

Materialebeskrivelse

Bofællesskabet EcoVillage Æblegården, Måløv, Ballerup

Udkast 21.10.2024



Billede: Eksempel på mulig indretning af gårdrum

Generelt

I Måløv, Ballerup Kommune, etableres et nyt by-økologisk bofællesskab med økologisk fællesspisning og elbilsdeleordning. Bofællesskabet består af 44 ejerlejligheder i varierende størrelser og med forskellige fleksible planløsninger. Den københavnske arkitektvirksomhed Werk Arkitekter, som har solid erfaring med bofællesskabsarkitektur, fra både Danmark og udlandet, har tegnet byggeriet.

Bebyggelsen opføres med blandet rækkehus- og etageboligbyggeri tilknyttet et fælleshus på i alt ca. 488 m². Fælleshuset etableres som en selvstændig bygning i terræn.

Fællesfaciliteterne indeholder gæsteværelser, teenageværelser, øvelokale, fællesvaskeri med regnvandsgenanvendelse, drivhus, kontorfællesskab, byttebørs, værksted og motionsrum. Fælleshusets foreløbige planløsning fremgår som en del af købsmaterialet.

Den endelige anvendelse af fællesfaciliteterne besluttet af den kommende ejerforening. På plantegninger er der med stiplede linjer vist garderober og øvrigt inventar mv. Dette medfølger ikke og skal alene ses som et forslag til indretning/placering af inventar. Der kan være vist pergola, beplantning og øvrigt inventar mv. på tegninger og visualiseringer som ikke leveres, og skal således betragtes som inspiration for den kommende ejerforening i forbindelse med planlægning af hvordan gårdrum og øvrige fællesrum skal indrettes. Inventar mv. medfølger i det omfang det er beskrevet i nærværende materialebeskrivelse.

Byggeriet vil blive opført i træ og skal som minimum leve op til gældende regler for udledning af CO₂ i bygge- og driftsfasen. Det er et dedikeret mål for os, at det bliver endnu lavere end det de gældende regler foreskriver. Der etableres et fællesvaskeri med regnvandsgenanvendelse. Alle boliger forsynes med regnvandsgenanvendelse til tøj vask og toiletskyl. Der etableres solceller på fælleshusets tag. Byggeriet skal leve op til 2018 standarden. Individuelle solcellenanlæg og klimavenlige hvidevarer kan tilvælges. Der etableres ladestander ved fælleshus til to delelbiler som forsynes med strøm fra fælleshusets solceller.

Byggeriet vil blive miljøcertificeret ved enten det velkendte Svanemærke eller som minimum DGNB Guld, hvilket er en tysk bæredygtighedsstandard, som sikrer, at hele byggeriet er tænkt ordentligt igennem i forhold til social, økonomisk og miljømæssig bæredygtighed.

DGNB er en bred bæredygtighedscertificering, som minder mere om verdensmålene end om Svanemærkningsordningen, hvor sidstnævnte primært går på byggeriet. DGNB har både kriterier indenfor økonomi, social og miljømæssig bæredygtighed.

- Den miljømæssige bæredygtighed omfatter parametre som energieffektivitet, ressourceforbrug, brug af fornyelige ressourcer, evnen til at minimere miljø- og klimapåvirkninger – globale som lokale, samt reduktion i påvirkningen af biodiversitet.
- Den økonomiske bæredygtighed har fokus på bygningens værdioptimering på driftssiden og omfatter bl.a. byggeprojektets evne til at minimere driftsomkostninger, muligheden for højere udlejningspriser, bedre mulighed for udlejning, forøget produktivitet hos brugeren af bygningen, værdistabilitet og bedre finansieringsmuligheder.
- Den sociale bæredygtighed har at gøre med bygningens værditilførsel på brugersiden, herunder brugertilfredshed og velvære, bedre indeklima, øget fleksibilitet, tilgængelighed for alle samt tryk og sikkerhed. Nogle af kriterierne har ved første øjesyn ikke meget at gøre med miljø og klima, men ser man det store billede, så er et byggeri, som er ordentligt gennemtænkt på alle

parametre, både i forhold til totaløkonomien, de mennesker som skal bo i byggeriet ressourceforbruget og materialevalget et byggeri, som har den bedste chance for at få en lang og god levetid.

Boligen:

INDVENDIGT

Vægge og lofter: Vægge og lofter vil fremstå i hvidmalet med Svanemærket maling. Der kan forekomme lokalt nedsænkede gipslofter samt rørkasser for at skjule, konstruktioner, ventilation og andre tekniske installationer. Rørkasser og nedsænkede lofter fremgår ikke af lejlighedsplanerne.

