

Nyhedsbrev nr. 3

GRENHUSENE

Kære beboere

Arbejdet med renoveringsprojektet/helhedsplanen skrider planmæssigt fremad, og det er igen tid for at informere om status på sagen.

Byggeudvalget har afholdt 5 møder, hvor forundersøgelser og 'diagnose' for Grenhusene løbende er blevet gennemgået af DOMUS arkitekter.

Byggetekniske undersøgelser

I nyhedsbrev nr. 2 blev der informeret om resultaterne af en række byggetekniske undersøgelser, som dokumenterer omfanget af udfordringer i afdelingen. I korte træk er der konstateret flg. problemer:

- Størstedelen af betonfacaderne er gennemkarboniserede og armeringen er ikke længere beskyttet mod korrosion, og der er betonskader
- Der er meget sporadisk eller ingen isolering bag betonfacaderne
- Problemer med fugt i konstruktionen - særligt omkring soklerne
- Koteforhold og terrænfald omkring bygningerne er problematiske og medvirker til opfugtning af konstruktionerne
- Der er problemer med dårligt indeklima i boligerne.
- Boligerne har højt energiforbrug

Til gengæld viser analysen af slaggerne under terrændækket, som tidligere nævnt, at der ikke er tegn på udvidelser af slaggerne. Det vil sige, at der sandsynligvis ikke skal ud-

skiftes gulvopbygning i alle husene.

Der er også udført en radonundersøgelse som viser, at de gennemsnitlige koncentrationer i Grenhusene ikke måles at være over 100 Bq/m³, og større tiltag mod radon vurderes ikke nødvendigt i første omgang. Der vil under alle omstændigheder være fokus på at gøre radontætningen endnu bedre i forbindelse med renoveringen.

Hvis I har mistanke om skimmel eller andre byggetekniske problemer i jeres bolig, skal I fortsat henvende jer til Ejendomskontoret, som opsamler dokumentation for skimmel, så dokumentationen kan bruges i helhedsplanen.

Landsbyggefonden

Som tidligere oplyst har de supplerende undersøgelser, sammen med de tidligere undersøgelser, dannet grundlag for den første henvendelse til Landsbyggefonden. Landsbyggefonden kvitterede for modtagelsen i marts 2024 og oplyste, at der tidligst kunne forventes en besigtigelse i efteråret 2024. Til trods for denne udmelding kom Landsbyggefonden allerede på besigtigelse i starten af juni.

Ved besigtigelsen gav Landsbyggefonden positiv tilbagemelding om, at ansøgningen er blevet prækvalificeret til at få støtte. Landsbyggefonden vurderer, at afdelingen har et dokumenteret behov for fysisk opretning og hermed kan opnå støtte.

Ved besigtigelsen gennemgik Landsbyggefonden hvilke arbejder fonden vil være med til at støtte, og hvilke arbejder der ikke får støtte. Landsbyggefonden vurderede dog, at de ustadte arbejder vil være relevante at gennemføre i sammenhæng med de støttede arbejder for at opnå en fremtidssikret helhedsløsning for Grenhusene. Samlet set oplyste Landsbyggefonden, at renoveringen vil styrke afdelingens attraktionsværdi og udlejningsevne.

Som forventet var der enkelte punkter hvor Landsbyggefonden bad om supplerende byggeteknisk dokumentation. Det gælder bl.a. præcisering af hvilke byggetekniske svigt der fører til skimmel i boligerne. Byggeudvalget har efter anbefaling fra rådgiverne drøftet fordelene ved at gennemføre et pilotprojekt i en udvalgt bolig, hvor de fugttechniske forhold omkring soklerne kan udføres og testes 1:1. Det forventes, at pilotprojektet kan udføres i en bolig, som ikke er beboet p.t. grundet behov for skimmelsanering.

Hvidovre Kommune

Der er også indledt dialog med Hvidovre Kommune om sagen.

I den forbindelse er det understreget, at Grenhusene er kortlagt som et bevaringsværdigt kulturmiljø. På baggrund af Grenhusenes særlige kulturhistoriske værdi ønsker kommunen, at der udarbejdes en bevarende lokalplan i sammenhæng med helhedsplanen.

Hvidovre Kommune deltog i Landsbyggefondens besigtigelse, og oplyste at kommunen bakker op om gennemførelse af en helhedsplan i afdelingen.

Helhedsplan

Kort fortalt er en helhedsplan en samlet plan for både nødvendige byggetekniske arbejder, og arbejder der kan forbedre og fremtidssikre afdelingen. Der er foreløbigt søgt om, at renoveringsprojektet i afdeling Grenhusene bliver prækvalificeret til støtte til en del af arbejderne hos Landsbyggefonden. Til brug for ansøgningen om støtte er der udarbejdet et udkast til en foreløbig helhedsplan, da det er et krav for at starte dialogen om at få støtte hos Landsbyggefonden.

I forlængelse af Landsbyggefondens besigtigelse vil der være dialog med Landsbyggefonden om yderligere undersøgelser

og afklaringer, som kan danne grundlag for udarbejdelse af den endelige helhedsplan med tilhørende finansiering og huslejekonsekvens. Afhængig af ventetider og sagsbehandlingstider hos både Landsbyggefonden og Hvidovre Kommune håber vi at have en endelig helhedsplan klar til jeres godkendelse inden sommerferien 2025.

Der vil være grundig information om helhedsplanen på et beboerorienteringsmøde, som tidligst vil ligge i foråret 2025. Der vil desuden blive udsendt skriftligt informationsmateriale sammen med indkaldelse til det afdelingsmøde, hvor der skal stemmes om helhedsplanen.

Hvis helhedsplanen bliver besluttet, vil der blive arbejdet videre på sagen med støtte fra Landsbyggefonden. Hvis helhedsplanen ikke bliver besluttet, vil der alligevel være behov for en omfattende renovering af afdelingen uden støtte fra Landsbyggefonden.

Der vil være fokus på følgende hovedtemaer:

- Afdelingens tilstand/diagnose og byggetekniske udfordringer (i henhold til forundersøgelser og tilstandsrapporter)
- Helhedsplanens indhold
- Behov for genhusning (afhænger af sagens omfang)
- Huslejekonsekvens (samt forventede besparelser på energi og vedligehold)
- Tidsplan (forventet)

Når der er nyt om helhedsplanen, bliver der udsendt nyhedsbreve, som informerer om status på helhedsplanen.

I ønskes en rigtig god sommer.

På vegne af byggeudvalget

Jane Nelson
DAB, Byg og renovering

