



ISHØJ
BOLIGSELSKAB

REFERAT

Eks. Ord. Afdelingsmøde
den 2. oktober 2024
Udsendt
den 7. oktober 2024
MDR-2024-00716
Side 1 af 2

Til beboerne i Stenbjerggård

Vi fremsender hermed referat fra

ekstraordinært afdelingsmøde

Onsdag den 2. oktober 2024, kl. 18.30

i Glashuset, Østergården 19A.

med følgende dagsorden:

1. Valg af dirigent, referent og stemmeudvalg

Referat: Formanden bød velkommen og bestyrelsen foreslog Mohamad Al Muhandes fra DAB som dirigent og referent, Dirigenten kunne straks konkludere at mødet var korrekt varslet og beslutningsdygtigt. stemmeudvalg Helle Blixenkroner, Flemming og Tommy

23 lejemål var repræsenteret

2. Indkomne forslag

a. Brandsikring af kælder (BILAG 1)

Referat: Forslaget godkendt, 21 lejemål for, 1 imod og 1 stemmer blankt.

3. Sekundærbebyggelse (haveskure) i haverne i Stenbjerggård boligafdeling

En klarlægning af krav og muligheder om udførelse af sekundærbebyggelse (haveskure) i haverne i Stenbjerggård boligafdeling (BILAG 2) - *ved Niels Grill Petersen*

Referat: Punktet blev debatteret og afdelingsmødet tog orienteringen til efterretning

4. Valg af repræsentantskabsmedlemmer

1 vakant plads.

Afdelingen har i henhold til vedtægterne §5 ret til at vælge 5 repræsentanter. Afdelingsmødet har den 7. september 2021 besluttet at afdelingsmødet vælger 2 repræsentanter fra afdelingsmødet og 3 repræsentanter vælges blandt afdelingsbestyrelsen.

Referat: Helle Blixenkroner, Østergården 16, st.th blev valgt

Med venlig hilsen
Afdelingsbestyrelsen

BILAG 1

Drift- og bestyrelsesforslag om fremtidssikring af afdeling Stenbjerggård.

Folketinget har vedtaget en lov om brandsikring af beboelsesbygninger. Loven gælder for alle bygninger med mere end to etager, der benyttes til beboelse eller ophold for mennesker.

Administrationen DAB og afdelingsbestyrelsen er blevet bekendtgjort med at jeres kældre i Stenbjerggård boligafdeling mangler at blive brandsikret, hvorfor vi som administration og afdelingsbestyrelse er nødt til handle og brandsikre kældrene, således brand ikke breder sig i etageejendommen.

Projektet forventes igangsat hurtigst muligt og vil koste afdelingen 2.433.000 kr. hvilket vil medføre en huslejestigning på 0,75 %.

Gennemsnitlig lejestigning pr.

	Antal lejemål	Etageareal m²	Årlig leje
	335	27.505	23.222.000
		Gennemsnit / år	
	Pct.	Kr./lejemål	Kr./m²
Nuværende leje		69.319	844
Lejestigning	0,75%	518	6
Fremtidig leje		69.838	851

INDSTILLING: Det indstilles at afdelingsmødet godkender forslaget

BRAND NOTAT

Sag: 23.1131 Østergården 1-33, Ishøj

Emne: Brandsikring af sekundærbebyggelse i haver ved etageejendom.

Dato: 07.06.2024

Rev. Dato:

Notatets formål:

Dette notat har til hensigt at klarlægge krav og muligheder om udførelsen af sekundær bebyggelse ved etageejendommen og præsentere to alternative løsningsforslag. De to alternativer, som nærmere beskrives nedenfor, tager højde for både afstandskrav og brandsikkerhedsforanstaltninger i henhold til BR 18.

På matrikel nr. Ishøj By, Ishøj 16c findes i dag en fleretagesejendom .

Nuværende facade har følgende opbygning som følger: ældre betonelement facade i 180mm, den ældre facade er derefter blevet skalmuret, hvor der er isoleret mellem den gamle og den nyopførte murstensfacade.

Facaden har træ/alu facadevinduer, glas og bølgeplader ved opgangspartier mod have og træskodder ved alle vindues-/terrassepartier.