Gulve: Svanemærket Lamelparket i eg, mat lak i opholdsrum med hvide fodlister.

Køkken: Vores erfaring med individuelle køkkener i bofællesskaber er, at der ligger en høj grad af identitet i ens køkken også selv om der er fællesspisning i hverdagene. Generelt opfordrer vi til at vente med at gøre noget ved det individuelle køkken indtil man er kommet godt i gang med fællesspisningen, for behovet er ofte ikke så stort som man forventer. Vi har undersøgt muligheden for ikke at sætte køkkenet i, men af hensyn til ibrugtagning, kan det ikke lade sig gøre. Derfor isætter vi alene en meget enkel køkkenløsning, som Aubo, Rotpunkt, eller tilsvarende dansk kvalitet. Det vil være af afgørende vigtighed for os, at der tilbydes så stor fleksibilitet som muligt for at udbygge og tilpasse køkkenet efter indflytning. Så man kan få det som man vil have det uden resourcespild.

Indvendige døre: Hvidmalede celledøre som Swedoor. Dørgreb udført som type Ruko 408, rustfri stål med rosetter. Dørstopper udføres som rustfri stål.

Bad: Lyse gulvklinter 30X30 cm, i blokforbandt. Det skal bemærkes, at de på lejlighedsplanerne viste flisestørrelse og mønster blot er en signatur og ikke et udtryk for fliseformat eller mønster. Vægfliser 30X30 cm i bruseniche, øvrige vægge hvidmalede. Inventar som Tvis, Svane, HTH eller tilsvarende kvalitet med bordplade inkl. underlimet porcelænvask. Spejl monteres over bordpladen. Armatur og bruser som Grohe. Toilet med 2-skylsfunktion. Belysning: LED spotlys. Installation til vaskesøjle

Indvendige trapper i boliger (rækkehuse): Trappe med hvide stødtrin og vanger samt trappetrin og håndliste i matlakeret eg.

Opvarmning: Fjernvarme eller varmepumper.

Ventilation: Decentral ventilation i alle boliger. Friskluftsindtag fra facader og afkast over tag.

Varme: Der installeres gulvvarme i alle boliger.

El-installation Udføres iht. stærkstrømsbekendtgørelsen afsnit 6. Der udføres 1 stk. tomrør i hvert værelse og stue til antenne/data/telefon. Den kommende ejerforening skal således indgå en aftale med en tele-/dataleverandør for at få signal.

Lavenergi: Huset opføres med isolerings- og tæthed som Lavenergiklasse 2020, for så vidt angår bygningens samlede energiniveau, overholder byggeriet BR 2018.

Fælleslokaler:

INDVENDIGT

Indvendige vægge: Hvidmalede vægge med Svanemærket maling.

Lofter: Hvidmalede lofter, malede med Svanemærket maling. Der opsættes akustiklofter i spisesale.

Belysning: Fast belysning i opholdsarealer forsynes med PIR sensorer.

Gulve: Svanemærket Linoleumsgulv. Farve og kvalitet vælges i samarbejde med Werk.

Køkken: Der installeres et storkøkken dimensioneret til at kunne betjene i alt 44 boliger der skal spise sammen fire dage om ugen, året rundt. Der monteres professionelt køkkeninventar. Endelig indretning/disponering af køkken afventer projektering.

Indvendige døre: Glatte hvide døre med kraftige stålbeslag. Dørgreb udført som type Ruko 408, rustfri stål med rosetter. Dørstopper udføres som rustfri stål.

Opvarmning: Varmepumper eller fjernvarme.

Ventilation: Der installeres ventilationsanlæg iht. gældende bygningsreglement.

WC og Bad: Håndvaske og toiletter med 2-skylsfunktion monteres som på plantegning.

Fællesvaskeri: Der udføres installationer til vaskemaskiner og tørretumbler. Vaskemaskiner tilsluttes regnvandsgenanvendelse. Maskiner opsættes og driftes af professionel leverandør med brugerbetaling. Omfang af maskiner fastlægges i samarbejde med leverandør.

Musiklokalet lydisoleres.

Inventarpulje: Ved aflevering af bofællesskabet til bofællerne overdrages en inventarpulje til fællesskabets ejerforening på 440.000,00 kr. inkl. moms. til brug for bofællesskabets egen indretning af alle fælleslokaler mv.

