

Hyldespjældet BU møde

Dagsorden Møde 10
d. 9. feb., 2021

- Ad. 1. Status på projekt
1. Varmeveksler
 2. Skabe i entré og køkken
 3. Tilvalgspakker ift. køkken og bad – afventer til næste BU
 4. Udskiftning af entrégulv/adgangsforhold
 5. Ombygningsboliger: dør lukkes og der etableres vindue
 6. Badeværelsesvindue: udadgående
 7. Skodder: alu/træ
 8. Radon og nedløb fra tag
 9. Dræn/Sokkelisolering
 10. Pilotprojekt/Tagrenovering: Status
 11. Status energidemonstrationsprojekt
 12. Friskluftventiler
 13. Status trappe, værn og elmåler i terræn
 14. Grøn screening
 15. Facadeudskiftning på Store Torv
 16. Fælleshus – dispensation fra BR18
- Ad. 2. Status: optioner
1. Materielgård: planlægning af beboerafstemning
 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. Byggeudvalg og fokusgruppernes kompetence iht. ændringer i
helhedsplanen
- Ad. 8. Byggeplads og beboerforhold
1. Foreløbig placering af byggeplads
 2. Rydning af terræn og langs facaderne
 3. Tilsyn pilotprojekt
- Ad. 9. Tidsplan – overordnet for projekt
- Ad. 10. Møder
- Ad. 11. Evt.

Punkter markeret med **blå** gennemgås ikke.
Punkter markeret med **rødt** er nye punkter.
Punkter hvor der står bilag markeret med **grønt** er bilag
der allerede er fremsendt til forrige møde d. 13. januar.



RAMBOLL

9.02.2021

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.

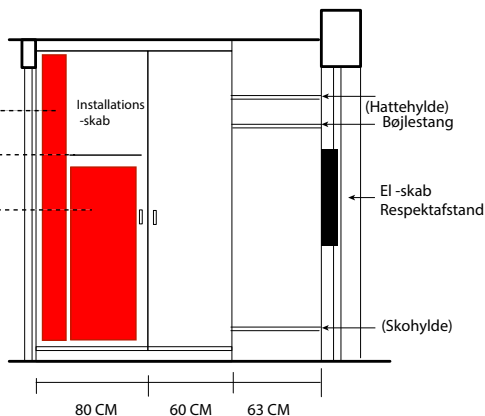
Der skal tages stilling til finansieringsmodel for varmevekslerne.

Hyldespjældet 05.02.2021
Entréskab Type A8
(gældende for Type A og B)

Tilkøb:

