

Referat til Helhedsplanudvalgsmøde 72

Afholdt den: 3. november 2020 klokken 17-18.30 på Teams

Deltagere:

- Birthe Y. Nielsen, GAB
- Steen Søndergaard, GAB
- Jens Ellesøe Olsen, GAB
- Benny Klausen, GAB
- Ib Skyum, GAB
- Lars Steinov – sekretær, GAB

- Vinie Hansen - formand, VA

Fra BO-VEST:

- Kristian Overby (KRO) – projektleder, referent, BO-VEST
- Dorte Tønder (DOT) – projektassistent, referent, BO-VEST

Fra rådgiver:

- Birgitte Kelding Hansen – Projektleder, NOVA5
- Thomas Dahl – Partner, NOVA5

Afbud:

- Thor Hansen, GAB
- Kenneth Skråning Fuglsang (KSF) – Ejendomsleder, BO-VEST
- Ann-Sofie Nielsen (ASN) – Kommunikation, BO-VEST

DAGSORDEN

Punkt 1: Godkendelse af dagsorden og punkter til eventuelt.

1.1 Godkendelse af dagsorden og punkter til eventuelt.

Mødet blev indledt med en kort præsentation af deltagerne.

Forslag om at gennemgå livscyklusanalyse under eventuelt.

Kristian ønskede, at mødet skulle slutte kl. 18.30.

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

2.1 Byggeposten og renoveringshjemmeside –

Byggeposten forventes at udkomme i begyndelsen af december – ca. 14 dage før åbent hus.

2.2 Beboerhenvendelser

2.3 åbent hus og informationsmøde

Punkt 3: Tekniske anliggender

Monitorering af indeklima / fugtteknisk evaluering af prøveboliger

Der foretages overvågning af indeklimaet ved måling af relativ fugtighed, temperatur og Co2. Co2 er ikke gældende for alle sensorerne, kun delvist. Det er en del af kvalitetssikringen. Måling for nogle sensorer er påbegyndt og der måles hvert 10 minut. Resultaterne fra målinger i prøveboliger vil danne grundlag for et monitoreringssystem for alle boliger i Galgebakken, så man sikrer at forholdene er i orden. Der vil være alarmer, hvis dette ikke er tilfældet.

Der bliver foretaget målinger i prøveboligen i vinter 2020/21 samt forår og sommer 2021. Man kan således nå at få erfaring i testperioden, så fejl kan opdages inden selve renoveringen går i gang. Hvis der findes kritiske forhold kan der ske justeringer på projektet.

Der blev spurgt til, om krybekælderen for prøvehuset er adskilt fra krybekælderen under naboboligen. Det er ikke tilfældet, da det ikke er muligt ved prøvehusene. Men der indbygges fugtmålere i krybekældre på de første blokke som opføres i Skrænt, så der kan ses et samlet billede når der haves en fuldt efterisoleret krybekælder med kontrolleret luftskifte.

De temperaturmålinger, der er foretaget i boligen, viser en fin sammenhæng i forhold til udendørstemperaturen og det ses tydeligt, hvornår gulvvarmen er opstartet. Det er ikke helt retvisende endnu, da der fortsat gennemføres malerarbejder og andet i boligen, som kræver udtørring. Målinger er også uden aktivt ventilationsanlæg.

Monitoreringssystemet vil kunne sende besked til driften, hvis temperaturen kommer under 18 °C og hvis den relative fugtighed kommer over 75 %. Ud fra et forsigtighedsperspektiv har Bunch forudsat dette sættes til 60% til en start, når vi har mere vides kan vi justere på dette. Det kan således være at den kritiske indvendige temperatur er lavere end 18 grader, hvis der måles en lavere luftfugtighed i boligerne. Hvis der er høj luftfugtig/lav temperatur vil det være en indikator for at der er noget galt i boligen og hvis årsagen er manglende opvarmning og udluftning, kan der i samarbejde med beboeren gøres tiltag i form af opvarmning og udluftning.