Arbejdet hertil udføres jf. de administrative bestemmelser i [BR 18, vejl. kap. 5, 2021] med tilhørende vejledninger:

- Bilag 15 - Præ-accepterede løsninger for sekundær bebyggelse i tilknytning til andet byggeri end enfamiliehuse og lign. Version 1.0 (2021).

Forudsætninger:

- Foreningskrav på maksimum 10 kvadratmeter pr. sekundærbebyggelse.
- Fremsendte tegningsmateriale fra Ishøj kommune og DAB.
- Der ændres ikke på forudsætningerne for brandforhold på den eksisterende etageejendom.
- Det sker ikke ændringer i forudsætningerne i flugtvejsforhold, størrelse på haver.
- Der blændes ingen flugtvejsdøre.

1. Evakuering og redning

Det fremgår af BR18 § 91, at bygninger skal designes, projekteres og udføres, så der i tilfælde af brand kan ske en sikker evakuering og redning af personer. Dette skal ske under hensyn til, at flugtveje udformes, så der kan ske en evakuering af personer. Rum i sekundær bebyggelse skal altid have mindst én udgang direkte til terræn i det fri.

2. Bærende konstruktioners brandmodstandsevne

Der er ikke krav til bærende konstruktioners brandmodstandsevne for sekundær bebyggelse med et areal på højst 50 m².

3. Placering af sekundær bebyggelse

I det følgende er der angivet præ-accepterede løsninger for sekundær bebyggelses afstand til den primære bebyggelse på samme grund:

- Sekundær bebyggelse, med et areal på højst 50 m², hvor der til facaden er anvendt materialer klassificeret som mindst D-s2,d2 [Klasse B materiale], skal placeres mindst 2,5 m fra primære bygninger.
- Sekundær bebyggelse, hvor der til facaden er anvendt materialer klassificeret ringere end klasse D-s2,d2 [Klasse B materiale], skal placeres så de er brandmæssigt fritliggende i forhold til andre bygninger (2,5 m fra primære bygninger).



Eksempel som viser placering af sekundær bebyggelse.

