

Hyldespjældet

BU møde

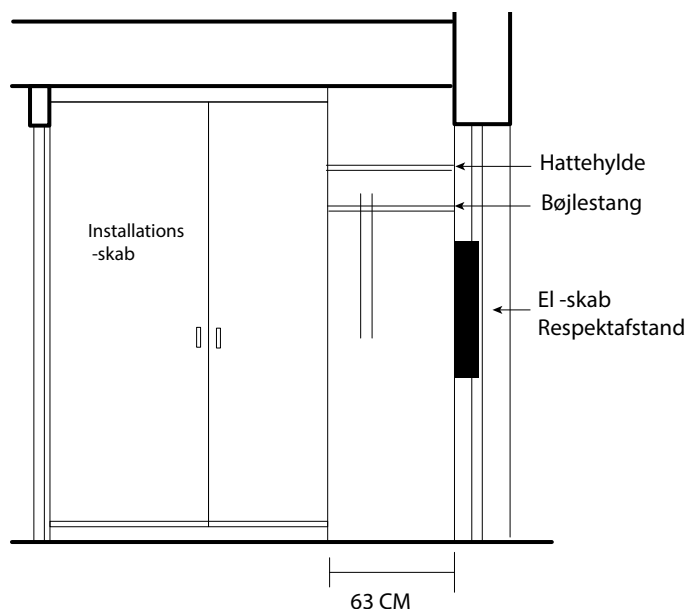
Dagsorden Møde 8
d. 10. dec. 2020

- Ad. 1. Status på projekt
 - 1. Varmeveksler
 - 2. Skabe i entré og køkken
 - 3. Tilvalgspakker ift. køkken og bad
 - 4. Udskiftning af entrégulv/adgangsforhold
 - 5. Ombygningsboliger: dør lukkes og der etableres vindue
 - 6. Badeværelsesvindue: udadgående
 - 7. Skodder: alu/træ
 - 8. Radon
 - 9. Dræn/Sokkelisolering
 - 10. Pilotprojekt/Tagrenovering
 - 11. Ventilation
- Ad. 2. Status: optioner
 - 1. Materielgård: status
 - 2. Skure: input fra fokusgruppen
- Ad. 3. Høkerlængen 2
Ingen ændringer på facaden
- Ad. 4. Gennemgang af bæredygtighedstiltag, herunder skure
- Ad. 5. Opfølgning på rapport om miljøfarlige stoffer
- Ad. 6. Behandling af facader, drift og vedligehold
- Ad. 7. Fokusgruppernes status og kompetencer
- Ad. 8. Byggeplads og beboerforhold
 - 1. Foreløbig placering af byggeplads
 - 2. Rydning af terræn og langs facaderne
 - 3. Tilsyn pilotprojekt/under renovering
- Ad. 9. Tidsplan – overordnet for projekt
- Ad. 10. Møder
- Ad. 11. Evt.

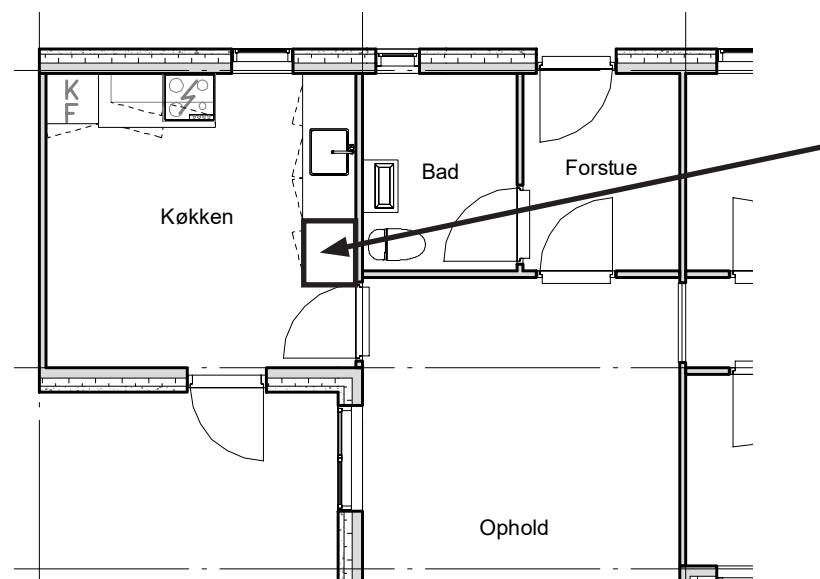
Ad. 1.1 + 1.2 Status på projekt - Varmeveksler/skabe i entré og køkken

Ved indførelse af lavtemperaturs fjernvarme vil der i afdelingen være behov for opsætning af varmeveksler i hver bolig. Det har konsekvens for indretning af køkken og entré i typer C boliger.