Punkt 4: Økonomiske anliggender

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

Punkt 6: Tidsplan

Prøvebolig tidsplan:

Rådgiver gennemgik seneste tidsplaner for prøveboligerne. Se vedhæftede præsentation

Aflevering prøvebolig type A sker tidligt i december. Det forventes at være muligt at gennemføre åbent hus i december.

Aflevering af prøvebolig type B forventes før jul 2020. Når B-bolig er færdig, vil der blive åbent hus. Beboere forventes at flytte ind i januar 2021. Forud herfor gennemføres tests på boligen og åbent hus.

Rådgiver gennemgik tidsplanen for udbuddet. Se præsentationsmaterialet. Med nuværende tidsplan skal beboerne stemme om skema B i perioden april – juni. **OBS: Der er siden HPU mødet valgt at annullere gældende udbud, da der kun var 2 konditionsmæssige bydende, hvilket vurderes at være for lidt. Udbuddet genudbydes med mindre justeringer, med forventning om at der kan opnås fleres konditionsmæssige bydende. Ny tidsplan for udbud og konsekvens for opstart af helhedsplanen gennemgås på næste møde.**

Åbent hus i prøveboliger gennemføres efter forventningen i december.

Der blev spurgt til forebyggelse mod Coronasmitte. Der blev svaret, at det vil man selvfølgelig tage hensyn til.

Punkt 7: Proces og organisation.

Der blev spurgt hvem der indkalder til beboermøde med skema B beslutning

Det er formelt afdelingsbestyrelsen, der indkalder til beboermøde vedr. skema B. Der forventes at kunne ske ved et ekstraordinært beboermøde i april 2021. Først skal skema B behandles på beboermødet og derefter i organisationsbestyrelsen inden det sendes til kommunen.

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

Der pågår dialog med Albertslund Kommune omkring byggetilladelse. Der har været holdt en række møder om projektet. Albertslund Kommune har haft nogle til at se på projektet og det fugttekniske, hvilket er mundet ud i et notat. Albertslund Kommune ser ikke andre løsningsforslag. Der vil snart blive indsendt ansøgning om byggetilladelse. Der vil blive søgt om dispensation vedr. gulvløsningen, der ikke overholder krav.

Vi er pt. i dialog med Albertslund Kommune omkring tilgængelighed til boligerne. Kommunen har stillet krav om tilgængelighed på så mange A-boliger som muligt. Tidligere har de også krævet fuld tilgængelighed på B og C boliger. Dette har vi formentligt fået talt dem fra, da boligerne indvendigt ikke er særligt tilgængelige.

Dette vil kræve at der laves ramper i forhaven. Vi har forsøgt at udfordre dem på forholdet. Vi afventer udmelding. Derefter kan der indsendes byggeandragende.

Der blev spurgt til fiberbeton ved indgangen. Kan det være et problem ved niveaufri adgang?

Løsning er projekteret med fiberbeton ved døre, da sokler efterisoleres, og der dermed vil være et spring fra trædetrin til bundtrin på dør der skal løses.

Rådgiver oplyste, at denne løsning kan komme til at ændre sig, alt afhængig af Kommunens krav til tilgængelighed.

Der blev spurgt til, hvordan man sikrer sig, at løsningen der nu er projekteret virker. Hvilke tiltag BO-VEST gør. Kristian vil til næste møde lave et materiale der lister BO-VESTs tiltag op.

Udgangspunktet er at det projekt der nu udføres i de nye prøvehuse har mange tiltag, der ikke var med i den tidligere helhedsplan hvor prøvehusene viste sig ikke at fungere efter hensigten. Nu er der kun betonnæg tilbage. Der har været gransket på projektet af dygtige folk med fugtteknisk viden.

Det er muligt at lave projektændringer, hvis evaluering viser behov for det.

Punkt 9: Eventuelt

Spørgsmål: Badeværelset er pt. isoleret under gulvet.

