

# Hyldespjældet

## BU møde

Dagsorden Møde 11  
d. 10. marts 2021

### **Ad. 1. Gennemgang ideoplæg for materielgård**

1. Digital afstemning

### **Ad. 2 Status udearealer**

### **Ad. 3. Gennemgang af bæredygtighedstiltag, herunder skure**

### **Ad. 4. Opfølgning på rapport om miljøfarlige stoffer**

### **Ad. 5. Behandling af facader, drift og vedligehold**

### **Ad. 6. Byggeudvalg og fokusgruppernes kompetence iht. ændringer i helhedsplanen**

### **Ad. 7. Byggeplads og beboerforhold**

1. Foreløbig placering af byggeplads  
2. Rydning af terræn og langs facaderne

### **Ad. 8 Status projekt**

1. Varmeveksler i C boliger  
2. Tilvalgspakker ift. køkken og bad  
3. Badeværelsesvindue: indadgående (ingen indbrudssikring)  
4. Pilotprojekt/Tagrenovering: Status  
5. Status hoveddør  
6. Ventilation  
7. Grøn screening (bilag svar fra LBF)

### **Ad. 9. Tidsplan - overordnet for projekt**

### **Ad. 10. Møder**

### **Ad. 11. Evt.**



**RAMBOLL**

10.03.2021

## Ad. 1. Gennemgang ideoplæg for materielgård

1. Digital afstemning

Skal forslag til materielgård sendes til urastemning via digitalt beboerdemokrati?

Materiale til at fortælle om ideoplægget kan være:

- Forkortet udgave af tidligere præsentationsmateriale
- Evt. en 3 min video med gennemgang fra Kristian Seier.

## Ad. 2. Status udearealer

I fokusgruppen/UAU er den eksisterende beplantning og muligheden for at bevare denne (plantehotel) blevet drøftet med Rambøll, samt renoveringens konsekvens ift. byggepladsforhold, arbejder på facader mv for haverne og udearealerne.

### Rydning, pladsforhold og byggearbejder

Belægninger, beplantning og alt fast inventar i en zone på 1-1,5 m. fra facaden vil blive ryddet i forbindelse med gravearbejderne langs sokkel. I en zone på indtil 2,5 m fra facaden, vil alt fast inventar, buske og træer mv blive fjernet (belægninger vil formodentligt kunne blive liggende); dette af hensyn til manøvreplads og placering af stillads. Det kan forventes, at alt udover 2,5 m, der er mindre end større buske og træer, også kan risikere at blive fjernet eller lide skade, hvis det står i vejen for den nødvendig arbejdsfærdsel. Hensyntagen til skulpturerne er påpeget af UAU.

### Hegn

Som udgangspunkt fjernes kun det inderste hegnsfag ved facaden – og reableres igen.

### Registrering af eksisterende forhold inden arbejdet begynder

De enkelte haver bliver fotograferet/registreret inden opstart. Dernæst ryddes de i det nødvendige omfang for fliser, plantekasser, højbede og lign. Retableringen vil omfatte at fliser genudlægges og at løse (letflytbare) objekter kan sættes tilbage. Men arbejdet omfatter ikke retablering af faste konstruktioner (f.eks. træterrasser, støbte belægninger, funderede parasolfødder, minispringvand mv.). Det omfatter altså heller ikke retablering af beplantning (men muldjorden løsnes så den er klar til plantning, og der udsås græs hvis man vil have det)

### Plantehotel

UAU foreslår, at skråningerne ved Maglestræde bruges som plantehotel, desuden stykket ved Domen op mod naturskoven. Derudover kan området ved den gamle bålplads ved Harry Potter og Labyrinten også bruges. Rambøll er i gang med at undersøge disse muligheder.

Der udarbejdes beboerinformation/nyhedsbrev med ovenstående.

## Ad. 3. Gennemgang bæredygtighedstiltag

### Følgende er med i projekt:

#### Trapper:

- Betonmængden minimeres på trappen med skørter 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 social 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/alu 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. skurreoveringen: Vi kunne godt tænke os en sammenligning mellem den påtænkte renoveringsløsning 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.**