Der skal tages stilling til finansieringsmodel for varmevekslerne.



Installationsskab udvides med 20 cm, bøjlestang bliver 20 mindre.



C boligerne: den nye varmeveksler går over bordpladen ca 20 cm. Det skal aftales om det skal være et højskab, eller et skab der er ca. 1 meter højt?

Ad. 1.3 Status på projekt - Tilvalgspakke


Januar 2021

Tilvalg køkkener og bad

Tilvalg består af to muligheder for valg af køkken og bad. Man kan ikke kombinere de to muligheder, så hvis man vælger pakke 1, så gælder det både for køkken og bad.

Det er Rambølls erfaring, at for mange forskellige muligheder for tilvalg giver flere fejl i projektet, da entreprenøren under udførelsen har svært ved at overskue de mange løsninger. Senere er det også lettere for driften af vedligeholde når der ikke er alt for mange forskellige elementer at holde styr på.

Pakke 1 er standardkøkken, og det vil sige at hvis beboerne *ikke* vælger noget (eller der ikke bor nogen i boligen) et dette køkken og bad der bliver opført. Ellers kan man vælge pakke nr. 2.

Pakke 1: Standard pakke

Køkken:
Låger: Hvidmalede (de er lette at reparere og få nye låger over tid, hvis de går i stykker)
Bordplade: Grånistret laminatbordplade med ABS-kant (faset kant), og firkantet front (farve vælges under udførsel når fabrikat er fundet)
Greb på låger: I stål på 12 eller 15 cm (skal være lette at betjene for ældre)
Stænkplade/fliser over komfur: Hvid flise over bordplade (15x15 hvid med grå fuge) som ikke skal males, og let at holde ren. Vægfliser er samme fliser som i badeværelse.
Fuge mellem bordplade og fliser: Der kan ikke opsættes liste da der er fliser
Sokkel mod guly: I mørkegrå, der er let at holde ren.

Bad:
Gulvflise: Mellem grå farve (den endelige farve findes under udførsel).
Vægfliser: Hvid flise, der er den samme som over køkkenbordplade, så de passer sammen

Pakke 2:

Køkken:
Låger: Malede, farven findes under udførsel (de er lette at reparere og få nye låger over tid, hvis de går i stykker)
Bordplade: Grånistret laminatbordplade med ABS-kant (faset kant), og firkantet front (farve vælges under udførsel når fabrikat er fundet)
Greb: I stål på 12 eller 15 cm (skal være lette at betjene for ældre)
Stænkplade/fliser over komfur: Farvet fliser over bordplade eks. lys grøn, eller noget andet (15x15 og med lys grå fuge), er bæredygtigt over tid, da det ikke skal males, og let at holde rent (farven findes af BU under udførsel, når fabrikant er fundet)
Fuge mellem bordplade og fliser: Der kan ikke opsættes liste da der er fliser
Sokkel mod guly: I mørkegrå, der er let at holde ren

Bad
Gulvflise: Mellem grå farve (den endelige farve findes under udførsel).
Vægfliser: Flise der er den samme som over køkkenbordplade, så de passer sammen

Ad. 1.4 Status på projekt - Udskiftning af entrégulv/adgangsforhold



- Tørkoset eller Toiletvogn?
- Genhusning i A2 boligerne

Ad. 1.5 Status på projekt - Ombygningsboliger: dør lukkes og der etableres vindue

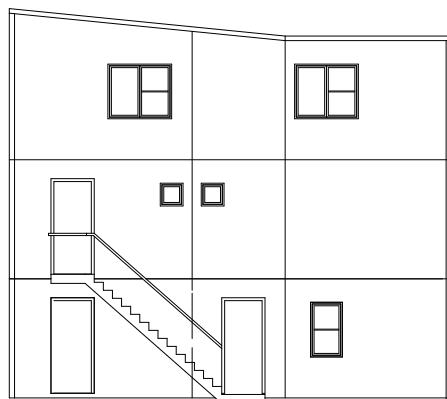
19.01.2021

Tegning til Kommunen, ændring af myndighedsprojekt

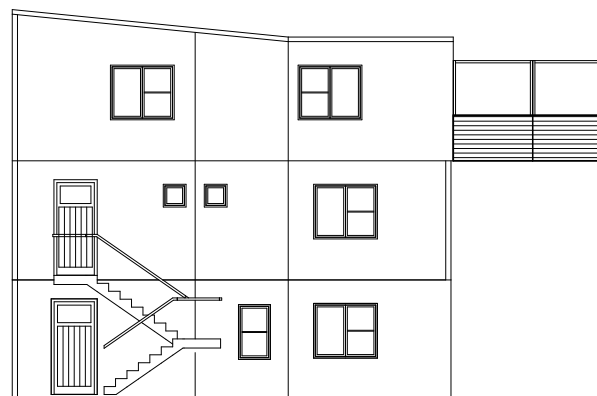
Dobbelt dør mød have, erstattes med dør, med fast parti og staldør. Stalddøren skal have en fribrede på 770

derfor bliver døren lidt større end det faste parti, samt dobbeltvinduet ændres til et fag.