Kristian/Birgitte vil følge op på gulvopbygningen igen. Efter mødet har rådgiver tjekket op på forholdet. Eksisterende isolering under badeværelser bibeholdes i det omfang det er muligt. Det er ikke noget fugtteknisk problem, da isoleringen er relativt begrænset i omfang.

Spørgsmål: Kan der trænge skadedyr ind i ventileret hulrum i tunge facader?

Al isolering sidder på indersiden af den tunge facade, så skadedyr vil ikke kunne komme til dette. Der bliver lukket af så der ikke kan trænge mus, rotter eller flagermus ind.

På de tunge facader er der tale om en dobbelt-facade. Først er det udført et præfabrikeret isoleret element, der er fastgjort udenpå eksisterende beton.

De nye fiberbeton-elementer sidder på et stålsystem, som er en del af det bærende element og det de bliver fastgjort med, dette fungerer som et ventileret hulrum.

Der bliver udført musestop efter forskrifterne.

Spørgsmål: Er der valgt hvorvidt der arbejdes videre med nedtagning af eksisterende betonforplade eller om der sættes nyt udenpå denne.

Efter erfaringer fra prøvehusene, arbejdes der videre med at sætte ny facade udenpå eksisterende forplade. Det vurderes at være den sikreste løsning.

Spørgsmål: Er der nyt om D2 prøvehus og om det kan ombygges til beboerhus?

Nej der afventes fortsat svar fra Flexmodul omkring hvorvidt det kan lade sig gøre at fjerne væg til værelse, således at der opnås et samlet rum i boligen og om hvad det ville koste.

Livscyklusanalyse

VA har bestilt og modtaget en livscyklusanalyse for renoveringsprojektet stillet op imod en genopførelse af Galgebakken. Dette for at skabe vished omkring CO2 aftryk fra den renovering der er projekteret og hvad det ville have betydet for miljøet hvis man opførte nye boliger i området.

