

REFERAT

Projektnavn	Hyldespjældet helhedsplan	
Emne	BU møde	
Mødedato	21. juni 2021	
Sted	Virtuelt/teams	Dato 06-07-2021
Møde nr.	14	
Indkaldt af	Trine Relster	
Referent	Trine Relster	Rambøll Hannemanns Allé 53 DK-2300 København S
Deltagere	Vinie Hansen – BU Hyldespjældet Sif Enevold – BU Hyldespjældet Poul Markussen – BU Hyldespjældet Gert Pedersen – BU Hyldespjældet Søren Peter Kristensen - BU Hyldespjældet Henrik Hansen – BU Hyldespjældet Bettina Lauruhn – BU Hyldespjældet Anders Schou Pleidrup – BO-VEST Kristian Overby – BO-VEST Danny Stilling - BO-VEST Flemming Stenaa – Rambøll Katja Waagepedersen – Rambøll Trine Relster - Rambøll Safet Farizi – Rambøll Dennis Riis Nielsen – Rambøll Kim Sandemann - Rambøll	T +45 5161 1000 F +45 5161 1001 https://dk.ramboll.com
Fraværende		
Kopi til	Line Nyhuus, BO-VEST	
Næste møde	Ikke aftalt	

Dagsorden

- Ad. 1. Godkendelse af referat nr. 13**
- Ad. 2. Gennemgang af arbejder i helhedsplan ved respektive fag**
- Fokus på COWIS granskningsnotat
- Ad. 3. Status og orientering:**
 - 1. Område ved Birkelundgård
 - 2. Tilbagemelding fra forsyningen vedr. fjernvarmerør
- Ad. 4. Gennemgang: Erfaringer fra Tømmerstræde 17**
- Ad. 5. Orientering om entrepriseudbud og PQ af entreprenører**
- Ad. 6. Opdateret byggepladsplan**
- Ad. 7. Møder**
- Ad. 8. Nyhedsbrev/Byggepost**
- Ad. 8. Evt.**

Ad.1. Godkendelse af referat 13

Der er fremsendt tilrettet referat, samt notat om beton iht. Cowis opmærksomhedspunkter. Den reviderede byggepladsplan er ikke fremsendt endnu. BU gør opmærksom på, at resultatet af urafstemningen af materiale- og genbrugsgården ikke er kommet på hjemmesiden endnu, samt at det ikke virker hensigtsmæssigt at BU referater er oploadet under fanen 'find dokumentet'. BO-VEST følger op.

Ad. 2. Gennemgang af helhedsplanen

Tag og tagterrasser:

Der er udført prøve på nyt tag i Tømmerstræde 17, hvor erfaringerne bruges til renoveringen af de øvrige tage i afdelingen. Renoveringen af tagene vil ske med følgende tiltag: den våde isolering bliver fjernet og der udskiftes med ny isolering. Der etableres en bedre konstruktion – dvs. der udføres fald på alle tage – så der er sikkerhed for, at (regn) vand løber væk som der skal. Der etableres til sidst nyt tagpap. For at sikre korrekt hældning på taget kommer der en højere sternkant end den eksisterende. De nye vandsamlingskasser bliver større end de eksisterende for at de fremtidigt kan opsamle mere vand. Alt træ på tagterrasser udskiftes med nyt sort træ.

Betonfacader:

Facaderne vil blive repareret og efterfølgende malerbehandlet. Der vil ske overfladebehandling af de blå skadede betonelementer med reparation, injicering med epoxy og malerbehandling. Facadeelementerne er støbt sammen, og den 'rille' der er imellem støbningen, vil blive isoleret. De lodrette fuger bliver renoveret, og der udføres overfladebehandling af betonelementer med reparation, injicering og malerbehandling.

BU spørger til økonomien i forhold til betonreparationerne – og om det er sikkert, at de eksisterende skader bliver udbedret? Rambøll har på et tidligere BU møde nævnt, at Cowi har gransket udbudsmaterialet og at der i den forbindelse har været et par opmærksomhedspunkter, der har krævet øget fokus fra Rambølls side. Et af disse punkter er betonreparationer.

Som et resultat af dette vil der blive udført en 100% registrering af betonskader. BU spørger til, om det kan være helt sikker, at alt bliver registreret og der ikke fremtidigt vil opstå en forværring. Inden for de rammer der er i helhedsplanen, vil det sikres at rust ikke kan udvikle sig i facaderne. Der kan ikke være en 100 % garanti, men den udførte løsning vil være en to-trinsløsning, så rust ikke får mulighed for at udvikle sig yderligere. Der vil ikke opstå yderligere forværring ift. de udfordringer der er i dag.

