

Byggenyt nr. 9

Renoveringssagen i afdeling 9

Til beboerne i Byengen – Nordengen

Status på renoveringssagen:

Afrensninger af asbest i tagrum er afsluttet og tage på boligblokkene er færdigrenoverede og loftsrum isoleret.

Renovering af toilet/baderum i rækkehusene er afsluttet tillige med facadearbejder på østfacader.

Renovering af toilet/baderum i altangangsboliger er ligesom facadearbejderne, tæt på afslutning i alle boliger. Genmontage af glasudhæng over entredøre afventer renovering af skure.



Betonaltangange på de første 2 blokke er udskiftet, uden større gener for beboerne. Herved rester udskiftning af altangange på boligblokken over ejendomskontoret. Når alle altangange er udskiftet skal der monteres værn, og på blok 1 og 2 kommer der nye udhængte opholdspladser, samt beklædning af tagudhæng over altangange, svarende til udhæng på blokken med de ombyg-

gede boliger.

Alle altangangsboliger på 1.sal har fået niveaufri adgang til altan ved isætning af ny dør og udlægning af træterrasse. Boliger i stueetage har ligeledes fået monteret ny terrassedør, med lås.



Udgravning til elevatorer og nye kælderskakte har voldt nogen problemer, da det var nødvendigt at fundere med pæle, da undergrund i disse områder ikke var bæredygtig. Funderinger er nu afsluttede og støbning af kældervægge er i gang. Elevatorer og gangbroer hertil forventes færdigopstillet med udgangen af august måned/starten af september. Når elevatorer er opstillet, opføres nye udhuse til

cykler og affaldscontainere i rummene mellem de 3 blokke, svarende til udhus ved norden af blok 25. (den blok ved ejendomskontoret)

Renovering af toiletter i vaskeri, beboerhotel under blok 02, i selskabslokalet og ejendomskontoret, er i gang og afsluttes med udgangen af juli måned. I selskabslokalet ændres indretningen fra den nuværende opdeling i herre- og dameafsnit, til et nyindrettet handicaptilet i det ene rum og 2 toiletter i det andet.

De eksisterende tagrender i forkant af glasaltanerne har vist sig at være utætte i samlingerne ved lejlighedsskel. Tagrender tætnes med adgang fra lift på haveside.

De murede gavle har en del skader fra fjernelse af de gamle træspallieer. Murværk eftergås for dårlige fuger og knækkede teglsten.

Facadeplader:

De i etape 1 og 2 monterede facadeplader, har mange steder et forkert udseende med umotiverede hvidlige plamager fra håndtering af plader under montering. Byggeudvalget har besluttet at dette udseende ikke kan accepteres, og dårligt udseende plader skal derfor

**Bygherre er AB
Hørsholm Kokkedal**

**Byggeudvalgets
medlemmer er:**

**Marianne Lundberg
Andersen,**
formand for Boligorganisationen.
Lone Schrøder,
formand for afdeling 9.
Fritz Hansen
afdelingsbestyrelsen i
afdeling 9
Annette Worsøe,
afdelingsbestyrelsen i
afdeling 9.
Niels Chr. Hansen,
Organisationsmedlem fra
afdeling 7.

Torben Hangaard,
Forretningsfører
Boligkontoret Danmark

Projektets rådgivere er:

Jesper Rindholt,
Kuben Management.
Søren Amholt,
totalrådgiver,
Kuben Bygherrerådgivning og Udbud.
Charlotte Heitmann,
Projektleder.
Boligkontoret Danmark
Byg Øst.
Jimmy la Cour Petersen,
Projektleder LAR,
Boligkontoret Danmark
Byg Øst.

udskiftes for opnåelse af ensartet udseende alle steder. Facadeplader vil med tiden patinere med variation i overflade-
defarve, men variationer vil – og skal være homogent ensartede.

Indeklima/energimålere:

Alle boliger har fået monteret en ny energimåler som registrerer den enkelte boligs forbrug af fjernvarmen. Målere er endnu ikke sat i drift, hvilket vil ske ved årsskiftet. Aflæsningsfirmaet vil besøge hver bolig, registrere målerstanden og plumbere måleren. Denne aktuelle målerstand vil danne udgangspunkt for efterfølgende registreringer. Ligeledes er der monteret vandmålere for boligens forbrug af koldt og varmt brugsvand og sættes i drift samtidig med energimålerne.