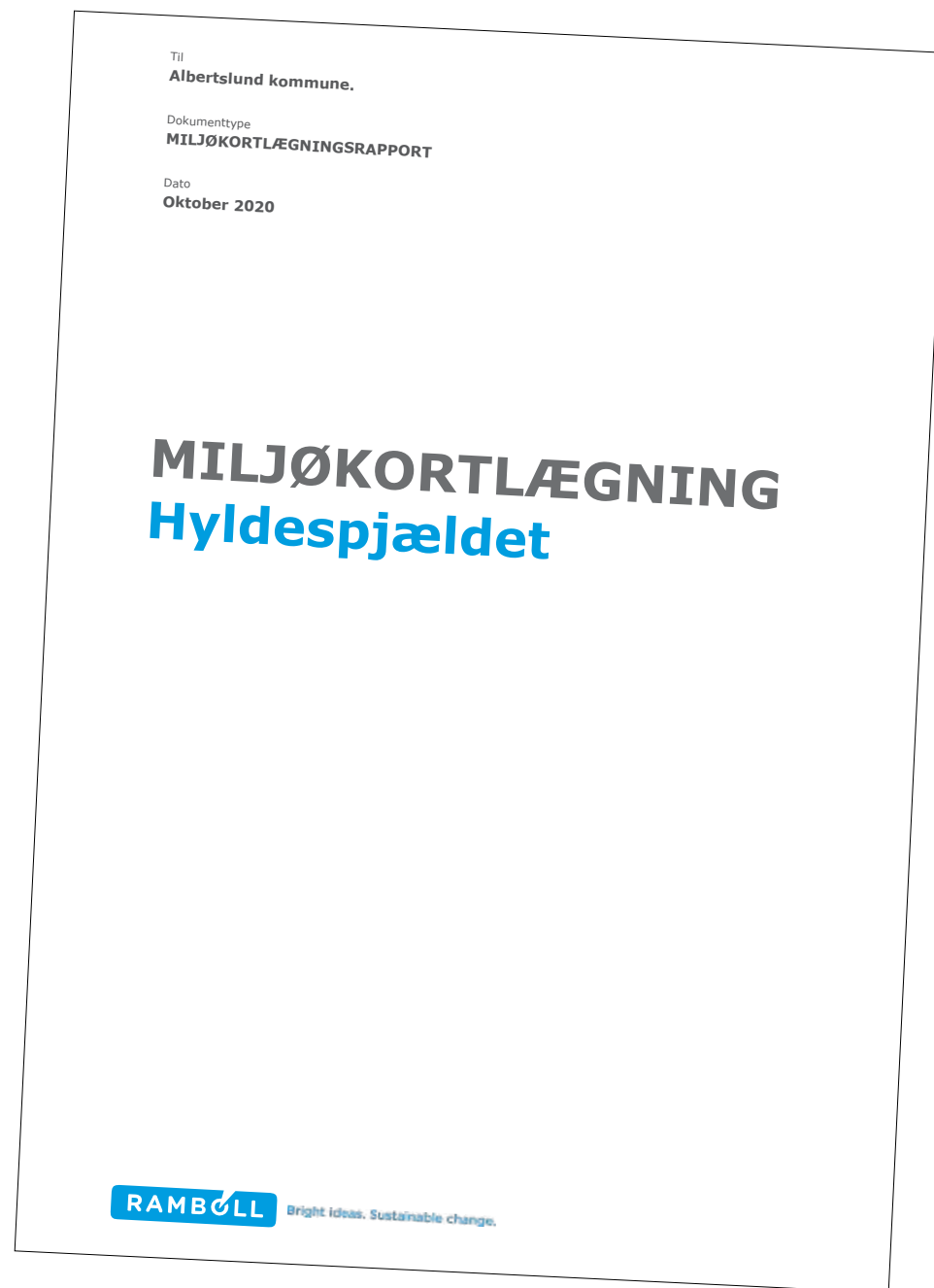


**RAMBOLL**

10.03.2021

#### Ad. 4. Opfølgning på rapport om miljøfarlige stoffer

- Miljøkortlægningen viser at der både er forurenede og miljøfarlige stoffer i materialerne, som kan saneres ift. gældende anvisninger uden behov for større tiltag i renoveringsboligerne.
- I ombygningsboligerne, hvor der foregår større arbejder, vil der være behov for fx sluser.



Sendt til BU december 2020.