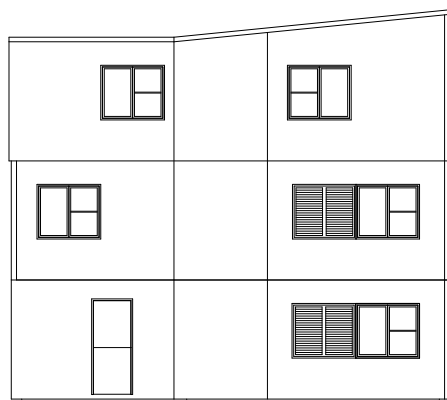
vinduet i hoveddøren (som vist på tegningen) er ikke afklaret med Byggeudvalget endnu.



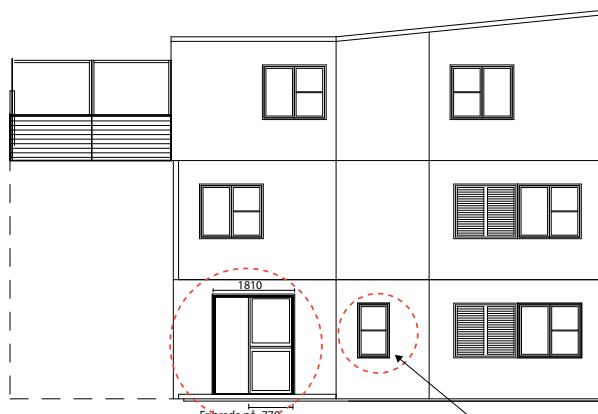
Opstalt, eksisterende gadeside



Opstalt, gadeside - Fremtidige forhold



Opstalt, eksisterende gårdside



Ny dobbelt dør, staldør, med fast parti

Vindue ændres til et fag

Opstalt, gårdside - Fremtidige forhold



RAMBOLL

19.01.2021

Ad. 1.6 Status på projekt - Badeværelsesvindue: udadgående

Det undersøges i øjeblikket om det er muligt at lave en vindue der stadig kan pudses. Dog skal man nok op på en lille skammel for at kunne nå - og vil have en mindre karm/ ramme.



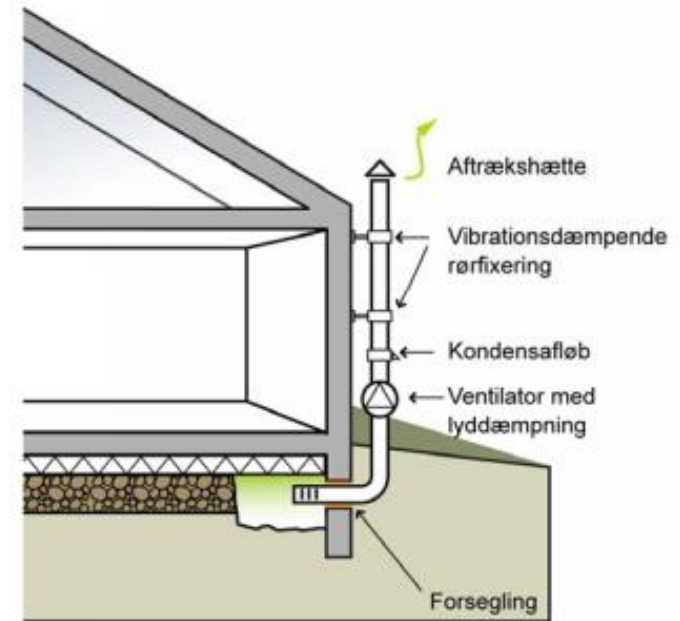
Prøvevindue Tømmerstræde

Ad. 1.7 Status på projekt - Skodder: alu/træ



Ad. 1.8 Status på projekt - Radonsug etableres uden på bolig

Vi har været i dialog med kommunen, og de har godkendt at Radon bliver monteret udvendigt på facaderne.



Princip af placering af udvendig radonsug.

Ad. 1.9 Status på projekt - Dræn/Sokkelisolering

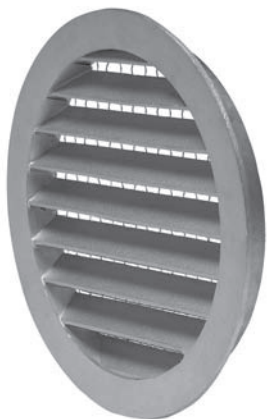
Der hentes to priser på dræn og sokkelisolering.
Vi gennemgår de to løsninger på mødet.

