

Renovering af Kampsax Kollegiet

Siden sidst er renoveringens første etape påbegyndt og i fuld gang. Der er sket meget i de berørte bygninger og der begynder efterhånden at tegne sig et billede af hvordan værelser, badeværelser og køkkener kommer til at se ud.

Byggeprojekter er kendetegnet ved en række ubekendte faktorer, hvorfor PKS' byggetekniske chef og kollegiets bygherrerådgiver (byggeledelsen) følger renoveringen meget tæt.

Der afholdes således kontinuerligt møder med entreprenørerne, med henblik på at sikre fremdrift og for at drøfte konkrete løsninger, samt for at håndtere overraskelser, som der allerede har været nogle tilfælde af.

Byggeledelsens tilstedeværelse og tætte dialog med entreprenørerne sikrer, at der kan træffes beslutninger hurtigt, og at der ikke opstår ophold i arbejdet.

Derudover arbejder byggeledelsen konstant på, at sikre et godt samarbejde mellem bygherrer og entreprenør, men også entreprenørerne i mellem, da det kan være medvirkende til at sikre et bedre flow i renoveringen, samt at fordyrende og forsinkende misforståelser og deraf følgende konflikter undgås.

Som led i dette arbejdes der på at lave et værelse helt færdigt, så dette kan tjene som referencepunkt for entreprenører, hvorved risikoen for misforståelser minimeres betragteligt.

ByggeNyt

Nr. 03 - 01. september 2022

Kære beboere på Kampsax Kollegiet

I sidste udgave af ByggeNyt kunne vi berette om travlhed i forbindelse med etablering af byggepladsen på kollegiet.

Byggepladsen er blevet noget større end forventet, men det har været nødvendigt af hensyn til entreprenørernes behov, og ikke mindst de mange krav til indretning af en byggeplads. Kollegiets bygherrerådgiver udfører løbende kontrol af byggepladsens indretning, hvilket har medført henstillinger til entreprenørerne vedrørende sikring af orden og ryddelighed på byggepladsen. Derudover er det indskærpet, at håndværkerne udelukkende må parkere på det dertil indrettede parkeringsareal mod Lundtoftegårdsvej.

Renoverings stadie

Renoveringen af kollegiet er inddelt i 9 faser og første fase blev påbegyndt i køkken 19, 21, 23 og 24. Indledningsvist blev al indvendigt inventar, el, rør, ventilation, gulvbelægninger samt lofter demonteret, mens der i fælleskøkkenerne blev revet enkelte vægkonstruktioner ned. I forbindelse med nedrivning af disse vægkonstruktioner blev det opdaget, at der er et hulrum i tagkonstruktionen, hvilket udgør en risiko, idet en eventuel brand kan spredes meget hurtigt. Det har derfor været nødvendigt at brandisolere lofterne.

I køkken 19, hvor renoveringen er længst fremme, arbejdes der i øjeblikket på at etablere installationsvægge i fælleskøkkenet til installering af el, rør og ventilation mv. På gangene er der trukket nyt el, rør og ventilation og opsætningen af gipsplader er påbegyndt, mens vinduer og radiatorer er udskiftet på værelserne, hvor malerarbejdet i øvrigt også er sat i gang. På badeværelserne er installationsvæg monteret, hvorefter der er opsat klinker. Der mangler således kun at blive monteret sanitetsfaciliteter, døre og belysning inden badeværelserne kan meldes færdige. I de øvrige bygninger i første fase pågår samme arbejde, men er dog ikke så fremskreden som i køkken 19.

Henover sommerferieperioden har aktivitetsniveauet desværre ikke været så højt som forventet fra entreprenørernes side, hvorfor første fase er forsinket. Ud over det lave aktivitetsniveau hen over sommeren, har enkelte entreprenører oplevet udfordringer med at få leverancer til tiden, ligesom der har været

Renovering af Kampsax Kollegiet

Der er tale om en omfattende renovering, hvor følgende arbejder skal udføres:

- Udskiftning af vinduer og døre
- Etablering af nye gulve
- Totalrenovering af badeværelser
- Køkkenerne udskiftes til nye, større køkkener
- Alle installationer udskiftes (vand, varme, ventilation, el, internet mv.)
- Varmerør og ledninger i jorden er allerede udskiftet
- Etablering af nye stier og opholdsarealer

Spørgsmål til renoveringen – hvor henvender du dig?

Vi glæder os til renoveringen, som skal modernisere kollegiet og skabe bedre boliger med et godt indeklima, til gavn for kollegiets nuværende og fremtidige beboere. Skulle der opstå spørgsmål til renoveringen, er I velkomne til at rette henvendelse til PKS på pkp@pkp.dk eller 45 25 92 70.

Ansvarshavende

Uffe Primdahl

Byggeteknisk chef ved
Polyteknisk KollegieSelskab
amba

enkelte uforudsete arbejder, såsom brandisoleringen, som har medvirket til at rykke tidsplanen. Bygherrerådgiveren har påtalt dette over for entreprenørerne, som herefter har forpligtet sig til, at første etape afleveres løbende i december måned 2022, så de beboere der skal flytte ind i de renoverede værelser kan bruge noget af deres juleferie til at flytte.