Toiletskyld:

De nye toiletter er udstyret med knap for henholdsvis lille udskyl på 4 l og stort udskyl på 6 l. Da selve hovedkloakledningen under boligblokken er den eksisterende og ikke udskiftet skal man altid sørge for at der skylle ud med tilstrækkelige mængder vand så afløbet ikke stopper til. Den eksisterende afløbsledning er monteret efter de oprindelige toiletter som anvendte ca. 9 l pr udskyl.

Små boliger:

I alle altangangsboliger er garderobeskab i gang ændret til niche for vaskemaskine og evt kondens-tørretumbler.

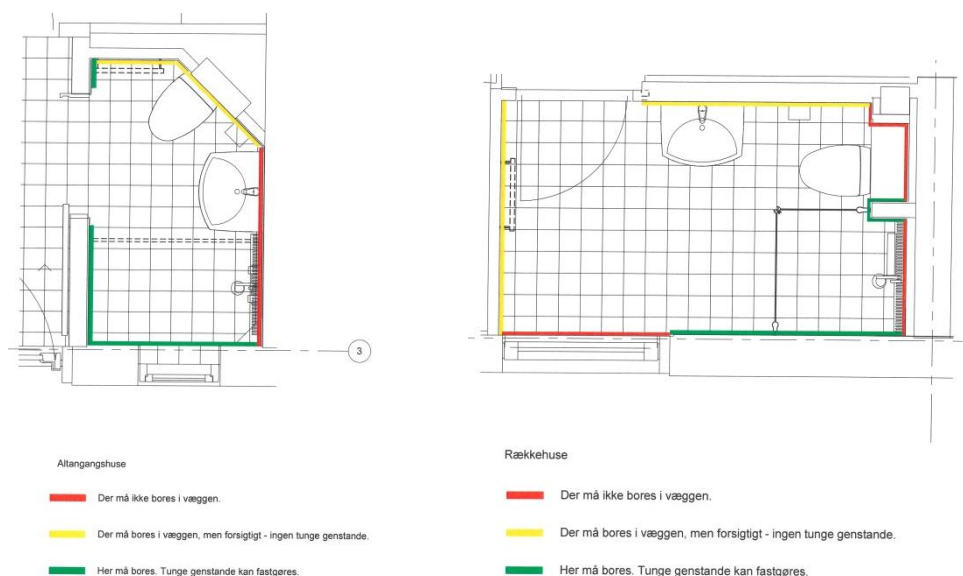
Vær opmærksom på at niche kun lige er bred nok til opsætning af vaskemaskine. Ved køb af ny vaskemaskine – og evt tørretumbler skal disse være af frontbetjent type da man ikke kan komme til i siderne når maskinen er monteret i niche.

Cylinderringe:

På hoveddøre er det konstateret at cylinderen stikker for langt ud i forhold til den udvendige cylinderring, som den sidder i. Det har derfor været nødvendigt at få udskiftet denne cylinderring til en større på alle døre. Cylinderring er fastskruet indefra og E&P skal have adgang til boligen i den forbindelse. Der udsendes omdeler varslinger herom.

Vægge i de nye toilet/baderum:

De nyindrettede toilet/baderum har vægge af forskellige materialer, og ikke alle er egnede til efterfølgende montage af skabe, hylder, støttegreb mv. Nedenfor tegninger som viser hvilke vægge der kan bearbejdes og hvilke der ikke tåler montage :



Forhaver:

Her er det individuelt hvor langt man er nået, rigtig mange af har allerede taget dem i brug og reetableret dem, men vi ved også at der enkelte steder er brug for en vurdering af hvad der udbedres, ligesom der flere steder skal genopsættes trappetrin ved hoveddør. Dette arbejde pågår i øjeblikket.

Klimaprojekt/LAR projekt:

Der har nu været afholdt 1. spadestik på det samlede projekt, Klimatilpasning Kokkedal. Byengen Nordengens del af projektet, har nu været udbudt og entreprenøren, som skal udføre arbejdet bliver Malmos A/S.

Arbejdet i Byengen Nordengen, er planlagt til at starte august/september 2016 med aflevering i sommeren 2017. Tidsplan med arbejdernes rækkefølge, bliver udarbejdet efter der er skrevet kontrakt med entreprenøren.

Det er et omfattende projekt, hvor mange af afdelingens stier bliver omlagt, Stamvejen løftes med plantning af kirsebærtræer, der etableres to nye legepladser og en regnhave. På engområdet etableres ny pukkelboldbane, nogle af stierne hæves, den nordlige bro renoveres og der etableres en ny vandlæringsplads ved åen. Derudover vil der ske en del terrænregulering på engområdet.

