

## REFERAT

Projekt navn **Hyldeespjældet helhedsplan**  
Emne **BU møde**  
Mødedato **01. oktober 2020**  
Sted **Teams**  
Møde nr. **06**  
Indkaldt af **Trine Relster**  
Referent **Trine Relster**  
Deltagere **Vinie Hansen – BU Hyldeespjældet**  
**Sif Enevold – BU Hyldeespjældet**  
**Bettina Lauruhn – BU Hyldeespjældet**  
**Janne Storm – BU Hyldeespjældet**  
**Henrik Hansen – BU Hyldeespjældet**  
**Gert Pedersen – BU Hyldeespjældet**  
**Poul Markussen – BU Hyldeespjældet**  
**Søren Peter Kristensen – BU Hyldeespjældet**  
**Kristian Overby – BO-VEST**  
**Flemming Stenaa – Rambøll**  
**Katja Waagepedersen – Rambøll**  
**Trine Relster – Rambøll**

Fraværende **Danny Stilling – BO-VEST**

Kopi til **Ann-Sophie Nielsen BO-VEST**  
**3. november 2020**

Næste møde

Dagsorden

**Ad. 1. Status på projekt**

- Pilotprojekt(er): Trappe, tag, beton og skodder

**Ad. 2. Opfølgning på indeklimate og energirapport****Ad. 3. Status fokusgrupper**

- Udestuer generelt til tilgængelighedsboliger
- Gennemgang og status af logbog

**Ad. 4. Afklaring myndighedsprojekt**

- Farver beboerhus: Katja gennemgår muligheder

**Ad. 5. Overblik råderetskatalog vs. Fokusgrupper**

- Eksisterende råderetskatalog ift. beslutninger i fokusgrupper

**Ad. 6. Tidsplan og proces**

- Rambølls interne arbejdsproces
- Tidsplan ift. beslutninger i fokusgrupper
- Åbent hus pilotprojekt – Corona?

**Ad. 7. Næste møde****Ad. 8. Evt.****Ad. 01. Status på projekt**

Der er sendt udbud ud til entreprenør ift. opførelse af prøve på tag og trappe. Der er mange spørgsmål fra entreprenøren, der gør at det trækker lidt ud. Det forventes at trappen sættes op inden for 4-5 uger, dvs. den skulle være opført i starten af november. Prøve på trappen bliver etableret på Mesterslippen 6.

Dato 12-10-2020

Rambøll  
Hannemanns Allé 53  
DK-2300 København S

T +45 5161 1000  
F +45 5161 1001  
<https://dk.ramboll.com>

Projekt for prøve på tag (der skal etableres som prøve på Tømmerstræde 17) er sendt i udbud, og det er planen at udførelsen vil begynde i starten af november.

Der er også bestilt en skodde, som forventes at kunne leveres (opstilles i Tømmerstræde 17) i slutningen af oktober – prøve på tag bliver også i Tømmerstræde 17. Det går ikke helt så hurtigt med entreprenørerne, så lige nu er det lidt 'op af bakke' ift. at holde tidsplanen.

Prøve på reparation af fuge forventes også at vil blive udført i starten af november. Der testes på både lodret og vandret fuge.

Der var fra BU spørgsmål om, hvad det betyder at der skal udføres en prøve på at sprøjte lim ind i de blå facadepartier? Det er ved de blå facadepartier der er flest udfordringer og skader på betonen, så derfor udføres der prøve på disse facadeplader. Pladerne kan ikke udskiftes med nye, da de skal overholde gældende krav (ift. bygningsreglementet) og dermed bliver for tykke i forhold til de øvrige facadeplader. Derfor arbejdes med at sprøjte lim ind i elementerne - der vil sandsynligvis blive boret huller for få limen ind i elementet. Det er planen at alle facadeelementer der er i stykker, skal have samme behandling/reparation. Der vil udføres 'blower test'; en termografisk undersøgelse ift. fugerne. Det er nemmest at udføres når det er køligt i vejr, så man kan se hvor der er utætheder. Disse vil blive udført inden for nogle uger.

