

REFERAT

Projekt navn **Hyldespjældet helhedsplan**
Emne **BU møde**
Mødedato **10. december 2020**
Sted **Virtuelt/teams**
Møde nr. **08**
Indkaldt af **Trine Relster**
Referent **Trine Relster**
Deltagere **Vinie Hansen – BU Hyldespjældet**
Sif Enevold – BU Hyldespjældet
Bettina Lauruhn – BU Hyldespjældet
Gert Pedersen – BU Hyldespjældet
Henrik Hansen – BU Hyldespjældet
Poul Markussen – BU Hyldespjældet
Kristian Overby – BO-VEST
Flemming Stenaa – Rambøll
Trine Relster – Rambøll
Kim Sandeman

Dato 17-12-2020

Fraværende **Danny Stilling – BO-VEST**
Katja Waagepedersen – Rambøll

Kopi til
Næste møde **D. 18. eller d. 19. januar -endelig dato ikke på plads**

- Ad. 1.** **Orientering om emner i fokusgrupperne**
1. Ombygning boliger
2. Facade, vinduer, døre
- Ad. 2.** **Status: Optioner til helhedsplanen**
1. Lægeklinik status
2. Materielgård
3. Skure
- Ad. 3.** **Orientering: Dræn, sokkelisolering, nye stikledninger, radonsug**
- Ad. 4.** **Orientering: Energirapport**
- Ad. 5.** **Status: Friskluftventiler, udugning, energidemonstrationsprojekt**
- Ad. 6.** **Orientering: Bæredygtighed**
- Ad. 7.** **Opfølgning på rapport om miljøfarlige stoffer**
- Ad. 8.** **Evt.**
- Ad. 9.** **Øvrige punkter til afklaring**
1. Baldakiner
2. El lade standere
3. Udebelysning
4. Entréskabe
- Ad. 10.** **Møder**
- Ad. 11.** **Evt.**

Rambøll
Hannemanns Allé 53
DK-2300 København S

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

Ad. 1. Orientering om emner i fokusgrupperne

1. ombygning boliger

Rambøll har kigget på om det er muligt med en opdeling af C3 boligerne, så selve stueetagen blev adskilt fra den resterende bolig, og det viser sig det ikke er hensigtsmæssigt ift. nogle rørinstallationer i stueetagen. Derfor har BO-VEST sat det juridiske i gang ift. nogle lejere der ikke betaler den fulde leje for hele lejemålet. Dette hører ikke til i byggeudvalget og er derfor sat i bero og skal behandles af bestyrelsen som orienterer afdelingsbestyrelsen, hvis det bliver relevant. BU ønsker at Rambøll udarbejder et notat ift. hvad forhindringerne, så det er mere konkret hvad det er for nogle udfordringer der i. *(bilag medsendt af analyse af C3 boligtyper)*

2. facade, vinduer, døre

Ved sidste fokusgruppemøde for facader blev der aftalt, at gruppen mødes og forsøger sig med malertape (og andre remedier) ift. hvordan vindue på døren kan se ud. Rambøll har desværre ikke modtaget (træ) sprosser, som det ellers var planen. Men det blev aftalt at fokusgruppen mødes og prøver at se hvordan 'design' på vindue og dør kan være – og efterfølgende giver en tilbagemelding til Rambøll.

Der er fremsendt en mail fra beboer, Mona Laursen, vedrørende vinduet. Hun henviser til badeværelsesvinduet og at størrelsen på det vindue vil passe bedre ind i arkitekturen i stedet for det aflange vindue. Denne udformning er også drøftet i fokusgruppen.

Fokusgruppens opgave er forstået som at der skulle forsøges med at sætte noget afdækning på, så der kan komme et bud på et mere skærmet vindue (så det ikke er så højt) ved at have noget mørkt pap eller lign. så der kan bedømmes hvordan det ville se ud hvis det var mindre – og så prøves der at sætte noget tape på ift. sprosserne. Vi [fokusgruppen] har forholdt os til størrelserne på badeværelsesvinduet. Det er et af de tidligere forslag der blev fremlagt. Der er valgt dør og vindue i træ og aluminium af drift og vedligeholdelsesmæssige grunde. Det gør det lidt mindre elegant ift. hvad man kan gøre ved udseendet (designet). Der er bekymring for hvordan designet bliver ift. de beboerkommentarer der er kommet, men der er taget nogle valg hvorpå man reducerer vedligehold markant og det er også vigtigt. Størrelsen på badeværelsesvinduet passer ikke ind i den måde døren er konstrueret på, og ift. romben er udfordringen at der lander vand i spidsen og det bliver derfor et svagt punkt.

