boligforeningen 3B

Helhedsplanen for Hedelyngen
Nyhedsbrev nr. 4

Til beboerne i Hedelyngen 10. december 2021

Pilotprojektet

For at sikre den bedst mulige renovering af Hedelyngen blev det i efteråret 2020 besluttet, at der skal udføres et pilotprojekt på Grønt Torv Vest samt Fælleshuset, hvor de tekniske løsninger i helhedsplanen afprøves. Projektet er i fuld gang, og der er arbejdet med at finde den bedste ventilationsløsning for Hedelyngen ved at afprøve forskellige ventilationstyper. Der monteres også et solcelle- og batterianlæg, et såkaldt hybridanlæg, på tage på boliger og på Fælleshuset.

Endelig aflevering af pilotprojekt

Grundet en del udfordringer i sagen, er afleveringen forsinket. Der arbejdes på at færdiggøre indvendige arbejder først, derefter færdiggøres udvendige arbejder. Det forventes at indvendige arbejder afsluttes i slutningen af uge 51. Udvendige arbejder ifm. sokkeludbedring afsluttes midt i januar.

Alle indvendige og udvendige arbejder på Fælleshuset forventes færdig inden jul på nær ventilationsforholdene og gardiner til skydedøre, som udføres i januar 2022.

Fuldskala projektet forventes opstartet i midten af 2023. Udførelsen af renoveringen forventes at tage sammenlagt 2½ år.

Forsinkelser i projektet

Forløbet har indtil nu ikke kørt som planlagt. Det er der flere årsager til. Generelt er byggebranchen udfordret grundet et overophedet marked. Det skyldes, at der er opstået et efterslæb af byggerier i kølvandet på covid-19. I pilotprojektet har det betydet, at entreprenør har haft udfordringer med at bemande byggepladsen, og der har været problemer med at skaffe byggematerialer. De forhold har medført, at det har været særligt udfordrende at styre tidsplan og arbejdernes udførsel. Derudover er der yderligere forhold, som har forsinket processen, herunder:

1. Undersøgelse af dampspærre i væggene

I forbindelse med nedrivning af facader og efterisolering på Grønt Torv Vest blev det opdaget, at der er anvendt en anden dampspærre end oprindelig oplyst i projektet. Der var usikkerhed om, hvorvidt denne var tilstrækkelig tæt.

Med baggrund i dette blev firmaet Bunch Bygningsfysik tilkaldt byggepladsen, og de har besigtiget konstruktionen i en enkelt bygning samt foretaget tryktests på hovedparten af boligerne.

KAB

Konklusionen på testene var, at dampspærrerne opfylder kravet til tætheden af sædvanlige dampspærrer. Arbejdet med efterisoleringen er efterfølgende udført ud fra anbefalinger fra Bunch Bygningsfysik. Derudover er der udført ekstra tests og skærpet tilsyn for at sikre at arbejdet udføres korrekt.

2. Facadebeklædning

Bestilte fibercementplader til facadebeklædningen blev i november måned stjålet fra leverandøren. Der er nu fremskaffet nye fibercementplader, og arbejdet med facadebeklædning forventes færdigt inden jul.

3. Sokkelisolering

De stjålne facadeplader har desuden betydet, at sokkelarbejdet omkring husene er blevet forsinket, fordi facadearbejdet skal færdiggøres inden sokkelarbejdet kan påbegyndes. Gravearbejde omkring husene ifm. sokkelisolering færdiggøres senest medio januar måned. Entreprenør gør hvad de kan for at færdiggøre sokkelisoleringen før.

4. Ventilation

Der har været arbejdet på ændring af ventilationsforhold i Fælleshuset. Byggeudvalget har ønsket at minimere størrelsen på anlægget af visuelle grunde. Afklaringsudfordringer har medført en tidsforskydelse af færdiggørelsen bl.a. grundet levering af nye dele til anlægget. Udførsel af ventilation i Fælleshuset sker i januar 2022.

5. Teknikskure – separat projekt

For at opnå en forbedret indplacering af solceller er det besluttet at opgradere kvaliteten af solcellerne. Solcellearealet bliver derved lidt mindre, men den forventede produktion forventes uændret. Netselskabet Radius Elnet har overraskende stillet krav om, at der skal ske en såkaldt opsplitning af hybridanlæg, selvom de deler fysisk tilslutningspunkt. Det betyder, at der skal opføres flere teknikskure end projekteret. Dette resulterer i en merudgift. Landsbyggefonden har godkendt merudgifter i relation til Radius Elnet's særkrav, med betingelse om at der som led i evalueringen af pilotprojektet udarbejdes et notat, der belyser eventuelle negative effekter på fordelene ved installation af solceller med batterier i hele bebyggelsen.

Det er en projektændring, som ikke kunne forudses, og som betyder ekstra arbejde ifm. opførelsen af teknikskurene herunder gravearbejder. Arbejdet udføres efter færdiggørelsen af det planlagte pilotprojekt med forventet opstart i uge 4, 2022 i forlængelse af afsluttet sokkelarbejder. Processen tager forventeligt et par måneder.

<u>Information om hybridanlægget</u>

Arbejdet med at sætte solceller op på boligerne, som er en del af pilotprojektet, skrider fremad. Formålet er at høste konkrete erfaringer, inden fuldskala projektet for Hedelyngen igangsættes.

Når der er opsamlet erfaringer fra hybridanlægget i pilotprojektet, vil I blive informeret om hvordan vi påtænker at indarbejde erfaringerne til fuldskala projektet.

Hybridanlægget i pilotprojektet forventes at blive sat i drift efter opførelsen af teknikskurene midt i maj 2022.

