

Referat til Helhedsplanudvalgsmøde 65

Afholdes den: 3. marts 2020 kl. 17.00-19 i bestyrelsespavillonen bag Galgebakken Øster 10-7, på det nye ejendomskontor.

Deltagere:

- Maria L. L. Ottesen, formand, GAB
- Zahir Bashir, GAB
- Lysette Kofoed Hansen, GAB
- Thomas R. Rasmussen, GAB

Fra BO-VEST:

- Kristian Overby (KRO) – projektleder, referent, BO-VEST
- Jens Godwin Damgaard (JGD) - konstitueret ejendomsleder, BO-VEST
- Berit Djarling (BD) – beboerkoordinator, referent, BO-VEST
- Ann-Sofie Nielsen (ASN)- Kommunikation, BO-VEST

Fra rådgiver:

- Birgitte Kelding Hansen – Projektleder, NOVA5
- Thomas Dahl – Partner, NOVA5
- Bettina Neldeberg, Orbicon
- Steen J. Petersen, Orbicon
- Jonas Glatved, Orbicon

Afbud:

- Vinie Hansen -formand, VA
- Annette Pedersen, GAB
- Lasse Crüger– sekretær, GAB
- Janik Jean Pierre la Cour, GAB
- Karsten Ankerdal, GAB

DAGSORDEN

Punkt 1: Godkendelse af dagsorden og punkter til eventuelt.

1.1 Godkendelse af dagsorden og punkter til eventuelt.

Punkt 2: Kommunikation, information, arrangementer m.v.

2.1 Byggeposten og renoveringshjemmeside –

Byggepost omkring prøvehuse er under udarbejdelse. Dette kommer især til at omhandle nedrivningsarbejderne på A og B boligen, og produktionen af D bolig på fabrik.

Næste byggepost kommer til at handle om overvejelser omkring genopførelse.

2.2 Beboerhenvendelser.

Punkt 3: Tekniske anliggender

Gulvopbygning

Rådgiver gennemgik hovedlinjerne i seneste BUNCH notat.

Der er gennemført møde med Albertslund Kommune d. 19. februar 2020. Forud for mødet havde Albertslund Kommune fremsendt spørgsmål omkring gulvopbygningen. BUNCH havde til mødet udarbejdet et notat omkring gulvopbygningen. I notatet redegøres der bl.a. for hvorfor den løsning der er blevet foreslået omkring efterisolering af krybekælderloftet med 100mm Rockwool eller mere er problematisk. Der er udført computersimulering af løsningen, der bekræfter hvad den eksterne gransker tidligere har ytret på emnet; at efterisoleringen vil medføre at knudepunktet mellem ydervæg, fundament og terrændæk bliver for koldt og at risikoen for høje koncentrationer af skimmel i krybekælderen øges. Herved opstår der også en risiko for at skimmelsporer fra krybekælderen på sigt kan trænge op igennem evt. utætheder i krybekælderdækket ved tunge ydervægge (udgangspunktet er at membranen er helt tæt når den lægges) og inficere boligen.

Hvad gøres der for at undgå opstigende fugt? Membran på ydersiden af sokkel og efterisolering, ændring af bagfald mod bygning og omfangsdræn modvirker indtrængen af vand udefra. Dette forbedrer opfugtning at konstruktionen markant. Den opstigende fugt der kan være fra undergrunden udtøres med mekanisk luftskifte.

Hvad sker der når kold luft suges ind i krybekælder via indkast? Der vil ske opblanding af kold luft med den luft der er i krybekælderen. Dette sikrer at der ikke bliver minusgrader i krybekælder. Der er i beregninger taget udgangspunkt i den værst tænkelige situation.

Der tages i beregningerne taget udgangspunkt i at folk har en rumtemperatur på 20 grader, men at gulvarmeanlægget ikke kører.

Hvordan sikres der mod skimmel hvis folk ikke varmer op? Der behøves ikke at være 20 grader hele døgnet og folk kan også godt tage på ferie i en uge uden der opstår problemer. Der skal blot jævnligt varmes op til 20 grader i boligen, så evt. fugt opstået ved kondensering på kolde overflader kan fordampe. Hvis folk har 18 grader konstant er det ok. Ved lavere grader begynder det at blive et problem. Ventilationen med varmegenvinding vil sørge for at rumtemperatur fra andre rum i løbet af dagen vil blive overført til f.eks. et koldt soveværelse. Der vil altid være en risiko for skimmel, såfremt beboere misligholder boligen, Men med den nye gulvopbygning, kan der ikke i samme omfang gro skimmel under gulvene. Skimmel vil hvis det opstår blive synligt og billigere at behandle.

HPU foreslog at det skal tænkes ind i husreglement, drift og vedligeholdelsesplan eller lignende for boliger, at folk ikke må misligholde boliger ved ikke at varme tilstrækkeligt op.

Hvad koster det at varme op og er der forskel på hvor høj krybekælderen er? Varmetabet er det samme uanset hvor høj krybekælderen er. Ønske om yderligere forståelig kommunikation heromkring.

Forslag om ikke at opsætte savsmuldstapet efter helhedsplanen fra byggeudvalget.

