

Referat af Helhedsplanudvalgsmøde 66

Afholdt den: 16. april 2020 kl. 17-19 over Teams.

Deltagere:

- Zahir Bashir, GAB
- Lysette Kofoed Hansen, GAB
- Annette Pedersen, GAB
- Thomas R. Rasmussen, GAB
- Anita Pauly Jensen, GAB

- Vinie Hansen -formand, VA
- Lasse Crüger– sekretær, 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
- Steen J. Petersen, Orbicon

Afbud:

- Karsten Ankerdal, GAB (fraværende uden afbud)
- Bettina Neldeberg, Orbicon

DAGSORDEN

Punkt 1: Godkendelse af dagsorden og punkter til eventuelt.

1.1 Dagsorden blev godkendt.

Mødet blev gennemført på Microsoft Teams.

Forud for mødet havde der været mulighed for at besøge den sammenlagte D2-bolig. Øvrige HPU medlemmer kan få nøgle fra ejendomskontoret til at se boligen, men opfordres til at vente til efter tirsdag d. 21/4 hvor der gennemføres afleveringsforretning på boligen. Dertil at bruge blå futter.

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

2.1 Byggeposten og renoveringshjemmeside –

Byggepost om D-bolig er omdelt før påske og ligger på hjemmesiden.

Der udarbejdes ny byggepost omkring forsinkelser på prøvehuse og proces for beboermøder/beboerevaluering af prøvehuse.

2.2 Beboerhenvendelser

Henvendelse fra DLV omkring second opinion på gulvopbygning og ønske om besvarelse af 10 punkter. (se bilag 1)

Der har allerede været tilknyttet ekstern gransker. Denne anbefalede en løsning tilsvarende den der foreslås udført med helhedsplanen. Der er dog sket en del justeringer af projektet siden, og projektet er nu projekteret til hovedprojektniveau. Den eksterne granskning tog over et år at gennemføre og havde en omkostning på ca. 700.000 kr. Erfaringen fra den eksterne granskning var, at Galgebakkens problemstilling er meget kompleks og den kræver stor indsigt for at kunne en brugbar vurdering. Totalrådgiver har selv inddraget BUNCH Bygningsfysik, der er en af landets førende eksperter på området. BUNCH har blåstemplet løsningen der anbefales. Albertslund Kommune vil og har som del af deres byggesagsbehandling tillige gennemføre en faglig vurdering af gulvopbygningen. Dette vurderes at være tilstrækkeligt.

Totalrådgiverteamet står fuldt indenfor den løsning der afprøves i prøveboligen og som foreslås i helhedsplanens hovedprojekt. Totalrådgiver har gennemført deres egen projektering på baggrund af den gennemførte eksterne granskning. Der er efterfølgende afprøvet en række alternative løsninger for at finde en mere tilfredsstillende isoleringsløsning, men alle disse er enten fundet ikke at fungere fugtteknisk eller ikke at være rentable - altså at anlægsomkostningen ikke står mål med potentiel energibesparelse set over en 40 årig periode. Totalrådgiver er således nået frem til at den bedste løsning for Galgebakken med de eksisterende praktiske forhold og den tilstedeværende økonomi, er den der nu afprøves i prøvehusene og som indgår i hovedprojektet. I kraft af at rådgiver udbyder denne løsning har de også blåstemplet den og står indenfor den. Der er således ikke behov for yderligere udtalelse herfra.

HPU kræver at få svar på de spørgsmål der er fremsendt af DLV. Spørgsmålene er tiltænkt besvaret af en ekstern 3. part, hvilket BO-VEST ikke ønsker at engagere. Rådgiver og BO-VEST nævnte at de allerede tidligere, blandt andet på infomødet 25/11 har svaret på en række af spørgsmålene og at der findes et omfattende baggrundsmateriale som projektet baserer sig på. Rådgiver foreslog at man frem for at lave en sporadisk besvarelse af spørgsmålene som envejskommunikation i stedet gennemfører et infomøde når den sidste viden er opnået fra prøveboligerne eller en stor del heraf og dette er indarbejdet i projektet, hovedprojekteringen er på plads. Her kan der svares på fremsendte spørgsmål i sammenhæng med en fuld gennemgang.

Dertil laves der en samling af gennemførte tekniske undersøgelser, herunder fugtopstigning og miljøundersøgelser, som det nye hovedprojekt baserer sig på.

Henvendelse fra DLV omkring ventilationsvinduet (se bilag)

Landsbyggefonden er senest blevet forespurgt i begyndelsen af marts 2020 og på daværende tidspunkt havde de ikke ændret holdning til, at de forlanger et mekanisk balanceret ventilationsanlæg med kanalføring til alle rum. Deres formulering om differentierede løsninger går ikke på alternative metoder. De har dog altid den åbenhed, at såfremt man ønsker at gå ud over deres anbefaling, så er det rådgiverne, der skal stå inde for at løsningen er brugbar.

I bebyggelsen Galgebakken er der konstateret massive problemer med skimmel. For at afhjælpe dette gøres der rigtig mange tiltag. Et af disse tiltag er at etablere mekanisk ventilation, hvor man har en veldefineret ventilation af boligerne.

Rådgiver har tillige modtaget materiale fra leverandør af ventilationsvinduet. Dette materiale angiver at ventilationsvinduet er etableret i lejligheder men der er ingen referencer til projekter, hvor ventilationsvinduet har været monteret i mange år ej heller til store bebyggelser eller til boliger, hvor der har været store problemer med skimmel.

Forholdet omkring ventilationsvinduet har flere gange været drøftet på HPU møderne igennem årene, hvilket også fremgår af referat fra HPU møde nr. 34 i 2016. På offentlige og offentligt støttede projekter, er vi underlagt byggeskadedefondens 1 og 5 års gennemgang samt kvalitetssikringscirkulæret, hvoraf det også er et krav, at vi kun benytter materialer og produkter der er velgennemprøvede til funktionen og er afprøvet i minimum en 5 årig periode. Der er igennem årene udført en række forsøgsprojekter med ventilationsvinduet, men alt har været i mindre skala eller i etageboligbyggeri.

Ventilationsvinduet er ikke frigivet til storskala projekter som Galgebakken, så hvis vi bruger det her, vil det være for rådgivernes egen risiko og da de ikke kan få forsikringsdækket en sådan beslutning, da den går imod gældende regler, så kan rådgiver ikke medtage ventilationsvinduet i projektet.

De seneste cases der fra producenten refereres til, er umiddelbart forsøgsbyggeri eller sager, hvor der ikke er opnået støtte fra Landsbyggefonden / byggeskadesfondsdækning.

- Højstrupparken i Odense er demoprojekt med 2 boliger
- Farvervej i Sæby er 42 boliger hvor der ikke var indeklimaproblemer før. Projektet er ikke en landsbyggefonds-støttet sag.
- Skæring Parkvej er boliger opført i teglsten fra 1993 og der er 105 boliger. Her er vinduet monteret i 3 boliger som et forsøgsprojekt.

Rådgivers tidligere undersøgelser og beregninger omkring brugen af ventilationsvinduet i Galgebakken viser at der ikke kan opnås et forsvarligt indeklima med denne løsning, og der ikke foreligger tilstrækkeligt dokumenteret erfaring i at benytte ventilationsvinduet i et storskala projekt som Galgebakken.

Se bilag med telefonreferat og email fra Finn Lykkegaard-Madsen fra Landsbyggefonden.

2.3 Skriverier i Albertslund Posten

Kommentar fra Benny Klausen: <https://sn.dk/Debat-Albertslund-Posten/DEBAT-Bo-Vest-famler-i-blinde/artikel/917774>

Svar til Benny: <https://sn.dk/Debat-Albertslund-Posten/DEBAT-Svar-til-Benny-Klausen/artikel/918602>

Spørgsmål Rene Leisin: <https://sn.dk/Albertslund-Posten/DEBAT-Er-det-en-baeredygtig-loesning/artikel/927205>

Svar til Rene Leisen: <https://sn.dk/Debat-Albertslund-Posten/DEBAT-Svar-om-isolering-af-Galgebakkens-krybekaeldre/artikel/928242>

Indlæg fra Biba: <https://sn.dk/Debat-Albertslund-Posten/DEBAT-Galgebakkens-dilemma-1-2-3-osv/artikel/929245>

Indlæg fra Ole Binderup: <https://sn.dk/Debat-Albertslund-Posten/DEBAT-Galgebakkens-fornuftige-men-kostbare-renovering/artikel/928925>

Indlæg fra Jens Ellesøe: <https://sn.dk/Debat-Albertslund-Posten/DEBAT-Vil-Albertslund-Kommune-godkende-gulvvarme-uden-isoleret-krybekælderdaek/artikel/929259>

Der er lavet et fælles svar til flere af indlæggene her: <https://sn.dk/Debat-Albertslund-Posten/DEBAT-Vi-skal-vaelge-den-byggetekniske-loesning-som-vores-raadgivere-vil-tage-ansvar-for/artikel/930117>

2.4 video om status på projektet efter infomødet

GAB foreslog, at hvis der fortsat og ind til 31. august er forsamlings-restriktioner – på max 10 personer, at der bliver optaget en informationsvideo, hvor hele panelet deltager, Nova5, Ekas, Bunch, Bo-Vest evt. Albertslund Kommune, hvor man informere om udviklingen fra sidste infomøde til nu. Denne kan lægges på YouTube, og linkes til fra renoveringshjemmesiden, det vil sikre, at den faktisk kan ses (kapacitet). Efter dette kan man vælge, at åbne et vindue – lad os sige 2-3 dage, hvor der kan stilles spørgsmål skriftligt på websitet, som så efterfølgende samles, grupperes og besvares.