Vinduer, døre, skodder og facadefarve:

Hoveddør: Hoveddør bliver grøn rammedør, hvor der er udbudt tre typer af døre. Den endelige udformning/design afklares under udførsel

Vinduer: Alle vinduer, hvor der ikke er skodder, vil blive udadgående, og vinduer ved skodder bliver indadgående. Alle vinduer har pudsebeslag og tyverisikring. Badeværelsesvindue bliver gult, indadgående, med klart glas. Dobbeltvindue bliver grønt.

Stalddør: Stalddør bliver blå.

Vinduesplader bliver hvide i højtrykslaminat 13 mm.

Skodder: I alle boliger/vinduer, hvor der er skodder i dag, vil der blive monteret nye. Der vil være mulighed for at tilkøbe skodder under helhedsplanen, der hvor der ikke er skodder i dag. Det bliver ikke muligt at tilkøbe skodder efterfølgende når renoveringen er afsluttet.

To trins fuger ved vinduerne er af opmærksomhedspunkterne fra Cowi – det har vist sig, at det ikke er et problem, og fugen vil blive udført som to-trins fuge.

Facadefarve: Den endelige facadefarve besluttet ved udførelsen.

Træfacader:

På Store Torv vil der være udskiftning af beklædning på nr. 8-39 (blok 61, 62 og 63). Det er ikke muligt med merisolering, dvs. bedre isolering af huset, da væggene vil blive for tykke. Der bliver ikke udskiftet træbeklædning på autoværkstedet, da værkstedet jo rives ned.

Trapper: Trapperne udskiftes med nye med betonløb og træværn. Den nye trappe udføres med to løb og en repos, så den ikke kommer til at være så stejl som den er i dag. Konsollerne (til trapperne) er et af Cowi opmærksomhedspunkter, og som resultat af granskningen er det udmundet i, at der sker en 100% registrering af betonskader. Der er i projektet regnet med, at det er nødvendigt at skifte 50%, men det er ændret til at alle konsoller gennemgås, så der kommer fuldt et overblik over hvor mange det er nødvendigt at udskifte.

Syv af trapperne bliver 1-løbs pga. pladsforhold - disse er godkendt.

Terræn og regnvand:

Dræn og sokkelisolering: Der indhentes to priser ift. løsning; en løsning 'Stor' og en løsning 'Lille' Stor Løsning: Der graves dræn ned overalt og samtidig udføres der sokkel-isolering på alle sider af huset - det er 'den helt store pakke'.

Lille løsning: Der udføres kun dræn og sokkelisolering ved udsatte boliger. Det er boliger som ikke har naboer på begge sider, dvs. gavlboliger eller boliger med en "tarm", hvor der er udfordringer vedr. opvarmning af boligerne. De mest udsatte boliger er C boliger og nogle typer af B boliger, hvor der er energikrav der er svære at leve op til, og derfor er det vigtigt med isolering. Hvis det ender med denne løsning, vil sokkelisoleringen være hele vejen rundt om boligen.

Stikledninger (kloak): Stikledningerne bliver renoveret.

Entrégulv: Der udføres skimmelsanering af entrégulv og der etableres nyt gulv.

Radonsug: Der bliver monteret radonsug udvendigt på facaderne, mod indgangssiden.

VVS:

Fjernvarmevand og radiatorsystem bliver ved renoveringen separeret. Der kommer temperaturstyring iht. gældende normer og med udekompensering. Radiatorventilerne bliver indreguleret.

Ventilation:

I ombygningsboligerne bliver der etableret ventilationsaggregater med balanceret ventilation, dvs. der kommer indblæsning af luft i opholdsrummene og udsugning af luft i toiletrum og køkken.

I renoveringsboligerne, dvs. alle øvrige boliger, bliver der etableret fugtstyret, støjsvag udsugningsventilator i toiletrum og det etableres friskluftventiler i opholdsrummene.

Ny materiale-og genbrugsgård

Ideoplægget er blevet godkendt, og der skal nu arbejdes videre med detaljer i projektet, der sendes ud som et selvstændigt udbud.

Ombygningsboliger

Der etableres 20 sammenlægnings- og 20 tilgængelighedsboliger, hvor der i disse boliger etableres bl.a. nye køkkener og bad. Beboere der bor i boligerne, er orienteret om genhusning.

Udestuer: Da tilgængelighedsboligerne er små, indhentes der en pris ift. at etablere en uopvarmet udestue, som et ekstra supplement til boligen.

Ekstra skur: Der etableres skur til ombygningsboligerne med indgang fra stien.

Tilgængelighed: Der etableres tilgængelighedsforhold ved ankomst til tilgængelighedsboligerne og ved adgangen til skuret i haven via en rampe.