Hvordan det påvirker tidsplanen og det samlede projekt at pilotprojektet er forsinket ved Rambøll ikke helt endnu, men det arbejdes selvfølgelig på at der ikke sker forsinkelser. Ind til videre holder tidsplanen, men der skal ikke mange flere forsinkelser før den overskrides.

Rambøll har møde med Cowi for at drøfte de forudsætninger der er i udbudsmaterialet i forhold til energibesparelser og indeklima. Dette er bl.a. i forhold til sokkelisoleringen, hvor det vil være ca. 8,5 kilometer det drejer sig om, hvilket ikke vil være energimæssigt rentabelt at udføre i hele afdelingen. Men i type C boligerne, der er særligt hårdt ramt, kan det være en mulighed.

I forhold til dræn ved boligerne skal det også drøftes med Cowi.

Rambøll kigger i øjeblikket på 3-lags vinduer – der er et krav i bygningsreglementet for 2021. Idet helhedsplanen er udarbejdet før 2021 er 3-lags vinduer ikke med. 3-lags vinduer kræver en tungere ramme, da de vil være tungere end 2-lags vinduer. Landsbyggefonden støtter vinduesudskiftning med 1/3 af beløbet.

Der var spørgsmål om hvorvidt dræn bliver renoveret? Ifølge BU er der ikke dræn om boligerne og de dræn der er har afdelingen selv etableret. Rambøll undersøger til næste møde.

I forhold til brugsvandsvekslere udfører afdelingen selv udskiftning.

Der var spørgsmål om hvad der ske når vi træder ind i 2021 og et nyt bygningsreglement træder i kraft? Hvad har det af konsekvenser? Rambølls erfaring er, at det er det bygningsreglement, der er gældende når byggeandragende sendes ind, der er gældende for projektet. Det vil sige, at det sandsynligvis vil være BR18, der vil være gældende for helhedsplanen.

Det har konsekvenser for økonomien hvis der er andre forhold der er gældende end da helhedsplanen blev udarbejdet. Der er 44, 7 mio. kr. fra afdelingen til understøttede arbejder, og LBF yder støtte til lån til gruppe 2 arbejder hvis de er dyrere end budget fra skema A. Landsbyggefonden må vel give støtte når krav i bygningsreglementet ændrer sig undervejs?

I økonomien skal også indregnes besparelser ift. energi og driften – hvor der vil være besparelser i forhold til langtidsplanen.

I forhold til energi- og indeklime hvordan og ud fra hvilke parametre beregnes rentabilitet så? Er det på samme måde som Landsbyggefonden gør? Rambøll tager dette med som punkt på næste BU møde.

Henrik Mohnfeldt (der har udarbejdet energi- og indeklime rapporten) har nævnt at der findes flere metoder til indvendig isolering – og der generelt er kommet flere og bedre måder at gøre det på end for nogle år siden. Der er udarbejdet resultater og analyser af de nye metoder, så det er ikke sådan at der arbejdes med udokumenterede løsninger. Henrik kan evt. komme til et BU møde og gennemgå de forskellige metoder.

Der er en række tiltag der umiddelbart er 'lavthængende frugter', så som sokkelisolering, 3-lags vinduer mv. Indvendig isolering er mere udfordrende, idet der fx der vil være en begrænsning på hvad og hvordan man kan hænge ting på væggene. Desuden er rummene meget små afdelingen, og indvendig isolering vil tage noget af pladsen i boligerne.

#### Demonstrationsprojekt

Der er afsat 15 mio. kr. til energidemonstrationsprojekt fra Landsbyggefonden, hvor Rambøll foreslår test af Dukaventiler i facaden i de 40 ombygningsboliger. De 15 mio. kr. rækker dog længere så der kan etableres Dukaventiler i ca. 90 boliger. Der vil skulle etableres lockere også så der kan måles ift. fugt. SBI (Statens Byggeforsknings Institut) vil også skulle ind over projektet og skrive rapport om analyse og resultater. Der vil blive informeret mere om projektet på næste BU møde.