Punkt 3: Tekniske anliggender

Ventilations/køkkenløsning til C2 bolig

Ventilationsanlægget er blevet optimeret yderligere, men som konsekvens er det nødvendigt at lave en inddækning over stalddøren hvor forvarmeplade kan installeres og føres ud gennem facade. Herved kan løsningen placeres i 1 højskab samt i toppen (ca. 20 cm.) af et andet højskab.

Der udføres prøve køkken i C2 bolig. Mark 6, 7A er udpeget som potentiel bolig. Køkkenet er bestilt og forventes leveret i uge 16 eller 17. Der indhentes pris for yderligere at lave bortskæring af halvmur mod stue og en attrap af efterisoleringen af bagvæggen mod krybekældervæggen i stuen.

Se bilag med visualiseringer af C2 køkken.

Der indhentes priser på skuffer i højskabe og skydelåger mod spiseplads i A, B og C køkkener. Hvis projektet ikke kan indeholde disse priser, kan det evt. indgå som tilkøb for de enkelte beboere.

Etapeplan

Grundet forsyningsprojektet, hvor installationer flyttes til terræn arbejdes der nu med en revideret rækkefølge i helhedsplanens etapeplan. Galgebakken forsynes med to hovedforsyningsledninger på fjernvarmen - en der kommer ind ved Skrænt, der forsyner Skrænt, Mark, Sten, Vester og Torv. Dertil en der kommer ind ved Sønder, der forsyner Sønder, Neder, Over og Øster. Forsyningsprojekter skal helst gennemføres fra Syd mod nord. Etapeplanen er indtil videre den samme for Skrænt, Mark, Sten, Vester og Torv. Derefter ændres den så den er Sønder, Neder, Over, Øster.

Kristian har forespurgt om nogle af D-boligerne kan laves forud for etapeplanen, herunder bl.a. D-boligerne i Øster der evt. skal ombygges til D2 boliger. Herved vil man have nogle gode genhusningsboliger eller permanente boliger den kan anvendes i omkring 2 år før renoveringen når til området. Herved undgås tomgangsleje i perioden og der opnås gode genhusningsboliger.

Dette vil kræve interimsløsninger for installationer og der vil evt. ikke kunne være niveaufri adgang i perioden. Det afsøges om det trods vil kunne svare sig. HPU mente det var vigtigt at boligerne bliver niveaufri i perioden.

Se bilag med rækkefølgeplan. OBS tidsplan er forsinket og revideres.

Pergolaer

De pergolaer der findes i forhaver og over stæder er delvist fastgjort i facader. Det vurderes ærgerligt at montere nye pergolaer på de nye facader.

Pergolaer der skal retableres efter helhedsplanen foreslås fastgjort i terræn. Det skal være i stolpesko eller lign., som ikke giver råd i træet i jorden.

Nogle beboere har som råderetsarbejder fået opsat halvtag ved indgange og i haver. Det er disse der spørges til på spørgeskemaer om genhusning.

Renoveringsløsning for genhusningsboliger

Jens forslag til en renoveringsløsning for ikke hårdt skimmelramte boliger afprøves. Der er tale om en løsning der kan anvendes på de boliger, hvor der ikke findes en historik med store skimmelforekomster. Af de boliger der pt. står tomme er ca. 20 boliger i denne kategori. Øvrige vil skulle have en større behandling.

Se bilag Istandsættelse af midlertidige genhusningsboliger

HPU spurgte til hvordan der sikres at arbejderne er gennemført tilfredsstillende.

Der foretages aflevering med håndværkere på alle boligerne og arbejder godkendes/udbedres. Der gennemføres luftprøver for skimmel efter gennemførte arbejder så der kontrolleres om boligerne er sunde. Der sikres at boligerne er rengjorte før indflytning af beboere.

Punkt 4: Økonomiske anliggender

HPU ønskede at containere bliver afviklet inden 1. juni, eller frem til hvor de er betalt, hvis leje ikke tilbagebetales.

Inden det sker, kan man som beboer få lov til at komme op og se dem. Herefter vil det være på video eller prøveplader.

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

Der er gennemført markedsdialog med 4 af landets største entreprenører, hhv. MT Højgaard, CASA, Enemærke og Petersen, NCC. Alle 4 var meget interesserede i opgaven.

På møderne blev følgende temaer drøftet:

- Udbudsform
- Tidsplan for gennemførelse og problemstillinger i forbindelse hermed
- Håndtering af miljøskadelige stoffer i helhedsplanen
- Mulighed for genopførelse

Tidsplan for rådgiverudbuddet bør tilpasses så tilbudsafgivning ikke ligger hen over sommerferien. Det kan være svært at indhente oplysninger fra underleverandører i denne periode.

Der anbefales udbud med forhandling, så der ikke skrives kontrakt på et projekt der bebor på misforståelser eller uhensigtsmæssige løsninger.

Rådgivers forslag omkring rullende gennemførelse og mængden af opstartede huse pr. uge virkede realistisk.

Der bør være mulighed i tidsplan for evaluering efter første etape med henblik på optimering af projekt.

Nedrenovering vil jævnfør entreprenørerne være dyrere end renovering. Der kan udbydes på baggrund af et overordnet projektforslag, men bygherre skal være indstillet på at delelementer som el, vvs, ventilation, kvalitet af materialer mv. vil være emner der skal projekteres i samarbejde med entreprenør efterfølgende.

OBS: Der er allerede på forudgående HPU64 gennemgået et notat omkring administrationens og rådgivers vurderinger omkring muligheder for nedrenovering.

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 – maj 2021
Tilretning hovedprojekt:	februar 2020 – maj 2020
Udbud entreprise, skema B:	juni 2020 – marts 2021
Udførelse:	april 2021 – 2025

Hovedprojektet er under færdiggørelse. Rådgiverne forventer at have projektet færdigt i løbet af april/maj, hvorefter det skal i tværfaglig granskning og efterfølgende bygherregranskning.

Erfaringer fra prøvehusene indarbejdes løbende i projektet efterhånden som de gøres. Tidsplanen udfordres af gældende coronasituation, hvor især underleverandører har svært ved at levere til tiden. Rådgiver har netop i indeværende uge fået oplyst at leverance af de fiberbetonelementer der skal monteres udenpå de tunge facader først kan ske om til 10 uger i uge 26, hvilket kan betyde at de 2 prøveboliger først kan stå færdige i august. Der arbejdes på at optimere tidsplaner og se på om andre arbejder kan fremskyndes. HPU orienteres løbende herom og der laves en hjemmesidenyhed og evt. byggepost herom når ny tidsplan er udarbejdet.

Planen er at projektet skal være færdigt til ekstern granskning i uge 20(hvilket desværre ikke kommer til at holde grundet manglende afslutning på prøvehuse), hvorefter en uvildig gransker vil gennemføre en ekstern projektgranskning frem til slutningen af uge 23. Administrationen og rådgiver har anbefalet at anvende EKAS til gennemførelse af opgaven. Det er en standardiseret opgave og EKAS anskues i denne sammenhæng som uvildig da det er NOVA5 og øvrige rådgivere i teamets projekt der skal gennemgås. Det bør bemærkes at det ikke kun er knudepunktsproblematikken der skal kigges på, men projektet i dets helhed. Samtidigt har EKAS kendskab til Galgebakkens problemstillinger og vurderes at kunne gennemføre opgaven bedre, hurtigere og billigere end øvrige uvildige rådgivere. GAB ønsker, trods anbefalingen fra administrationen og rådgiver en anden ekstern gransker til projektet. Kristian afsøger muligheder herfor og vender tilbage.

Tidsplanen er forlænget grundet valg om at gennemføre udbud med forhandling. Det giver bedre mulighed for at tilpasse projektet, ved for høje tilbudspriser. Alternativt at kunne afklare evt. misforståelser fra entreprenører der har medført unødvendig høj prissætning mv.

HPU spurgte til hovedtidsplanens punkt 27 omkring evaluering af prøvehuse. Rådgiver oplyste at der er tale om 2 forskellige evalueringer. Den første evaluering som fremgår af tidsplanen drejer sig om erfaringer der gøres i forhold til hovedsageligt udførelse. F.eks. er der gjort en del af erfaringer i forhold til nedrivning på prøvehusene, som indarbejdes som optimeringer af byggesagsbeskrivelsen for hovedprojektet. Den anden evaluering af fugttekniske forhold i prøvehusene står på helt indtil entreprenørerne går i gang. Der indbygges en nødbremse i entrepriseaftalen, hvis prøvehusene mod forventning ikke skulle fungere som tilsigtet. Rådgiver oplyste at omfanget af arbejdet på de nuværende prøvehuse langt overstiger arbejderne på de forrige prøvehuse. At vi nu kommer alle kendte årsager til skimmel til livs, mens vi i de oprindelige prøvehuse i den henseende kun havde efterisolering af den lette ydervæg, udskiftning af vinduer/døre og opsætning af ventilation.