4. Tagdækning

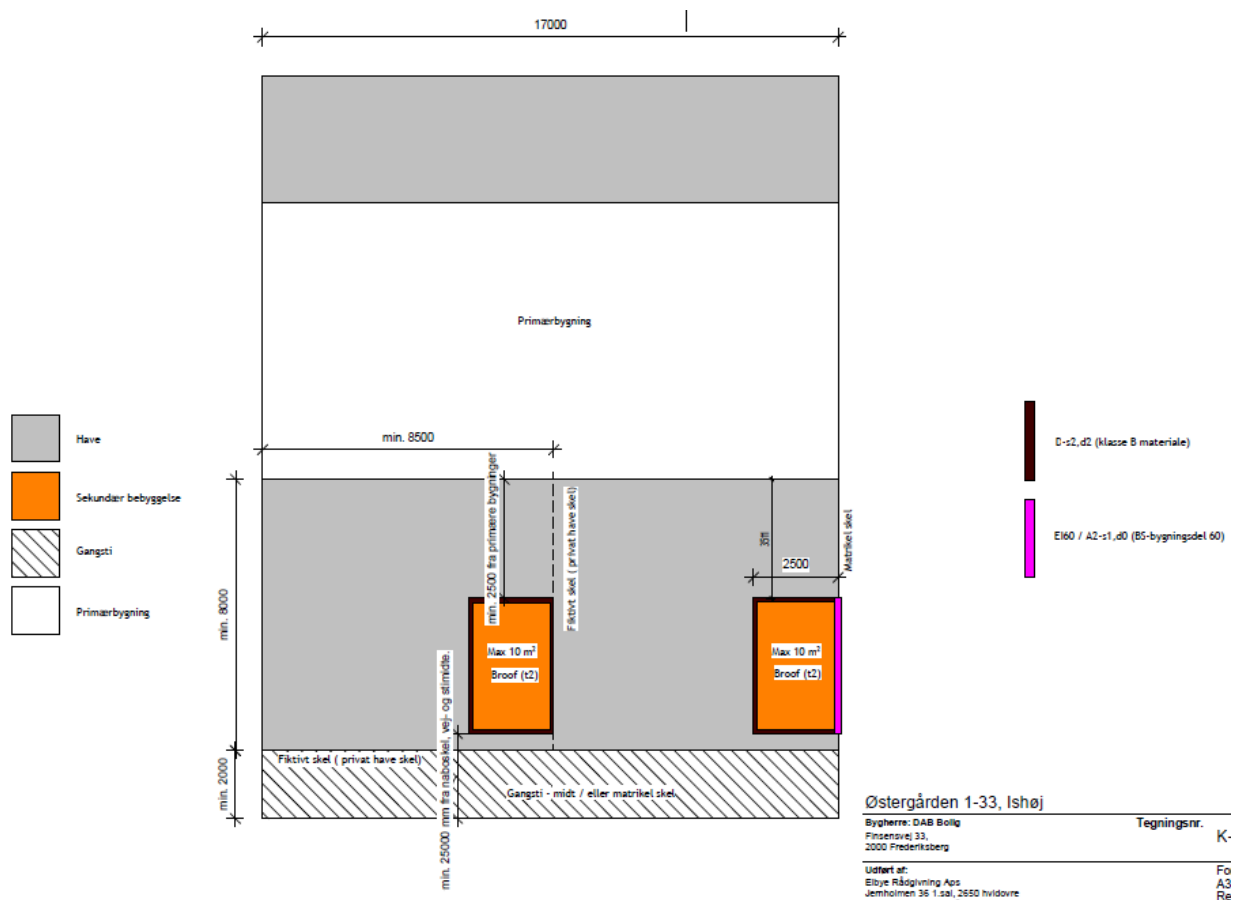
Der er ingen brandmæssige krav til tagdækning for sekundær bebyggelse, men tagdækningens type kan påvirke bygningens placering. Hvis tagdækningen ikke opfylder mindst Broof(t2), A2-s1,d0, eller E-d2, skal bygningen være brandmæssigt adskilt fra primære bygninger. Sekundær bebyggelse skal opføres med en afstand til naboskel, vej- og stimidte afhængig af tagdækningen som angivet i tabel 1.

Tagdækning på sekundær bebyggelse	Afstand til skel, vej- og stimidte
BROOF(t2) [klasse T tagdækning]	Ingen krav
Transparente tagelementer klasse E-d2	Ingen krav
Stråtag (brandsikret)	5,0 m
Stråtag (ikke brandsikret)	10,0 m
Anden tagdækning	10,0 m

Alternativ 1

Sekundær bebyggelse i fiktivt skel på højst 50 m² til hver bolig placeret med en fælles væg i fiktivt skel. Uvendige overflader af materiale klasse D-s2,d2 [klasse B materiale] og tagdækning klasse BROOF(t2) [klasse T tagdækning]. De sekundære bebyggelser kan etableres uden klassificeret brandadskillelse mod det fiktive skel.

Ingen del af bygningen må være højere end 2,5 meter over terræn eller det niveau, som kommunen har fastsat. Der må ikke være vinduer, døre eller andre åbninger på den side, der vender mod skel. Taget skal udføres som minimum Broof (T2).



Se tegning nr. K-01-01-1-001 Disponering af skure i haver, Løsning 1, 070624

Konklusion:

Baseret på de alternative løsningsforslag præsenteret i dette brandnotat er det muligt at udføre sekundær bebyggelse ved etageejendommen. Alternativ 1 opretholder en afstand på mindst 2,5 meter fra skel, sti og primær bygning, mens Alternativ 2 tillader opførelse tættere på skel under visse betingelser. Begge alternativer tager højde for europæiske standarder og lokale byggeregler ved at implementere brandsikkerhedsforanstaltninger og overholde materialers reaktion på brand (D-s2,d2).

Udarbejdet af:

Hvidovre, 06.06.2024

Maged Masri

Brandrådgiver

M: +45 6038 9300

E: mma@eibyeraadgivning.dk

Kontrolleret af:

Hvidovre, 10.06.2024

Sylwia Litwa Larsen

Certificeret brandrådgiver i brandklasse 2

M: +45 538 40 998

E: syl@eibyeraadgivning.dk