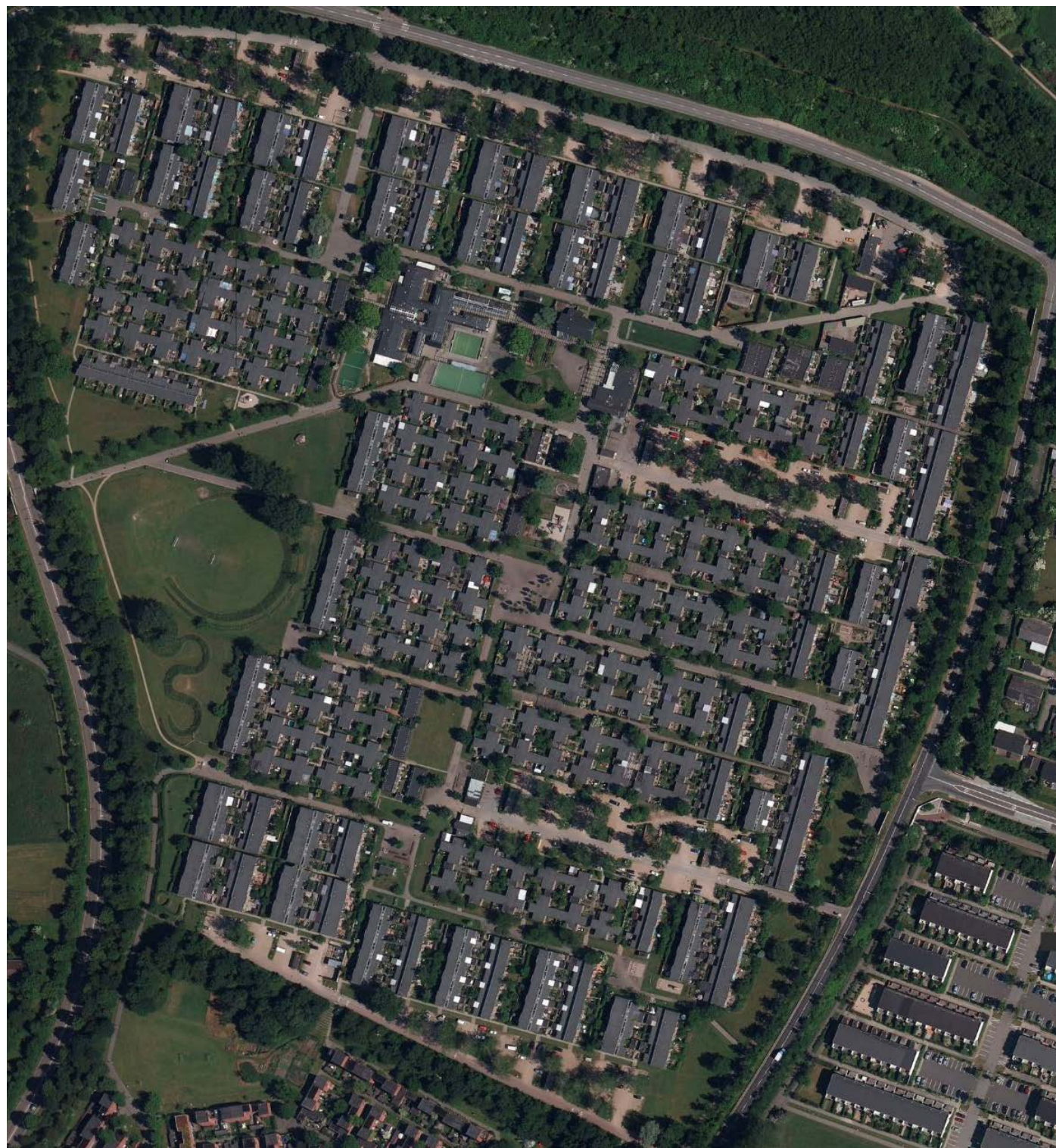
Undersøgelse er gennemført af Orbicon, dog ikke de til opgaven tilknyttede medarbejdere, og for en sikkerheds skyld verificeret af Dominia. Der er foretaget beregninger for A, B og C boliger. D-boliger vurderes ikke at kunne renoveres indenfor en rentabel ramme, så disse skal genopføres under alle omstændigheder.

Livscyklusanalysen vurderer co2 aftryk fra alle processer og byggematerialer ved hhv. en renovering og en nybyg situation. Dertil CO2 aftryk fra bygningsdele der vil skulle udskiftes indenfor bygningens første 50 år. Undersøgelsen kommer også med et bud på energiforbrug for en 50 årig periode.

Materialet gennemgås på kommende HPU møde.

Punkt 10: Næste møde

- Tirsdag den 17. november kl. 15. – inspektion i Prøvebolig A og evt. B
- 1. december er sammenfaldende med VA møde. Der skal findes frem til en anden dag.