Beboermøde med beslutning omkring sammenlægning af D-boliger forventes gennemført i maj eller juni alt efter hvad der er muligt i coronasituationen. Der gennemføres åbent hus i boligen (med udgangspunkt i hvad der er muligt i coronasituationen) når disse er afleverede og der er udbedret umiddelbare fejl og mangler. Dette kan forhåbentligt ske i begyndelsen af maj. Der vil blive mulighed for at give ris og ros til boligen på et spørgeskema der findes til arrangementet eller online.

Der sikres at beboere med nedsat førklighed kan komme ind og se boligen. Der produceres præsentationsmateriale for udearealer og skure mv. forud for beboermøde. Der gøres klart hvad der er standardudstyr i boligen og hvad der er ekstra – f.eks. at opvaskemaskine ikke er standardudstyr.

Info- og beboermøde omkring endelige løsninger, A, B og C prøveboliger i juni eller august alt efter hvornår disse kan være færdige. Åbent hus som på D-bolig. Mulighed for at komme med kommentarer til boligerne som på d-bolig. Der indhentes materiale- og farveprøver mulige køkkenfronter og tilvalg i det omfang det er muligt.

Punkt 7: Proces og organisation.

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

Albertslund Kommune har i dialogen omkring opnåelse af byggetilladelse rejst 3 temaer som de ønskes belyst.

- Tilgængelighed til bolig efter helhedsplanen
- Sikring af boliger mod skybrud
- Monitorering af fugtforhold i gulvopbygning/knudepunkt (hvordan sikrer vi at boligerne behandles korrekt, så der ikke opstår skimmel grundet defekter i systemer eller beboeradfærd)

På næste møde præsenteres dialog med Albertslund Kommunes byggesagsbehandling nærmere.

HPU spurgte til hvor processen omkring byggetilladelse med Albertslund Kommune findes i tidsplanen. Rådgiver oplyste at der som strategi er gennemført en løbende inddragelse og forventningsafstemning med Albertslund Kommune, således at vi er på bølgelængde når kommunen modtager byggeandragendet vil kunne lave en hurtigere sagsbehandling. Denne proces har stået på siden efteråret, hvor kommunen løbende er inddraget især i forhold til gulvopbygningen.

Punkt 9: Eventuelt

Stikkontakter, tv og internet

GAB ønsker mange flere stikkontakter end i dag i højden 1,2 over gulvet, også på de tunge facader, så boligen bliver tidssvarende. Samt flere i køkken og på badeværelse. Det samme gælder internet/TV stik. Dette skal forefindes mindst 2 forskellige steder i boligen. Disse ønsker er for at imødekomme moderne livsstil hvor beboer har langt mere elektronik /TV og internet end for 40 år siden.

I køkkener er der projekteret med 3 stk. stikkontakter over køkkenborde. Fordelt hhv. som en dobbelt stikkontakt og en enkelt. (3 stk. er lovkrav.)

Badeværelser udføres som tidligere og nuværende prøveboliger mht. stikkontakter, dvs. at der placeres en dobbelt stikkontakt ved vask. Derudover etableres stikkontakter til vaskemaskine og tørretumbler, hvor der forberedes for dette.

Øvrige steder i boligen er vi begrænset af de eksisterende indstøbte dåser i tunge vægge, som genbruges – dvs. vi ændrer ikke på antal/placeringer af stikkontakter i højden 110cm.

Det er risikabelt at rille/fræse mere end nødvendigt i de tunge betonvægge, da armeringen ligger langt ude.

Mht. TV/internet stik:

Der etableres antennestik i alle værelser.

Der etableres internetstik i nogle rum. Som udgangspunkt etableres de samme steder som de er i dag – med forbehold for at der er mange varianter i dag.

- A5-bolig bliver der 3 steder med internetstik. Stue + 1 værelse(A1) + 1 værelse (A4)
- B5-bolig bliver der 3 steder med internetstik. Stue + 2 værelser
- C3-bolig bliver der 2 steder med internetstik. Stue nedre + opholdsrum øvre
- C2-bolig bliver der 2 steder med internetstik. Stue nedre + opholdsrum øvre
- C4-bolig bliver der 3 steder med internetstik. Stue + 1 værelse (stueplan) + opholdsrum øvre plan
- Placering af stik i A-boliger er ens uanset hvordan den er inddelt.
- I den nye D-bolig placeres internet i stue og soveværelse.

Der er projekteret med at der fremføres 1 stk. coax(antennekabel) og 1 stk. PDS(internet/IP-telefoni) frem til hver bolig og at der opsættes en router i hver bolig, hvor alle internetstik tilsluttes. Dansk Kabel-tv bliver formentligt leverandør på infrastrukturen, så dette afklares sideløbende med øvrigt udbud. Der vil også være noget udstyr der skal komme fra internet-leverandøren.

Typisk er der 4 udgange i en router, dvs. der kan maksimalt etableres 4 stik i en bolig med en standard router. Disse stik skal man så beslutte om de skal bruges til IP-telefoni, internet eller f.eks. hvis man skal bruge et stik til at sende data fra ventilationsanlæg eller lignende.

I Projektet etableres alle stik som et RJ45 udtag (internet stik).

Større dør til badeværelser i A boliger

Det har ikke vist sig muligt at bevare porebetonen til badeværelserne i A-boligerne. Der opbygges derfor en ny porebeton mur omkring badeværelserne. I den forbindelse er det muligt at udvide dørhullet så der kan komme en vaskemaskine igennem.

HPU gjorde opmærksom på, at der generelt er problemer med at få vaskemaskiner ind på badeværelser. Rådgiver har efter mødet oplyst at der stilles krav i udbudsmateriale om at indvendige døre skal kunne løftes af.

Farve i køkkener og på dørkarme / vinduesrammer

GAB mener beboerne skal kunne vælge mellem GB grønt og hvid maling i køkken og vinduesrammer alle steder indvendigt.

Som oplyst på infomødet kan beboere selv vælge mellem hvide eller grønne vinduer indvendigt. Beboerne får også mulighed for at vælge mellem grøn eller hvid laminat i køkken (ikke malet køkken).

Der skal vises en prøve på både hvid og grøn i prøvehuse.

Ateliervinduer

GAB ønsker at de 3 runde træpinde foran ateliervinduerne skal fjernes. Og hele den kasse rundt om ateliervinduerne skal væk eller males hvid (hvis folk ønsker brunt træ og rundpinde må de selv lave det eller male det).

Rådgiver oplyste at nye vinduer er projekteret uden pinde og er hvide.

Savsmuldstapet

GAB vil ikke have savsmuldstapet men ønsker glasvæv på alle vægge i alle typer boliger.

GAB ønsker at alt savsmuldstapet fjernes. Der er også set skimmel på de indvendige vægge.

Rådgiver oplyste at de også helst vil af med savsmuldstapetet, men at det kan være en bekostelig post. Fjernelsen indarbejdes som en post i udbuddet som kan fravælges og erstattes med et billigere alternativ (som stadig skal afrense skimmel) hvis der ikke er råd. Dog vurderes det at der er en del andre poster der kan spares væk før fjernelsen af savsmuldstapet bliver aktuel.

Tomme boliger

Der blev spurgt til hvor mange boliger der står tomme. Kristian oplyste at der i hans seneste opgørelse er 52 boliger der er overgået til byggesagen. Af disse er næsten halvdelen D-boliger.

Opstigende fugt

HPU spurgte til hvad der gøres for at undgå opstigende fugt, nu der ikke kan indlægges fugtspærre betonfundamentet.

Rådgiver oplyste at der gøres en række tiltag, der samlet set skal modvirke den opstigende fugt.

- Bagfald mod bygninger fra stræder ændres
- Der indarbejdes flere brønde i stræder, så overfladevand bortledes til kloak
- Fundament primes med en membran på yderside der er vandafvisende
- Der etableres omfangsdræn ved bygninger
- Regnvandsstikledninger renses op
- Temperatur i krybekælder øges med efterisolering på yderside af fundament der forbedrer udtørring
- Der etableres mekanisk luftskifte i krybekælder, der bidrager til udtørring af den fugt der måtte stige op i fundament fra jord

Der indbygges fugtloggere i prøvehusenes ydervægge og i krybekældre, så vi kan følge temperaturer og fugtniveau.

Forstyrrelse af entreprenører fra beboer

Der er en beboer der gentagne gange kontakter entreprenører med spørgsmål. Der er ikke tale om en beboer der oplever gener eller som skal have lavet arbejder på egen grund. Dette fylder meget og tager både tid og kræfter. Det indskærpes over entreprenører at de har tavshedspligt overfor beboerne og at de ikke bør besvare spørgsmål fra beboere. Beboere opfordres til at rette spørgsmål til HPU. Bo-Vest kontakter beboeren.

Punkt 10: Næste møde

- 5 maj 2020 klokken 16 – 19. OBS mødet starter 1 time før og bliver på Teams.