Ad. 1.10 Status på projekt - Pilotprojekt/Tagrenovering

Etablering af taget på Tømmerstræde er forsinket pga. vejrliget.



Ad. 1.11 Status på projekt - Ventilation og ventiler



Ventilation i facaden,
i sort



Ventilationstudser inde i renoveringsboligerne



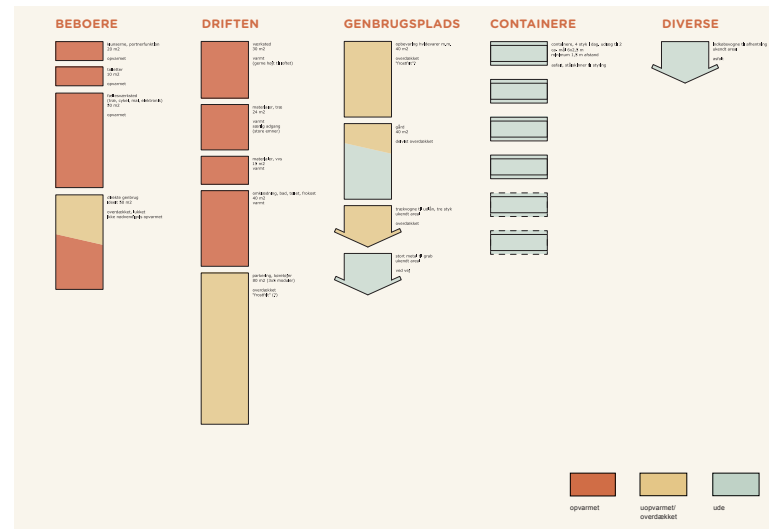
Monteret som denne



Ventilationstudser inde i ombygningsboligerne

Ad. 2 Optioner - Materielgård

Materielegård: Ideoplæg er ved at blive tilpasset de sidste tilbagemeldinger fra fokusgruppen.

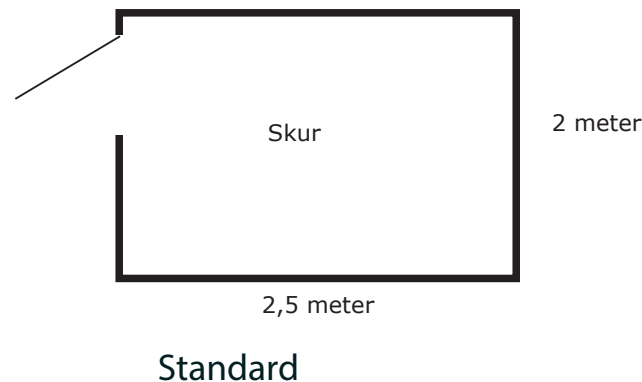
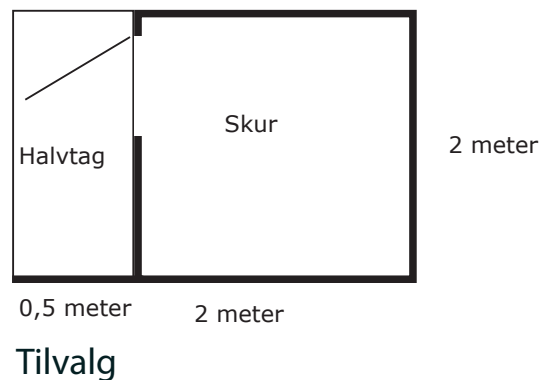


Ad.2 Optioner - Skure

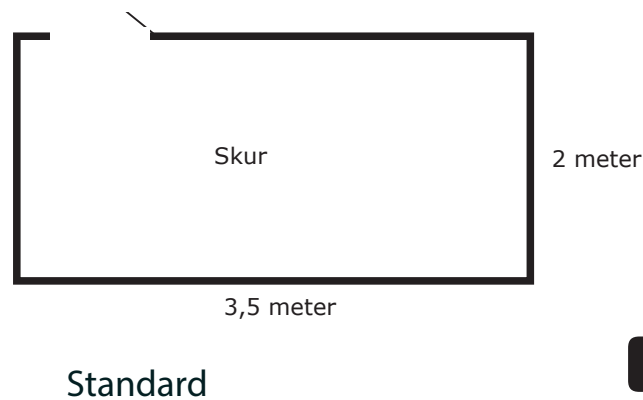
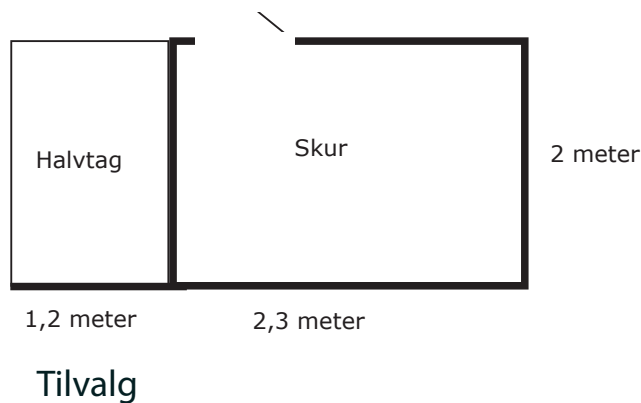
Fokusgruppemøde d. 12. januar 2021, følgende blev aftalt:

- Standard skur er et lukket skur, hvis beboerne ikke vælger eller der ikke bor nogen bliver skur opført som lukket. Man skal aktivt vælge hvis der ønskes 2/3 lukket og 1/3 åbent.
- I type C2 og C4 boliger opføres skur som lukket, med dør i gavl
- Renoverede skure, der ikke er lukkede, skal også have mulighed for at vælge mellem åbent og lukket

Type C2 og C4



Type 1



Ad. 2 Optioner - Skure - Pilotprojekt



- Afslutning ved tag ændres i udbudsprojektet
 - Dør flyttes
- Andre kommentar?

Ad. 3. Høkerlængen



Ingen ændringer på facaden

Ad. 4. Gennemgang af bæredygtighedstiltag, herunder skure

Følgende er med i projekt:

Trapper:

- Betonmængden minimeres på trappen med skorter frem for at det er massivt
- Betonplinte bevares. Der er steder hvor der er plinte i 'overskud' og de bruges andre steder i bebyggelsen, og de steder hvor plinte skal forlænges genbygges og tildannes de eksisterende plinte

Maling:

- Miljømaling, alt maling er svanemærket, både indvendige og udvendigt til træværk og facader

Armaturer:

- Vandbesparende armatur
- Koldstart på armatur

Gulve:

- Gulv forskrives som FSC mærket, dog kan selve gulvlakken ikke være svanemærket, da garantien ikke kan overholdes

Træ ude/inde:

- FSC mærket træ på alle skure og facader mv.
- Svanemærket bambus trægulv i ombygningsboligerne

Eksisterende materialer/genbrug:

- Døren i badeværelserne bevares og tildannes til ventilationsprojekt
- Bevarelse af elementer fra ombygningsboligerne genbruges i øvrige lejligheder – inden ombygning igangsættes, tager driften alt hvad der kan bruges i forhold til de øvrige lejligheder i bebyggelsen, som vaske, låger, armatur, gulve mm. Dette bliver opbevaret, eller gives væk til Genbyg
- Genbrug af brædder og isolering i portrum, efter isolering

Lys/el:

- LED belysning i skurene og i ombygningsboligerne, over spejl og i køkken
- El deles op, så forbrug bliver synligt for alle beboere, hvilket giver mere omtanke ift. forbrug
- Vinduer:
- Vindue i hoveddøre er kriminalpræventivt og forbedret dagslyset i boligen

Tage:

- Grønne tage

Tilgængelighedsboliger:

- Etablering af nye boligtyper skaber mere socialt bæredygtighed, da det giver mulighed for at man kan blive længere i bebyggelsen og flytte bolig efter behov og livssituation

VVS afventer ...

Spørgsmål til drøftelse i BU:

1. Skal det undersøges om vinduerne kan genbruges evt. hos Genbyg?
2. Skal der laves en økonomisk beregning på hvad det koster at genbruge trappebetonen, til ramper?
3. Skal det undersøges om tagisoleringen kan bruges i dæk, og i porte.?
4. Skal miljøbelastningen på skodder i træ/aluminium undersøges?
5. Skal miljøforskellen mellem imprægnering af Kebony versus drift og vedligehold på maling undersøges – og holdes op mod økonomien?
6. Skal det undersøges om man kan genbruge eksisterende flamingo ved tagudskiftningen?

Vedr. skurrenoveringen: Vi kunne godt tænke os en sammenligning mellem den påtænkte renovering-sløsning med varmebehandlet træ, som behandles med en sort farve og den traditionelle renovering, som er gennemført på en lang række skure de seneste år. Det drejer sig bl.a. om økonomi, levetid, drift, vedligeholdelse og miljøforhold. Så vi har en reelt valggrundlag og anbefaling til beboerne.
(mail BU 15.12 2021)

Rambøll kigger på de to løsninger og vende tilbage med et notat vedr. økonomi, levetid, miljøforhold, vedligeholdelse, drift mv. Notat til det næste byggeudvalgsmøde.