Ventilation: Der etableres mekanisk ventilation i boligerne.

Tilvalg: Der er to tilvalgsmuligheder ift. køkkener i de 40 ombygningsboliger, og et standard valg hvis ikke der er nogen beboere der vælger en løsning.

Tegninger af ombygningsboliger er uploadet på hjemmesiden.

Beboerhuset

Der er søgt om dispensation hos kommunen ift. isolering af huset iht. gældende bygningsreglement. Hvis det skal opfylde gældende krav - kan det ikke lade sig gøre uden at huset stort set skal bygges helt om. Dispensationen er godkendt af kommunen. Facadefarven bliver som den eksisterende røde, og vinduer

bliver i den originale farve. De lukkede vinduer skal ikke kunne åbnes. Med input fra beboerhusgruppen bliver køkkendøren i glas for at få mere lys ind og som stalddør, så der kan luftes ud.

Skure

Oversigt over skure blev gennemgået, samt de tegninger/løsninger der er for tilvalg.

Optioner

Sedumtag på skure: Dette afventer pris for at se om det kan blive en del af byggesagen. Beboerne skal måske spørges alt afhængig af pris.

Bræddebeklædning/hegn: Afdelingsbestyrelsen undersøger muligheden for udskiftning af de hegn som er nedslidte, og som ikke udskiftes ved helhedsplanen, også kan blive udskiftet. Dette vil være via henlæggelsesmidler.

El - i skur: Der indhentes pris, og så kan det være et tilvalg under byggesagen.

Vinduesplader: Alle udadgående vinduer har vinduesplader, der hentes en pris ift. hvis det ønskes i ved indadgående vinduer.

Øvrigt i projektet: Isolering af portgennemgange.

Udearealer:

Som tidligere nævnt kommer renoveringen til at have store konsekvenser for udearealerne.

I en zone på 1-1,5 m fra facaden vil belægninger, beplantning og alt fast inventar 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); af hensyn til manøvrepads og placering af stillads.

I en zone udover 2,5 m, hvis der er beplantning, kan buske og træer, også kan

risikere at blive fjernet eller lide skade, hvis det står i vejen for den nødvendige arbejdsfærdsel.

Efter renoveringen bliver der reetableret fliser og belægninger. Hegn, som nedtages ifm.

renoveringen, bliver ligeledes genetableret. Arealer/haverne blive reetableret med muldlag/græs efter ønske fra beboerne.

Ad. 3. Status og orientering

1. Området ved Birkelundgård

Der er aftalt med kommunen at BO-VEST kan leje området for en aftalt pris pr. kvadratmeter. Rambøll har udarbejdet en skitse med overblik. Det forventes, at der skal lejes 2000 m², for parkeringspladser, hvilket svarer til 45 stk. parkering.

2. Tilbage melding fra forsyningen vedr. fjernvarmerør

Forsyningen kommer ikke til at udskifte fjernvarmerør i jorden da det blev for dyrt for dem.

Ad. 4. Gennemgang: Erfaringer fra Tømmerstræde 17

Notatet er fremsendt til BU

Rambøll har udarbejdet notat. vedr. erfaringer fra arbejderne i Tømmerstræde 17, samt de pilotprojekter der har været andre steder i afdelingen som fx trappe, blå facadeplader mv. Notatet er sendt til BU sammen med dagsorden til BU møde nr. 14.

Ad. 5. Orientering om entrepriseudbud og PQ af entreprenører

Der har været prækvalifikation hvor forskellige entreprenører har budt ind. Der skal vælges fire entreprenører. Der har dog været et juridisk forhold, der har bevirket at PQ 'runden' bliver nød til 'at gå om'. Dette får dog ikke betydning for den endelige tidsplan eller for udførelsen. Følgende vil der være en tilbudsperiode hvor entreprenørerne skal aflevere deres tilbud. BU vil blive orienteret når valg af entreprenør er afgjort. Udbud for materialegården foregår i et selvstændig forløb og proces, som der også kommer information om når der er fundet entreprenør.

Ad. 6. Opdateret byggepladsplan

Byggepladsplanen er blevet revideret et par gange, der udarbejdes ny revision, som sendes sammen med referatet.

Ad. 7. Møder

Der afholdes beboermøde d. 18. august hvor Rambøll gennemgår tiltag i helhedsplanen.

Ad. 8. Nyhedsbrev/Byggepost

Der omdeles Byggepost til beboerne i juni.

Ad. 9 Evt.

Der er ikke aftalt noget næste BU møde. Den næste tid er tilbudsperioden, hvor entreprenøren udarbejder tilbud.