Kristian Overby

Fra: GAB kontor <gabkontor@gbakken.dk>
Sendt: 1. april 2020 12:53
Til: Kristian Overby
Cc: Lysette Kofoed
Emne: FW: HPU bedes behandle vedlagte to dokumenter på mødet den 16. april 2020
Vedhæftede filer: Forslag 26.03.20 til HPU om risikoanalyse second opinion af gulvløsning.docx; Forslag til HPU 16.04.20. Notat af 31. marts 2020 om LBF og Ventilationsvinduet. Tlf. samtale 26.02.2020 med Peter Clausen.docx

Hej Kristian

HPU har modtaget dette fra DLV, som de ønsker på dagsorden til mødet den 16/4

Med venlig hilsen

Lasse Wilson
Sekretær

GAB
Galgebakkens afdelingsbestyrelse

gabkontor@gbakken.dk

31 98 08 58

Fra: <jesperlohse@comxnet.dk>
Dato: onsdag den 1. april 2020 kl. 12.08
Til: <hpu@gbakken.dk>, 'GAB kontor' <gabkontor@gbakken.dk>
Cc: <jesperlohse@comxnet.dk>
Emne: HPU bedes behandle vedlagte to dokumenter på mødet den 16. april 2020

Kære HPU på Galgebakken.

Vedlagte to dokumenter bedes forelagt og behandlet på næste HPU møde den 16. april 2020.

Det drejer sig om følgende:

1. Notat af 26. marts 2020 – Forslag om at HPU foranlediger udført en risikoanalyse/second opinion af Nova5's gulvløsning over krybekælder.
2. Notat af 31. marts 2020 – forslag om at HPU foranlediger, at Orbicon undersøger om Landbyggefonden vil nyvurdere mulighederne for at anvende Ventilationsvinduet ved renoveringssagen på Galgebakken.

Med hensyn til pkt. 1 - forslaget om at gennemføre en risikoanalyse/second opinion, foreslår Ventilationsgruppen, at Nova5 samtidig også giver sin egen besvarelse af de i notatet fremlagte 10 punkter.

Nova5 har fremlagt gulvløsningen over krybekælderen, men har ikke tidligere fremlagt egne vurderinger af løsningens egnethed og holdbarhed m.m. Det vil derfor være en stor hjælp at Nova5 besvarer de nævnte punkter.

Når begge vurderinger fra hhv. Ramboll Group A/S og Nova5 foreligger, er der skabt den størst mulige transparens i vurderingen af det byggetekniske eksperiment som Nova5's løsning indebærer.

Begge udsagn og betragtninger kan sammenholdes, og vil herved udgøre en konklusion på om løsningen med det byggetekniske eksperiment kan anbefales gennemført.

Venlig hilsen
Ventilationsgruppen v/
Jesper Lohse Jørgensen

Notat af 26.03.2020 - forslag til HPU Galgebakken.

Forslaget ønskes til behandling på førstkommende HPU møde den 16. april 2020.

Den Lille Ventilationsgruppe på Galgebakken foreslår at der nu – dvs. hurtigst muligt - laves en risikoanalyse/second opinion af Nova5's ny gulvløsning over krybekælder

Vi foreslår at der laves et ekstra tjek af det byggetekniske eksperiment nu

Bo-Vest og Nova5 foreslår at Galgebakken går med til et byggeteknisk eksperiment i storskala, hvor temperaturen i knudepunktet i krybekældrene hæves ved hjælp af gulvvarme for at sikre mod fugt og skimmel i boligerne.

Det er en løsning der ikke er erfaringer med fra andre renoveringer, og den har derfor karakter af et byggeteknisk eksperiment.

Når løsningen ønskes gennemført her på Galgebakken, er det vigtigt, at forudsætningerne for eksperimentet er så godt belyste som overhovedet muligt. Hellere gå med livrem og seler nu, og få lavet et ekstra tjek af den foreslåede løsning i vores renoveringssag, end at stå med håret i postkassen bagefter.

Derfor foreslår Den Lille Ventilationsgruppe, at den af rådgiver Nova5 m.fl. foreslåede løsning til sikring mod fugt og skimmel i boligerne bliver underkastet en risikoanalyse/second opinion fra en anden og uvildig ekspert.

Vi foreslår opgaven overdrages til:

Ramboll Group A/S v/ Mari Brandl, Afdelingsleder, Renovering & Bygningsfysik.

Opgaven der ønskes løst, har et begrænset omfang, og der er tid til at gennemføre den nu.

Formålet er:

- At den udpegede ekspert med topfagligt kritiske øjne vurderer den foreslåede løsning - herunder om analysen af fugt og skimmel er tilstrækkelig, og om risikoanalysen viser om det er byggeteknisk forsvarligt at isolere dækket på kældersiden.
- At den udpegede ekspert fremkommer med forslag til hvordan risikoanalysen/second opinion opgaven varetages bedst muligt, så det sikres, at alle relevante problemstillinger afdækkes.
- At den udpegede ekspert eventuelt fremkommer med en alternativ løsning på problemerne med fugt og skimmel m.m. i knudepunktet.

Risikoanalyse/Second opinion ved Ramboll Group A/S

Der ønskes gennemført en risikoanalyse/second opinion, der bl.a. omfatter følgende vurderinger:

1. Kan det garanteres, at der ikke forekommer skimmel i krybekældrene med den foreslåede løsning?
2. Kan der ikke garanteres for løsningen hvad er så begrundelserne herfor?

3. Kan der garanteres for langtidsholdbarheden af den foreslåede løsning, herunder af de foreslåede materialer og udførelsesmetoder af bl.a. den påklæbede membran på betondæk, og herunder i forhold til tæthed mod krybekælder og levetidsbetragtning.
4. Hvilken betydning har det, at der – uden for boligen – evt. er sporadiske og mindre forekomster af skimmel i krybekældrene? - idet indtrængen af skimmel fra krybekældrene til boligerne med det foreliggende forslag er sikret med en to-trins sikring, dels ved en påklæbet tætsluttende membran, og dels ved etablering af et ventilationsanlæg der permanent sikrer undertryk i kældrene.
5. Hvornår bliver omfanget af skimmel i krybekældrene et problem og hvad består problemet i?
6. Er de foreliggende fugtundersøgelser tilstrækkelige og dækkende for med sikkerhed at kunne fastslå omfanget af fugt i fundamenter, betondæk og vægge?
7. Hvis forekomsten og omfanget af fugt i betonkonstruktionerne sokkel, dæk og vægge er større end antaget, har det så betydning for om den foreslåede løsning kan anvendes?
8. Kan den manglende fugtspærre i fundamenter erstattes af en kemisk "fugtmembran" som helt eller delvist spærre for opstigende fugt?
9. Hvis dækket og soklen i kældrene isoleres på kældersiden, vil temperaturen i knudepunktet ved dæk og væg hæves. Vi er opmærksomme på, at temperaturen i kældrene samtidig vil falde og sandsynligheden for forekomster af skimmel her vil stige - men spørgsmålet er igen - hvad er betydningen af mindre forekomster af skimmel i krybekældrene, når rummet er beliggende - *uden for boligen* - og der er en *to-trins sikring mellem bolig og kælder* – se pkt. 4, og der ikke forekommer organisk materiale i rummet?
Endvidere skal kældrene fremover ikke anvendes til tekniske installationer med krav om adgang for driftspersonale.
10. Baggrunden for ønsket om få gennemført en risikoanalyse/second opinion nu, og herunder en grundig vurdering af muligheden for isolering af underside dæk er, at varmetabet til krybekældrene, fra det *næsten ikke - isolerede dæk*, er meget svært at acceptere som en rimelig løsning ud fra en klima- og bæredygtighedsbetragtning, og at løsningen fremover vil medføre urimelige varmeudgifter for beboerne i resten af bebyggelsens levetid.

Alt relevant materiale for Ramboll Group A/S varetagelse af opgaven stilles til rådighed af Bo-Vest og Nova5 i forbindelse med opgavens overdragelse.

Den Lille Ventilationsgruppe v/

Jette Rank

Fridtjof Herling

Janne Jørgensen

Helle Damgaard

Aage Nissen

Carl-Christian Kristiansen

Jesper Lohse Jørgensen

Notat af 31. marts 2020 - forslag til HPU Galgebakken.

Forslaget ønskes til behandling på førstkomende HPU møde den 16. april 2020.

HPU bedes undersøge om der nu er en ændret holdning hos LBF/Landsbyggefonden til anvendelse af Ventilationsvinduet i GB's Helhedsplan, og til krav om et rørført BMV-anlæg

FORSLAG til HPU den 16. april 2020:

Ventilationsgruppen foreslår, at HPU på det førstkomende møde den 16. april 2020 beder Nova5 som totalrådgiver, om at Orbicon/Nova5 undersøger om der er nye muligheder i LBF for at anvende Ventilationsvinduet i renoveringssagen på GB, og at Orbicon/Nova5 drøfter og afklarer med LBF, om det tidligere krav om et rørført BMV-anlæg derfor kan udelades, og således at ventilationsanlægget alene omfatter BMV-anlæg i hhv. køkken og baderum.

Baggrund for forslaget

Baggrunden for forslaget er at Adm. direktør i Horn Group/Ventilationsvinduet Peter Clausen (PC) for nylig har drøftet spørgsmålet med Byggeteknisk Konsulent Finn Lykkegaard Madsen i Landsbyggefonden.