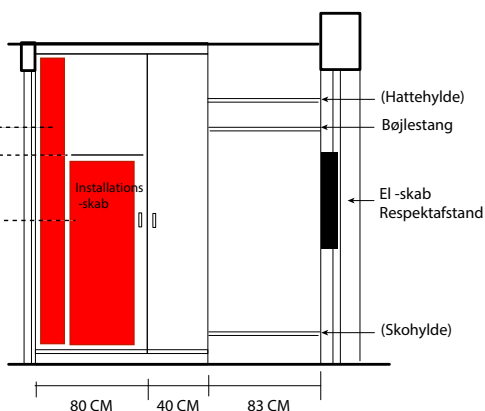
Hattehylde
Skohylde

Eks. installationer
Hylde
installationer
Mål H 1400 cm
Plus tilslutninger



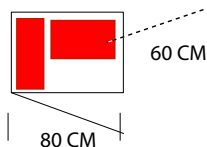
Type 1
Skab 60 cm
Bøjlestang 63 cm

Eks. installationer
Hylde
installationer
Mål H 1400 cm
Plus tilslutninger



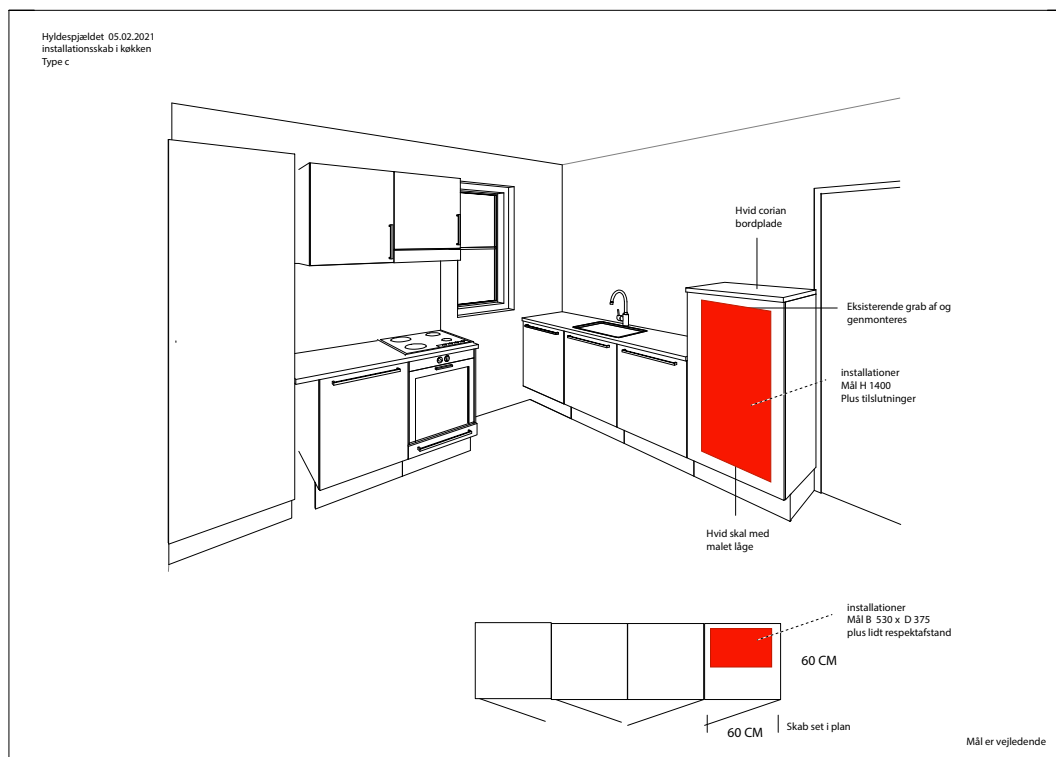
Type 2
Skab 40 cm
Bøjlestang 83 cm

Skab set i plan



installationer
Mål B 530 x D 375
plus lidt respektafstand

Mål er vejledende



C boligerne: den nye varmeveksler går ca. 140 cm over gulv. Det skal aftales om det skal være et højskab, eller et skab der er ca. 1,4 meter

Ad. 6. Badeværelsesvindue: udadgående

Status : Vinduet kan kun blive indadgående

Ad. 8. Radon og nedløb fra tag

Hyldebjerg
Fremtidig placering af nedløb
Eksempel 1



Eksisterende



Fremtidig nedløbsplacering

Ad. 8. Radon og nedløb fra tag

Hyldespjældet
Fremtidig placering af nedløb
Eksempel 2



Eksisterende



Fremtidig nedløbsplacering



RAMBOLL

9.02.2021

Ad. 8. Radon og nedløb fra tag



Ad. 9. Dræn/Sokkelisolering

Se bilag

igt er
sendigt boliger
deres.



Nu er håndværkerne i gang!



RAMBOLL		BYGGERI
TEKNISK NOTAT		
Projektnavn	Hyldespjældet	
Projektnr.	1100042012	
Kunde	Vridsløselille Andelsboligforening V/BO-VEST	
Notat nr.	Friskluftventiler - 01	
Version	01	
Til	BO-VEST	
Fra	Dennis Riis Nielsen	
Udarbejdet af	DRIN	
Kontrolleret af	HMT	
Godkendt af	KSM	
1 Redegørelse vedr. behov for friskluftventiler i renoveringsboliger i Hyldespjældet.		Dato 03-02-2021
I helhedsplanen er der medtaget at der skal installeres friskluftventiler i renoveringsboligerne.		
I alt skal der monteres 1188 stk. friskluftventiler og 330 stk. udsugningsventilatorer i de 330 renoveringsboliger.		
Bygherre ønsker en redegørelse for, hvorfor disse friskluftventiler er nødvendige samt konsekvensen af ikke at montere ventiler, og desuden forskellen på at montere ventiler i vinduerne og ventiler i ydervæggene.		
1.1 Ventilering af renoveringsboliger		Rambøll Hannemanns Allé 53 DK-2300 København S T +45 5161 1000 F +45 5161 1001 https://dk.ramboll.com
Helhedsplanen disponerer ikke med balanceret ventilation med varmegenvinding i renoveringsboligerne. For at forbedre indeklimaet i renoveringsboligerne, etableres der i stedet fugtstyrede udsugningsventilatorer på alle badeværelser. Erstatningsluft foranlediges via friskluftventiler som monteres i facaden. Løsningen sikrer, at der sker et mindre, kontrolleret luftskifte i boligerne, hvilket reducerer fugtindholdet i indeklimaet og dermed minimeres risikoen for kondens og skimmelvækst på ruder og ydervægge.		
Såfremt der ikke monteres friskluftventiler i opholdsrummene, vil udsugningsventilatorerne på badeværelserne ikke være i stand til at skifte luften i boligerne, og der vil i stedet blot genereres et mindre undertryk i boligerne. Det bemærkes i denne forbindelse, at udskiftningen af vinduer og døre, vil gøre boligerne tættere end de har været hidtil, hvilket reducerer det naturligt forekommende luftskifte i boligerne. Man vil derfor opleve endnu fugtigere luft samt en større risiko for kondens- og skimmeldannelse end før renoveringen, hvis der ikke etableres friskluftventiler i opholdsrummene.		
1/3	Doc ID 1100042012-1599030044-1643	Rambøll Danmark A/S CVR NR. 35128417 Medlem af FRi

Ad. 13. Status trappe, værn og elmåler i terræn



ikke godkendt af Rambøll



BO-VEST

RAMBOLL

9.02.2021

Ad. 13. Status trappe, værn og elmåler i terræn



Nyt målerskab



4 Screening for supplerende "Grønne tiltag"

Screeningen har identificeret følgende totaløkonomisk rentable supplerende energitiltag (se Tabel 1).