Ovenstående er også Rambølls opfattelse af hvad der er blevet aftalt - at fokusgruppen mødes og 'prøver sig frem, ift. højden hvordan man med noget tape kan lave de forskellige sprosser hhv. midt og til hver side som der er blevet diskuteret. Det skal undersøge hvordan man evt. kunne lave en rombe, og vil Rambøll undersøge hvordan det kan undgås at der lander vand i spidsen, evt. ved at ændre lidt på udformningen. Der var drøftelse af romben, fordi man så stadig vil kunne kigge ind af vinduet, som er det der er den største bekymring hos beboerne; det er også derfor der har været drøftelse/diskussion af det aflange vindue. Ved at 'arbejde' med sprosser skal fokusgruppen se om der kan brydes med det aflange vindue som nogle [beboere] synes ligner et kældervindue; romben skulle være med til at gøre at folk forbinder med det med en kælderør. Der er dog bekymring for om man tager en for stor del af lyset som var udgangspunkt for vinduet i hoveddøren. Rambøll understreger at jo mindre vinduet er, jo mindre lys vil der også være i entréen.

Fokusgruppen vil koordinere kalendere, for at se hvornår man kan mødes og lave det forsøg med at dække det af og blive enige om noget der ser fornuftigt ud. Hvis ikke det lykkedes må der være 'en runde mere' i fokusgruppens arbejde. Der var forslag om at Rambøll supplerer med noget udprintet som man kan sætte ind i vinduet. Rambøll vil give det et forsøg, men det er svært da medarbejdere sidder hjemme og derfor ikke har adgang til det sædvanlige udstyr og materialer. Der vil dog gøres et forsøg. Rambøll ønsker at udvalget mødes inden jul og forsøger at få det afklaret indbyrdes.

Riste i facaden

Dette er blevet diskuteret i fokusgruppen for facader. Sif har sendt et billede af den type der arbejdes videre med; rund og plan med facaden,

Trappen

Rambøll har forstået (fra fokusgruppen) at betontrappen faktisk er OK, og at den vil komme til at se bedre ud når den bærende søjle også bliver mindre. Der er brug for, er vi komme videre og beslutte sig for betontrappen eller andet. I starten af næste år er der behov for at der træffes beslutning. BU understreger, at man skal huske at se betontrappen i sammenhæng med de tilgængelighedsramper der skal etableres. De er tunge i udtrykket, og det skal man holde op imod trappen. Der er tidligere snakket om i fokusgruppen at trapperne er lettere end hvad man først antog; men de er ikke set med en tilgængelighedsrampe ved siden af, så det kunne være relevant at få det perspektiv med.

Der er enighed om at betontrappen vil passe godt ind i bebyggelsen. Fokusgruppen har foreslået at når værn er kommet på, at holde 'åbent hus', hvor vi har mulighed for at fortælle folk hvad der er grunden til at trappen er endt med at se ud som den er. Rambøll vil sørge for at der bliver opsat en bjælke eller andet der kan vise forholdene og lave en form for planche, som vil komme til at hænge på prøvetrappen, så kan alle beboere gå forbi og kigge. Der blev snakket om at trappen skal være så lille som muligt, så der hvor der kan tages noget beton, skal man prøve at mindske trappen. Dette har Rambøll videregivet. Spørgsmål om BU tager den endelige beslutning ift. hvilken trappe der vælges, eller kommer det til beboerafstemning? Udgangspunktet for den nuværende bebyggelse er betontrappe, og det er også det der er indeholdt i helhedsplanen, så hvis man ender med detså holder man det i udvalget.

Taget:

Er igangsat [i prøveboligen] og bliver klar en gang i slut januar måned.

Ad. 2. Status: Optioner til helhedsplanen

1. Lægeklinik
2. Materialegården
3. Skure

1. Lægeklinik

Hvis lægeklinikken skal omdannes, skal den omdannes fra erhverv til boligformål og derfor er det en nybyg sag og derved skal der være dialog med kommunen. Derfor går man i dialog med kommunen i 2021. Der undersøges om lægeklinikken kan ombygges i sammenhæng med helhedsplanen, eller om det skal være et særskilt projekt.