PC oplyser, at LBF/Landsbyggefonden – efter hans opfattelse, og efter samtalen med Finn L. Madsen i midten af februar i år - har ændret opfattelse/holdning således, at LBF ikke vil stille krav om et BMV-anlæg, hvis rådgiverne peger på "de vil den vej", dvs. peger på en renoveringsløsning med Ventilationsvinduet.

PC vurderer, at baggrunden for holdningsskiftet i LBF bl.a. skyldes, at der nu er ca. 8 års erfaringer med Ventilationsvinduet, og at det har været anvendt med succes i flere boligprojekter, herunder almene boliger.

PC påpeger, at der nu foreligger en så omfattende dokumentation for virkning af bl.a. luftstrømme og energi, at det ikke mere er nødvendigt at søge dispensationer el.lign.

PC oplyser, at flere rådgivere, bl.a. Rambøll, tidligere har afstået fra at pege på Ventilationsvinduet, så længe LBF mente det var rådgivers ansvar at indestå for vinduets egnethed.

Finn L. Madsen havde oplyst til PC, at det ikke er ham der godkender byggeprodukter/materialer.

Finn L. Madsen havde efterlyst, at rådgiverne peger på at de "vil den vej", dvs. at de aktivt ønsker at anvende Ventilationsvinduet i et projekt – så ville LBF ikke stille krav om et BMV-anlæg.

LBF yder forsøgsstøtte til et andet projekt under Bo-Vest med Ventilationsvinduer – Solhusene i Albertslund.

PC oplyste, at Ventilationsvinduet i løbet af i år indgår samarbejde om produktionen af vinduet med to eller flere store hjemlige vinduesfirmaer – og at prisen på vinduet derfor forventes at falde mærkbart fremover.

Reference - telefonsamtale den 26. februar 2020 med Peter Clausen fra Horn Group.

Notat/Jesper Lohse Jørgensen

Kristian Overby

Fra: Finn Lykkegaard-Madsen <fma@lbf.dk>
Sendt: 20. april 2020 16:30
Til: Kristian Overby; LBFsag
Emne: SV: Galgebakken - anvendelse af ventilationsvindue - Jnr.: 587

Hej Kristian

Som allerede telefonisk meddelt, kan fonden ikke støtte at anvendes ventilationsvinduer i projektet til erstatning af balanceret ventilationsanlæg, idet det ikke overholder BR18, § 443's krav.

Et væsentlig grundlag for, at fonden støtter renoveringen af Galgebakken er problemer med indeklimaet.

Et krav for at kan opnå støtte fra fonden er, at der anvendes sikker gennemprøvede løsninger med dokumenteret effekt, og som er i overensstemmelse med BR18' krav.

Med venlig hilsen

Finn Lykkegaard-Madsen

Byggeteknisk konsulent
Byggeteknisk funktion

Landsbyggefonden
Studivestvej 50
1554 København V

Telefon: 3376 2000
Telefax: 3376 2005
Direkte telefon: 3376 2142
Email: fma@lbf.dk



LANDSBYGGEFONDEN

Landsbyggefonden er en selvejende institution, der er oprettet ved lov. Læs mere på www.lbf.dk

Fra: Kristian Overby <kro@bo-vest.dk>
Sendt: 20. april 2020 12:25
Til: Finn Lykkegaard-Madsen <fma@lbf.dk>
Emne: Galgebakken - anvendelse af ventilationsvindue

Hej Finn

Vi havde tilbage i begyndelsen af marts en telefonsamtale hvor jeg forespurgte jeres seneste stillingtagen til brugen af ventilationsvinduer. Dette på baggrund af en henvendelse vores rådgiver fra Orbicon havde modtaget fra Peter L. Clausen, der er administrerende direktør i Horngroup. Jeg har ikke fået fulgt op med et telefonsamtalereferat. Det ønsker jeg hermed at rette op på.

Ved samtalen oplyste du at LBF fortsat ikke ser Ventilationsvinduet som et velafprøvet alternativ til et balanceret mekanisk ventilationsanlæg til Galgebakken. I nævnte endvidere at det i har sagt til Peter L. Clausen er at rådgiver kan vælge at foreslå løsningen, men at de i så fald skal stå indenfor løsningen.

Vil du bekræfte. På forhånd tak.

Med venlig hilsen

Kristian Overby
Seniorprojektleder

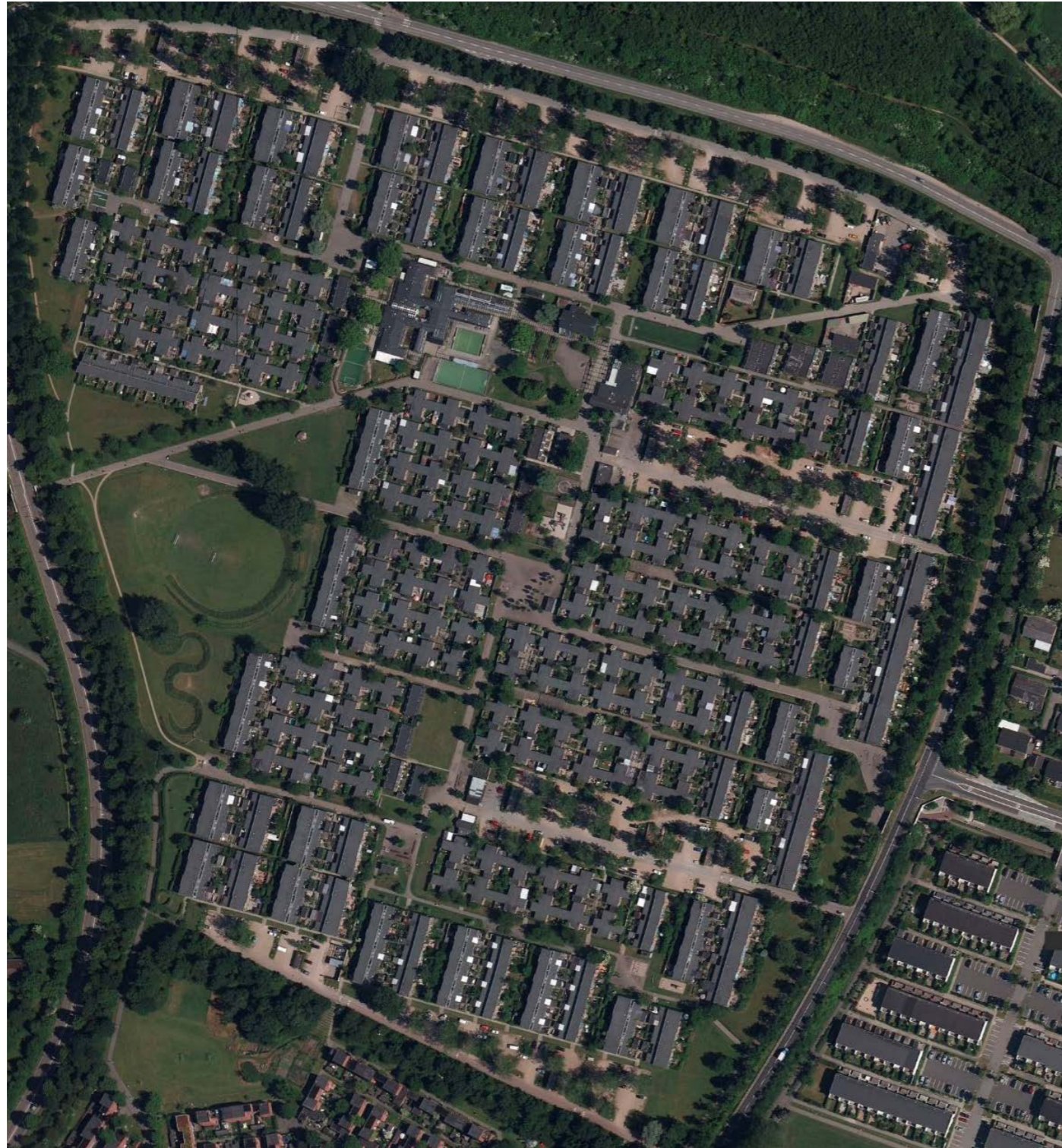


Stationsparken 37

2600 Glostrup

Mobil: +45 6035 2618

www.bo-vest.dk / [Linkedin](#)