Grundvandsstigning. Betyder det noget for området? Nej drænsystem vil lede vand væk.

Vil der komme fugt på oversiden af dækket indvendigt i boligen i forhold til den valgte løsning? Nej temperaturen er så høj at fugt vil fordampe. Men ved efterisolering under krybekælderdek vil der være et problem.

Se bilaget med Bunch rapport

Køkkener

Rådgiver gennemgår senest indhentede overslagspriser for hhv. HTH køkkener og Tectum. Der drøftes hvilke opstillinger der skal være standard løsning og hvilke der skal være tilvalg.

Beslutning: Hvilke producenter skal vi få til at levere til prøveboliger?

Tectum i A-bolig

HTH i B-bolig

HTH i C-bolig

Beslutning: Hvilke formationer skal være standard løsningen?

A: Klassisk formation

B: Vinkelkøkken (halv af hver på tomgangsboliger)

C: Klassisk formation

Hvorfor Galgebakkegrøn standardløsningen? Det kan gøres til valg på tilvalgsportal. Køkkener i tomgangsbolig kan evt. blive hvide.

Er alt nyt i Tectum? Ja

Hvordan er prisen på Tectum kommet så meget ned? Tectum har budt ind med en kvalitet, der ligner fabrikanter som HTH mv.. Der er fremsendt samme materiale til de 2 producenter som de har lavet priser på baggrund af. Tectums vil være med moderne indmad som skufferuller, men det er en hyldevare. Der vil i udbudssituation blive udbudt med optioner, så vi kan vælge, hvis en skiller sig negativt ud prismæssigt.

Spørgsmål om hvem der kan tilbyde flest skabsindsatser, affaldsløsninger og lignende? Umiddelbart vurderes det at være det samme, men det er på et niveau vi ikke kan tilbyde.

HPU synes der synes stadig der er for lidt skabsplads i C-køkkener.

Se bilag.

Teknikskabe og placering af ventilation

Rådgiver gennemgår seneste projektforslag til placering af ventilationsaggregater og teknikskabe.

Rådgiver redegør på mødet for kravspecifikationer for de enkelte ventilationsanlæg der foreslås til de forskellige boliger.

For at undgå trækgener og højne komfort er der arbejdet med forvarmeplader. Uden forvarmeplader vil der kunne opleves kold indblæst luft fra anlæggene. Hvis det trækker fra anlæg, er det mere sandsynligt at nogle beboere vil lukke kanalerne til. Ved -6 grader udenfor vil anlæg skulle lukke ned uden forvarmeplade,

da der ellers kan opstå kondens i anlæggene. Derfor er disse indarbejdet i projektet. Der er dog en risiko for at Albertslund Kommune kan stille sig kritiske overfor dette. Dertil er det ikke et støtteberettiget tiltag fra Landsbyggefonden.

Hvad koster det at have en forvarmeplade kørende? Rådgiver oplyste at anlægget kun kører når det er under 4 grader udenfor, og at producenter/rådgivere i branchen mener at udgiften er helt stort set udgiftsneutral, da man kan have varmegenvindingen kørende, når der er mest brug for at varme boligerne op. Det skal være helt tydeligt hvilken økonomisk konsekvens anlægget vil have.

HPU spurgte til om der kan ske yderligere optimering på C boliger. Der kan ikke laves meget optimering på C3 og C4, da der skal være stor varmeunit her. C2 kan evt. optimeres, men det vil kræve ny rørføring og inddækning end den der tidligere er godkendt af HPU. HPU ønsker stadig at dette forfølges. Hvis der kan være et ekstra skab, er man evt. villige til at have en kanalføring over køkkendøren(stalddøren).

Se bilag.

Status på prøvehuse

Nedrivningsarbejder i A og B bolig er godt undervejs i prøvehuse. Rådgiver gennemgår seneste status.

Nedrivning af D-boliger afventer afklaring omkring asbest. Skulle have været i gang i uge 8. Produktionen af modulerne er pt. i gang på fabrikken.

Se bilag.

Punkt 4: Økonomiske anliggender

Punkt 5: Nyt fra, eksterne interessenter, rådgivere m.v.

Punkt 6: Tidsplan

Der arbejdes indtil videre efter følgende tidsplan:

Hovedprojekt tilretning fra prøvehuse samt granskning til nye prøvehuse:	ultimo august 2019 -
Udbud, gennemførelse:	november 2019 – maj 2020
Evaluering af prøvehuse:	januar 2020 – november 2020
Tilretning hovedprojekt:	februar 2020 – maj 2020
Udbud entreprise, skema B:	maj 2020 – december 2020
Udførelse:	marts 2021 – 2025

Punkt 7: Proces og organisation.

Punkt 8: Myndigheder (Landsbyggefonden, kommunen m.v.).

Punkt 9: Eventuelt

Punkt 10: Næste møde

- 7 april 2020 klokken 17-19 – påskeugen; aflyses
- 31/3 HPU temamøde omkring økonomi på helhedsplanen
- 16/4 HPU almindeligt møde
- 5/5 HPU almindeligt møde