Næste fase

For at vinde tid i renoveringen er det besluttet at påbegynde renovering af køkken 25 tidligere end planlagt. Køkken 25 skulle oprindeligt have været en del af anden fase, der påbegyndes den 2. januar 2023, men for at vinde tid og forenkle genhusningsprocessen fremover, påbegyndes renovering af køkken 25 allerede den 1. november 2022. Beboerne på køkken 25 er orienteret herom og der pågår en dialog om genhusning.

Ligeledes er køkken 27-30 netop blevet varslet om renoveringens anden etape, og at beboerne i den forbindelse skal genhuses til de renoverede køkkener i løbet af december 2022. Der er netop afholdt møde herom med beboerne på disse køkkener.

Rydning i forbindelse med genhusning

I forbindelse med rydningen af køkkenerne i første etape blev der efterladt mange effekter på køkkener og værelser, ligesom der blev efterladt madvarer i køle- og fryseskabe. Det blev derfor nødvendigt, at inspektører og medarbejdere fra PKS' administration skulle bruge en hel arbejdsdag på at foretage rydning forud for, at renoveringen kunne påbegyndes. Det indskræpes derfor, at det forventes, at både værelser og fælleskøkkener er ryddet for **AL** inventar, effekter, madvarer mv.

Såfremt rydning er utilstrækkeligt, vil rydningen blive foretaget af et flyttefirma, hvilket enten direkte eller indirekte vil påvirke huslejen for den enkelte beboer. Derfor tilrådes det at fjerne alt på nær køkkenelementer, hårde hvidevare samt spisebord og –stole. Sidstnævnte vil blive flyttet over i de renoverede køkkener af inspektørerne.

Stigende renteniveau, prisstigninger mv.

Der foregår meget i den store verden, som kan få en afsmittende effekt på renoveringen af Kampsax Kollegiet. Eksempelvis skal vi helt tilbage til starten af 1980'erne, for at finde et inflationsniveau på højde med det, der opleves i skrivende stund, ligesom vi skal tilbage til tiden før finanskrisen for at finde et renteniveau, der matcher det nuværende renteniveau.

For at bekæmpe inflationen er centralbankerne nødsaget til at hæve renterne og renteniveauet er dermed steget fra 2% til 4-5% siden det blev besluttet at påbegynde renoveringen. Det betyder, at det bliver dyrere at optage lån. Dertil kommer, at der er en

Renovering af Kampsax Kollegiet

Byggeudvalg

Beboerrådet har ønsket, at kollegiets byggeudvalg skal bestå af en repræsentant for hvert køkken, hvilket beboerrådet har meldt ud på kollegiet. Spørgsmål vedrørende byggeudvalget bedes således rettet til beboerrådet. Hidtil er renoveringen planlagt med stort fokus på det driftstekniske, men der vil opstå en række spørgsmål, hvor det vil være vigtigt at få beboersynspunktet med, hvilket byggeudvalget skal bidrage med.

Mens renovering pågår vil du have mulighed for at sende forslag eller spørgsmål til byggeudvalget (kampsaxraadet@gmail.com), som vil tage de pågældende emner op på byggeudvalgsmøderne.

Roller under renoveringen:

Byggeudvalget

Vil holde løbende møder om renoveringens fremdrift, samt tage stilling til bygherrerådgiverens anbefalinger i forbindelse med diverse beslutninger.

Byggeteknisk Chef

Tovholder på projektet. Skal sikre, at renoveringen bliver gennemført planmæssigt.

Bygherrerådgiver

Rådgiver og giver anbefalinger om projektets udførelse til byggeudvalget og sikrer, at entreprenøren udfører opgaven korrekt.

Entreprenøren

Udfører det fysiske arbejde med sine håndværkere.

risiko for, at byggeomkostningerne kan stige som følge af tårnhøj inflation og usikkerhed om, hvorvidt der kan leveres materialer nok.

Baseret på nuværende situation vil den forventede huslejestigning på baggrund af renoveringen være ca. kr. 1.000 pr. måned. Der kan og vil dog ske meget i den kommende tid og udviklingen følges naturligvis meget tæt, idet der er mange forhold, der kan påvirke huslejeniveauet i såvel positiv som negativ retning.

Spørgsmål til renoveringen

Skulle der opstå spørgsmål til renoveringen, er I velkomne til at rette henvendelse til os. I kan finde kontaktoplysningerne nederst i spalten til venstre.

Med venlig hilsen

Polyteknisk KollegieSelskab amba

Billeder fra køkken 19



På billedet til venstre, som er taget fra værelset og ud mod gangen, ses garderobeskabet i gangen. Oven over døråbningen anes hullet i ventilationskassen, hvor der indblæses samme luftmængde som suges ud via udsugningen på badeværelset. På billedet til højre er billedet taget fra gangen og ind mod værelset. Værelset har fået ny gulvbelægning, nye vinduer, ny radiator samt nye elinstallationer og er i øvrigt netop blevet malet.



Ovenstående to billeder er fra køkken 19. Flere vægge i køkkenet er revet ned og konstruktionen er blevet forstærket med jernbjælker, som netop er blevet dækket ind med gips. Køkkenet fremstår nu som ét stort rum, hvor samtlige installationer er samlet i installationsvæggen, som er ved at blive lukket til inden køkkenelementerne sættes op (billede til venstre). På billedet til højre ses de nye radiatorer og vinduer, mens de brandisolerende gipsplader anes på loftet. Det er tanken, at spisebord og eventuelt sofaarrangement skal stå langs væggen ud mod gården.