GALGEBAKKEN

HPU APRIL 2020

KØKKEN - TYPE C2

Perspektivtegning: Køkken 100918/1/2 Køkken - Type C

Dato: 03-04-2020

Projekt: Bo-vest - Galgebakken



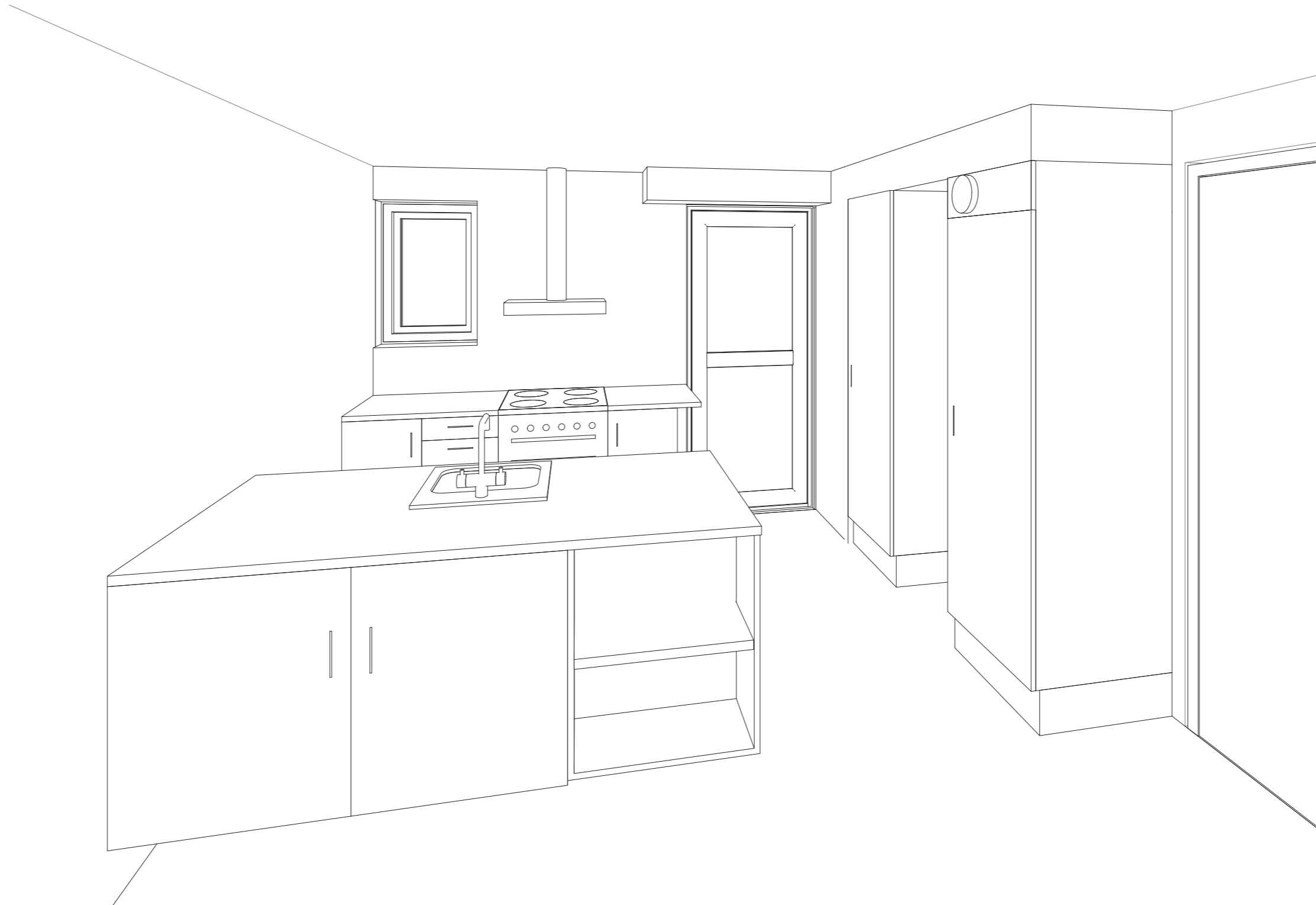
OBS: Udskriften er kun retningsgivende.

Perspektivtegning: Køkken 100918/1/2 Køkken - Type C
Projekt: Bo-vest - Galgebakken

Dato: 03-04-2020



OBS: Udskriften er kun retningsgivende.



