

Referat

Glostrup Ejendomsselskab

Møde den 11. december 2012

Udsendt den 19. december 2012

Ekstraordinært afdelingsmøde i afdeling III den 11. december 2012, kl. 19.00 I selskabslokalerne på Vestergårdsvej 20

Til stede: 6 lejemål samt repræsentanter fra afdelingsbestyrelsen

Fra administrationen: John Steffensen, Dan Brix Nielsen, Ricco Madsen, Michael Jeppesen og Kristina Pedersen. Desuden var bygningskonstruktør Steen Bjørk Dannesboe, fra Bjørk og Borum, også til stede

Indholdsfortegnelse

1. Valg af dirigent	2
2. Valg af stemmetællere	2
3. Efterisolering af tage	2
4. Udskiftning af tagbeklædning til grønt tag	2
5. Afstemning om grønt tag.	5

Referat

Glostrup Ejendomsselskab

Møde den 11. december 2012

Udsendt den 19. december 2012

Formand David Nielsen-Ourø bød velkommen.

1. Valg af dirigent

Svend Lyster blev valgt som dirigent og konstaterede at mødet var rettidigt indkaldt. Forsamlingen godkendte dagsorden.

2. Valg af stemmetællere

Orla Neumann, Vestergårdsvej 49, 2. tv.
Curt Jørgensen, Vestergårdsvej 51, st. th.

Orla Neumann nedlægger protest mod indkaldelsen, da der henvises til forkert §. Da dagsorden er godkendt under punkt 1, fortsættes mødet, men med bemærkning om at det i stedet er §13, stk. 7 der skulle have været henvist til i indkaldelsen.

3. Efterisolering af tage

John Steffensen præsenterede priser for efterisolering af tage

Gammel isolering fjernes på grund af asbest støv. Efter grundig rengøring af loftrum sprøjtes granulat ind. Loftslemme udskiftes til nye lemmer med stiger.

På spørgsmål fra forsamlingen, svarede bygningskonstruktør Steen Bjørk Dannesboe:

Hvilken granulattype skal anvendes? – Det kan være papir – lamda* værdien er den samme som plade batts.

4. Udskiftning af tagbeklædning til grønt tag

Der var opstillet en model af et tag der var beklædt med sedumplanter og tagpap, halvt af hver. John Steffensen demonstrerede med vand, svarende til ca. 17 mm. Regn, hvad der sker ved voldsomme regnskyld. Sedumtaget opsuger en stor mængde vand, afhængig af hvor vådt det er i forvejen, og forsinker således vandet til kloakken. Tagpap opsuger intet.

Bygningskonstruktør Steen Bjørk Dannesboe har efter en forundersøgelse lavet tegninger af tagene. Asbest tagenes tilstand er ikke god, de smuldrer og kræver derfor snarlig udskiftning.

* Granulat isoleringen har en lambda værdi på 0,037 også kaldet kl.37, hvilket næsten er det samme som pladebatts som har en lambda værdi på 0,039 også kaldet kl.39.

Referat

Glostrup Ejendomsselskab

Møde den 11. december 2012

Udsendt den 19. december 2012

Skifer fjernes inden der lægges krydsfiner, tagpap, fiberdug og sluttelig sedumplanter. Der vil komme en anelse udhæng ca. 30 cm., hvorfra ventilation til tagrummet vil ske.
På Vestergårdsvej 68-72, afdeling IV, er det besluttet, at der skal laves grønt tag i foråret 2013.

På spørgsmål fra forsamlingen, svarede bygningskonstruktør Steen Bjørk Dannesboe:

Kan tagspærerne bære vægten? – Ja der laves forstærkninger. Planke monteres på siden af spærerne. Der indsættes stolper der skal støtte de nuværende spær.

Er det kun de gule blokke der skal have grønne tage? – Ja, de røde blokke skal kun efterisoleres.

David Nielsen-Ourø spurgte Steen Bjørk Dannesboe om han har prøvet dette med grønne tage andre steder? – Ja, man forsinker vandet med de grønne tage. Tagene kan suge 5 gange egen masse.

Giver det mening her hos os? – Ja, det gør det. Prismæssigt giver det også god mening. Grønne tage holder længere end tagpap, som holder ca. 30-40 år.

På spørgsmål fra forsamlingen om der kan gå sygdom i sedum, svarede Steen Bjørk Dannesboe, at det ikke sker. Med hensyn til frost er denne plantesort ligeledes meget modstandsdygtige. I perioder med meget tørke og varme, vil selvantændelse ikke kunne ske da plantelaget er for lille.