Udvidelse af stier:

I forbindelse med projektet vil nogle af stierne i afdelingen blive udvidet. Dette sker for at øge tilgængeligheden for de maskiner som driften anvender i det daglige. Her er tale om en udvidelse på ca. 40 cm. Stierne udvides ind mod forhaverne i de berørte huse og beboerne her, mister desværre derfor en smule forhave.

De stier, som bliver udvidet er stierne foran:

- Byengen 30 - 53
- Byengen 141-150
- Byengen. 171 – 179
- Byengen 209 -200
- Nordengen 65 -57

Vi henstiller derfor til, at der ikke opstilles hegn, plantes el. lign på området mellem stierne og skurene, foran de berørte boliger.

Blok 1-3:

Foran blok 1, 2 og 3, bliver terrænet hævet til underkant af entredør for at forbedre tilgængeligheden. Der bliver i den forbindelse etableret ny belægning og græs. Under renoveringen vil det være nødvendigt, at flytte alle ejendele, herunder planter som ønskes bevaret fra området. I skal selv sørge for at flytte jeres ejendele. Det er ligeledes jeres eget ansvar at fjerne/genetablere planter og hegn, ifm. renoveringen, hvis I ønsker at gemme disse.

Renovering af skure:

Sideløbende med de øvrige arbejder, som en del af det samlede klimaprojekt, bliver skurene til rækkehusene renoveret og de får anlagt nyt "grønt tag", som består af Sedum-mos. Entreprenøren som har vundet entreprisen med at renovere skurene, hedder Vida byg A/S.

Som I måske har lagt mærke til, har Vida byg lavet forskellige prøver på Byengen nr. 73 og 74, for at finde frem til den bedste løsning på renoveringen og for at byggeudvalget kunne vælge farven på den nye beklædning. Udformningen af skurerne vil stort set blive som det nuværende prøveskur, med enkelte smårettelser. I de skure hvor der i dag ikke er gulvbelægning, bliver det etableret i forbindelse med renoveringen i form af flisebelægning.

Der har været lavet prøver med 3 forskellige farver fibercementbeklædning i, lys grå mørk grå og hvid. Pladerne er i princippet vedligeholdelsesfrie og skal kun vaskes ned med vand og sæbe. Det er besluttet, at farven på den nye beklædning bliver hvid. Beslutningen er truffet af et enigt byggeudvalg, med råd og vejledning fra rådgiver, arkitekter og entreprenøren. Det har desværre ikke været muligt at bruge samme pladetype/farve som på de nye facader, da monteringen af disse kræver mere plads, og der derfor ikke efterfølgende vil være plads til at montere glastagene. Der er ifm. farvevalget lagt vægt på, at den hvide passer til de hvide døre og vinduer på husene. Kernen på pladerne er ligeledes hvid, hvilket gør at hak og ridser ses mindre tydeligt.

Renoveringen er planlagt til at ske fra september 2016 til ca. december 2017. Skurene renoveres blokvis og en blok forventes af tage ca. 21 arbejdsdage altså ca. en måned. Dvs. at hver bolig vil være uden skur i denne periode. Der er ikke endnu fastlagt en rækkefølge for renoveringen af skurerne, da det skal koordineres med Klimaprojektet.

Arbejdet kræver at skurene tømmes og der er rydeligt ca. 1,5 meter i omkreds af skuret, for at der er tilstrækkelig arbejdsplads. Vi vil derfor opfordre til, at I ikke planter og etablerer hegn m.m., før at arbejdet er overstået. Det er jeres eget ansvar at tømme skurene inden arbejdets start. Hvis ikke skuret er ryddet, bliver det udført på regning og faktureres til lejemålet. Det er ligeledes jeres eget ansvar at fjerne planter og hegn, ifm. renoveringen, samt genetablere hvis I ønsker at gemme disse.

I vil modtage varslinger inden arbejdets opstart.

Tidsplan:

I sommerferieperioden arbejdes der uændret videre med de resterende udvendige arbejder med hhv. elevatorer, udskiftning af altangange på blok 25, samt reetablering af de arealer som Enemærke & Petersen har anvendt til byggeplads og materialeoplag.

Herefter planlægges nogle af områderne anvendt for de efterfølgende arbejder i forbindelse med LAR-projektet, herunder renovering af skurene foran rækkehusene.

Vi ser som jer frem til at renoveringssagen og den efterfølgende LAR-sag, med stioplægning, og skure bliver færdig, og vi glæder os til at følge arbejdet og se det færdige resultat.

Vi vil også gerne sige tak for jeres tålmodighed, og samarbejdsvilje.

Rigtig god sommer
Byggeudvalget