PRINCIPIEL ETAPEPLAN

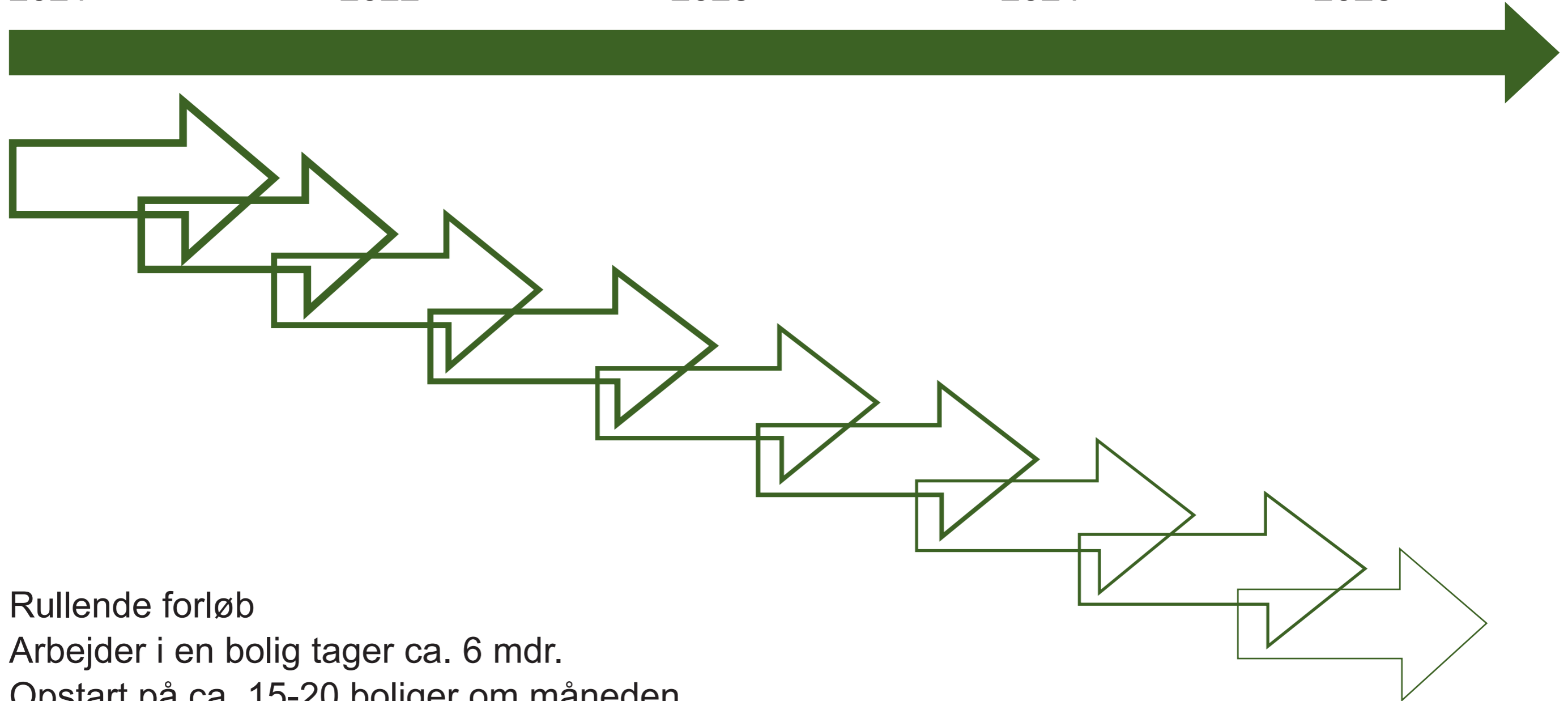
2021

2022

2023

2024

2025

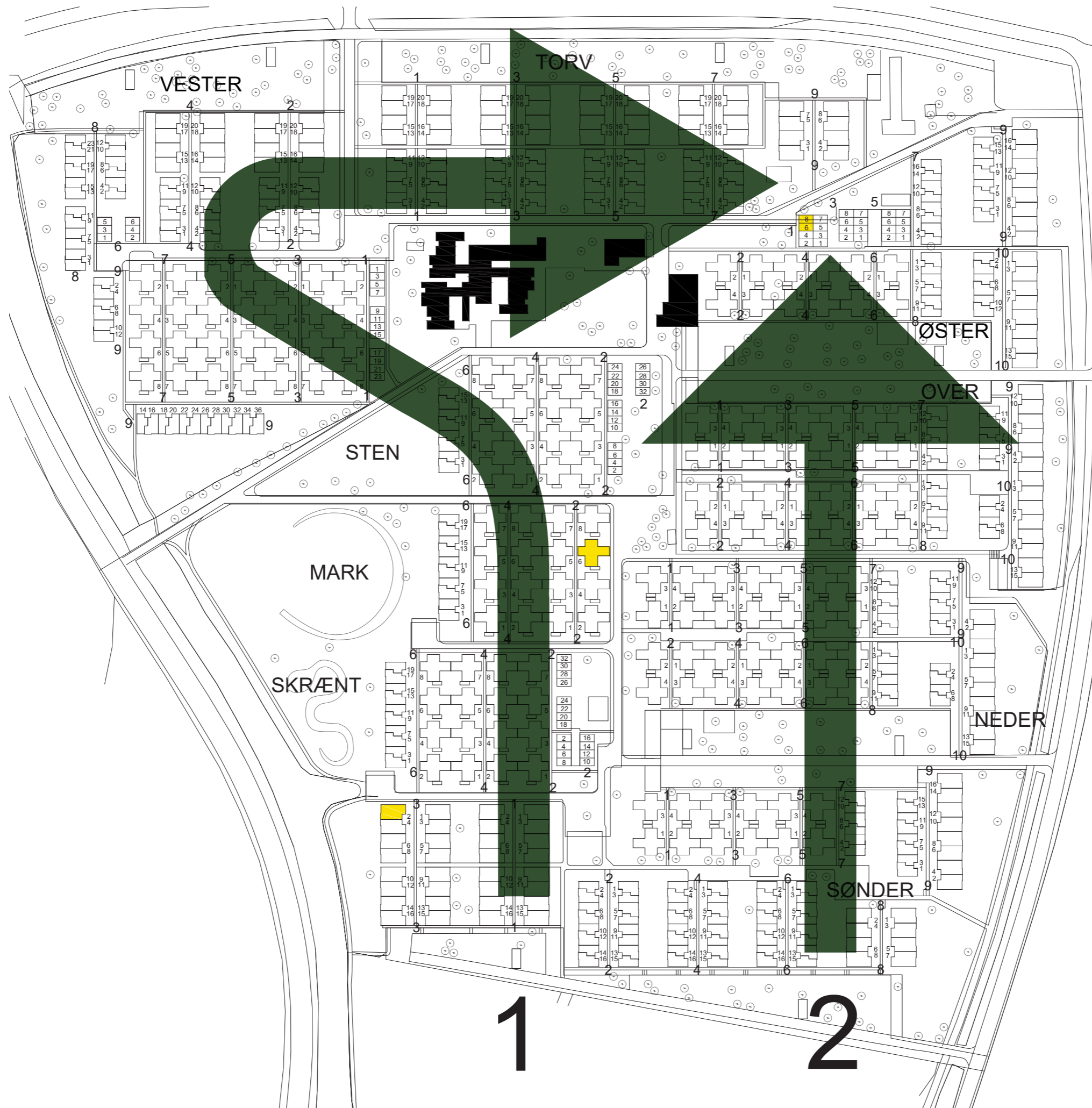


Rullende forløb

Arbejder i en bolig tager ca. 6 mdr.

Opstart på ca. 15-20 boliger om måneden

Arbejder i 2 kvarterer af gangen



UDBUDSTIDSPLAN

GALGEBAKKEN, VRIDSLØSELILLE ANDELSBOLIGFORENING, AFDELING 59 - UDBUDSTIDSPLAN

Id	Opgavenavn	Varighed	Startdato	Slutdato	2020		2021		2022		2023		2024		2025		2026
					H1	H2	H1	H2	H1	H2	H1	H2	H1	H2	H1	H2	H1
1																	
2	Udbud	219 dage	to 04-06-20	ti 06-04-21													
3	Licitation	0 dage	fr 18-12-20	fr 18-12-20													
4	Forberedelse af kontrakt og dennes udførelse	5 dage	on 31-03-21	ti 06-04-21													
5	Mobilisering	26 dage	on 07-04-21	on 12-05-21													
6	Arbejdstidsplan	15 dage	ma 12-04-21	fr 30-04-21													
7	Projektgennemgangsmøder	15 dage	ma 12-04-21	fr 30-04-21													
8																	
9	Byggeperiode	1166 dage?	to 13-05-21	to 30-10-25													
10																	
11	SKRÆNT	250 dage	to 13-05-21	on 27-04-22													
12	Beboervalg for Skrænt	20 dage	ma 03-05-21	fr 28-05-21													
13	Skrænt 1, 3	160 dage	to 13-05-21	on 22-12-21													
14	Skrænt 2, 4, 6	160 dage	to 16-09-21	on 27-04-22													
15	Sanktionsbærende termin	0 dage	on 27-04-22	on 27-04-22													
16	Evaluering/erfaringsopsamling	15 dage	ma 06-12-21	fr 24-12-21													
17	MARK	180 dage	ma 03-01-22	fr 09-09-22													
18	Beboervalg for Mark	20 dage	ma 20-12-21	fr 14-01-22													
19	Sanktionsbærende termin	0 dage	fr 09-09-22	fr 09-09-22													
20	STEN	180 dage	ma 07-03-22	fr 11-11-22													
21	Beboervalg for Sten	20 dage	ma 21-02-22	fr 18-03-22													
22	Sanktionsbærende termin	0 dage	fr 11-11-22	fr 11-11-22													
23	Evaluering/erfaringsopsamling	5 dage	ma 31-10-22	fr 04-11-22													
24	VESTER	280 dage	ma 23-05-22	fr 16-06-23													
25	Beboervalg for Vester	20 dage	ma 09-05-22	fr 03-06-22													
26	Vester 1, 3, 5, 7, 9	180 dage	ma 23-05-22	fr 27-01-23													
27	Vester 2, 4, 6, 8	180 dage	fr 07-10-22	to 15-06-23													
28	Sanktionsbærende termin	0 dage	fr 16-06-23	fr 16-06-23													
29	TORV	260 dage	ma 09-01-23	fr 05-01-24													
30	Beboervalg for Torv	20 dage	ma 12-12-22	fr 06-01-23													
31	Sanktionsbærende termin	0 dage	fr 05-01-24	fr 05-01-24													
32	Evaluering/erfaringsopsamling	5 dage	ma 11-12-23	fr 15-12-23													
33	SØNDER	260 dage	ma 08-05-23	fr 03-05-24													
34	Beboervalg for Sønder	20 dage	ma 24-04-23	fr 19-05-23													
35	Sønder 2, 4, 6	140 dage	ma 08-05-23	fr 17-11-23													
36	Sønder 1, 3, 5, 7, 8, 9	180 dage	ma 28-08-23	fr 03-05-24													
37	Sanktionsbærende termin	0 dage	fr 03-05-24	fr 03-05-24													
38	NEDER	240 dage	on 03-01-24	ti 03-12-24													
39	Beboervalg for Neder	20 dage	ma 11-12-23	fr 05-01-24													
40	Sanktionsbærende termin	0 dage	ti 03-12-24	ti 03-12-24													
41	Evaluering/erfaringsopsamling	5 dage	ma 18-11-24	fr 22-11-24													
42	OVER	240 dage	ma 27-05-24	fr 25-04-25													
43	Beboervalg for Over	20 dage	ma 13-05-24	fr 07-06-24													
44	Sanktionsbærende termin	0 dage	fr 25-04-25	fr 25-04-25													
45	ØSTER	260 dage	fr 01-11-24	to 30-10-25													
46	Beboervalg for Øster	20 dage	ma 21-10-24	fr 15-11-24													
47	Sanktionsbærende termin	0 dage	to 30-10-25	to 30-10-25													

FORELØBIGT TRYK

Forslag til istandsættelse af midlertidig genhusningsboliger

Efter at der i december 2019 blev indført genudlejningsstop i Galgebakken, er alle fraflytningsboliger blevet synet efter et nulsynsprincip, med henblik på at disse skal istandsættes efter en fælles standard, så boligerne kan bruges som genhusningsboliger igennem renoveringsperioden. Det vil sige boliger, der har gennemgået den nødvendige istandsættelse, men ikke nødvendigvis lever op til princippet om sunde boliger.

Nulsynsprincippet betyder at fraflytter ikke hæfter for andet en misligholdelse. De normale istandsættelsesprocedurer er sat ud af kraft. Dette skyldes især, at vi ikke kan istandsætte en bolig, under de nuværende omstændigheder, inden for 4 uger, som er det krav fraflytter har for en opgørelse af istandsættelsen. Dette skal ses i sammenhæng med, at deres bolig ikke skal genudlejes, men skal bruges som genhusningsbolig.

Hvis der observeres synlig skimmel i forbindelse med fraflytningssynet, medgår det i vurderingen af, om boligen skal sættes i stand som genhusningsbolig. I de værste tilfælde inddrages skimmelteamet og der tages luftprøver i boligen for at vurdere om det kan betale sig at istandsætte boligen, eller den skal tages ud til tomgang.

Standardistandsættelse

Princippet for en standardistandsættelse af boliger, så de kan bruges som genhusningsbolig, bygger på de erfaringer vi har i Galgebakken omkring Skimmelsanering. Der er to hovedårsager til skimmel i boligerne. Mellemrummet under facaden og bunddækket er ikke længere tæt, eftersom den tætningsskum, der er brugt i byggeriet, ikke er holdbar efter 40 år. Den anden hovedårsag er, at i de tykke facader, er isoleringen ikke længere optimal, hvorfor vi oplever kuldebroer. Dette er især problematisk, hvis der er tapet på disse vægge.

Ved at koncentrere skimmelsaneringen omkring disse to punkter, vil vi stort set kunne sikre alle boliger, så de kan bruges til genhusning. Helt konkret vil der blive tale om, at alle Øst/Vestvendte vægge sikres ved, at der fjernes 1 meter gulv, betondækket skimmelsaneres, og der sikres med oppudsning og membran, i stykket mellem facade og bunddækket. Disse facader er valgt fordi gulvbrædder går i Nord/Sydlig retning, og vi dermed formindsker udgifterne til ny strøpbygning under gulvet.

Lette facader i A-boliger

De eneste facader, der ikke skimmelsaneres ved denne metode, er de lette facader i hovedlejemålet i A-boligerne, ved gavle i B- og C-boliger. Dette skyldes at vores erfaringer med skimmelsager sjældent viser, at der har været skimmel langs disse facader. Der har været under 10 ud af 100 A-boliger, hvor der har været behov for at tage gulvet op i disse rum. Hvis gulvet skal fjernes, vil det blive en meget dyr opgave, fordi gulvbrædderne går i Nord/Sydlig retning, hvilket betyder at det er hele gulvet der skal skiftes. Det vil betyde ekstra ca. 50 m².