10.03.2021

## Ad. 5. 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



*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 afrensnes? 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)*

## Ad. 6. Byggeudvalg og fokusgruppernes kompetence iht. ændringer i helhedsplan

*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.*

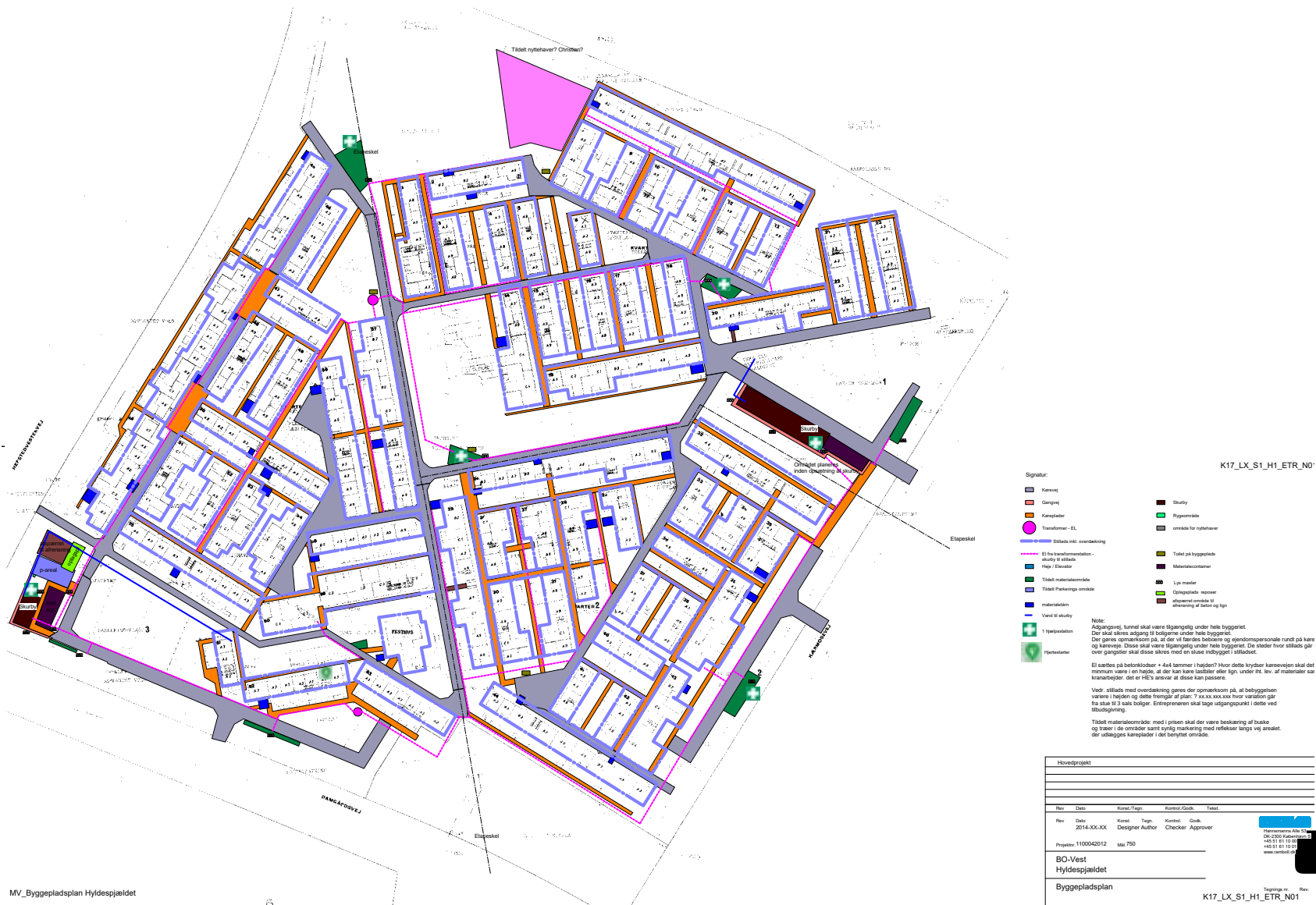
*På denne baggrund vil vi gerne gennemgå beslutningsloggen og se, hvilke emner som evt. skal forelægges et beboermøde til endelig godkendelse. Vi har været i gang med helhedsplanen i en meget lang årrække, og det er vigtigt for os, at der i denne meget afgørende fase, er den nødvendige tid til rådighed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

## Ad. 7. Byggeplads og beboerforhold

1. Foreløbig placering af byggeplads
2. Rydning af terræn og langs facaderne

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)





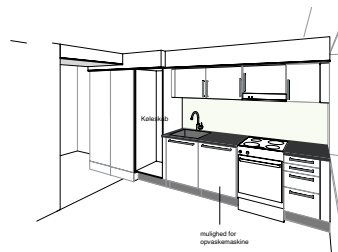
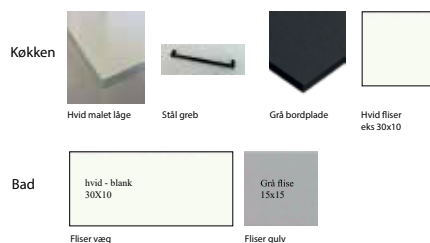
## Ad. 8.1. Status på projekt - Varmeveksler i C boliger



## Ad. 8.2. Tilvalgspakker ift. køkken og bad

Sendt til BU d. 5. februar 2021.