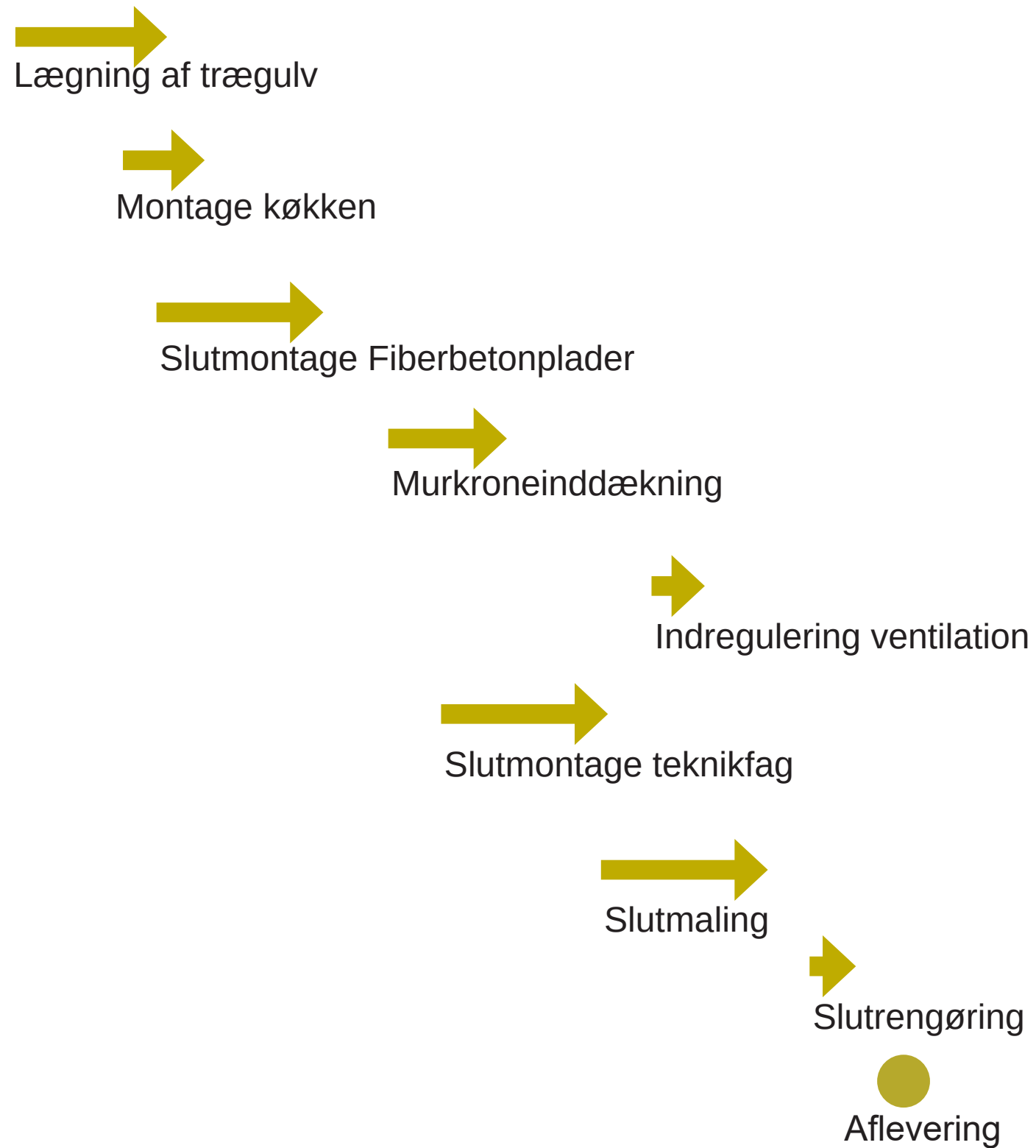
GALGEBAKKEN

HPU 72 NOVEMBER 2020

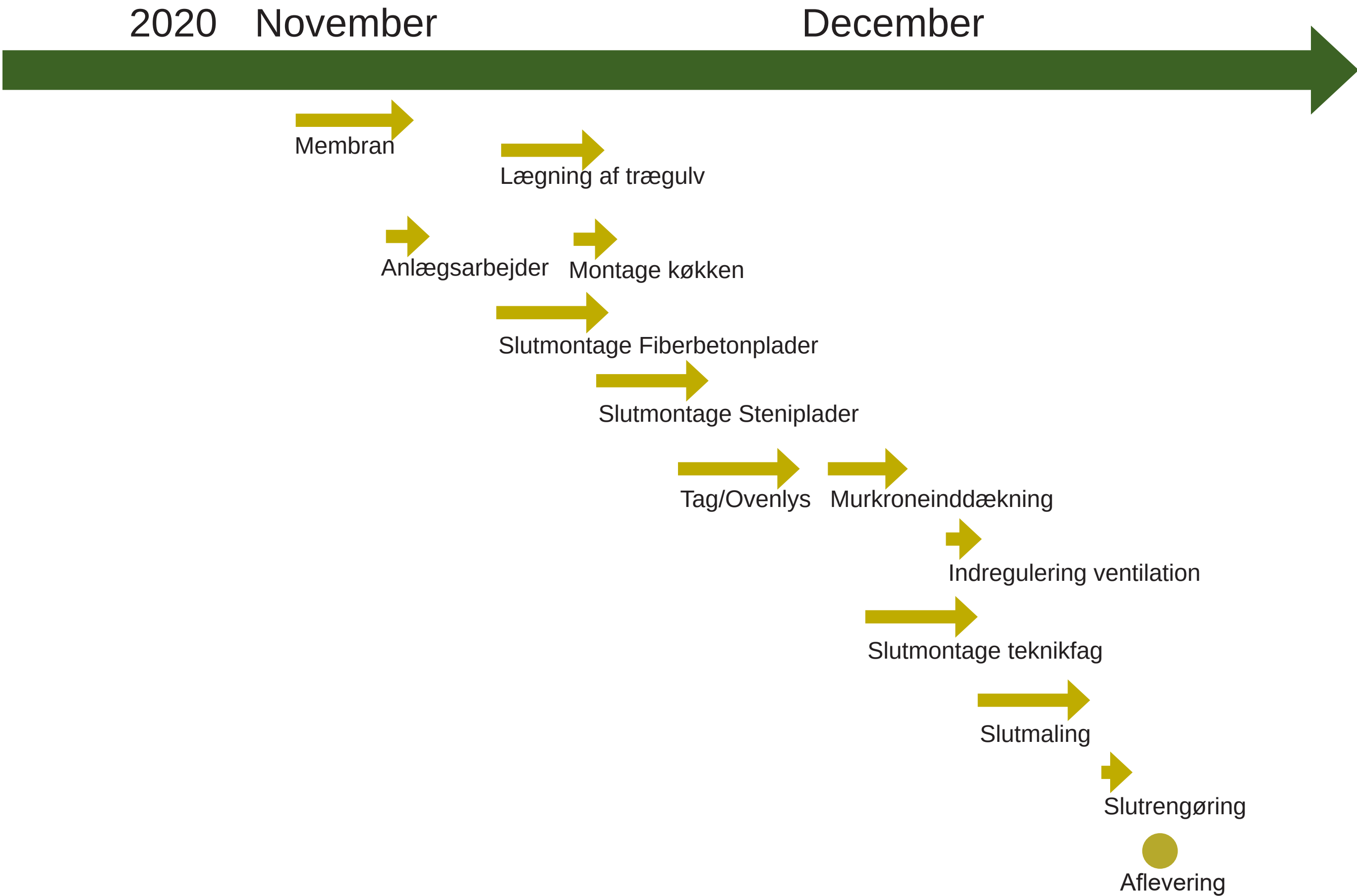
TIDSPLAN PRØVEHUS - TYPE A

2020 November

December



TIDSPLAN PRØVEHUS - TYPE B



FUGTOVERVÅGNING PRØVEHUSE

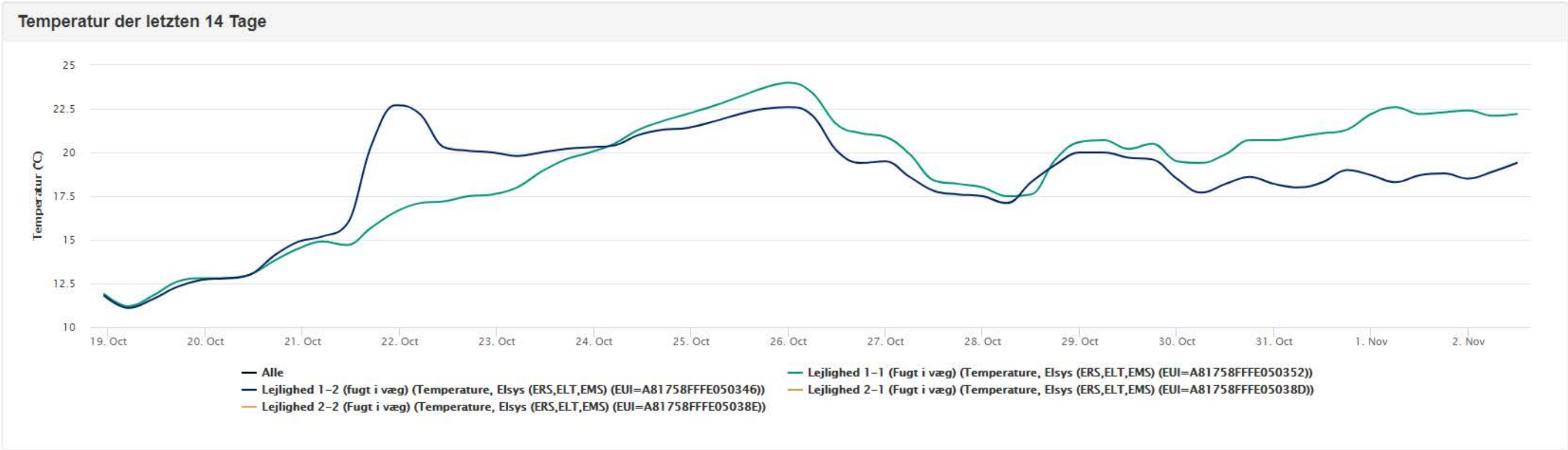
Der opsættes målere i/ved begge prøveboliger. Systemet skal monteres som en del af den øvrige kvalitetssikring, så fugt- og temperaturniveauer løbende kan kontrolleres indenfor, udenfor, i krybekælderen og i udvalgte konstruktioner.

- Udetemperatur
- Temperatur i krybekælder
- Indetemperatur i alle rum
- Måling ved dampspærre i nye lette facader

Der måles på temperatur og relativ luftfugtighed.

FUGTOVERVÅGNING PRØVEHUS A