Hedelyngen har oplevet fejl på fællesbelysningen. Årsagen hertil er afledte elarbejder i forbindelse med hybridprojektet med montering af ny hoved-eltavle. Nutidens krav til sikkerhed har givet problemer med terrænbelysningen, da de nye (HPFI) relæer er mere følsomme overfor eksisterende små fejl på på kablerne. Afdelingens elektriker gennemgår systemet og arbejder intensivt på fejlretning af armaturer og kabler.

Kvalificering af varmeforsyning/fjernvarme

Det eksisterende varmeforsyningssystem i Hedelyngen skal fornyes, når vi går i gang med fuldskala projektet. Cowi har derfor præsenteret forskellige scenarier for alternative energiforsyninger for Byggeudvalget. Overordnet er scenarierne udvalgt for at tilgodese såvel samfundsøkonomiske forhold og samtidig fornuftig beboerøkonomi. Byggeudvalget er i gang med at få kvalificeret de forskellige scenarier, inden de fremlægges for resten af Hedelyngens beboere. Beboerne i Hedelyngen vil blive indkaldt til informationsmøde i det nye år

Erfaringer fra pilotprojektet

Pilotprojektet har generelt været en udfordrende proces grundet markedet, som bl.a. har betydet materialemangel, men også fordi projektet afprøver mange ting, som ventilationsløsninger og hybridanlæggets størrelse.

Byggeudvalget er derfor glade for, at der er sat et pilotprojekt i gang forud for den store helhedsplan, fordi vi har erfaret, at vi lærer utrolig meget om bebyggelsen og løsningerne, som kan gøre gavn, når vi skal udbyde det store projekt. Håbet er, at pilotprojektet kan hjælpe til, at vi udbyder et gennemarbejdet projekt og får nogle realistiske priser ind, så vi ikke senere bliver mødt af overraskelser i arbejdet for at skabe tættere og bedre isolerede boliger.

Beboerne på Grønt Torv Vest, som har lagt bolig til pilotprojektet, har været særligt udfordrede af de forskellige forsinkelser og problematikker, der har været i sagen. Beboerne har på den måde gjort en stor indsats for at hele afdelingen kan få et godt projekt. Byggeudvalget vil gerne takke for deres tålmodighed i en svær proces.

Evaluering

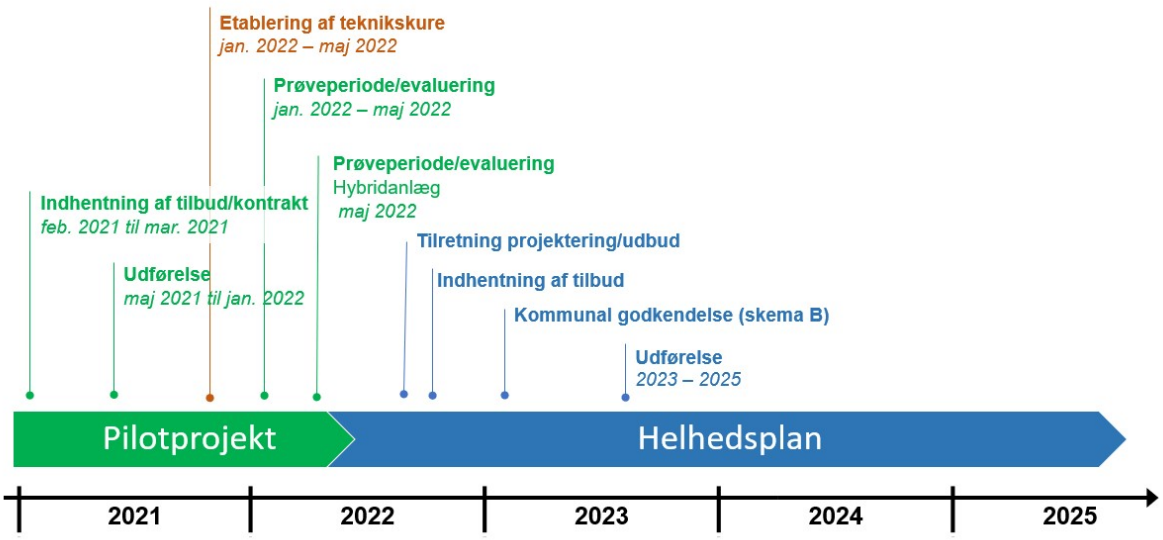
Når pilotprojektet er udført, vil ventilationsanlæg samt hybridanlæg blive testet og vurderet i en prøveperiode på ca. 6 måneder. Efter endt evaluering af pilotprojektet forelægges evalueringen for afdelingen på et afdelingsmøde i 2022. Det endelige valg af ventilationsanlæg vil blive installeret i alle boliger, også hos dem der har deltaget i pilotprojektet. Hybridanlægget vil blive udbredt til hele afdelingen, hvis evalueringen viser, at det kan betale sig for beboerne at få sat solceller med tilhørende batterier på alle tagflader.

Evalueringen af ventilationen vil foregå fra januar til maj 2022 og hybridanlægget vil blive evalueret, når de er tilsluttet fra maj og fremefter.

Film om Hedelyngen Helhedsplan

Der er i forbindelse med planlægningen af helhedsplanen udarbejdet en bæredygtighedsanalyse, med analysen er der udarbejdet en film, som introducerer helhedsplanen for Hedelyngen med pilotrenovering, etablering af hybridanlæg samt overvejelserne omkring valg af fremtidig varmeforsyning. Filmen findes på Energiportalens hjemmeside under fanen Projektbibliotek: https://energiportalen.almennet.dk/projektbibliotek/baeredygtighedsanalyse-i-hedelyngen/

Opdateret "forventet tidsplan" for Hedelyngen helhedsplan



Med venlig hilsen

Byggeudvalget i Hedelyngen og projektledelsen ved KAB