Hvis man vil skifte en meter gulv langs disse lette facader, vil det blive lige så dyrt som hvis man skifter hele gulvet. Det skyldes at der skal etableres en ny strøpbygning, som vil være vanskelig at tilpasse til det eksisterende gulv. Der skal bruges næsten dobbelt så lang tid på denne opgave, som

hvis man kan lave det i gulvbræddernes Nord/Sydlige retning. Det betyder samlet at det er billigere at skifte hele gulvet, og at det rent visuelt ikke ser godt ud med 3 stykker gulvbrædder på tværs af stuen.

Istandsættelse

Al tapet fjernes på de tunge facader, for at afhjælpe problemet med kuldebroer. Disse vægge skimmelsaneres og males herefter med en dyrere silikatmaling. De øvrige facader og indvendige vægge males med normal maling. Gulvene fuldslibes og lakeres 3 gange. Dette for at fjerne kanter mellem nylagt gulv og eksisterende gulv, samt sikre et fornuftigt slidlag gennem renoveringsperioden. Herefter laves der en håndværkerrensning af boligen.

For at kontrollere at genhusningsboligerne er skimmelfri, vil der blive foretaget 3 luftprøver i hver bolig. Disse sendes til Teknologisk Institut. Hvis resultatet er positivt, har vi for fornuftige penge sikret en skimmelfri og nyrenoveret bolig, som kan bruges til genhusning. Hvis resultatet er negativt, bliver det vurderet om hvilke rum, der skal yderligere skimmelsaneres, eller om boligen skal udtages.

Når en bolig har været brugt som genhusningsbolig i ca. 6 måneder, er der behov for en opfriskning, inden den igen skal bruges til genhusning. Der bliver foretaget et fraflytningssyn, ligesom i almindelige boliger. Herefter gennemføres en mindre istandsættelse. Alle væggene skal males en enkelt gang. Gulvene slibes let og lakeres en enkelt gang. Til slut følges det op med 3 luftprøver i hver bolig for at sikre, at der fortsat ikke er skimmel i boligen.

Istandsættelse af genhusningsboliger

Der er flere forskellige ting der skal skimmelsaneres i vores boliger. Vi har problemer langs facaderne, hvorfor der skal fjernes 1 meter gulv langs disse, skimmelsaneres og lægges nyt gulv. Tapet på de tunge facader fjernes og der males efterfølgende med silikatmaling. Gavl-væggene er også en stor tung facade med kuldebroer, så her fjernes også tapet og der males med silikatmaling. Nedenfor er indgrebene forsøgt tegnet ind på de forskellige boligtyper.



Derudover vil alle vægge, lofter og vådrum blive malet og alle gulve blive slebet og lakeret. Nedenfor gennemgås de enkelte entrepriser.

Skimmelsanering

Ved en standardstandsættelse vil der blive fjernet 1 meter gulv langs facaden og der vil blive fjernet tapet fra alle tunge ydervægge. Gulvbrædder og isolering fjernes på betryggende vis. I visse boliger fjernes der også tapet på gavlvægge. Det øvrige rum bliver afskærmet, og ved saneringen bruges der hepa filtre, undertryksfiltre og personlige værnemidler. Der desinficeres, der kontrolleres visuelt og foretages fugtmålinger, for at sikre at de skimmelsanerede overflader er skimmelfri. Efter hele istandsættelsen bliver alle boliger tjekket for skimmel ved hjælp af luftprøver.

Tømrerarbejde

Køkkenet tages ned, så skimmelteamet kan afdække og fjerne en meter gulv. I den forbindelse skal elektrikereren afinstallere diverse stikkontakter i køkkenet og VVS skal i B- og C-boliger fjerne den lille radiator i køkkenet. Når der er skimmelsaneret, skal gulvet genopbygges med nye strøer og afbalanceres med kiler, så der passer med det øvrige gulv. Dog skal det bemærkes at nyt gulv er helt vandret, men det er ikke sikkert at det gamle er det samme. Der bruges ny bølgeparket, som Galgebakken har indkøbt til lager i forbindelse med skimmelsanering. Dette er lidt dyrere end hvis der blev lagt træplader, men ekstraudgiften vil kun være på ca. et par tusinde kroner pr. bolig, samtidig med at vi indkøber større mængder og derved opnår en rabat.

Malerarbejde

Alle gulve og inventar afdækkes. Alle vægge vaskes og slibes. Huller repareres, og der males 2 gange. På betonvægge, hvor der er fjernet tapet males med silikatmaling. Vådrum og loft males kun 1 gang. Hvis der er behov for at bruge grundbehandling, skal dette udskrives på en særskilte rekvisition. Dette kan være tilfældet hvis væggene er særligt mørke grundet sollys eller mislighold (evt. rygning).

Gulvslibning

Gulvet i alle rum slibes fuldt, og derefter lakeres med grundlak, som følges op af 2 gange lak. Der er tale om tokomponent lak. Der kan være udfordringer, fordi der er skiftet gulv langs facaderne. Derfor skal kanter mellem nyt og gammelt gulv udlignes ved slibning.

Klargøring efter genhusning

Efter at en bolig har været brugt til genhusning sker der en simpel istandsættelse. Det betyder at væggene males en enkelt gang og der foretages let slib og en enkelt gang lakering. Der foretages luftprøver for at sikre at der ikke er skimmel i boligen. Dette kan forsvares, fordi boligen ofte kun har været brugt til genhusning i ca. 6 måneder.

Økonomi

Med denne standardstandsættelse er det meningen at genhusningsboligerne fremstår som en almindelig istandsat bolig, samtidig med at vi har kontrolleret den for skimmel. Hvis man ser på økonomien i denne form for istandsættelse, så vil en bolig uden skimmel kunne istandsættes for et rimeligt beløb. Hvis det ved skimmeltest efter istandsættelse, viser sig at være mere skimmel, vil det blive væsentlig dyrere. Der tages derfor en chance, men denne istandsættelse er baseret på de erfaringer vi har med skimmel i boligerne i Galgebakken.

For at sammenligne med normale istandsættelser af flytteboliger i Galgebakken så er de indhentede tilbud lavere end, hvis boligen skulle være istandsat på normal vis. Der er nu også indhentet tilbud på at skimmelsanere alle boliger langs facaden og på tunge facader. Disse priser er lavere end de priser vi normalt ser på skimmelsanering.

Kvadratmeterprisen på en standardistandsættelse ligger i intervallet på 1-2.000 kr., hvilket ikke er unormalt. Selve skimmeltesten, hvor vi før har brugt skimmelhund og prøver under gulvet, er udgiftsmæssigt sænket fra 18-25.000 kr. De bliver ved 3 luftprøver pr. bolig bragt ned på et fast beløb på 6.500 kr.

Istandsættelse	A1	A2	A3	A4	A5	B5	C2	C3	C4	D1
Skimmelsanering	34.176,69	34.176,69	38.976,69	38.976,69	43.776,69	38.976,69	28.626,69	34.176,69	38.976,69	6.426,69
Tømrerarbejde incl. El og VVS	9.470,00	15.505,00	21.290,00	28.755,00	36.795,00	46.567,50	23.167,50	28.057,50	37.882,50	0,00
Malerarbejde	8.324,98	11.395,63	22.157,31	27.525,28	31.527,93	28.739,53	9.375,63	13.392,25	16.353,86	9.296,28
Gulvslibning	4.168,13	5.956,88	15.693,75	17.482,50	21.650,63	21.937,50	9.871,88	12.268,13	14.681,25	5.265,00
Samlet	56.139,80	67.034,19	98.117,75	112.739,47	133.750,25	136.221,22	71.041,70	87.894,57	107.894,30	20.987,97

Efter at boligen har været brugt til genhusning i ca. 6 måneder, har den brug for en genopfriskning inden den skal bruges til genhusning igen. Her bliver der tale om at væggene males en gang, gulvene slibes let og lakeres 1 gang. -Der tages også luftprøver for at sikre at der fortsat ikke er skimmel. Denne model kan gennemføres til en kvadratmeterpris på 80-160 kr.

Klargøring	A1	A2	A3	A4	A5	B5	C2	C3	C4	D1
Malerarbejde	2.384,85	3.577,58	7.303,21	9.567,50	10.880,80	8.779,73	2.373,19	3.859,87	4.921,33	2.743,86
Gulvslibning	1.543,75	2.206,25	5.812,50	6.475,00	8.018,75	8.125,00	3.656,25	4.543,75	5.437,50	1.950,00
Samlet	3.928,60	5.783,83	13.115,71	16.042,50	18.899,55	16.904,73	6.029,44	8.403,62	10.358,83	4.693,86

Gennemførelse

Denne istandsættelsesplan kan sættes i gang med det samme for vores fraflytningsboliger. P. 1. april 2020 er der 18 boliger der afventer en procedure for istandsættelse. Alle disse er synet og står tomme. Der er 6 boliger, der ligger til fraflytning inden for de kommende måneder. Herud over er ca. 20 boliger, der er udtaget, fordi det ville være for dyrt at istandsætte dem på prøvetagningstidspunktet. Disse boliger kan vurderes igen og måske komme i betragtning som genhusningsboliger.



Jens G. Damgaard
2. april 2020