

Beboerinformationsmøde d. 18. august 2021: Spørgsmål og svar vedrørende helhedsplan for Hyldespjældet

Vedr. facade, vinduer og døre

1. Hvordan er vedligeholdet ift. malerbehandling af facaderne?

Facaderne skal behandles med to typer af behandling. Efter beton reparation bliver facaden 'coatet' med en imprægnering og efterfølgende malet med facademaling. Det er imprægneringer der den egentlige vedligehold og forbedring af facaderne, hvor maling af facaden er af mere 'skønhedsmæssig' karakter. Imprægnering af facaderne holder 10-15 år inden der er behov for forbedring. Selve farven på facaden holder mindst lige så længe, men vil være afhængigt af vind, skygge og vejr.

2. Vil begge typer af vinduer – både indadgående og udadgående – kunne lukkes op så de kan pudses? Er det vinduer der kan vendes rundt så man kan komme til at pudse dem nemt?

Det er vinduer med pudsebeslag, og det vil selvfølgelig være nemmere at pudse dem når de er indadgående. Det bliver ikke vinduer der kan 'vendes rundt'.

Hvis man bestiller skodder – som er muligt via tilkøb over råderetten – vil vinduerne blive indadgående. Havedør bliver udadgående. Alle vinduer bliver i træ/alu dvs. træ indvendig og aluminium udvendig af hensyn til vedligehold. Vinduer bliver i de originale farver udvendige og hvide indvendige, så der kommer mere lys til boligerne. Badeværelsesvinduet bliver gult udvendig og hvidt indvendigt, men aluminium begge steder da badeværelset er vådrum.

Alle udadgående vinduer får vindues plader (en lille vindueskarm), der bliver ca. 10-13 cm dyb.

3. I Tømmerstræde var der beskidt der hvor der var boret til ventilation, kommer det også til at se sådan ud ved reoveringen?

Det, der kan ses ved Tømmerstræde, er boreslam efter der er boret huller til ventilationen. Efter der er boret til ventilation, vil facaderne blive malet, så man det vil ikke komme til at se ud som i Tømmerstræde.

4. Hvordan vil facaderne skulle renses fremadrettet? Hvordan foregår det ift. det vand, der vil løbe ned ved afrensning?

Ved afrensning opsamles vandet, bliver rensset og derefter udledt i kloakken. Sådan vil det blive udført ved reoveringen, og i fremtiden også.

Vedr. trapper

1. Kommer de nye trapper længere ud (fra facaden) end de eksisterende?

Ja, det gør de, og stien tilpasses i forhold til den nye trappe.

Vedr. Terræn, dræn og sokkelisolering

Mht. dræn, sokkelisolering radonsug er der blevet budt to løsninger ud. En stor, hvor der bliver etableret dræn, radonsug og stikledninger på alle sider af alle boliger. En mindre løsning, hvor det kun er de mest udsatte boliger – der er primært C boliger og nogle typer af B - som er boliger der ikke har naboer på begge sider, dvs. gavlboliger eller boliger med en "tarm". Her udføres der dræn og sokkelisolering.

1. Er det prisen eller det fagligheden der afgør hvilken løsning – den store eller lille løsning - der bliver udført?

Det er prisen. Hvis prisen langt overskrider økonomien, skal beboerne spørges. Det er håbet at det kan blive den store løsning.

2. Hvis det ender med den mindre løsning, hvor det kun er ved de udsatte boliger der etableres dræn og sokkelisolering, hvordan kan det så sikres at disse boliger også er mindre udsatte om 10-15 år? Og hvordan kan der være 'en lille løsning', når der alligevel er mange facader hvor der skal graves ved. Det giver ikke mening at udføre den lille løsning, da alle boliger har kolde facader.

Der skal foretages meget gravearbejde i forvejen ift. de forskellige arbejder. Ved den lille løsning vil der kun blive sokkeliseret ud mod vejen/indgangsside. Ved den store løsning vil der

blive gravet op hele vejen rundt om facaden og ved alle boliger. Det er bestemt målet og ønsket at det er den store løsning, der udføres. Når prisen kendes, vil det komme på beboermøde.

