

Materialebeskrivelse

Bofællesskabet EcoVillage Grønne Eng, Ørestad Syd

BILAG 2.3.c
NT Advokater



Billede: Eksempel på mulig indretning af gårdrum

Generelt

I Ørestad Syd etableres et nyt miljørigtigt bofællesskab med økologisk fællesspisning. Bofællesskabet består af 41 andelsboliger og 34 ejerlejligheder, i alt 75 boliger i varierende størrelser og med forskellige fleksible planløsninger.

Arkitektfirmaet Vandkunsten har tegnet byggeriet. Bebyggelsen opføres i 2-6 etager, med blandet rækkehus og etageboligbyggeri tilknyttet et fælleshus på i alt ca. 1.000 m². Fællesfaciliteterne indeholder gæsteværelser, teenagegang, øvelokale, fællesvaskeri med regnvandsgenanvendelse, tagdrivhus, kontorfællesskab, cykelværksted og motionsrum. En samlet oversigt over fælleslokalerne er vedlagt som bilag til købsaftalen. Den endelige anvendelse af fællesfaciliteterne beslutes 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.

Bæredygtighed - DGNB

Byggeriet vil blive DGNB Guld certificeret, 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 tryghed 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. Hvis man så i øvrigt også sikrer, at byggeriet kan skilles ad igen på forsvarlig vis, ja så er man langt i DGNB systemet og i virkeligheden.

DGNB certificeringsordningen er ikke ubetinget begejstret for beton og mursten, som byggeriet vil være opført i, så det får man ikke isoleret set mange points for. Det sagt så får beton og mursten points for ikke at kræve vedligeholdelse, kombineret med en lang levetid. Beton og mursten kræver store mængder energi at producere her og nu og er på kort sigt mere CO2 belastende end eksempelvis træ.

Vi har undersøgt muligheden for at opføre bofællesskabet som et træbyggeri. Grundet vejrliget ved Fælleden har det været en fælles vurdering, at der vil være væsentligt mere vedligeholdelse, mere udskiftning og en kortere levetid ved træbyggeri, sammenholdt med et byggeri af beton, som har en lang levetid og er vedligeholdelsesfrit. DGNB giver points for at lave en ordentlig plan for, hvordan man skiller et byggeri ad igen på forsvarlig vis, således, at materialerne kan genanvendes.

Derfor har vi lagt vægt på, at konstruktionen kan skilles ad igen, således at den beton og de mursten som anvendes, også kan genanvendes. Vi får fine points ved at anvende indvendige materialer, der er mærkede med Svanemærket, EcoLabel eller Blomsten. Derudover har vi fokus på, ressourcesparefunktioner i byggeriet, både i forhold til varme, strøm og vand.

DGNB tvinger os til igennem hele projektets levetid, at gennemtænke vores valg i forhold til ovennævnte.

Der kan læses mere omkring DGNB under nedenstående link: <https://www.dk-gbc.dk/dgnb/introduktion-til-dgnb/>

Bygningsbeskrivelse

I det følgende er materialer og overflader samt teknik for bebyggelsen indvendig og udvendigt beskrevet.

Idet bebyggelsen ikke er færdigprojekteret, kan der forekomme ændringer til nedenstående beskrivelse grundet lovkrav, myndighedskrav, bæredygtighedskrav eller andre tekniske- og arkitektoniske forhold. Samlet set vil det samlede kvalitets- og bæredygtighedsniveau af bebyggelsen som helhed ikke blive forringet.

Svanemærkning:

I forbindelse med fastlæggelsen af de endelige materialer, prioriteres svanemærkede materialer højt.

Boligen:**MATERIALER INDVENDIGT****Vægge og lofter:**

Vægge og lofter vil fremstå i hvidmalet med Svanemærket maling.

Lofter udføres som hvidmalede betonelementlofter, med synlige spor.

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:

Som Tvis, Svane, HTH eller tilsvarende kvalitet.

Som Type/model: Glat hvid grebsfri låge og ca. 30 mm hvidolieret egetræsbordplade med nedfældet vask.

Belysning: LED spotlys. (under overskabe)

Indbygget køle-/fryseskab (min. A+), Induktionskogeplade med 4 kogezone samt indbygningsovn (A). Udtræksemhætte tilsluttet ventilationsanlæg.

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.
Armatyr 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.