Tabel 1. Oversigt om supplerende energitiltag til renoveringsstøttesagen (HHP)

Tiltag der søges som "Grønne tiltag"	Støtte % i HHP
1. Efterisolering/tætning af ydervægsfundamenter	Nyt tiltag (0%)
2. Montage af lavenergivinduer ($U_w=0,8$) i stedet for BR18-mindstekrav ($U_w=1,3$)	Vinduesudskiftning til BR18-mindstekrav: 33%
3. Efterisolering af dæk over portåbninger	Nyt tiltag (0%), dog synliggjort i skema A
4. Etablering af solcelleanlæg	Nyt tiltag (0%)
5. Ny fjernvarmeunit med både brugsvands- og fjernvarmeveksler	Nyt tiltag (0%)
Andre tiltag, som ikke søges (manglende rentabilitet mv.)	
6. Merisolering af tage til bedre niveau end BR18	Tagrenovering, isolering BR18 niveau: 50%
7. Facadeisolering	Ikke aktuelt
8. Ventilation med varmegenvinding	Etableres i ombygningsboliger, ikke øvrige boliger

4.4.2 Indbygning af solcellerne

Solcelleanlæg kan placeres på de flade tage på de bygninger, hvor der er fælles forbrug og elmålere er placeret. En potentiel placering for det "store" anlæg på Store Torv fremgår af Figur 8. Et solcelleprojekt skal overholde gældende retningslinjer i Lokalplanen.



Figur 8. Mulig placering af nyt solcelleanlæg ved Store Torv - på bygning som huser ejendomskontoret.