Vedr. Installationer og ventilation

Der kommer nye varmevekslere i skabet i entréen. Undtagen i C boliger hvor varmeveksleren bliver monteret i køkkenet. Mens varmeveksleren bliver udskiftet, vil det være svært at benytte badeværelset i løbet af dagtimerne. Der vil blive informeret mere herom til blok/etapemøder og i varslinger, som uddeles inden renoveringen begynder i boligerne. I forbindelse med etablering af varmevekslere bliver der etableret nyt skab i entréen. Der vil i den forbindelse blive støbt gulv ind under skabet. Fjernvarmevand bliver desuden separeret og således at der ikke er direkte fjernvarmevand i radiator og brugsvand vil løbe i et separat system.

1. Bliver det stadig muligt (selv) at udskifte termostaten på radiatorer?

Ja, det gør det, der vil ikke blive udskiftet radiatorer ved renoveringen, så de bliver som de nuværende.

2. Bliver det billigere i forbrug, at vand separeres for varme og forbrug?

I længden vil det blive billigere. Der vil også komme varme besparelser i forhold til at der kommer nye døre, vinduer, nyt tag mv.

3. Hvorfor er der forskel på den ventilation der etableres i hhv. ombygnings-/tilgængelighedsboliger og i de andre boliger?

Der er krav om etablering af ventilation i ombygningsboligerne og der gives derfor støtte til dette. I renoveringsboligerne er der ikke støtte til ventilation. Der kommer dog automatisk ventilation (udsugning) i badeværelserne.

4. Hvor kommer hullet til ventilation (det runde udsug) til at sidde i facaden?

Det vil være diagonalt, over vinduet, på samme måde som det er nu ved køkkenvinduet. Der vil blive boret både indvendigt og udvendigt, når ventilationen skal etableres.

5. Hvad kommer der til at ske med det gamle hul i badeværelset; det der går op til taget?

Der kommer den nye ventilation til at være, så hullet 'bliver lukket til'.

6. Kommer den nye ventilation til at larme/klapre så man kan høre det?

Der bliver etableret ventilation i alle opholdsrum, og det kan nok ikke udgås at der vil kunne komme mindre støj herfra.

Vedr. ombygning af boliger

1. Er det korrekt at alle boliger får terrasser?

Ja, alle ombygningsboliger får terrasser, så der er mulighed for at komme ud.

Tilgængelighedsboligerne får udgangs fra stuen til terræn; som bliver niveaufrit ift. gældende krav.

Vedr. skure

1. Er alle skure et tilvalg?

Nyrenoverede skure – som er åbne i dag- får mulighed for at kunne vælge at blive lukkede. Alle andre skure renoveres, og der er forskellige muligheder ift. et helt lukket skur, skur med halvtag og valg af dør i gavl eller på langside. De nye skure bygges op samme sted som eksisterende, dvs. de får samme 'fodaftryk' som de nuværende. Som en del af renoveringen flyttes skure i type C1 boliger ud for enden af gavlen, således at der frigøres lidt mere plads i haven. Haven reetableres med græs ved flytning af skur. Der vil komme sedler med mere information når renoveringen nærmer sig.

Med hensyn til etablering af grønne tage er det et ønske at resten af skurene i afdelingen får grønne tage/sedum, ligesom de renoverede skure. Der afventer en pris for, hvad det koster at etablere og være en del af byggesagen.

2. Hvad med dem der (selv) har betalt for et lukket skur?

Det er der ikke fundet en løsning for endnu; der skal kigges på økonomien.

3. Kan man få fliser?

Hvis der er terrasse/fliser i dag, får man det samme, dvs. der reetableres som eksisterende. Det er ikke muligt at tage hensyn til alle mulige individuelle og egne forhold og løsninger; dvs. individuelle løsninger vil ikke blive reetableret. Hvis en træterrasse er helt rådden, vil den heller ikke blive reetableret.