### Pakke 1 \_ standard



**Pakke 1** er standardkøkken, og det vil sige at hvis beboerne ikke vælger noget (eller der ikke bor nogen i balgen) et det dette køkken og bad der bliver opført.

**Køkken:**  
Låger: Hvidmalede (de er lette at reparere og få nye låger over tid, hvis de går i stykker)

**Bordplade:** Grålistret laminatbordplade med ABS-kant (faset kant), og firkantet front (farve vælges under udførsel når fabrikat er fundet)

**Greb på låger:** 1 stål på 12 eller 15 cm (skal være lette at betjene for ældre)

**Stærkplade/fliser over komfur:** Hvid flise over bordplade (30x10 hvid med grå fuger) som ikke skal males, og let at holde ren. Væglfliser er samme som badeværelse.

**Fuge mellem bordplade og fliser:** Der kan ikke opsættes liste da der er fliser

**Sokkel mod gulv:** I mørkegrå, der er let at holde ren.

**Bad:**  
**Gulvflise:** Mellem grå farve (den endelige farve findes under udførsel).

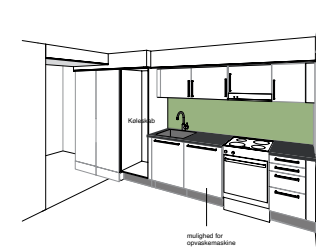
**Væglfliser:** Hvid flise, der er den samme som over køkkenbordplade, så de passer sammen



Referencer

Fliser over køkkenbord og i bad på væg

### Pakke 3



mulighed for opvaskemaskine

### Pakke 3

**Køkken:**  
Låger: malede, farve findes under udførsel (de er lette at reparere og få nye låger over tid, hvis de går i stykker)

**Bordplade:** Grålistret laminatbordplade med ABS-kant (faset kant), og firkantet front (farve vælges under udførsel når fabrikat er fundet)

**Greb:** sort aluminium på 30 cm (skal være lette at betjene for ældre)

**Stærkplade/fliser over komfur:** Farvet fliser over bordplade eks. lys grøn, 10x30 i eks. sildebensforbånd, det er bæredygtigt over tid, da det ikke skal males, og let at holde rent. (farven findes af BU under udførsel, når fabrikat er fundet)

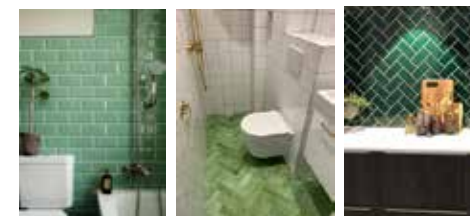
**Fuge mellem bordplade og fliser:** Der kan ikke opsættes liste da der er fliser

**Sokkel mod gulv:** I mørkegrå, der er let at holde ren

**Bad**

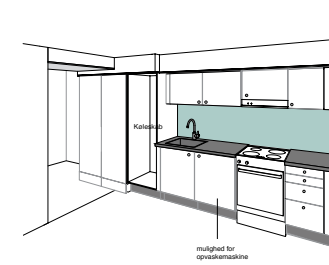
**Gulvflise:** Mellem grå farve (den endelige farve findes under udførsel).

**Væglfliser:** Flise der er den samme som over køkkenbordplade, så de passer sammen



Referencer

### Pakke 2



mulighed for opvaskemaskine

### Pakke 2:

**Køkken:**  
Låger: malede, farve findes under udførsel (de er lette at reparere og få nye låger over tid, hvis de går i stykker)

**Bordplade:** Grålistret laminatbordplade med ABS-kant (faset kant), og firkantet front (farve vælges under udførsel når fabrikat er fundet)

**Greb:** 1 stål på 12 eller 15 cm (skal være lette at betjene for ældre)

**Stærkplade/fliser over komfur:** Farvet fliser over bordplade eks. turkis (15x15 med lys grå fuger), er bæredygtigt over tid, da det ikke skal males, og let at holde rent. (farven findes af BU under udførsel, når fabrikat er fundet)

**Fuge mellem bordplade og fliser:** Der kan ikke opsættes liste da der er fliser

**Sokkel mod gulv:** I mørkegrå, der er let at holde ren

**Bad:**

**Gulvflise:** Mellem grå farve (den endelige farve findes under udførsel).

**Væglfliser:** Flise der er den samme som over køkkenbordplade, så de passer sammen



Referencer



**RAMBOLL**

10.03.2021

### Ad. 8.3. Badeværelsesvindue: indadgående

Status: Vinduet kan kun blive indadgående og uden indbrudssikring.