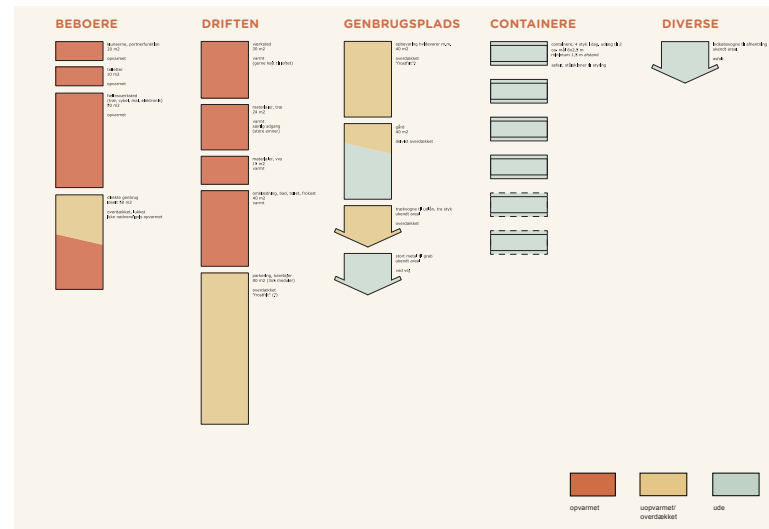
Ad. 15. Facadeudskiftning på Store Torv





Ad. 2.1 Optioner - Materielgård - beboerafstemning

Materialegård: gennemgang af ideoplæg kommer som punkt til næste BU møde

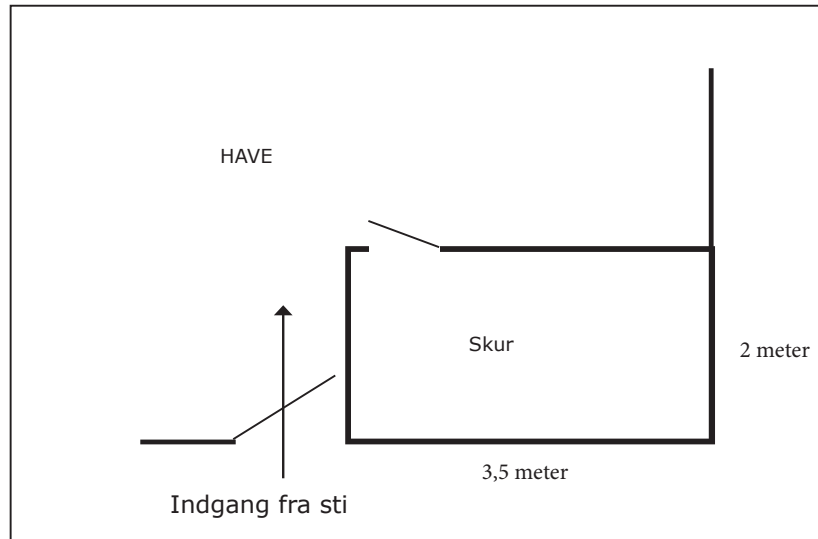


Ad.2 Optioner - Skure

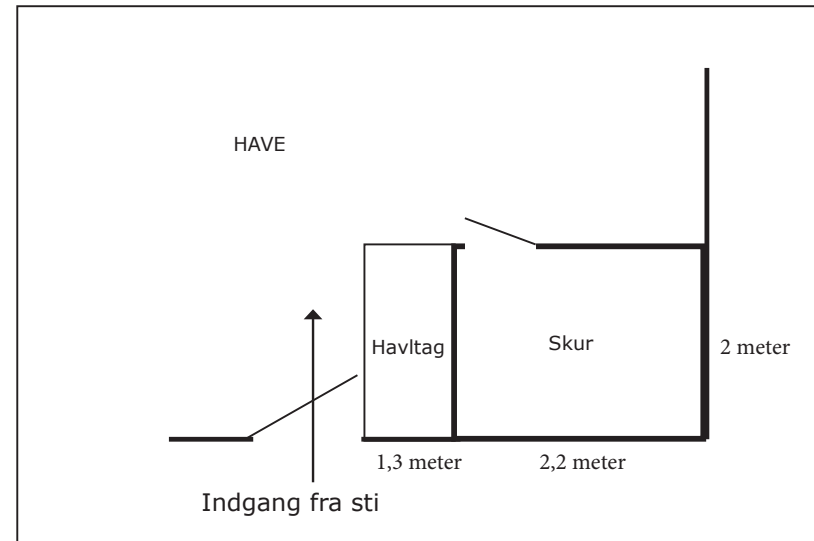
- Tegninger for skure er send som bilag.

Type 1: Eksisterende skur nedrives og der bygges nyt på eksisterende placering.

Type 1 (standard)

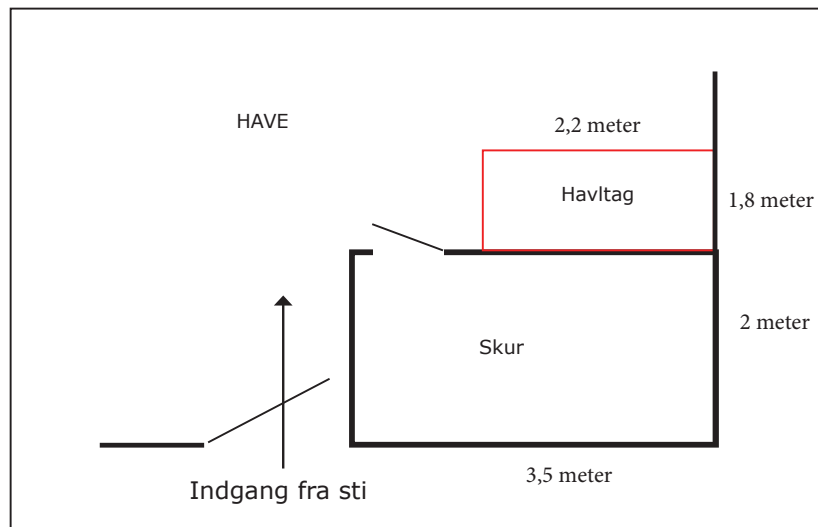


Type 1.1



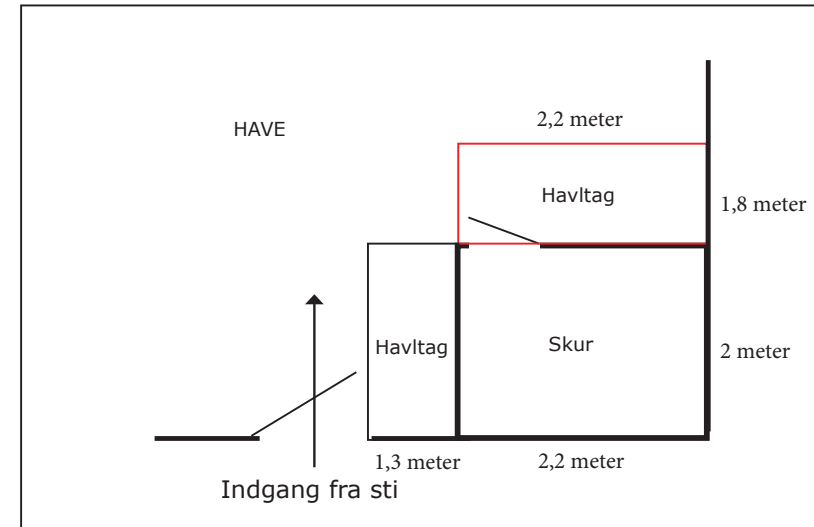
Type 1 (standard).