BU stillede spørgsmål til hvorfor der skal udføres prøve med Dukaventiler i så mange facader/antal boliger; i stedet for at der afprøves flere forskellige løsninger i færre boliger?

Hvis Landsbyggefonden og SBI skal være med ind over og støtte projektet så skal der være et vist antal – det kræves en vis kvantitet for at kunne afprøve ventilation ordentligt.

I ombygnings- og tilgængelighedsboliger vil det fx være svært at etablere ventilationsanlæg da boligerne er meget små og anlægget tager plads i boligen.

### **Ad. 3. Status fokusgrupper**

#### Udestuer/ ombygning boliger.

Tilgængelighedsboligerne er godkendt af Landsbyggefonden og i fokusgruppen, og er dermed er det de fremviste godkendte tegninger der sendes med myndighedsprojektet. Der mangler at blive afklaret tilgængelighedsboligerne ift. etablering af vaskesøjle (da den optager meget plads). Pladsproblem kan blive løst ved Duka- ventilløsningen da det giver mere plads. Rambøll er i gang med at finde en afklaring.

Det er et ønske fra fokusgruppen at alle boliger har egnen individuel el-måler.

#### Skure

Der er blevet drøftet, drift, vedligehold og trætyper. En analyse af træsorter og behandling ift. bæredygtighed og vedligehold vil blive gennemgået på næste møde. Det er blevet arbejdet i fokusgruppen med en model der består at 2/3 del lukket skur, og 1/3 del åben. Det blev i BU besluttet at det skal være et tilvalg med et ekstra halvtag.

*Der fremlægges tegninger på næste BU møde.*

#### Materielgård

Der har været lidt forsinkelser med fokusgruppemøder pga. sygdom, men der er sendt et forslag som skal gennemgås på næste møde. Forslag til materielgård skal sendes til kommunen ift. lokalplanen.

### Beboerhus

I forhold til renovering af beboerhuset er der en række konsekvenser, ved bl.a. isolering, der skal tages stilling til bl.a. om dør ud til gården skal flyttes? Der er også nogle konstruktionsmæssige forhold der er forkerte som der skal finde løsning på. Der er en beboerhus- gruppe og det blev aftalt at Rambøll sender spørgsmål til Vinie forinden dette møde – (mødet er d. 19. oktober, Rambøll sender spørgsmål til drøftelse forinden). Måske kan der søges om dispensation for isoleringskravene; det skal Rambøll finde ud af. Det er et ønske fra BU at der bliver isoleret så meget som overhovedet mulig. Der står solceller i baljer på taget – de er lige til at tage ned i forbindelse med renovering, taget skal være sådan at solcellerne kan stå der fremover også.

Viden fra træanalyserne ift. træsorter, drift og vedligehold skal implementeres i arbejdet med beboerhuset.

### Trætyper

Rambøll arbejder med sorten Kebony, der er bæredygtigt, holdbart og ikke kræver vedligehold bortset fra almindelig rengøring. Kebonys kan bruges til facadebeklædning mv.

Der overvejes om materielgård og beboerhus kan få sit 'eget liv og udtryk' ved at der benyttes en anden trætype end sortmalet der ellers kendetegnet for Hyldespjældet. Rambøll indgår i dialog med kommunen. BU efterspørger prøver på træ (farvetyper) også ift. hvordan træet ældes og patinerer. Det er en klar holdning i afdelingen, at der ikke benyttes trykimprægneret træ. Der vil blive medbragt prøver på trætyper til næste møde.