Udsnit herunder er fra de indbyggede dataloggere i prøvebolig A.
Det skal bemærkes at boligen er under udførelse, delvist uden aktiv gulvvarme og uden tændt ventilationsanlæg.



UDBUD MED FORHANDLING

Udbudsbekendtgørelse sendt til publicering 21. sept. 2020

Frist for anmodning om prækvalifikation 23. oktober 2020

Meddelelse om prækvalifikation 06. november 2020

Opfordring til at afgive indledende tilbud 09. november 2020

Tilbudsfrist – indledende tilbud 15. januar 2021

Gennemgang af tilbud til forhandling 18.-29. januar 2021

Forhandlingsmøder 02. og 03. februar 2021

Udsendelse af revideret udbudsmateriale til endelige tilbud 26. februar 2021

Tilbudsfrist – endeligt tilbud 19. marts 2021

Meddelelse om tildelingsbeslutning (forventet) 7. april 2021

UDBUDSTIDSPLAN

Opgavenavn	Varighed	Startdato	Slutdato
Udbud	219 dage	ma 07-09-20	to 08-07-21
Indledende tilbud	0 dage	fr 15-01-21	fr 15-01-21
Forhandling	10 dage	ma 18-01-21	fr 29-01-21
Udbud efter forhandling	0 dage	fr 26-02-21	fr 26-02-21
Endeligt tilbud	0 dage	fr 19-03-21	fr 19-03-21
Underretning til bydende	0 dage	on 07-04-21	on 07-04-21
Forberedelse af betinget kontrakt og dennes udførelse	5 dage	ma 19-04-21	fr 23-04-21
Forventet Skema B godkendelse	47 dage	to 08-04-21	fr 11-06-21
Mobilisering	43 dage	ma 14-06-21	on 11-08-21
Arbejdstidsplan	20 dage	ma 14-06-21	fr 09-07-21
Projektgennemgangsmøder	15 dage	ma 14-06-21	fr 02-07-21
Byggeperiode	1110 dage?	to 12-08-21	on 12-11-25