Der vil være mulighed for at tilkøbe et halvtag over råderetten



Type 1.1

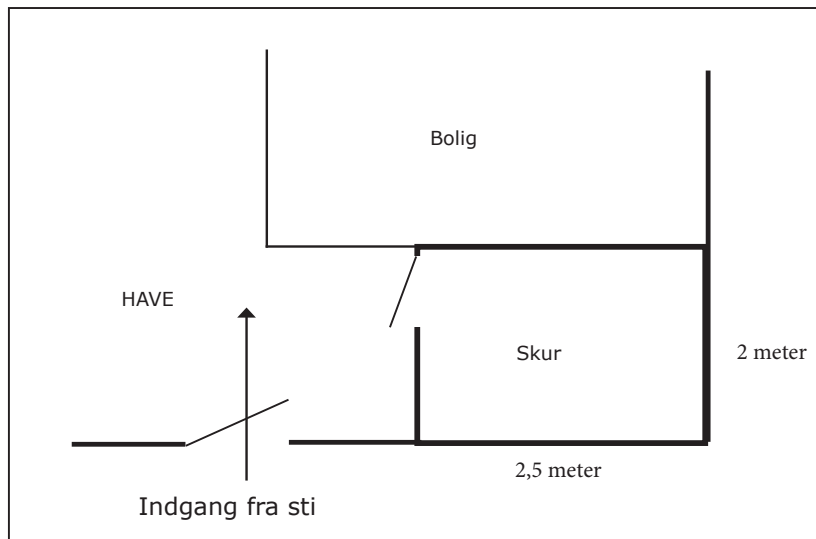
Der vil være mulighed for at tilkøbe et halvtag over råderetten



Ad.2 Optioner - Skure

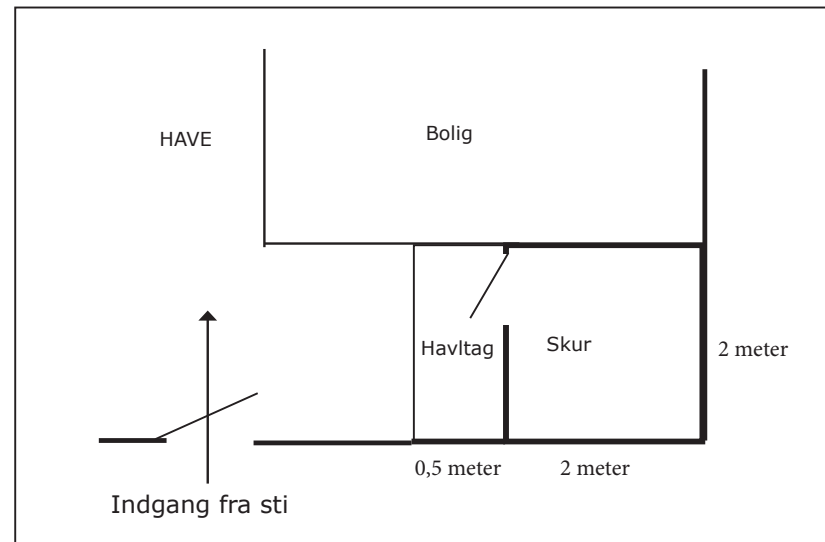
Type 2: Rykkes ud for enden af gavlen, således at der frigøres lidt mere plads i haven. Haven reetableres med græs ved flytning af skur.

Type 2 (C1) (standard)



Lukket skur

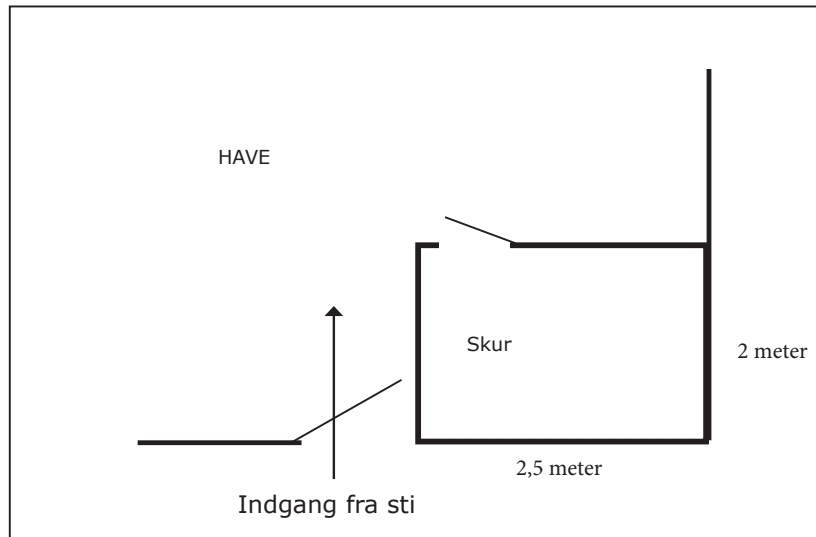
Type 2.2 (C1)



