

# Referat af byggeudvalgsmøde i afdeling 25, Reginehøj, Boligkontoret Århus

Dato: 27. november 2023

Referent: Flemming Nielsen

Til stede: Kim S. Møller (KSM)  
Peter Abrahamsen (PA)  
Peder Juul Olsen (PJO)  
Grethe A. Jørgensen (GJ)  
Steen Jensen (SJ)  
Peter Christian Sejr (PCS)  
Johnny Eriksen (JDE)  
Flemming Nielsen (FN)

Dagsorden:

1. Præsentationsrunde af deltagerne i byggeudvalgsmødet
2. Gennemgang af den tilsendte projektmappe
3. Næste skridt for Reginehøjs byggeudvalg
4. Næste møde med SKALA arkitekterne

| Ad pkt. | Referat                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | Opfølgning |
|---------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|
| 1       | Der var en runde omkring bordet, hvor deltagerne i byggeudvalgsmødet præsenterede sig selv                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |            |
| 2       | <p>Der var en gennemgang af den projektmappe, der er lavet ift. renovationsprojektet (pt. i et samlet PDF dokument), samt den proces med forskellige beslutningspunkter, som projektet har gennemløbet indtil nu.</p> <p>Projektmappe</p> <p>Der skal laves en projektmappe på afdeling 25's hjemmeside hos Boligkontoret Århus, hvor alle projektdokumenter og bilag skal ligge, inkl. referater af byggeudvalgsmøder</p> <p>Drøftelse vedr. taget på boligblokkene</p> <p>Der blev rejst spørgsmålstegn ved, om renovationsprojektet vedr. klimaskærmen samtidig bør omfatte en renovation af tagdækningen.</p> |            |

|  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |  |
|--|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
|  | <ul style="list-style-type: none"><li>• Tidsmæssigt: Hvor lang er den forventede levetid på den nuværende tagfolie, og hvordan passer det med både tidsplan i klimaskærmsprojektet og de midler der er afsat på hensættelseskontoen ift. det samlede renoveringsbehov?<ul style="list-style-type: none"><li>○ Vil det være hensigtsmæssigt at lade en udskiftning af tagfolien ske samtidig med renoveringen af den øvrige (lodrette) klimaskærm på bygningerne?</li><li>○ Svar: Teknologisk Institut foretog i juni 2020 en prøvning af tagfoliens tilstand, og i deres rapport fra 10. august 2020 lød rådgivningen således: <i>"På basis af disse observationer forventer vi en restlevetid på min. 5 år eller mere for disse PVC-tagfolier. Ud fra prøvningsresultater vurderes det at yderligere prøvninger ikke er nødvendige, men det fremadrettet vil være formålstjenligt, at gentage prøvningen med et interval på maks. 5 år for at monitorere udviklingen i tagfoliematerialet og estimere en fortsat restlevetid."</i><p>Så vi kan i byggeudvalget konstatere, at det ikke er presserende at få skiftet tagfolien lige nu og her, men at vi som foreslået foretager endnu en test i 2025 og ud fra denne test får en valid vurdering af den egentlige restlevetid på tagfolien.</p><p>Samtidig er der ikke indregnet sådan en ekstraudgift i den forventede projektsum, så hvis projektet skal gentænkes med en samtidig udskiftning af tagfolien, så vil det skubbe projektet tilbage i processen, hvor en masse skal gentænkes og SKALA skal tilbage til tegnebordet, og det vil ikke være hensigtsmæssigt ift. den dialog om godkendelse vi pt. er midt i, i forhold til kommunen.</p><p>Taget er et såkaldt "koldt tag", og en øgning af tagets isolering kan kun ske ved at få lagt eller sprøjtet nyt isoleringsmateriale ind under tagfolien. På grund af den lave højde mellem tagdækket og tagfolien er det arbejdsmæssigt og økonomisk mest hensigtsmæssigt, hvis det først sker, når tagfolien en dag skal skiftes.</p></li></ul></li><li>• PCB:<ul style="list-style-type: none"><li>○ Der er PCB i fuger på facaden, og det skal håndteres rent miljømæssigt undervejs i arbejdet.</li></ul></li><li>• Asbest:</li></ul> |  |
|--|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|

|   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                      |
|---|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|
|   | <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Der er eternitplader med asbest i loftet på indgangspartierne, og det skal håndteres rent miljømæssigt undervejs i arbejdet.</li> <li>○ Der er også asbest i pladerne bagved radiatorerne i stuerne, ud mod altanerne. Dette skal også håndteres rent miljømæssigt undervejs i arbejdet.</li> </ul> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Et totalprojekt der nærmer sig en helhedsplan (både klimaskærmen og indvendige arbejder, f.eks. faldstammer, badeværelser/vådrum, emhætter) der evt. kan komme i betragtning til støtte fra Landsbyggefonden, tager utrolig lang tid at få godkendt af Landsbyggefonden (op til 10 år), og det kan afdelingen ikke vente på ift. klimaskærmens mere akutte renoveringsbehov.</li> <li>• Det haster med klimaskærmsprojektet: <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Vi har drøftet det hen over 6-8 års afdelingsmøder, og tilstanden af vinduerne er efterhånden temmelig dårlig.</li> <li>○ Der er PCB og asbest i fuger og plader, og det skal vi af med hurtigst muligt.</li> <li>○ Økonomien i projektet – hænger det stadigvæk sammen, hvis vi samtidig vil skifte tagfolien og tag isoleringen?</li> <li>○ Vi har lovet mange ting hen over årene, hvor der er henvist til at diverse forslag på afdelingsmøder bliver dækket og imødekommet, når klimaskærmsprojektet løber af stablen.</li> </ul> </li> </ul> <p>Projektmappen</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Pkt. 3 handler om de forskellige tiltag vi har drøftet ift. terræn og kantzone nær bygningerne</li> <li>• Pkt. 8 indeholder et overblik over de steder, hvor der skal arbejdes</li> </ul> |                      |
| 3 | <p>Afdelingsbestyrelsen har møde næste mandag, d. 4.12.2023. Der skal vi tage en drøftelse af inputtet fra byggeudvalgsmødet.</p> <p>Vi skal have arbejdet videre med:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• En overvejelse omkring projektets omfang</li> <li>• Konkrete forslag til bearbejdning af terrænet. Det kunne f.eks. være: <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Højbede ude i terræn, over mod Shell grunden og mellem blokkene</li> <li>○ Åbning af facaden ved f.eks. vaskerierne</li> </ul> </li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | PCS, GJ, SJ, JDE, FN |

|   |                                                                                                                                                                                                               |          |
|---|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|
| 4 | Næste møde med SKALA arkitekterne.<br>Enten d. 11.12.2023 eller 18.12.2023.<br>Kim sørger for, at Kristine, projektafdelingen, bliver inviteret med til mødet.<br>Peder sender mødeforslag ud til kalenderne. | KSM, PJO |
|---|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|

Referat godkendt, 14.12.2023:

---

Kim S. Møller

---

Peder Juul Olsen

---

Peter Abrahamsen

---

Steen Jensen

---

Johnny deFeuth Eriksen

---

Grethe Jørgensen

---

Peter Christian Sejr

---

Flemming Nielsen