

**Emne:** Helhedsplan for Galgebakken. Drøftelse af ventilation, D-huse og økonomi for helhedsplanen.

**Dato:** 31.3.2017. kl. 13.00-15.00. Landsbyggefondens, Studiestræde 50, København.

**Status:** Referat godkendt af Landsbyggefondens d.7.4.2017.

**Deltagere:**

Landsbyggefondens: Finn Lykkegaard Madsen/FLM (sagsbehandler), Lars Holmsgaard/LH (Funktionsleder, byggeteknisk funktion), Birger Kristensen/BK (Sekretariatschef og direktionsmedlem i LBF).

Rådgivere: Thomas Dahl/TD, NOVA 5 arkitekter, Frank Borch Sørensen/FBS, Nova 5 arkitekter, Bettina Neldeberg/BN, Orbicon rådgivende ingeniører, Henrik Larsen/HL, Orbicon rådgivende ingeniører.

BO-VEST: Jesper Rasmussen/JRS (Byggeudviklingschef), Christian Lind/CHL.

**Referent:** CHL

**Ventilation.**

BO-VEST indledte med at redegøre for forløbet om ventilation i helhedsplanen fra de første prøvehuse blev fremvist, de mange beboerkommentarer og kritik, en ventilationsgruppes alternative ventilationsforslag og underskriftindsamlingen i Galgebakken. En stor del af beboerne mener, at helhedsplanens ventilationsløsning giver risiko for støj i boligen, optager opbevaringsplads, kanalerne tager plads over skabe og ventilationsløsningen skæmmer boligerne. Siden prøvehusene i 2016 er der derfor blevet arbejdet med en række alternativer til den udførte ventilationsløsning. For at komme videre i processen vil BO-VEST derfor gerne have afklaret Fondens holdning til ventilation i helhedsplanen på et mere detaljeret niveau.

De forskellige løsningsforslag blev kort gennemgået med henvisning til det fremsendte materiale:

Plan A: Mekanisk ventilationsanlæg med varmegenvinding, placeret i bolig og kanalført til alle boligens opholdsrum.

Plan B: Mekanisk ventilationsanlæg med varmegenvinding, placeret på tag og kanalført til alle boligens opholdsrum.

Plan C: Zoneopdelt mekanisk ventilation med varmegenvinding, placeret op til tre steder i boligen og uden kanaler til øvrige opholdsrum.

Plan C med zoneopdeling og det kanalløse ventilationssystem blev fremlagt. Den imødekommer beboernes ønsker og den vil kunne holde fugtniveauet nede i boligen. Støj- og trækmæssigt er den dog udfordrende at løse.

Forelagt ventilationsproblematikken og de 3 ventilationsløsninger tilkendegav Landsbyggefondens at forebyggelsen af skimmel er et centralt element i grundlaget for skema A og at etableringen af et mekanisk, balanceret ventilationsanlæg er et væsentligt element heri. Fonden tilkendegiver at:

- Henset til boligernes størrelse på Galgebakken, er det Fondens opfattelse, at der er plads til ventilationsanlæg. Hvis kosterisikoen er den bedste placering, kan beboerne eventuelt få et erstatningsskab andetsteds i boligen.
- Ventilationsanlægget skal være balanceret. Ved emhættedrift må man kortvarigt acceptere undertryk. Kan eventuelt udlignes med et spjæld eller spalteventil mv.

- Emfang bør udføres som selvstændig installation og ikke føres på aggregatet. Dette er for at hindre fedtaflejring i kanalsystemet og behov for hyppige rensninger.
- Ventilationsanlægget skal være i drift hele døgnet og opretholde en grundventilation. Man kan eksperimentere med naturlig ventilation i nybyggeri, men ikke i renoveringssager.
- Ventilationen skal kanalføres for at sikre luftflow i alle rum. Der skal være luftskifte i alle rum i boligen.
- Risiko for skimmel fra krybekælderen ved periodisk undertryk i boligerne ved drift af emhætte vurderes at være meget lav, da etageadskillelsen er et tæt betondæk.

Vedrørende muligheden for placering af aggregat på tag var det Landsbyggefondens vurdering, at det er uhensigtsmæssigt både teknisk og økonomisk og Fonden tilkendegav, at det er en dårlig ide at gennembryde taget med risiko for at skabe andre problemer med klimaskærmen. Placeringen af aggregatet vil besværliggøre driften og vil ikke ændre på omfanget af kanaler i boligen.

Landsbyggefonden holder fast i støttebeløbet til ventilationsanlæg på 83.500 kr./bolig. Dette kan ikke forhøjes. Det kan betragtes som et gennemsnitsbeløb pr. bolig og man kan udligne mellem boligerne, da omkostningerne til ventilation ikke er ens pga. forskellige boligstørrelser og indretninger. Landsbyggefonden accepterede, at man udfører differentierede ventilationsløsninger i de forskellige boligtyper, hvis løsningen teknisk lever op til ovenstående krav. Differentierede løsninger kan være en god ide i forhold til de mindre boliger og individuel udlejning.

Med henvisning til det fleksible boligantal i Galgebakken på grund af private og BO-VEST udlejninger drøftedes antallet af boliger, der skal ligge til grund for beregningen af støtten til ventilation. Det blev aftalt at BO-VEST fremsender en opstilling af stamdata boligantal (BBR antal), antallet af de nuværende lejemål og det maksimale antal af mulige boliger ved opdeling til Fondens vurdering.

#### **D-Huse.**

D-husene er i det oprindelige budget omtalt med de samme arbejder som de øvrige boliger, derfor er de ekstraarbejder, der måtte være for D-husene udenfor tilsagnet fra Landsbyggefonden. Den maksimale ramme for en ny opførelse er ikke 13.500 kr./m<sup>2</sup> som tidligere udmeldt af Fonden, men tallet fra budgettet.

Landsbyggefonden kan kun eventuelt støtte en nedrivning af de eksisterende D-huse til soklerne og opførelsen af nye indenfor den allerede fastsatte renoverings ramme. Merudgiften vil i givet fald være u-støttede arbejder. Fonden kan ikke støtte en sammenlægning af 2 eller flere D-huse under henvisning til behovet for mindre og billigere boliger.

#### **Økonomi for helhedsplanen.**

Det er ikke realistisk at gennemføre en helhedsplan med en støttet andel på ca. 742 mio. kr. svarende til ca. 1,3 mio. kr. pr. bolig. Landsbyggefonden kan acceptere regulering af mængder og indeksering men kan ikke godkende, at der kommer nye arbejder i forhold til det oprindelige støttetilsagn.

Det blev aftalt af Fonden og BO-VEST gennemgår det seneste budgetskeema med henblik på at få en afklaring af teknik og økonomi inden for støtterammen.