

Ballerup Ejendomsselskab 47130300 Tøndehvælv – Helhedsplan

15. oktober 2021

Følgegruppemøde nr. 10

Dato: 27. september 2021 kl. 14.15-16.00
Sted: Skotteparken

Kontaktoplysninger

Zahra Alilou Vo
Byggeteamchef

T 38 38 18 91

zahvo@kab-bolig.dk

Følgegruppe

Navn	Initialer	Titel	e-mailadresse	Evt. afbud
Anders Søgård	AS	Afdelingsmedlem	ads852@gmail.com	
Ann Pernille Sjøberg	PS	Afdelingsformand	nillesen@privat.dk	
Ole Andersen	OLD	Repræsentant i Ballerup Ejendomsselskab	old@kab-bolig.dk	
Susann Taha	STA	Repræsentant i Ballerup Ejendomsselskab	sta@kab-bolig.dk	

Øvrige deltagere:

Gert Jensen	GERJ	Serviceleder	gerj@kab-bolig.dk	
Jan Højriis Frandsen	JHF	Arkitekt	jhf@paalsson.dk	
Jess Andersen	JA	Konstruktør	ja@paalsson.dk	Afbud
Michael Andersen	MICAN	Driftschef	mican@kab-bolig.dk	
Zahra Vo	ZV	Projektleder	zahvo@kab-bolig.dk	
Anders Roed-Jeppesen	AJ	Konstruktør	arj@paalsson.dk	

Indholdsfortegnelse

1. Godkendelse af referat nr. 9	2
2. Introduktion til organisering i rådgiverteamet.....	2
3. Status på projektet	2
4. Tidsplan	4
5. Eventuelt.....	4
6. Næste møde	4

Ballerup Ejendomsselskab
47130300 Tøndehvælv - Helhedsplan

1. Godkendelse af referat nr. 9

Tilføjelser til referat nr. 09: Reetablering af 5 overdækkede terrasser i blok 3,4 og 5, 1:1 udskiftning. PA fremsender en oversigt over adresserne.

2. Introduktion til organisering i rådgiverteamet.

JA er sygmeldt, hvorfor Anders Roed Jepessen (AJ) fra Pålsson Arkitekter overtager projekteringsledelsen. Som medlem af projekt-holdet har AJ indgående kendskab til sagen. AJ er uddannet konstruktør med erfaring i lignende sager.

3. Status på projektet

3.1 Resultat af undersøgelse af skimmelvækst i tagkonstruktionen fra Teknologisk Institut (TI):

Der er blevet udført destruktive undersøgelser af taget ad 2 omgange. Den første undersøgelse blev udført 1. september 2021, hvor der blev åbnet op 2 steder, for at undersøge tagene for skimmelsvampevækst. Det ene resultat viste ingen tegn på bygningsrelaterede skimmelsvampe, mens det andet resultat viste kraftig tilstedeværelse af bygningsrelaterede skimmelsvampe. Den første undersøgelse indikerede dermed, at der principielt kan være fugttekniske problemer, men viste ikke omfanget af disse.

Derfor blev der d. 15. september 2021 udført endnu en destruktiv undersøgelse af taget, hvor der denne gang blev åbnet op 20 tilfældigt udvalgte steder. Her blev der i halvdelen af de undersøgte områder konstateret skimmelsvampevækst på undersiden af tagfinéren.

På baggrund af disse undersøgelser anbefaler Teknologisk Institut, at den eksisterende tagfinér, tagisolering og hygrodiole fjernes, mens konstruktionstræ i tagkassetterne skimmelfrens. Det anbefales ligeledes, at den nye konstruktion bliver udført som en varm tagløsning.

Projektgruppen skal i dialog med Landsbyggefonden, da udredning af skimmel på taget formentlig vil forøge sagsøkonomien. Skimmeludredning på taget vil med stor sandsynlighed begrænse sagsindholdet til de beboere godkendte poster samt skimmeludredning. Dette skal afklares med Landsbyggefonden.

Ballerup Ejendomsselskab 47130300 Tøndehvælv - Helhedsplan

FG ønsker fortsat at arbejde videre med efterisolering af gulve, dette kan først afklares efter dialog med Landsbyggefonden. Priser på materialer er steget over det sidste år, hvilket også har en påvirkning på nuværende budget.

Baldakiner er indeholdt i projektet samt efterisolering af tage på kviste. 16 boliger med baldakiner – der skal nogenlunde afsættes 60.000 kr. AJ verificere prisen samt opdaterer budgettet.

3.2 *Farveprøver på facaden*

Der arbejdes videre med to facadefarver med koderne 7021 og 7016. AJ bestiller to plader, som monteres på facaden, hvor efter endelig farve bestemmes.

3.3 *Tilbud, supplerende jordbundsprøver*

FG godkender igangsætning af prøver.

3.4 *Rådgiver overvejelser om isolering med lav lambda-værdi.*

Pålsson har undersøgt muligheden for at reducere ydervægstykkelsen ved at projektere med isoleringsmateriale med lavere lambdaværdi. Hvis man sammenligner mineraluld kl. 37 med mineraluld kl. 30, kan man med klasse 30 reducere vægtykkelsen med ca. 3 cm, dog med en prisstigning på ca. 3 gange prisen for mineraluld kl. 37. Kingspan vurderes for dyr. Der arbejdes derfor videre med en standard løsning med mineraluld kl. 37.

3.5 *Stålsøjler ved murede facader*

Grundet facadeudvidelsen og den ekstra vægt den tilfører, er ingeniørerne kommet frem til, at der ved den murede facade på blok 3 skal projekteres stålsøjler pr. maks. 3 meter med dimensionen 4x8 cm.

AJ undersøger muligheden for enten helt at undgå disse ved hjælp af konsoller monteret på det eksisterende murværk, eller at udføre søjlerne i mursten tilpasset facaden, for at undgå stålsøjlerne.

3.6 *Støjvinduer*

Det undersøges, om det er nødvendigt med ekstra støjreduktion af boliger orienteret mod skolen (blok 3,4 og 5). AJ afklarer lydreduktionen ved 2- og 3-lagsruder.

3.7 Miljøfarlige stoffer

Der er miljøfarlige stoffer i fugebånd om vinduerne (chlorparaffiner). Når vinduer skal erstattes, skal der muligvis afdækkes indvendigt, håndteres som PCB. Vigtigt, at AJ afdækker omfanget inden licitation.

4. Tidsplan

4.1 Status på tidsplanen

Nuværende tidsplan opdateres og præsenteres til kommende møde.

5. Eventuelt

Studietur, vinduesleverandør.

Arrangeres af AJ. Mødetidspunkter fremsendes til følgegruppen.

Beslutningslog indføres og opdateres af AJ/ZV.

PowerPoint præsentation (udarbejdet af Pålsson med en status på sagen) fremlægges til næste FG.

Vibration fra trapper: dette er som udgangspunkt ikke indeholdt i sagen, hvis det kan løses enkelt og omkostningsfrit i udførelsesfasen udbedres forholdet.

GERJ undersøger om efterisolering af gavle kan påvirke adgangskravene til skraldepladser.

6. Næste møde

Næste møde afholdes fysisk i Egbjerg Bygade 115 mandag den 25. oktober 2021 kl. 14.15. ZV indkalder.

Med venlig hilsen

Zahra Alilou Vo