2. materialegården

Fokusgruppen skal kigge på oplægget og komme med en tilbagemelding ift. om det opfylder det som det skal. Rambøll har forhørt sig om pladsen med kommunen. De parkeringer som ligger ved poppeltræerne er godkendt ved kommunen, at de må gerne inddrages. Der står i det oplæg byggeudvalget har modtaget at der skal være et beboermøde i januar, der er her et ønske om mere viden herom og en indkaldelse. Rambøll ønsker et beboermøde så hurtigt som muligt, evt. eventuelt slut januar. Der er forslag om at indkaldelse til dette bliver en del af Hyldepostet, men grundet Corona er der jo en del der skal tages hensyn til. Ift. BO-VEST's retningslinjer under Corona, kan det næsten ikke lade sig gøre at kalde til beboermøde. Derfor er der et ønske om at man ser tiden an og afventer situationen. Udgangspunktet er at man skal melde det ud 14 dage i forvejen til beboerne.

3. Skure

Der er der nogle fejl ved døråbningen ved prøveskuret, det skal rettes op på. Fokusgruppen er kommet frem til forslag 2, hvor skuret er delvis lukket og åbent. Der var dog også ønske om et helt lukket skur. Der drøftes ift. at der skal være en mulighed med et helt lukket skur, forslag 3, hvis forslag 2 også skal være en mulighed. Der er gennemgående et ønske om, at der skal være en valgmulighed, også ift. mulighed for tilvalg af halvtag. Dermed opstår der problemer med placering af døren. To væsentlige ting: Døren skal være hvor udhænget er, og det åbne udhæng skal vende mod boligen, så man skjuler ting man har stående. BU giver udtryk for at farven på prøveskuret er flot og at det ville være synd at male det, em der er også en bekymring om at træet kan blive gråt med tiden, og argumenterer derfor for at det skal males. Der er uenighed om hvor døren skal placeres. Der udvises bekymring for om indgangsarealet kan klare et hellukket skur, ift. pladsmangel. Forslag om at flytte udhænget hen til hvor døren er nu. BU foreslår at tage drøftelser tilbage til fokusgruppen med de tanker og forslag der er blevet delt på BUMødet. Rambøll ønsker at der kun skal være to valgmuligheder, da der med flere valgmuligheder er en større risiko for at der vil opstå fejl. Det bliver sendt tilbage i fokusgruppen som kan kigge på det start januar.

Ad. 3. Orientering: Dræn, sokkelisolering, nye stikledninger, radonsug

(blev til mødet taget efter pkt. 4, men følger dagsorden i referat)

Der skal graves, under alle omstændigheder, ude langs facaderne til radonsug. Der er en del stikledninger der skal skiftes ud og renoveres, som også giver en masse udgravning. Når man graver er der sat penge af til at udskifte dræn i en del af afdelingen. Der var nogle forslag om energibesparende tiltag, som f.eks. isolering af sokkel som er den største kuldebro der er tilbage. Når man alligevel skal grave, så giver det mening at lave sokkelisolering som har fordele for indeklimaet i boligerne. Ift. budgettet kommer vi dog for højt op. Derfor skal vi beslutte os for de løsninger der er bedst ift. budgettet.

Der blev fremlagt fire forslag. BU foretrækker en fuld sokkelisolering og så en hvor C boligerne indgår, da det er dem der er hårdest ramt. Det der er ekstra, er en huslejestigning på cirka 30 kr. pr. kvadratmeter pr. år. Derfor skal man have en beboergodkendelse, hvis man ikke kan finde andre finansieringsmetoder. Man kan komme ud for at man skal vælge imellem en sokkelisolering eller et forbedret varmesystem inde i boligerne. Her vil sokkelisoleringen være betydeligt billigere. Enighed om at soklerne skal isoleres. Her kan man modregne energibesparelser og skimmelproblemer som forbedres betydeligt med denne løsning. Der er en C bolig der har fået isoleret sokkel, som der er forslag om at bruge som prøvebolig til dette valg.

Der blev fremlagt fordele og ulemper ved indvendigt og udvendigt radonsug i boligerne. BU ønsker et finde en løsning ift. at etablere udvendigt radonsug. Ventilatoren på disse kan både sidde nede, men også længere op, som også er demonstreret på dem der er opsat nu. Vi arbejder videre med et udvendigt sug.

Entréskabe

Der blev præsenteret forskellige løsninger. Der kan ikke sættes flere skabe op, da man har et installationskab i forlængelse. BU ønsker en standardløsning som ligner det der er der i dag, bare i nogle andre materialer. Det der synes vigtigst er hvad der er inde i skabe og hvilke materialer man kan vælge. Ønske om et skab mere og en lille bøjlestang mellem skab og installationsskabet.