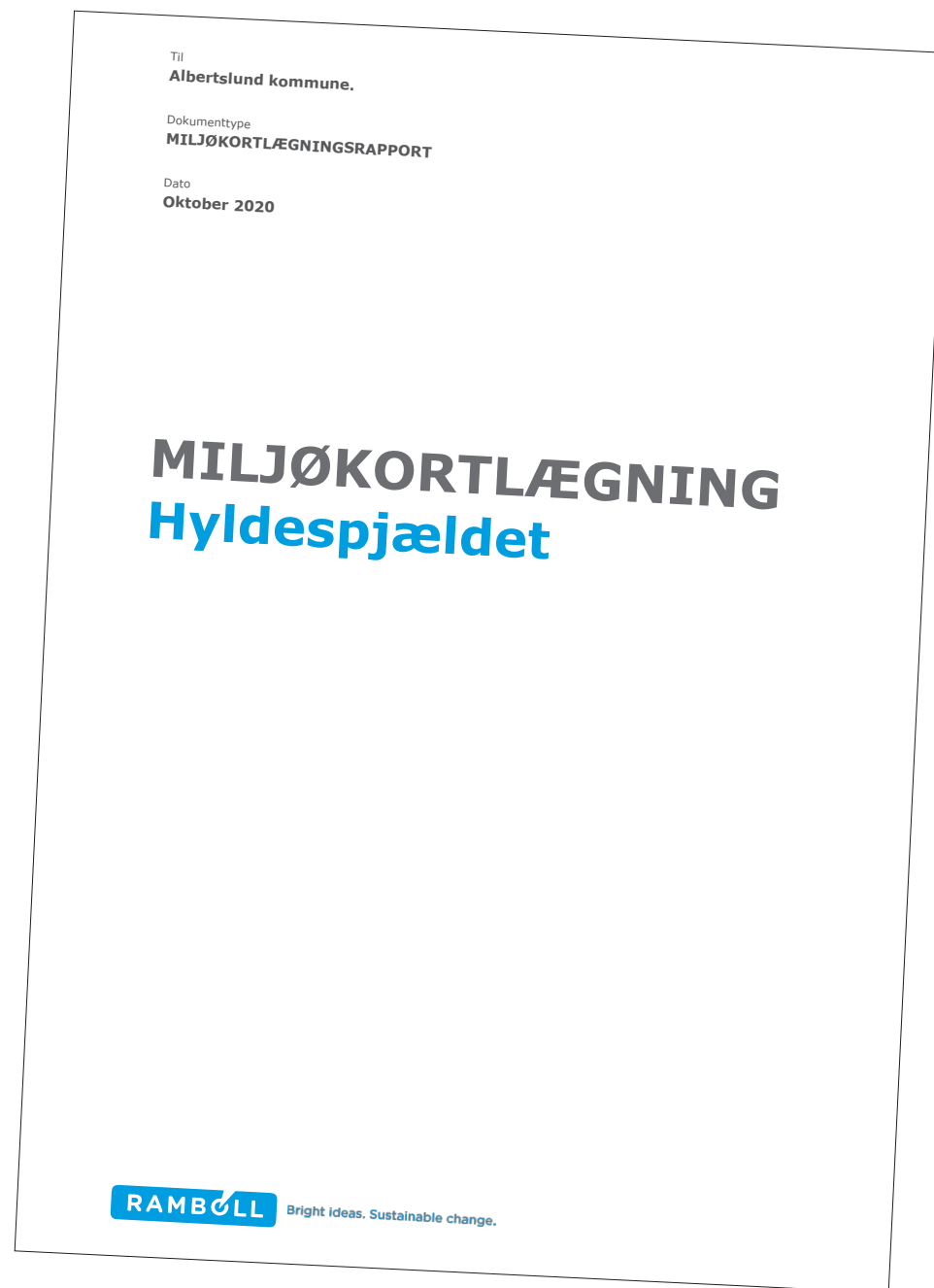


RAMBOLL

19.01.2021

Ad. 5. Opfølgning på rapport om miljøfarlige stoffer

- Umiddelbart er der ingen udfordringer i henhold til affaldshåndtering og arbejdsmiljø. Alt er umiddelbart rent i forhold til de gældende grænseværdier. Albertslund kommune følger Københavns kommune.



Sendt til BU december 2020.