# Status

## Ad. 8.5. Status hoveddør

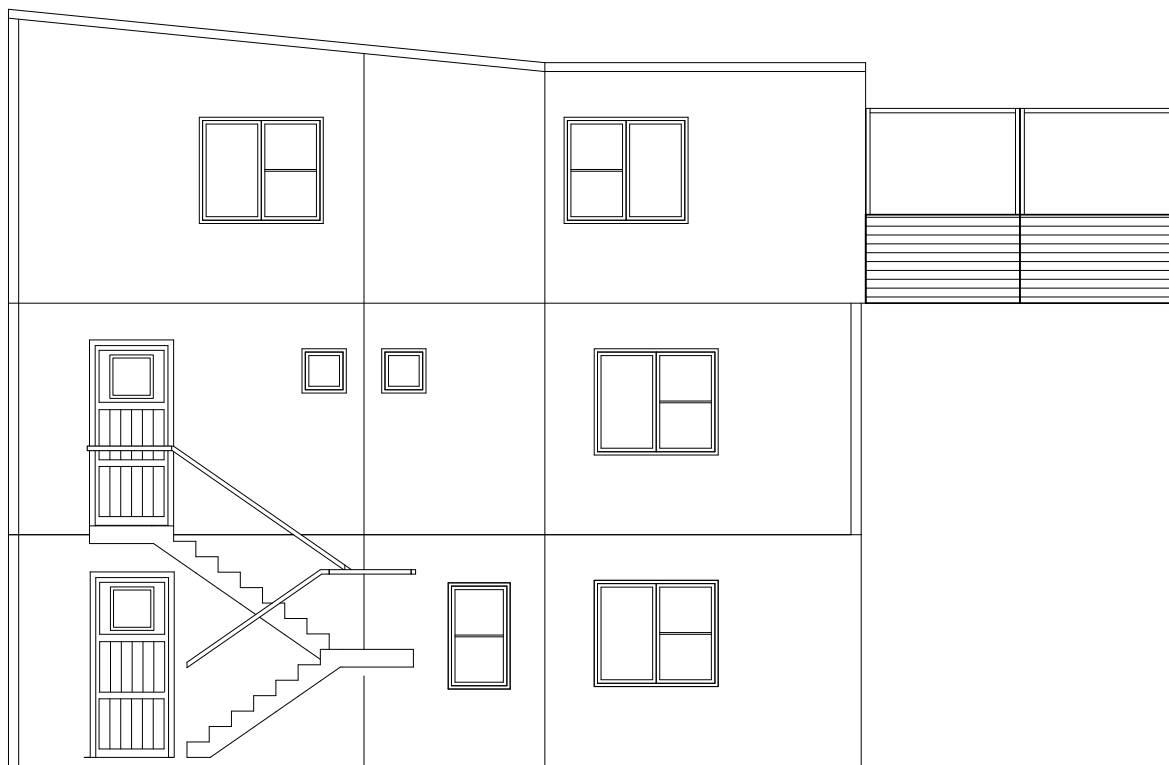
### Tegning til Kommunen

Der ønskes mere lys i boligerne, og det forslås at der laves et vindue i hoveddøren i samme størrelse som badeværelsesvinduet.

Døren bliver en 3 delt rammedør med alufrønt, hvor det øverste felt bliver en glat fyldning med vindue og de to nederste fyldningen bliver med riller.



Originaldør



Opstalt, gadeside - Fremtidige forhold

## Ad. 8.6. Status ventilation

Den valgte løsning er den bedst mulige i forhold til de bygningsfysiske rammer og økonomien i helhedsplanen.

Ved at vælge friskluftventiler helt eller delvist i vinduerne i stedet for tallerkenventil i ydervæg vil der komme et mindre luftskifte, en større hastighed på luften der trækkes ind i boligen og dermed også større trækgene. Det medfører en øget risiko for fugtophobning og skimmelsvamp.

