

## REFERAT

29. september 2011

/MEK

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

**Referat af:** Merete Ø. Krapper

**Afholdt den:** 22. september 2011 kl. 18:00 i Hyldespjældets beboerhus

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

Vinie Hansen (VH), Sif Enevold (SE), Per Zoffmann Jessen (PZ),  
Ole Christiansen (OC)

**Rådgivere:**

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

**Administrationen, BO- VEST:**

Jesper Rasmussen (JR) Byggechef  
Merete Østergaard Krapper (MEK) Projektleder  
Michael Jensen (MJ) Afdelingsleder

**Afbud:**

Poul Markussen, Jan Dahl

### DAGSORDEN

**Punkt 1:** Godkendelse af dagsorden

**Punkt 2:** Drøftelse af grundlaget for udarbejdelse af renoveringsforslag,  
herunder eksempel på renoveringsrapport fra Cowi samt forslag til 8  
byggningsdele til oplistning

**Punkt 3:** Tidsplan, og det fremadrettede helhedsplans forløb

**Punkt 4:** Næste møde

**Punkt 5:** Eventuelt

## **1. Godkendelse af dagsorden**

Dagsordenen blev godkendt.

## **2. Drøftelse af grundlaget for udarbejdelse af renoveringsforslag, herunder eksempel på renoveringsrapport fra Cowi samt forslag til 8 bygningsdele til oplistning**

### Landsbyggefondens helhedsplanssagsgang.

JR henviste til link til regulativet til Landsbyggefondens § 91, lov om almene boliger vedrørende renoveringsstøtte, hvor vejledningen til dette regulativ indeholder den bedste beskrivelse vedrørende en helhedsplanssagsgang.

I henhold til vejledningen udarbejdes et foreløbigt materiale til Landsbyggefonden (LBF), der herefter udarbejder en foreløbig vurdering vedrørende støttebehov. Der er således tale om et forløb - med afsendelse af foreløbigt materiale og foretagelse af en foreløbig vurdering - i relation til Landsbyggefondens vurdering af et støttebehov.

For Hyldespjældet er grundlaget for den nuværende helhedsplanssag den boligsociale ansøgning fra 2009. Denne ansøgning bør ses som det første grundlag til oplæg til en helhedsplan, ud fra det daværende vidensniveau.

Cowis renoveringsforslag, som færdiggøres i løbet af efteråret 2011, betragtes som fortsættelsen af 2009 ansøgningen, og LBF's tilkendegivelse vedrørende støtte på 16. mil. kr., som er baseret på denne boligsociale ansøgning, er åbenlyst er for lidt.

I bedste fald vil vi få en skriftlig tilkendegivelse fra LBF allerede midt februar 2012 ved fondens årlige gennemgang af igangværende støttesager, med forøgelse af støtte til estimeret imellem 30-50 mil. kr.

Hermed opnås en indikation på om "det går den rigtige vej", og et grundlag til at udvikle helhedsplanens sidste elementer, som så igen kan højne støttebeløbet.

Næste skridt i sagsbehandlingen vil være Landsbyggefondens besigtigelse af Hyldespjældet, hvor LBF typisk informerer om hjemlen i lovgivningen i forhold til hvilke arbejder der kan finansieres vha. støttede lån. I denne fase ser LBF på muligheder, giver klare retningslinjer for udvikling af den videre helhedsplanssag. LBF vil også give en udmelding vedr. evt. støtte til fremtidig husleje i forhold til renoveringsbehov.

Det bliver således Cowi's tekniske undersøgelser, med prissat forslag til renovering af 8 bygningsdele, som danner grundlaget for den næste henvendelse til LBF, suppleret af beboerinddragelsen, der understøtter resultatet af de tekniske undersøgelser.

Vedrørende samtænkning af de forskellige løsninger og udarbejdelse af en egentlig helhedsløsning, vurderes dette ikke som afgørende for den økonomiske kalkulation som nu skal udarbejdes, da det er først og fremmest det byggetekniske som har LBF's fokus.

Det er BO-VESTs klare anbefaling at afvente yderligere initiativer, herunder også inddragelse af beboerne, til vi har en tilkendegivelse fra LBF.

På grund af øgede midler, opfordrer Landsbyggefonden til fremrykning af alle igangværende større helhedsplanssager, men har samtidig gjort opmærksom på, at denne forøgelse ikke omfatter puljen til driftsstøttemidler. Da helhedsplanen for Hyldespjældet forventes at forudsætte driftsstøtte, bliver denne sag sandsynligvis ikke omfattet af en fremrykning.