Adkomst til 1. sal af fælleshuset etableres for gangbesværede i form af stolelift.

UDVENDIGT

Facader

Bærende konstruktioner udføres i træ, med facadebeklædning i sort skiffer og træ. Begrønnede felter. Der er strenge krav i lokalplanen til facadeudtrykket, som skal godkendes endeligt af Ballerup Kommune.

Tage

Generelt udføres tagflader med tagpap med 10 års produktgaranti. Skrå tagflader udføres med tagpap inkl. listedækning, tagpap med 10 års produktgaranti. Der udlægges grønt tag på udvalgte dele af tagfladen. Tagrender af stål. Der etableres fast ovenlys i omfang som vist på boligplanerne.

Døre og vinduer

Udvendige vinduer og døre i facaderne er træ/aluminium. Indvendige overflader i farven hvid. Udvendige rammer afsluttes med overflade i aluminium. Oplukkelige vinduer udføres med børnesikring på 1. og 2. sal. Rude i 3-lags energi glas. Indgangsdør til boligen er en plan pladedør. Døren er forsynet med standard låsekasse og med greb. Terrassedøre udføres som ramme dør med glas, greb iht. fabrikantens standard.

Trapper og værn:

Trappen udføres i varmgalvaniseret stål med o-riste trin, pladevanger, balustre i fladstål og stålørshåndlister. Værn på tagterrasser og altaner udføres med galvaniseret balustre og håndliste i fladstål.

Gulv på altaner udføres i træ. Gulv på altaner i forbindelse med adgangstrapper og svalegange udføres i galvaniseret ståltrin.

Solceller: Der monteres som minimum solcelleanlæg på taget af fælleshuset, svarende til gældende energikrav, iht. energiklasse 2020.

Terrasse og have: Forhave på ankomstsiden udføres med grå betonbelægningssten samt afgrænsende beplantning, som på plantegninger. Baghave udføres med terrasse i grå betonbelægningssten.

Beskrivelse af fælles udearealer:

Gårdrum: I gårdrum etableres naturlegeplads. Herudover klargøres gårdrummet med muld til at bofællesskabet kan etablere nyttehaver, frugttræer og lignende. Nødvendig indretning af gårdrummet for at overholde myndighedskrav til gårdrummet til f.eks. adgangsveje, affaldshåndtering mv. udføres af entreprenør. Øvrige arbejder udføres af bofællesskabet efter aflevering af byggeriet.

Designet af gårdrum planlægges i samarbejde med en arbejdsgruppe nedsat af de kommende beboere. Arbejdsgruppen vil således få stor indflydelse på design og funktioner, herunder vil gruppen være med til at beslutte, hvorvidt der skal installeres udekøkken, legeplads, tørrestativer, drivhuse, højbede, vildmarks spa m.v. Der er afsat 150.000, kr. inkl. moms til etablering af gårdrummet.

Depotplads: Der udføres skure i terræn til lejlighederne, placeret iht. situationsplanen. Depotplads til rækkehusene etableres i egen bolig. Skurene beklædes med enten sort skiffer eller træ. Tagflader belægges med tagpap med 10 års produktgaranti. Tagrender af stål.

Cykler og ladcykler: Der etableres aflåste pladser til cykler og ladcykler. Endvidere cykelparkering i terræn og i gårdrum.

Postkasseanlæg: Postkasseanlæg som MEFA

Affald: der etableres fælles affaldsområde ved fælleshuset som vist på tegningerne.

Tilvalg i boligen: Der vil i et vist omfang være mulighed for tilvalg i boligen som skal bestilles inden byggeriet igangsættes.

Disse vil inkludere:

- Opgradering af hvidevareløsninger til højeste klimastandard.
- Solcellepakke, der kan gøre den enkelte bolig selvforsynende med strøm.
- Tagterrasser kan tilvælges H og I boligerne.

Det vil i et nærmere men ikke endeligt fastlagt omfang være muligt at tilvælge toilet og badeværelsesløsninger. Øvrige ændringer af boligerne, inklusiv tilvalgte vægge til værelser foretages af den enkelte husstand efter indflytning.

Nærmere vilkår for tilvalg fremgår af tilvalgskatalog, som er under udarbejdelse. Mulighederne for ovenstående tilvalg er dog afhængig af byggeriets/projekteringsens stadie, idet tilvalg skal foretages inden byggestart for, at de kan nå at blive indarbejdet i projektet.