**Status på Herlevhuses tilstand og renoveringsbehov**

**Referat fra orienteringsmøde mandag den 28. februar 2022**

44 fremmødte lejemål.

Palle Jørgensen bød velkommen og præsenterede følgegruppen: Annette Birkov, kundechef KAB (sygemeldt), Lasse Welander-Haahr chefkonsulent KAB, Michael Lund driftschef KAB, Johnny Frandsen driftsleder SAB, Kim Olsson ingeniørfirma, Lise Buhelt og Frank Sass begge fra SAB´s organisationsbestyrelse, Annette Villaume, Yvonne L. Madsen, og Palle Jørgensen alle fra afdelingsbestyrelsen. Derudover deltog tidligere driftschef Viggo Børsting.

Dirigent: Laurits Roikum. Yvonne L. Madsen ref. og Lasse Welander-Haahr ref. til spørgsmål m.m.

Viggo fortalte, at han og bestyrelsen i flere år havde talt om at få nye tage, da de tagplader, der blev lagt i 1990´erne var dårlige. Der skulle ligeledes kigges på klimaskærme, da man kunne se på de varmemålinger, der var lavet, at der manglede isolering af boligerne.

Derfor havde beboerne besluttet at lave klimaskærm på fælleslokalerne foråret 2015 med udvendig isolering og ny facadebeklædning og nyt tag og lave et prøvehus i 2016 som blev totalrenoveret incl. radonsikring og udvendig isolering med ny facadebeklædning, nyt tag. Det har vist sig, at der er sparet mange penge på varmen begge steder.

Ang. radonsikring blev det for dyrt og derfor har 4 prøveboliger fået et Genvex ventilationsanlæg og det har vist sig, at radontallet var faldet til under 100 Bq/m3, som er det anbefalede.

Michael Lund fulgte op på Viggos indlæg og sagde, at tagene var rigtig dårlige og at der var skimmelsvamp i flere af boligerne, så derfor var det nødvendigt at man kom i gang med en helhedsplan/renovering.
Der var kommet en projektleder på, som skulle undersøge hvilken støtte vi kunne få fra Landsbyggefonden, evt. lave forhåndsaftaler med dem, støtte fra SAB og div. Forsikringer.

Kim Olsson gennemgik herefter de 11 pkt. som var blevet undersøgt i de 22 boliger:
(Der er lagt slides på hjemmesiden)
Tage: har 0 år tilbage
Facader: 10-15 år tilbage
Vinduer + døre: behøver ikke at blive skiftet (men hvis der laves udvendig isolering, anbefales det at skifte vinduer)
Kældre: er teknisk set OK, men der må ikke sættes skabe op ad ydervægge, det giver skimmelsvamp
Vandinstallationer: 15-20 år
Varmeinstallationer: rene rør, fine 25 år tilbage
Indeklima – ventilation i boligen: Ventilationsanlæg så radonen kommer under 100 Bq/m3, og som også afskaffer skimmelsvamp

Kloak: Lidt dårlige, stikledninger er dårlige og der skal gøres noget ved det.
Elinstallationer: bliver skiftet, hvis der er gamle installationer, når en bolig fraflyttes

Badeværelser: skal føres op til et 2022 niveau.

*På orienteringsmødet var der mulighed for at stille spørgsmål. Herunder fremgår spørgsmål fra de fremmødte, som Kim Olsson Rådgivende Ingeniører FRI besvarede på orienteringsmødet.*

***Badeværelser – I ligger op til at inddrage noget af entreen for at gøre badeværelset større og på den måde lave bruseniche. Gælder det alle boliger?***

Der er nogle forskellige boligtyper i afdelingen. Men princippet er det samme for stort set alle boliger (at alle får etableret eget bad). Men vi er stadig på et meget tidligt stadie. Når vi er længere i processen, vil der være mere specifik info for den enkelte bolig og lige præcis dette badeværelse.

***PCB - Er der målt på dette i vores huse i forbindelse med jeres forundersøgelser?***

Nej, der er ikke målt på PCB. PCB blev brugt i en tid, hvor det var et anerkendt fugemateriale særligt til brug omkring døre og vinduer. Men jeres døre og vinduer er udskiftet på et tidspunkt, hvor man ikke brugte det længere, fordi man var blevet klogere på, at PCB er skadeligt. Så umiddelbart forventer vi ikke, at der er PCB i Herlevhuses boliger (der kan selvfølgelig være enkelte tilfælde)

***Vurderingen af vinduer - Hvor mange huses vinduer har I kigget på?***

Der er foretaget diverse forundersøgelser i og på 22 huse i Herlevhuse.