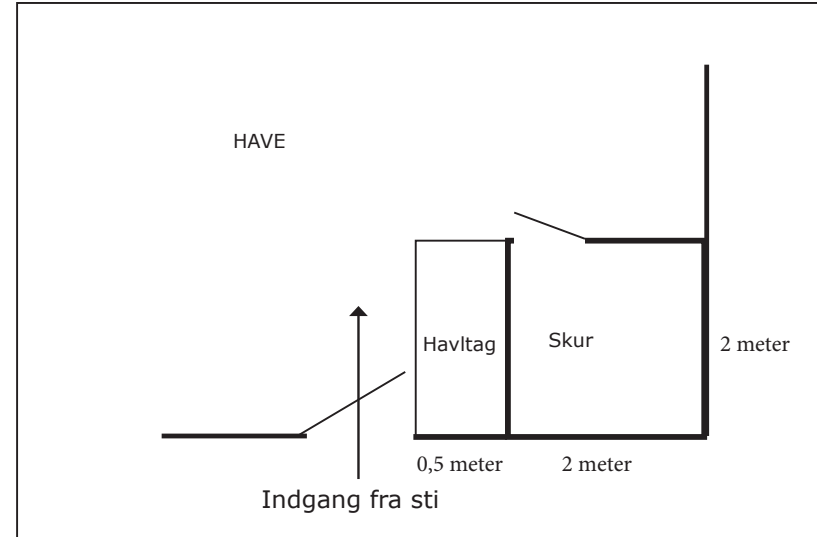
Lukket skur

Type 3 (C2 og C4): nyt skur i eksisterende placering

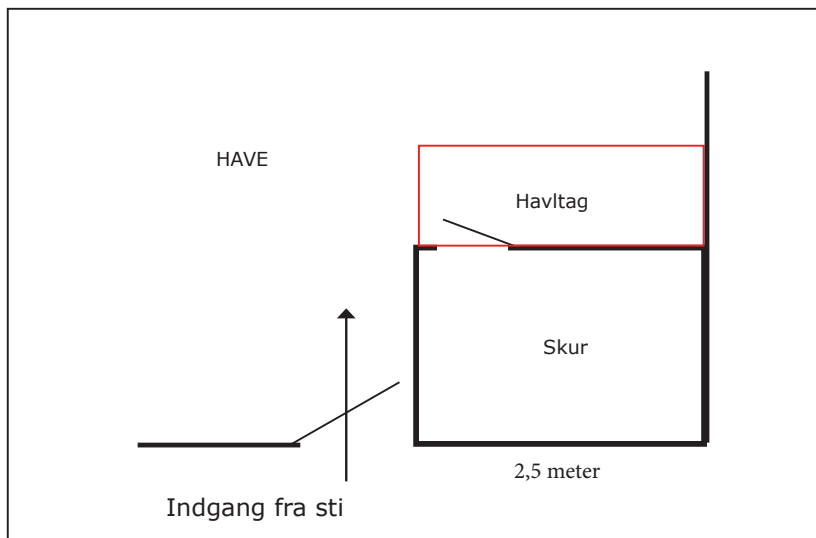
Type 3 (standard)



Type 3.1



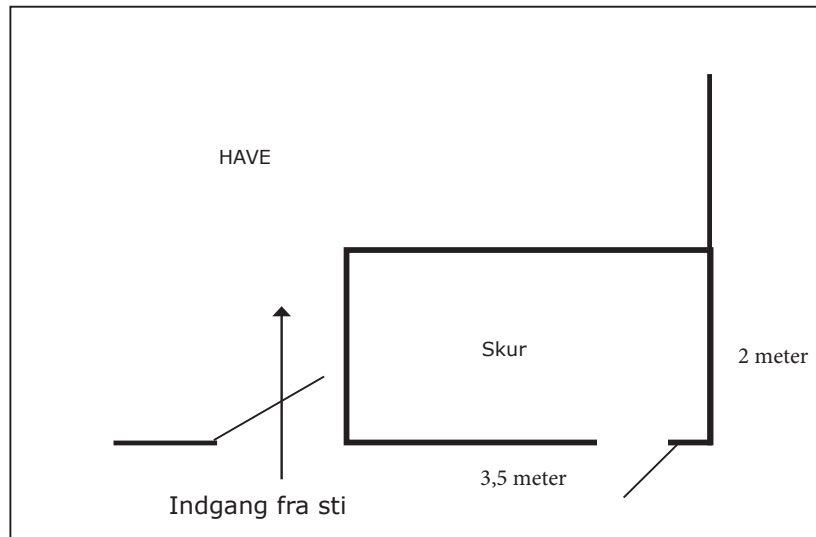
Type 3 (standard) Der vil være mulighed for at tilkøbe et halvtag, over råderetten.



