

# Referat



Ballerup Ejendomsselskab  
47130300 Tøndehvælv – Helhedsplan

5. november 2021

## Følgegruppemøde nr. 11

**Dato:** 25. oktober 2021 kl. 14.15-16.00  
**Sted:** Egbjerg bygade 115

### 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	Afbud
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
Michael Andersen	MICAN	Driftschef	mican@kab-bolig.dk
Zahra Vo	ZV	Projektleder	zahvo@kab-bolig.dk
Anders Roed-Jepesen	AJ	Konstruktør	arj@paalsson.dk
Andreas Lind Eegholm	AE	Arkitekt	ale@paalsson.dk

## Indholdsfortegnelse

Godkendelse af referat nr. 10 .....	2
Præsentation af sagsmaterialet af AJ og .....	2
Status på projektet.....	3

## Ballerup Ejendomsselskab 47130300 Tøndehvælv - Helhedsplan

### 1. Godkendelse af referat nr. 10

Tilføjelser til referat nr. 10: Reetablering af 5 overdækkede terrasser i blok 3(udgår),4 og 5, 1:1 udskiftning af det opbygget (tilføjelse).

### 2. Præsentation af sagsmaterialet af AJ/AE

#### 2.1 Efterisolering

Ydervæggene bliver efterisoleret med 120 mm mineraluld, samtidigt med, at den nye konstruktion bliver udført som en ventileret facadeløsning, og facadetykkelsen bliver derfor øget med ca. 155 mm.

#### 2.2 Kvistprincipper

Den forøgede facadetykkelse medfører, at kvistenes eksisterende frem-spring bliver udflignet. Derfor er der arbejdet på nogle løsninger til at markere kvistene i facaden. Den hidtil foretrukne løsning er at markere kvistene med en smal ramme, som også vil blokere en udsigt til det nye fremtrukne tagudhæng indefra.

#### 2.3 Hjørnetagrender

Med den forøgede facadetykkelse og det nye tagudhæng, vil nedløbsrørene skulle placeres anderledes. De fastholdes inde langs facaden, og knækker i udhænget over den murede facade, således de fortsætter langs facaden hele vejen ned.

#### 2.4 Nedløbsrør forbi vinduerne sløjfes

Som en del af projektet, fjernes de uønskede tagrenderør, der pt. går igennem kvistene. I stedet tilføjes flere nedløbsrør, med bedst mulig placering ift. facadens udtryk.

#### 2.5 Nedløbsrør – larmer

Følgegruppen gjorde opmærksom på larmende nedløbsrør. Dette undersøges og løses hvis muligt med de nye nedløbsrør.

#### 2.6 Udhæng: kan ses inde fra boligen

Som en del af projektet udføres der et nyt tagudhæng på 400 mm. Dette tagudhæng forsøges afskærmet fra det indvendige udsyn ved den nævnte ramme om kvistene.

## Ballerup Ejendomsselskab 47130300 Tøndehvælv - Helhedsplan

### 2.7 Vindueskarm

Alle vinduer (på nær de store glaspartier) trækkes ud med facadeforøgelsen. Dette medfører en forøgelse af vinduespladedybden.

### 2.8 Søjler

Ved de murede facader, som forbliver uberørt, vil der opstå en bærende udfordring ift. facadens fremspring. Ingeniørerne har pt. foreslået søjler som en løsning. AJ har bedt ingeniørerne om at lede efter en alternativ løsning. Såfremt det ender med søjler, vil de blive placeret hensigtsmæssigt ift. facadens udtryk.

### 2.9 Beskrivelser- så småt i gang.

Er så småt startet, men afventer endeligt projektomfang/-ydelse.

## 3. Status på projektet

### 3.1 Skimmel på tag

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 fugttechniske 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 Hygrodiode fjernes, mens konstruktionsstrø i tagkassetterne skimmelfrens. Det anbefales ligeledes, at den nye konstruktion bliver udført som en varm tagløsning.

### 3.2 Baldakiner

Over alle indgangspartier (17 partier) i blok 4 og 5 monteres nye baldakiner. OLD oplyser at pris pr. baldakin på egestrædet var 12.000 kr. ekskl. Moms. Der forudsættes i sagen 20.000 kr. ekskl. Moms (monteret). Budgettet opdateres.

## Ballerup Ejendomsselskab 47130300 Tøndehvælv - Helhedsplan

### 3.3 Stålsøjler

Ingeniørerne er sat i gang med at finde evt. alternative løsninger. Emnet pågår til næste FG.

### 3.4 Støjvinduer

Prisen for lydglas som dæmper yderligere ca. 3-4 dB er cirka 50-60 kr. pr. kvadratmeter. Hvis vi skal opnå en endnu højere lydreduktion, som så er lamineret lydglas vil der være en væsentlig større prisforskel, da det så hedder cirka 300-350 kr. ekstra pr. kvadratmeter.