Forskellige leverandører kan levere forskellige sorter af træ – og også sorter der er svanemærkede. Man kan ikke skrive i udbuddet for projektet hvilken leverandør der ønskes, men det kan beskrives at det fx skal være FSC certificeret. Det er en certificering af bl.a. træ, som sikrer at der ikke bliver fældet mere træ, end skoven kan nå at reproducere. Der kan beskrives i udbuddet at træet til renoveringen af afdelingen skal være FSC certificeret.

Det er et ønske fra BU at er et stort fokus på miljøvenlige materialer ift. maling, behandling osv.

### Entredør

Der er delte meninger i fokusgruppen for hvordan entredøren skal se ud/udformes - om det skal være som den eksisterende rombeformet eller i en anden udformning.

Det er dog besluttet at: entredør skal åbne indad, der skal være et vindue i (af hensyn til lysindtag) og at den være i træ/alu af driftshensyn.

### Myndighedsprojekt

I myndighedsprojektet skal der de forslag og elementer med som kommunen går op i, dvs. det er ikke alle detaljer i projektet der er med i dette stade

## **Ad. 5. Overblik råderetskatalog vs. Fokusgrupper**

Ud fra fokusgruppernes arbejde melder der sig forskellige spørgsmål om tilvalgsmuligheder og hvad der skal til afstemning på beboermøde:

- Udestuer bliver muligvis tilvalg
- Nye el-låger er uden for helhedsplanen
- Vindueskarmer bør blive etableret, men er ikke afklaret
- Vindue i entredør – på beboermøde
- Skure; udvidelse med et ekstra halvtag er et tilvalg
- Det kan forslås på et beboermøde, at beløb på langtidsplanen benyttes på grønne tage på skurene - det blev besluttet af BU, at der indhentes en optionspris fra entreprenøren og er efterfølgende stemmes der om de grønne tage på et beboermøde
- Skur med mulighed for tilvalg af ekstra halvtag. Tegninger for skure bliver fremlagt på næste BU møde

Der er et loft for tilvalgsønsker som kommunen fastsætter (ud fra hvad huslejen bliver ved maksimalt valg af tilvalg), så der kan ikke være et uanet antal tilvalg. Det er Rambølls erfaring, at der er for mange tilvalg så kan det komplicere (og fordyre) byggeprocessen.

Der skal være respekt for fokusgruppernes arbejde, men hvis der er forhold som der er uenighed om skal det op på et beboermøde. Helt overordnet har der været en række (design)parametre – som fx meget lys ind i boligen - der er udgangspunktet for arbejdet i fokusgrupperne.

#### **Ad. 6. Tidsplan og proces**

Vi er i gang med myndighedsprojektet, hvor der skal mange beslutninger med. Der er en række forhold der skal med i myndighedsprojektet, som fx facadeudtrykket, men der også en del som myndighederne er ligeglade med. Der var spørgsmål fra BU ift. hvad det betyder at 'posen lukkes' (fokusgruppernes arbejde og input i forhold til myndighedsprojektet)? Det er svært for BU at vide hvad der er taget af beslutninger, og der er bekymring for om alle der rigtige beslutninger er implementeret.

Myndighedsprojektet indeholder bl.a. facadeløsninger, boligplaner, facadeudtryk; hvor der er i denne fase løbende er dialog med kommunen frem til der er et færdigt projekt.

*Myndighedsprojektet vil blive gennemgået på næste BU møde.*

Der er planlagt følgende fokusgruppemøder:

|                                     |             |
|-------------------------------------|-------------|
| Fokusgruppe ombygning boliger:      | 22. oktober |
| Fokusgruppe materielgård:           | 28. oktober |
| Fokusgruppe facader, vinduer, døre: | 5. november |
| Udearealudvalg (UAU):               | 9. november |

Det er foreslået at fokusgrupperne fremlægger arbejde og forslag til BU. Det skal aftales nærmere hvornår (og hvordan) det kan planlægges.

Næste BU møde er den 3. november kl. 19.00 på Teams (indtil videre).