#### Renoveringsforslaget.

Driften oplyste, at man har kunnet konstatere en voldsom stigning af hul i de flade tage. Det vurderes, at den øgede snebelastning fra sidste vinter har forringet tagenes tilstand yderligere. Driften og Cowi sikrer i fællesskab, at de opdaterede oplysninger vedrørende dette indarbejdes i renoveringsforslaget, hvori det kort beskrives, at skaderne er accelererede, og driftens 31 sider logbog vedlægges som bilag.

En egentlig analyse eller konklusioner udarbejdes ikke, men Cowi tager et øget omfang våd isolering med i overslaget.

Hvorvidt badeværelsens afløbskonstruktion bør omfattes, så har Cowi på nuværende tidspunkt meget lidt kendskab til denne sag, der var afsluttet, før Cowi startede. Cowi kan ikke udtale sig om hvorvidt afløbene fungerer, uden at lave nogle ophugninger og nærmere undersøgelser af konstruktionen. Man har ikke set tegn på utætheder ved besigtigelser.

Cowi oplyste at næste skridt - udover beskrivelse af renoveringsforlag - vil være at udarbejde en pristabel der angiver renoveringens prisniveau. Bilag der viser Landsbyggefondens skema med økonomiopstilling blev uddelt, dette skal udfyldes af Cowi og indgå som bilag til renoveringsforslaget.

#### Eksempel på helhedsplansrapport.

Cowi fremviste eksempel på en helhedsplansrapport, som indeholdt:

- Tekniske beskrivelser af bygningsdele "fra kælder til kvist"
- Diverse underbilag
- Termografirapport i separat mappe.

#### Gennemgang af 8 bygningsdele.

Merete fra Cowi gennemgik 1. oplæg til renoveringsforslag, hvor bl.a. argumentationen vil blive yderligere udbygget i det endelige renoveringsoplæg.

I hovedtræk blev følgende kommenteret:

- Al dokumentation og underliggende materiale, også tidligere gennemførte undersøgelser, (b.la vedrørende revner i lodrette samlinger mellem facadeelementer pga. mgl. fugearmring) bør medsendes som bilag til renoveringsforslaget til LBFs vurdering.

(Cowi har efter mødet oplyst, at de revner i hjørner som blev omtalt - har COWI ikke hørt om tidligere og har ikke dokumentation for).

- Den konstaterede forskydning af enkelte facade betonelementer har Cowi udført en særundersøgelse af og har dokumentation på. Cowi kan afsætte et beløb i overslaget til at udbedre et skønnet antal, hvis det skal undersøges yderligere, bliver det en særundersøgelse.
- Skimmel i boliger skal med som punkt i renoveringsforslaget. Cowi sikrer at dette beskrives yderligere under punktet "Indeklima" i rapport vedr. de tekniske undersøgelser fase 1. og punktet bør suppleres med fotodokumentation.
- Vedrørende etablering af ventilation, vil Cowi undersøge hvorvidt bygningsmyndigheden vil kræve Bygningsreglementets krav om etablering af varmegenindvinding opfyldt, og i øvrigt udarbejde en anbefaling af den fremtidige mest optimale ventilationsløsning.
- Fyrtårnsprojektet i Høker 2 vedlægges som bilag med henvisning i renoveringsforslaget.
- Generelt bør anvendelse af miljøvenlige materialer prissættes som ekstra pris, (herunder etablering af grønne tage), og det skal aftales hvilke der ønskes prissat.
- Der bør igangsættes et pilotprojekt vedr. skimmel og beton fundamentals undersøgelse, når vi har en mere sikker udmelding fra LBF.
- Radonsikring er ikke omfattet af aftalen med Cowi. Afdelingen kan overveje at iværksætte en måling af radon, på basis af en bekymring som er opstået pga. den registrerede fugt/skimmelvækst under gulvene. Denne vækst kan skyldes defekter i betondækket, og som så også kan give radon indtrængning.

#### Viderebearbejdelse af renoveringsforslag.

Det blev det aftalt, at Cowi reviderer oplæg til renoveringsforslag i henhold til de generelle kommentarer som fremkom på mødet, og at denne herefter sendes til BO-VEST.

Herefter uddyber Cowi renoveringsforslaget indholdsmæssigt, og det næste udkast drøftes ved næste byggeudvalgsmøde.

Til sidst udarbejder Cowi priser og yderligere uddybning af renoveringsforslaget.

### **3. Tidsplan, og det fremadrettede helhedsplans forløb**

Tidsplanen blev ikke gennemgået ved møde, men tilrettes og sendes til byggeudvalget sammen med referatet.

Merete sender ligeledes Hyldebjergdets "renoverede" logo til Michael

### **4. Næste møde**

Næste byggeudvalgsmøde afholdes

**torsdag d. 17. november klokken 18.00**, med spisning i cafeen først.

### **5. Eventuelt**

Kort drøftelse af Cowis og BO-VESTs indslag ved beboermøde torsdag den 29. september.

Merete Ø. Krapper/MEK