Ad. 4. Energirapport

Projektet bliver budt ud med 3-lags glas vinduer. BU ønsker at rapporten ligges op på byggehemmesiden, så alle har mulighed for at læse den. Formålet med rapporten er et grundlag for om man skulle have nogle supplerende tiltag. Forslag om at der bliver skrevet et forklarende forord.

Ad. 5. Friluftsventiler, udsugning, energidemonstrationsprojekt:

I energidemonstrationsprojektet har Rambøll sat en ny ventilator med facadeintegreret varmeindvendig op der er en anden type. Resultatet er stort set det samme, som det vi havde ved det første rent støjmæssigt. Det energidemonstrationsprojekt som der gives tilskud til, skal søges om i år hos Landsbyggefonden. Vi synes at det energimæssigt og miljømæssigt er det rigtige, men at det støjer lidt for meget. Vi har ikke en løsning på støjen endnu. Denne løsning giver et mindre varmeforbrug og mindre træk. Derfor er der mange fordele ved det. Udfordringen er at der muligvis skal ca. 6-8 af disse i hver bolig, og de skal serviceres en gang om året og ideelt set skal de også eftergås og rengøres 3-4 gange om året. Derfor ender vi med en driftsomkostning på 150.000-250.000 kr. om året.

BU udtrykker bekymring for om at de skal døje med batterier og sendere, og tror ikke på at det vil blive serviceret på en ordentlig måde. Der er også bekymring for om beboere ikke kan lade være med at holde fingrene fra systemet. Der er forslag om at man som energidemonstrationsprojekt vælger indadgående vinduer, som er antaget at skulle kunne løse ventilationsproblemet. Rambøll understrejer at hvis det skal være en del af puljen fra Landsbyggefonden, så skal det nås i år. BU ønsker at Landsbyggefonden kontaktes for at få det udsendt. Der understreges, at det er meget vigtigt for Landsbyggefonden at det er en del af puljen fra i år. BU foreslår at man kan lave en ansøgning på den forudsætning at man finder en løsning der bl.a. kan nedsætte støjniveauet. Der bliver taget kontakt til Landsbyggefonden for at høre nærmere.

Alle køkkener skal have emhætter. Der ønskes en model hvor beboerne kan se og høre ift. ventilations-systemet på badeværelset. Ventilationssystemet vil være fugtstyret og vil lave en smule støj, den begynder dog først når den måler et for højt fugtniveau. Rambøll kan i udbudsmaterialet beskrive hvor høj dB den maks. må støje med. Via spjældet undgår man 'skorstenseffekten' og den gør det også muligt at servicere hele boligen. Man kan derudover indstille den til at suge i nogle intervaller, så man kan via en sprække i badeværelsesdøre også udskille den fugt der kan være i resten af boligen. BU understreger at det er vigtigt at man stiller krav til støjniveau.

Ad. 6. Orientering: Bæredygtighed

Til næste BU møde bliver dette punkt gennemgået mere grundigt. Det er noget vi har fokus på hele vejen igennem.

Ad. 7. Opfølgning på rapport om miljøfarlige stoffer:

BU har ikke modtaget den. Skur og tage ift. asbest er med i denne. Den fremsendes til BU. (er fremsendt d. 17.12.)

Ad. 9. Øvrige punkter til afklaring

1. Baldakiner
2. El lade standere
3. Udebelysning
4. Entréskabe

1. Baldakiner

Skal dette være et tilvalg? Der er ønske om at det kan blive et tilvalg ved hoved/terrassedøre.

2. El lade standere

Skal Rambøll komme med et oplæg? Dette giver kun mening ved materialegården. Måske kan man forberede arealet heromkring, når man skal grave i dette område til fremtidige el standere. BU mener at det skal ind i langtidsplanen, da der i fremtiden vil blive større og større behov for lade standere. Der er ønske om at man kommer med et forslag på hvordan dette kan lade sig gøre.

3. Udebelysning

Kommunen har ikke planer om at udskifte belysningen og har heller ikke nogen penge til det. Lyskilderne er rimeligt energieffektive og har en ok lang levetid endnu. Derfor syntes kommunen at man skal lade armaturerne sidde nogle år endnu. Hvis der ikke skal laves arbejder på stierne, så er der muligvis ikke noget behov for at lave disse udskiftninger. Der vil dog på et tidspunkt blive behov for at få noget bedre lys på stierne. Ønske om at man kigger på hvornår man så står til en udskiftning. Svaret umiddelbart er 2035

Ad. 10. Møder

Det foreslås at næste møde bliver omkring d. 14. januar. Der sendes noget ud, så man i fællesskab kan blive enige.