Ad.2 Optioner - Skure

Type 4: Nyt skur til ombygningsboligerne. Der etableres nyt skur i haven til tilgængelighedsboligerne. som skal bruges til ombygningsboligerne og skal derfor have adgang fra stien

Type 4



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:

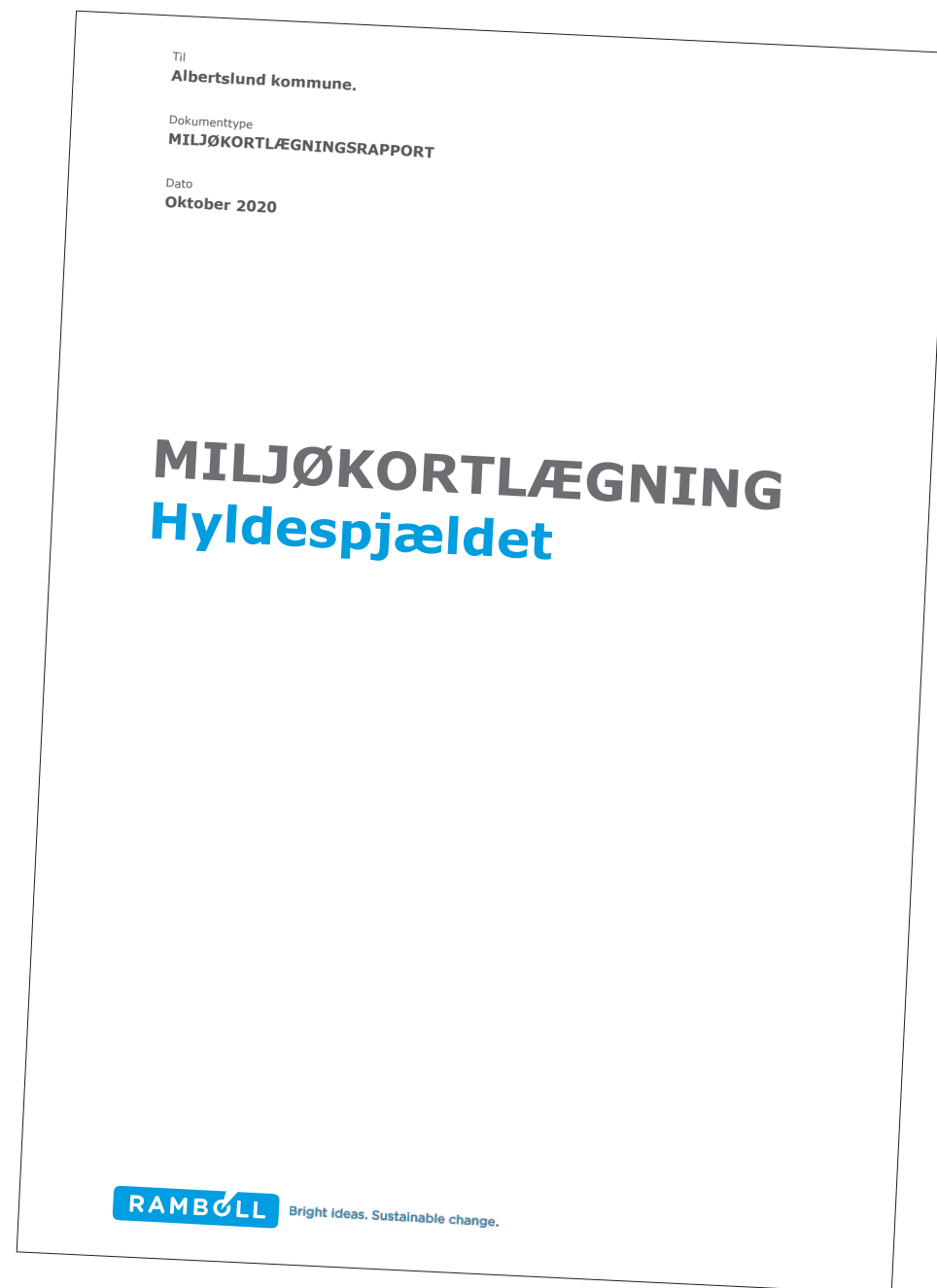
1. Skal det undersøges om vinduerne kan genbruges evt. hos Genbyg?
2. Skal der laves en økonomisk beregning på hvad det koster at genbruge trappebetonen, til ramper?
3. Skal det undersøges om tagisoleringen kan bruges i dæk, og i porte.?
4. Skal miljøbelastningen på skodder i træ/aluminium undersøges?
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? **UDGÅR**

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.