Fokus på emnet i forbindelse med studietur, hvor Velfac og IdealCombi vil give et indblik i den lydforskel, der i forvejen vil komme ved ændring af to-lags-vindue til trelags-vindue, samt udfordringen med lyd gennem spalte-ventil.

### 3.5 Adgangskrav til skraldepladser

GERJ har modtaget en godkendelse fra Vest forbrændingen, således skraldepladser kan forblive i samme position og adgangskrav overholdes ved reducering af adgangsafstand med 200 mm (grundet efterisolering af facader).

## 4. Tidsplan

Præsentation af opdateret tidsplan – AJ

- 1.Udbudsprojekt: November-December 2021.
- 2.Justeringer og fasegodkendelse: Januar- Februar 2022
- 3.Udbud og licitation: Marts-Maj 2022.

Faktorer som kan påvirke tidsplanen negativt, er landsbyggefondens krav til håndtering af skimmel på taget, afsøges af AJ.

## 5. Eventuelt

Til næste følgegruppemøder afsøges muligheden for at karnapper efterisoleres og dermed bliver indeholdt i helhedsplanen. AJ fastsætter mængde samt pris og ZV-påvirkning på huslejen.

Facader plader er bestilt , 1200 x2500 mm- skal afskæres og påmonteres, en opgave som løftes af driften.

Studietur

## Ballerup Ejendomsselskab 47130300 Tøndehvælv - Helhedsplan

AJ planlægger samt indkalder.

### Beslutningslog

Se vedlagt bilag, Gennemgang af beslutningslog, ingen tilføjelser til loggen.

### Næste møde

Næste møde afholdes fysisk i Egbjerg Bygade 115 mandag den 6 december. Kl. 14.15.

Med venlig hilsen

Zahra Alilou Vo

## Bilag - Beslutningslog

lb.nr.	Punkt	Beslutning	Møde/dato
1	Beslutningslog	Følgegruppen vedtog at benytte beslutningslog.	FG-møde 9 – 2021.08.25
2	Afdelingsmøde	Det blev vedtaget, at vi spørger beboerne om de ønsker sagen realiseret.	FG-møde 01 – 2020.10.06
3	Tidsplan	Der er enighed i følgegruppen om, at byggestart rykkes fra start de-cember 2021 til starts marts 2022.	FG-møde 05 – 2021.03.02
4	Omprioritering af midler	Evt. beslutning ligger hos beboerne, hvorfor der skal iværksættes en urafstemning.	FG-møde 06 – 2021.03.22
5	Baldakiner	Følgegruppen ønsker, at der skal opsættes baldakiner over alle indgangsdøre i blok 4 og 5.	FG-møde 07 – 2021.05.05
6	Efterisolering af gulve i opholdsrum og øvrige rum i stueplan	Ønskes som et forbedringsforslag. Medtages hvis det er økonomisk muligt.	FG-møde 7 – 2021.05.05
7	Efterisolering af kviste	Ønskes som et forbedringsforslag. Medtages hvis det er økonomisk muligt.	FG-møde 7 – 2021.05.05
8	Isolering af karnapper (hvor muligt af hensyn til tilstødende døre/vinduer)	Ønskes som et forbedringsforslag. Medtages hvis det er økonomisk muligt.	FG-møde 8 – 2021.05.20
9	Køkkener	Hvis beboerne ønsker nye køkkener, kan de individuelt tilvælge dette. Det er ikke indeholdt i byggesagen, men føres over individuel råderet.	FG-møde 8 – 2021.05.20
10	Tidsplan	Overordnet arbejdes der efter, at der kan skrives kontrakt med en hovedentreprenør sommer 2022. Udførelsesfasen er planlagt til at tage 1 år.	FG-møde 9 – 2021.08.25
11	Udbudsmateriale	Det er aftalt, at følgegruppen får forelagt udbudsmaterialet inden licitationen.	FG-møde 9 – 2021.08.25
12	Baldakiner	Baldakiner ønskes fortsat med i projektet.	FG-møde 10 – 2021.09.27
13	Efterisolering af kviste	Efterisolering af kviste ønskes fortsat med i projektet.	FG-møde 10 – 2021.09.27
14	Isoleringsmateriale	Der arbejdes videre med mineraluld klasse 37.	FG-møde 10 – 2021.09.27
15	Vibration fra trapper	Dette er som udgangspunkt ikke indeholdt i sagen, hvis det kan løses enkelt og omkostningsfrit i udførelsesfasen udbedres forholdet.	FG-møde 10 – 2021.09.27
16	Jordbundsprøver	FG godkender igangsætning af jordbundsprøver.	FG-møde 10 – 2021.09.27