19.01.2021

Ad. 6. Behandling af facader, drift og vedligehold

Faktablade vedr. behandling af facader medsendt dagsorden

- Det er nødvendig med behandling af facaderne for at lukke betonen, så vil vejrliget ikke forsætte med at nedbryde elementerne. Der er lavet forsøg med transparent maling men udfaldet er ikke godt.
- Mht. vedligeholdelsen, er så vil det hænge sammen med omkringliggende forhold. Hvis det f.eks. stå mod nord, i skygge, tæt på træbevoksning osv. :
- Levetid på æstetikken: 3 – 6 år. før facaderne bør renses.
- Behov for efterbehandling: Rensning med hedvandsrensning jf. lev. anvisninger.
- Levetid på malerbehandl.: > 25 år



Facader Tømmerstræde

Behandling af facaderne: Begrundelserne for den valgte løsning, som er fremlagt for fokusgruppen, hvor det er nødvendigt at male facaderne, vil vi gerne have præsenteret og drøfte i Byggeudvalget. Om det er nødvendigt at male facaderne, og om de ikke i stedet kunne afrenses? Hvor ofte skal de behandles efterfølgende, og hvad kommer det til at betyde af vedligeholdelsesudgifter? Vi vedlægger et brev fra Mona Laursen, som rejser samme problemstilling. (mail BU . 15.12.2020)



RAMBOLL

19.01.2021

Ad. 7. Fokusgruppernes status og kompetencer

Fokusgruppernes status og kompetence: Vi har tidligere stillet spørgsmål til fokusgruppernes status og kompetence, men er usikker på, hvad der egentlig kom ud af det. Modsat fokusgrupperne er byggeudvalgets medlemmer alle valgt på et beboermøde og arbejder efter et kommissorium, som ligeledes er godkendt på et beboermøde.

Her er byggeudvalgets kompetence og ansvar beskrevet således: "Byggeudvalget refererer direkte til beboermødet og fremlægger sine overvejelser og indstillinger i samarbejde med afdelingsbestyrelsen." Af byggeudvalgets opgaver nævnes bl.a., "at der nedsættes beboergrupper for at kvalificere de forskellige elementer i renoveringen". Beboergrupperne/fokusgrupperne er således ikke beboervalgte, men "tilfældige beboere", som har meldt sig af interesse for at kunne komme med ideer til løsninger og kan derfor ikke tillægges beslutningskompetence. Dette spørgsmål er især vigtigt, når der ikke er enighed om de valgte løsninger, som f.eks. hoveddøren.

Denne kompetence er tillagt byggeudvalget, som skal fremlægge sine overvejelser og indstillinger for et beboermøde i samarbejde med afdelingsbestyrelsen.

På denne baggrund vil vi gerne gennemgå beslutningsloggen og se, hvilke emner som evt. skal forelægges et beboermøde til endelig godkendelse. Vi har været i gang med helhedsplanen i en meget lang årrække, og det er vigtigt for os, at der i denne meget afgørende fase, er den nødvendige tid til rådighed til at inddrage beboerdemokratiet i vigtige beslutninger.
(mail BU . 15.12.2020)