Ad. 5. Opfølgning på rapport om miljøfarlige stoffer

- Miljøkortlægningen viser at der både er forurenet og miljøfarlige stoffer i materialerne. Som kan saneres af 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.



9.02.2021

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

9.02.2021

Ad. 7. Fokusgruppernes status og kompetencer

Beslutninglog fremsendt d. 18. januar

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.

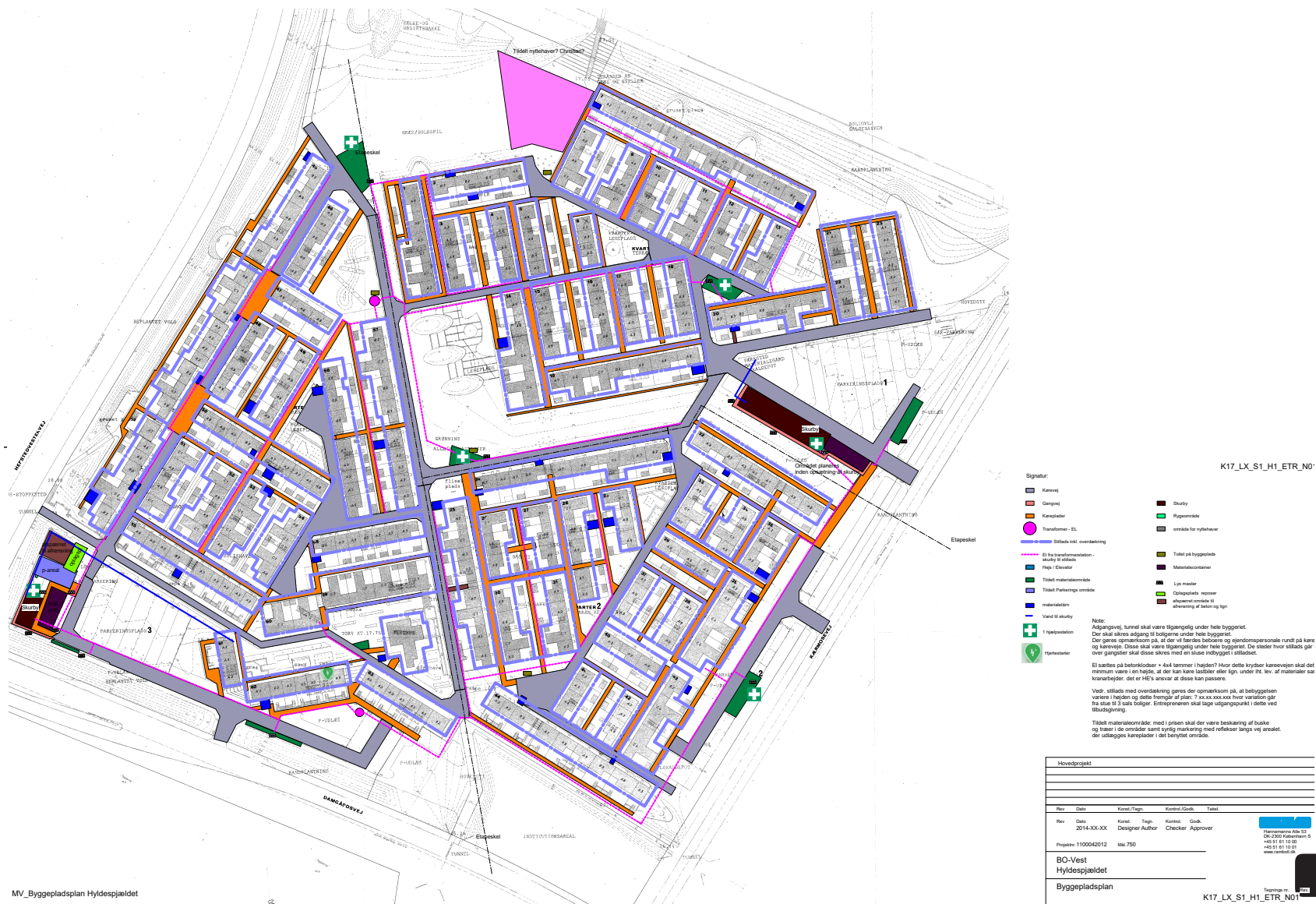
På denne baggrund vil vi gerne gennemgå beslutningsloggen og se, hvilke emner som evt. skal forelægges et beboermøde til endelig godkendelse. Vi har været i gang med helhedsplanen i en meget lang årrække, og det er vigtigt for os, at der i denne meget afgørende fase, er den nødvendige tid til rådighed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

Ad. 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	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	Udførelsesprojektphase	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. ?