonsug rørtrækning svare til hans forventninger.

Sadelstræde 1 målinger er opgivet til dosimeter - 160 Bq/m³ i stue, før målt til 157 Bq/m³ i stue ved Risømåling, 97 Bq/m³ i stue ved Risømåling efter udstøbning.

Hjortelængen 20 er opgivet til 340 Bq/m³ i stue, før målt til 463 Bq/m³ i stue ved Risømåling, 363 Bq/m³ i stue ved Risømåling efter udstøbning.

Væverlængen 22 er opgivet til 470 Bq/m³ i stue, før målt til 703 Bq/m³ i stue ved Risømåling, 653 Bq/m³ i stue ved Risømåling efter udstøbning.

Suderlængen 2 er opgivet til ca. 300 Bq/m³ i stue, før målt til 338 Bq/m³ i stue ved Risømåling, 228 Bq/m³ i stue ved Risømåling efter udstøbning.

Risømåling og dosimeter er ikke umiddelbart sammenlignelig, men før og efter med Risømålingen er.

5) Helhedsplan med oplæg fra Friis & Moltke og status på proces

Oplæg fra FM (udleveres til deltagerne). Bemærkninger til oplæg:

- *I forhold til tilgængelighed:* Anbefalingen er at hæve stier i særlige områder, hvor det giver mening. Områder med flere et plans boliger. Det er dog en dyr løsning. Alternativt at lave en 'trampe'. (Form for rampe med svagt hældende trin).

- *Vurdering af dagslys:* Anbefalingen er at etablere facadevindue i trappeopgang. Det er den billigste løsning. Vinie bemærker, at der i enkelte lejligheder er etableret nye vinduer ind mod haven. **FM** viser evt. mulig løsning i skitse form på dette.
- *Trapper til supplementbolig:* Det vil være besværligt at etablere en ny trappe. Men den nuværende trappe opfylder ikke længere nutidens krav (**FM** undersøger om man får dispensation til at genetablere den nuværende trappe igen efter en facaderenovering.) MPV/ NBJ er skeptisk over for genanvendelse/ genetablering af ligende trappe. **FM** udfærdiger en mere konkrete visualisering af hvordan de forskellige trappeløsninger vil se ud forskellige steder i Hyldeespjældet.
- *Sammenlægning af boliger:*
 - 5 rums boliger på 129 kvm. er en meget attraktiv lejlighedsform. **FM** undersøger om der forligger en regel omkring max. areal på sammenlægning af boliger på 115 m² – jf. almen boligloven.
 - A9 kunne med fordel tilføres en supplementsbolig.
 - 2 etages bolig på 1. og 2. sal bør have en form for udeareal, altan eller tagterrasse. Byggeudvalget ønskede skitser på dette. **FM** skitsere løsning.
 - Boligerne med tagterrasse kan med fordel få overdækket dele af terrassen.
 - Kommunen vil sandsynligvis ikke godkende, at så mange 1. værelseslejligheder nedlægges, derfor må de 3 plans lejligheder prioriteres pga. af høj fraflytning her.
 - **FM** undersøger om der kunne udbygges i A9'er ud i haven?
 - Byggeudvalget understreger at der foreligger et ønske om bedre og større familie boliger og ikke en anden type beboere.

Proces herfra

- På mødet d. 25/3 fremlægger NBJ de elementer, der ses på i forbindelse med helhedsplanen – uden af det bliver med konkrete løsninger.
Efterfølgende er beboermødet afholdt, med stor spørgelyst til helhedsplan.
- Dybdgående præsentation på beboermødet bliver d. 26. maj kl. 19 – **FM/ MPV/ NBJ** forbereder denne præsentation.
- **FM** præsenterer præsentation til brug ved beboermøde, for byggeudvalget d. 8. maj, med tilføjelser jf. b.la. de kommentarer der kom ved mødet den 11. marts. På mødet den 8. maj fremsender **FM** oplæg til power point et par dag inden møde. På mødet den 8. maj vurderes det af byggeudvalget, hvilket materiale og hvilken endelig formulering VH/ SE medtager til deres indlæg i Hyldestryk.
- **NBJ** kommer med en vurdering af hvad det vil betyde økonomisk og hvilke forhold der kan finansieres af Landsbyggefonden og hvilke der skal finansieres af Hyldeespjældet.

6) Næste møder

- Næste beboermøde (25.marts 2014 'status på helhedsplan')
Efterfølgende er beboermødet afholdt.
- Næste byggeudvalgsmøde 8. maj 2014 kl.16 – til ca. 18 (med **FM** fremlæggelse og spørgsmål m.v.) . Kl. 19.00 har afdelingsbestyrelsen møde.
- Næste beboermøde er 26. maj med et primært punkt – arkitekt fremlæggelse.
- Efter sommerferien er først planlagte byggeudvalgsmøde den 2. oktober 2014. Er der behov for yderligere møder, afklares dette ved de næst kommende møder.

7) Eventuelt

Møde med Albertslund Kommune. NBJ orienterer om, at erfaringen er, at kommunen ikke udtaler sig om helhedsplanen inden de ser konkrete forslag på helhedsplanen.

Diverse bilag omdelt på møde og fremsendt inden:

- Rapport af betonundersøgelse fremsendt inden møde.
- Skema med lejlighedstyper til byggeudvalgs kommentarer blev fremsendt inden møde.

- Oplæg til orientering om Helhedsplan til kommende beboermøde fremsendt inden møde.
- Nye tidsplaner rev. 25/02 2014.
- FM udleverede en liste – sammenlægningsoversigt – med eksisterende boliger og fremtidige boliger.