Vedr. dør som lukkes til entre er der i luftskifte beregninger taget højde for at der er døre til andre rum (stue og værelser) som kan være lukkede (men som ikke er fuldstændige tætte). Det er normal byggepraksis at der kun udføres luftspalte i bunden af badeværelsesdøren.

I badeværelset er der i projekt medtaget en støjsvag ventilator.



## Ad. 8.6. Grøn screening - svar LBF

**From:** Iben Marie Lehm <iml@lbf.dk>  
**Sent:** 25. februar 2021 14:16  
**To:** Kristian Overby <kro@bo-vest.dk>  
**Cc:** LBFsag <driftsstoette@lbf.dk>; Henrik Monefeldt Tommerup <HMT@ramboll.dk>  
**Subject:** Svar grøn screening, Vridsløselille Andelsboligforening, Afdeling 10, Hyldespjældet

Kære Kristian Overby  
Fonden har gennemgået den genfremsendte ansøgning.  
Rammebeløbet (5%) på nærværende sag er: 15.504 t.kr. Der er ansøgt om 28.225 t.kr.

Den samlede støttetildeling er fordelt således:

Fundamenter, udvendig efterisolering	3.483	t.kr.
Døre og vinduer, 3 lags glas	9.801	t.kr.
Efterisolering etageadskillelse	0	t.kr.
El, etablering af solcelleanlæg på fællesbygning	0	t.kr.
Varme, Fjernvarmeunit.	2.220	t.kr.
<b>I alt:</b>	<b>15.504</b>	<b>t.kr.</b>

De støttede lån kan ved skema B øges med 15.504 t. kr. vedrørende disse tiltag. Beløbet kan ikke øges.

- Der tages her forbehold for kommunens godkendelse af skema B, herunder øget garantistillelse.
- De støttede tiltag skal udføres som indberettet og i det fulde omfang. Hvor tiltag ikke er støttet med det fulde beløb, skal afdelingen sikre gennemførelse med anden finansiering for den resterende del.
- Ved flere godkendte tiltag i en afdeling, er den tildelte støttetildelingen møntet på det enkelt tiltag og kan kun anvendes hertil.
- Den grønne screening er med nærværende afsluttet.

Med venlig hilsen

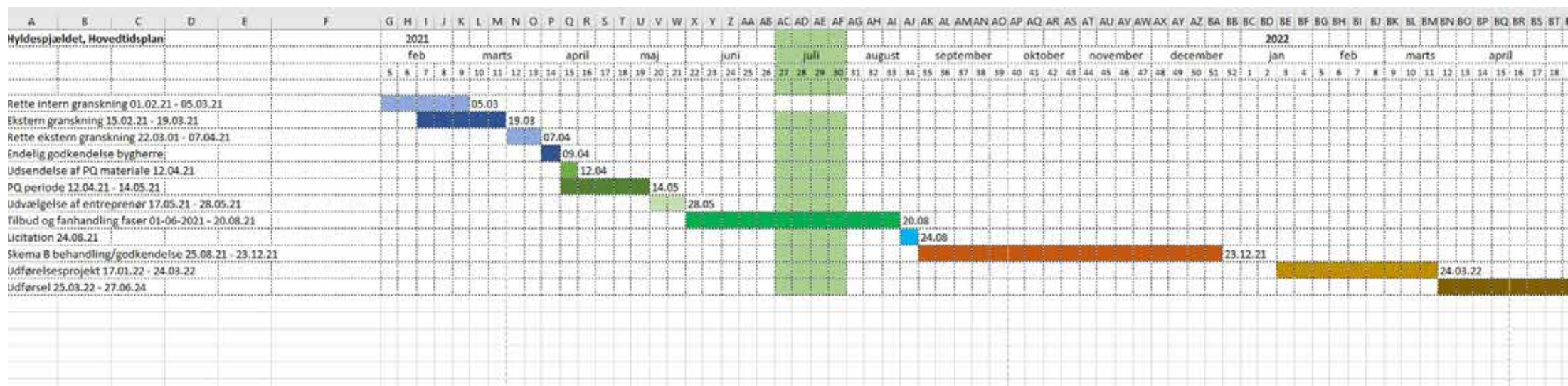
**Iben Marie Lehm**  
Byggeteknisk konsulent  
Center for særlig driftsstøtte



**RAMBOLL**

10.03.2021

## Ad. 9. Tidsplan - overordnet for projekt





Næste møde?

Evt.?