***Har vi nogle reservedele til de nuværende vinduer? Hvis man fx mangler en skrue eller lign.? Altså så gamle vinduer (lige under 25 år gamle). Kan det så betale sig at beholde ”gamle vinduer” – for de skal rykkes med ud ved facaderenovering.***

Typisk kan man ikke så nemt få reservedele til gamle vinduer. Kim Olssons vurdering er, at det er spildte penge at reparere de gamle vinduer. Derimod anbefales det at udskifte vinduerne, når man alligevel skal have dem ud ved facadeforbedringer.

***Hvad er tidshorisonten for renoveringen?***

Tidsperspektivet har vi ikke endnu. Når vi har en mere fast tidslinje, vil den blive meldt ud. Nu tilknyttes der en KAB projektleder, som skal møde følgegruppen og også gennemgå det omfattende materiale og rapporterne med Kim Olsson Rådgivende Ingeniører.

Men generelt er renoveringer af denne størrelsesorden tidskrævende. Alt skal undersøges. Er der noget, der bedst kan betale sig at vente med? Skal man skifte flere ting, når man alligevel er i gang med at skifte noget andet? Det er eksempler på de overvejelser og beslutninger, der nu skal sættes i værk.

***Hvad er den restlevetiden på vores gasfyr i boligerne?***

Gasfyrene er lidt forskellig stand. Nogen er skiftet i nyere tid, men de fleste er måske en 15 år gamle. Og generelt har gasfyr omkring 20 års levetid. Så det er selvfølgelig noget, der skal være fokus på i forhold til at tænke fremover, men det er ikke et akut problem.

***Planlægger man isolering af lofter samtidig med udskiftning af tage?***

Ja, der er fokus på at sikre en ordentlig isolation. Men isolationen er meget forskellige i jeres huse, og nu skal der så undersøges, hvad der er bedste løsning – også i forhold til økonomien.

***Isolering af tage – vil det ikke gå ud over ydervæggene? (hvis tagets udhæng nu bliver større?)***

Der findes forskellige muligheder, og de skal selvfølgelig undersøges. Fx hvor tykt et lag isolation, der er behov for. Det nemmeste vil være at renovere både tage og ydervægge på en og samme tid, men typisk er dette en dyr måde at gøre det på. Derfor er det vigtigt, at der ved en renovering af Herlevhuse ses på en helhedsvurdering af, hvad der skal laves, og hvad og hvordan det bedst kan betale sig.

***Når nu tagene er i så dårlig stand, som de er, kan man så ikke starte med at udskifte eller reparere dem? De er meget slidte og fx hård sne og fyrværkeri kan gå lige igennem.***

Det er rigtigt, at tagene trænger til udskiftning. Men man skal være sikker på, at man gør det på den rigtige måde. Bl.a. at vi får de mulige tilskud, man nu kan få. Så der ligger et undersøgelsesarbejde forude, og derfor kan man ikke bare gå i gang ”i morgen”. De steder, man kan søge støtte som fx Landsbyggefonden, kræver typisk også en helhedsvurdering af afdelingens behov for renovering.

***Den tidligere tilstandsrapport fra sidst, vi renoverede Herlevhuse – hvor meget har I dykket ned i den? Fx i forhold til facadernes tilstand?***

Vi har været inde og kigge på den gamle tilstandsrapport – bl.a. i forhold til det med revner i facaden. Så det er selvfølgelig også taget med i overvejelser og drøftelser i forhold til de nye forundersøgelser.

***Varmeplanen for Herlev Kommune… Kommunen er i gang med at overveje, om Herlevhuse skal være en del af fjernvarmenettet… Eller finde alternative opvarmningsmuligheder?***

Herlev Kommune har ikke meldt noget nyt ud, så det ved vi ikke, hvor lander. Alternative muligheder for opvarmning af boliger er noget af det, følgegruppen nu skal se på.

***Klimaskærm… Hvilke overvejelser ligger I inde med omkring dette?***

Vinduerne sidder i dag i betonen. Uanset hvor meget man isolerer, så vil den beton stadig være udsat, så vi kommer ikke uden om at fjerne vinduerne ved facaderenovering. Og i den forbindelse anbefales det derfor, at man udskifter vinduerne i samme ombæring.

Mødet slut kl. 20.15