Hvor stor effekt vil taget have ved 10 års regn? – Steen Bjørk Dannesboe svarede at taget vil kunne suge en 10 minutters voldsom regn – altså ved kortere skybrud, mellem 14 til 17 mm. regn. Herefter vil taget kunne forsinke vandet til kloakkerne, så kloakkerne kan følge med. Man skal passe på med for mange befæstede områder, så som fliser og asfalt. Der skal i fremtiden etableres flere grønne arealer, hvor vandet kan afledes.

Is og sne isolerer – og vil ikke køle taget ned – det vil dog ikke være den store gevinst og man skal vælge taget for de andre gevinster.

David Nielsen-Ourø har deltaget i World Green Roof Conference, og forklarede at tyskerne er længst fremme, de har ca. 20 års erfaring. Disse tage kræver mindre vedligeholdelse. Mange videnskabsfolk fortalte om deres erfaring – alle positive.

Herefter gennemgik John Steffensen økonomien

Referat

Glostrup Ejendomsselskab

Møde den 11. december 2012

Udsendt den 19. december 2012

Grønt tag, inkl. isolering 300 mm - grønt tag kun på de gule blokke Den røde blok på Vestergårdsvej 37-53 efterisoleres til 300 mm

Håndværkerudgifter	12.162.000 kr.
Byggesagsomkostninger, tekniker, KAB, byggelån Låneomkostninger, indskud byggeskade-fond	1.039.806 kr.
I alt	13.729.806 kr.

Finansiering

Realkreditlån	4.567.602 kr.
LBF- egentrækningsret	9.153.204 kr.

Årlig ydelse

Realkreditlån 30 år (6%)	274.596 kr.
--------------------------	-------------

Besparelse på henlæggelser - 145.000 kr. Herefter årlig ydelse	129.596 kr.
--	-------------

Huslejberegning for boligerne:

47 kv.m	46,00 kr.
73 kv.m	72,00 kr.
67 kv.m	66,00 kr.
80 kv.m	78,00 kr.
87 kv.m	85,00 kr.

Alle beregnet pr. måned

Holdbarhed

Tagpap med fiberdug og sedum ca. 50 år. Der ydes 15 års garanti, både på tagpap som på udførelsen.

Tagpaptag uden sedum udført som listetag ca. 20 til 30 år, der ydes 15 års garanti.

Ny eternit uden asbest

I 1986 introducerede Dansk Eternit eternitplader med cellulosefibre som erstatning for asbest-fibre. Disse nye plader havde i en årrække alvorlige problemer med holdbarheden, men de eternitprodukter, der produceres i dag, sælges med 15 års garanti og vurderes at have en væsentligt bedre holdbarhed der nærmer sig de 50 år

Pris sammenligning

Sedum tag (grønt tag)	13.729.806 kr.
Eternitskiffer	14.319.804 kr.
Listepaptag	13.358.800 kr.

Referat

Glostrup Ejendomsselskab

Møde den 11. december 2012

Udsendt den 19. december 2012

Huslejberegning	sedum	eternit	listepaptag
47 kv.m	46 kr.	59 kr.	38 kr.
73 kv.m	72 kr.	91 kr.	59 kr.
87 kv.m	66 kr.	84 kr.	54 kr.
74 kv.m	73 kr.	92 kr.	60 kr.
87 kv.m	85 kr.	109 kr.	71 kr.
Levetid beregnet	50 år	50 år	20-30 år
Alle beregnet pr. måned.			

Prøveblok opstartes i april 2013. Alle blokke forventes færdig i løbet af 1 år. I snit 56 arbejdsdage pr. blok. De røde blokke der blot skal isoleres tages sideløbende, og opstartes snarest muligt.

Der skal søges byggetilladelse i Glostrup Kommune, inden arbejderne kan påbegyndes.

Der var forslag fra Orla Neumann, om at afstemning om efterisolering og udskiftning af tagbekædning til grønt tag, skal sendes ud til urafstemning på grund af for få fremmødte.

Ved afstemning sagde 6 JA og 6 NEJ. Forslaget er derfor bortfaldet.

5. Afstemning om grønt tag.

Ja til grønt tag	10
Nej til grønt tag	2

David Nielsen-Ourø takkede af og sagde afslutningsvis at han sammen med John Steffensen har undersøgt grønne tage nøje, et projekt vi har arbejdet med i 1½ år.

Mødet sluttede kl. 20.06

Dirigent, Svend Lyster

Referent, Kristina Pedersen