4. Skal man selv fjerne fliser - det er ikke muligt for særligt mange beboere at kunne gøre det? Der hvor byggesagen skal til vil fliserne blive fjernet og reetableret - det vil være byggesagen som står for dette.

Vedr. arbejder i terræn/udearealer

1. Bliver der reetableret på samme måde i haverne (efter endt udførelse) som i Tømmerstræde17 (som en noget jord med store sten i)?

Ved renoveringen bliver der reetableret på en den anden måde end der blev i Tømmerstræde 17; der bliver genetableret med muldlag.

2. Skal der ryddes lige meget på have og indgangsside?

Som udgangspunkt skal der ryddes lige meget på begge sider, idet der skal være plads til stillads. Det er forskelligt hvor meget beplantning der er i haverne, men der skal være plads til at håndværkerne kan komme til med deres maskiner. På stierne er der lidt plads og det vil være nødvendigt at fjerne buske, så der også kan være plads til at udføre de forskellige arbejder. Der bliver - som også nævnt i beboerinformation, etableret plantehotel, hvor der det bliver muligt at bevare mindre planter, plantekrukker mv. Der kommer nærmere information om dette nå renoveringens begyndelse nærmer sig.

Vedr. byggepladsplan

1. Det ser ud på byggepladsplanen, at der er områder som er til betonafrensning, hvad er det? Der bliver etableret område, bl.a. ved boldbanen, hvor fx de nedtaget betontapper afrenses inden de bortkøres. Dette vil foregå i lukket telt af hensyn til dem der foretager afrensningen, de øvrige håndværkere og beboere.

2. Hvor begynder entreprenøren sit arbejde?

Det vides ikke endnu helt præcist, men sådan som det er planlagt nu, så vil renoveringen begynde i Slipperne. Det er først når der er forhandling med den valgte entreprenør at det klarlægges helt præcist, hvor der begyndes. Der er mange forhold der skal tages hensyn til.

3. Hvor lang tid tager renoveringen i den enkelte bolig?

Der skal som udgangspunkt ikke genhuses beboere, kun de beboere, der bor i boliger der skal ombygges til ombygnings-/tilgængelighedsboliger. Disse beboere er blevet orienteret. Det vides heller ikke præcist endnu hvor lang tid arbejderne i den enkelte bolig (renoveringsboligerne) kommer til at tage, men det forventes at det bliver ca. 3-4 måneder.

Der vil blive orienteret nærmere om, hvordan renoveringen forløber i den enkelte boliger, hvor lang tid det tager, hvad man som beboer selv skal gøre mv. ved blok/etapemøder som vil blive afholdt for alle beboere når renoveringen nærmer sig.

Vedr. økonomi

1. Holder budgettet? Hvad er erfaringerne ift. det boom der er i byggebranchen lige nu? Det er svært at svare på. Vi (Rambøll) ser at der er forsinkelser på nogle materialer, og priser der stiger på både materialer og håndværkere.

Hovedparten af de gennemførte tiltag sker med støtte fra Landsbyggefonden. Hvis disse tiltag bliver dyrere, skal Landsbyggefondens støtte udvides. Det er kun de private tiltag som afdelingen selv skal betale meromkostning for. Det er BO-VEST's erfaring at byggesagerne plejer at holde økonomien, når man først har gennemført entrepriseudbud. Der er også indbygget forskellige buffere i budgettet.

Vedr. tidsplan

1. Holder tidsplanen, eller bliver den forskudt pga. materialemangel?

Tidsplanen holder ind til videre som planlagt. Selvom der er materialemangel, så vil entreprenøren ikke bestille materialer til hele renoeringen på en gang, men vil løbende bestille til de forskellige etaper. Entreprenøren er også god til at tidsoptimere byggeprocessen.

I den næste periode vil det nok føles som om der ikke sker noget idet det er tilbudsperiode for entreprenøren, hvor der går tid med udvælgelse, forhandling mv. Tidsplanen holder stadig ift. at renoeringen skal begynde i midten af april 2022.

Hold øje med hjemmesiden og nyhedsbrev hvor der orienteres om status for projektet,