Beslutningslog iht. helhedsplanen og
evt. ændringer - kommer mandag

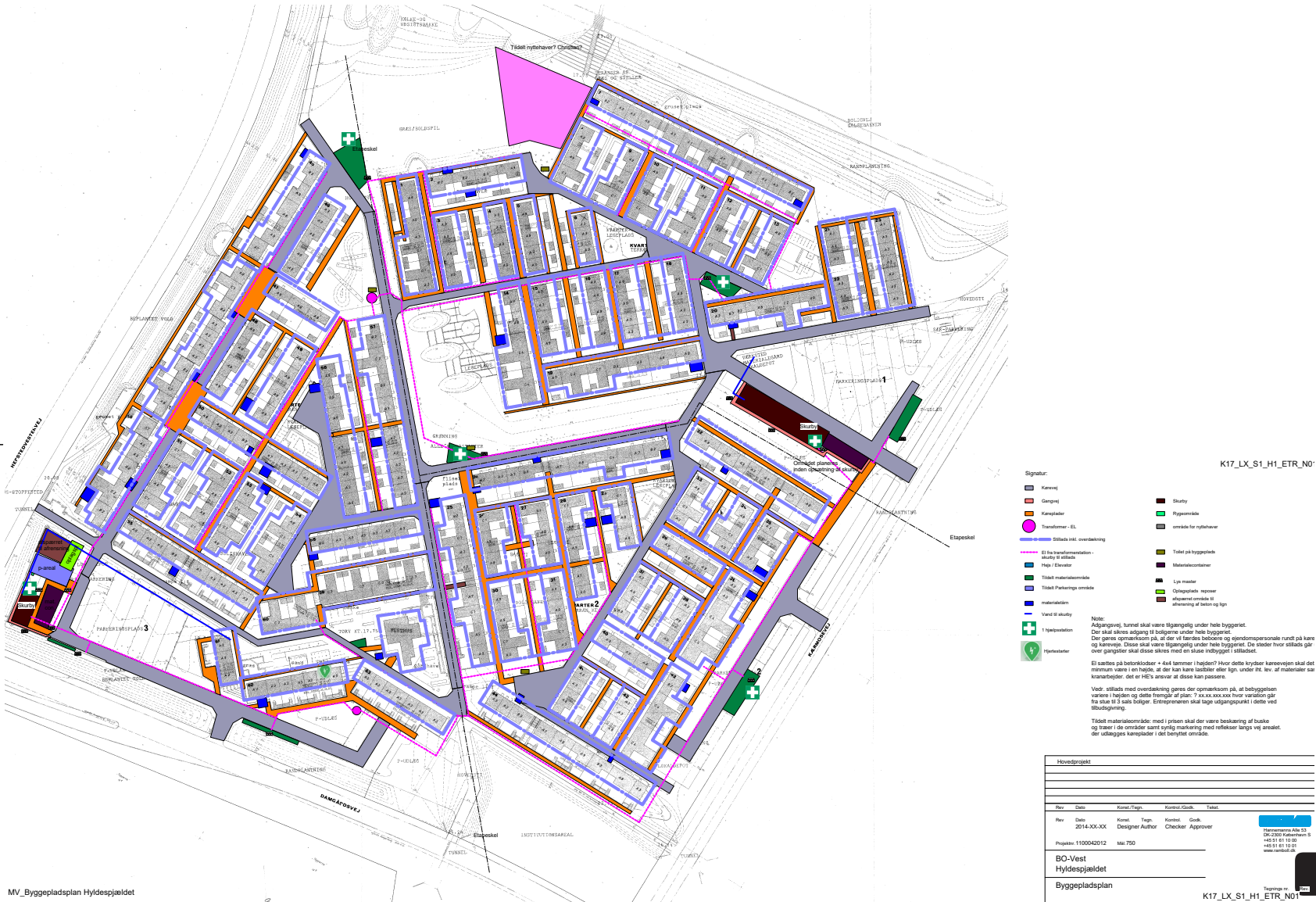
Ad. 8.

Byggeplads og beboerforhold

1. Foreløbig placering af byggeplads
2. Rydning af terræn og langs facaderne
3. Tilsyn pilotprojekt/under renovering

Opførelsen af prøveskuret tog ret lang tid, og lå stille i mindst en uge. Det samme gælder opsætningen af stilladset til Tømmerstræde 17, hvor der ikke foregik arbejde i ca. 10 dage. Hvem fører tilsyn, og hvem betaler for de dage, hvor der ikke arbejdes på projekterne?

(mail BU . 15.12.2020)



Ad. 9. Tidsplan – overordnet for projekt

ID	Task Name	Duration	Start	Finish	Half 1, 2021			Half 2, 2021			Half 1, 2022			Half 2, 2022			Half 1, 2023			Half 2, 2023			Half 1, 2024				
					J	M	M	J	S	N	J	M	M	J	S	N	J	M	M	J	S	N	J	M			
1	Hyldespjældet Hovedtidsplan	790 days?	Mon 15-03-21	Fri 22-03-24																							
2	Udbud	154 days?	Mon 15-03-21	Thu 14-10-21	Jan '21	Apr '21		Jul '21		Oct '21		Jan '22		Apr '22		Jul '22		Oct '22		Jan '23		Apr '23		Jul '23		Oct '23	
3	Udsendelse af PQ materiale	1 day	Mon 15-03-21	Mon 15-03-21	Add tasks with dates to the timeline																						
4	PQ periode	28 days?	Mon 22-03-21	Wed 28-04-21																							
5	Udvælgelse af entreprenør	5 days?	Thu 29-04-21	Wed 05-05-21																							
6	Udbud	66 days	Mon 15-03-21	Mon 14-06-21																							
7	Licitation	88 days	Tue 15-06-21	Thu 14-10-21																							
8	Udførelsesprojektfase	49 days	Mon 17-01-22	Thu 24-03-22																							
9	Projektgennemgangsmøder	8 days	Mon 17-01-22	Wed 26-01-22																							
10	Verdificering af mængder	10 days	Mon 17-01-22	Fri 28-01-22																							
11	Mock-up udførelse	15 days	Fri 21-01-22	Thu 10-02-22																							
12	Udarbejdelse af arbejdsplan	5 days	Fri 21-01-22	Thu 27-01-22																							
13	Udarbejdelse af detailplan	5 days	Fri 28-01-22	Thu 03-02-22																							
14	Færdiggørelse/projekttilpas	40 days	Fri 28-01-22	Thu 24-03-22																							
15	Udførsel	521 days	Fri 25-03-22	Fri 22-03-24																							
16																											

Ad. 10. Møder

Ad. 11. Evt.

Næste møde

Evt. ?