Ventilation:

Decentral ventilation i alle rækkehuse, centralventilation eller decentral ventilation i lejligheder. 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 2020

Dørtelefon

Dørtelefon som Duox (gælder ikke rækkehuse)

Fælleslokaler:

MATERIALER INDVENDIGT

Indvendige vægge:

Hvidmalede vægge med Svanemærket maling.

Lofter:

Hvidmalede betonelementlofter, malede med Svanemærket maling.

Der opsættes akustiklofter i spisesale.

Belysning:

Fast belysning i opholdsarealer forsynes med PIRsensorer.

Gulve:

Svanemærket Linoleumsgulv. Farve og kvalitet vælges i samarbejde med Vandkunsten.

Køkken:

Der installeres to storkøkkener dimensioneret til at kunne betjene i alt 75 familier, 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:

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.

Inventarpulje:

Ved aflevering af bofællesskabet til bofællerne overdrages en inventarpulje til fællesskabets ejerforening på 1.200.000,00 kr. inkl. moms. til brug for bofællesskabets egen indretning af alle fælleslokaler, gårdrum mv.

UDVENDIGT

MATERIALER UDVENDIGT

Facader:

Mursten samt sandwich-elementer. Begrønnede felter. Der er strenge krav i lokalplanen til facadeudtrykket, som skal godkendes endeligt af Københavns Kommune samt By og Havn.

Døre og vinduer:

Vinduer udføres i træ/alu. som fab. Velfac 200 el. Rationel

Hoveddøre til boliger fabriksmalede massive døre.

Tag:

Tag udføres med sort tagpap med tagedløb i stål. Der etableres fast ovenlys over trappe i opgange. Der udlægges grønt tag på udvalgte dele af tagfladen. Endvidere etableres der tekniske anlæg, solceller, drivhus eller andet belægning end sort tagpap.

Solceller:

Der monteres solcelleanlæg på taget, 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 samt græsareal og hegn som vist på stueplan.

Tagterrasse mod fælleden:

Der opføres et ca. 50 kvm. væksthuse på den fælles tagterrasse mod fælleden.

Sydvendt taghave:

Den sydvendte taghave udføres med terrassebrædder af træ. Alt indretning ud over terrassebrædderne og værn fastlægges af den af beboernes valgte arbejdsgruppe. Udgifterne til indretning af taghaven afholdes af den afsatte inventarpulje.

Altaner:

Som lette stålaltaner med bund som galvaniserede stålplader. Værn udføres med ramme og strækmetal i galvaniseret stål, terrassebrædder af træ.

Altankarnap:

Altankarnapper udføres som kolde, uopvarmede overdækkede altaner, lukket i top, sider og bund som galvaniseret stål og stålværn i fronten.

Depot:

Der etableres depotrum til hver lejlighed i kælderplan. Depotrum til rækkehuse etableres i boligen.

Cykler og ladcykler:

Der etableres aflåste pladser til cykler og ladcykler i kælderplan. Endvidere cykelparkering i terræn, gårdrum og under portåbninger. Cykelparkering udføres i 1 og/eller 2 plan.

y22.01.2021

Beskrivelse af fælles udearealer:

Gårdrum:

I gårdrum etableres naturlegeplads.

Herudover klargøres gårdrummet med muld til at bofællesskabet kan etablere nyttehaver, frugttræer og lignende.

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 være med til at beslutte hvorvidt der skal installeres udekøkken, legeplads, tørrestativer, drivhuse, højbede, vildmarksspa m.v.

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.

Elevator:

Elevator som Kone, 8 personer/630 kg.

Indvendige trapper i trapperum:

Indvendige trapper og reposer i trapperum udføres i lys terrazzo, værn udføres som hvidlakeret værn type standard

Postkaseanlæg:

Postkaseanlæg som MEFA

Affald:

Der etableres nedgravet centralt affaldssug med indkaststandere placeret i gårdrum.

Altangange:

Altangange udføres i grå beton, værn udføres i galvaniseret stål.

Tilvalg i boligen:

Der vil i et vist omfang være mulighed for tilvalg i boligen. Følgende miljørigtige tilvalgsmuligheder tilbydes:

- Ændring af køkkenløsning . Der vil kunne vælges mellem et antal forud fastlagte designlinjer i samarbejde med køkkenleverandør
- Hårde Hvidevarer: Der vil kunne vælges mellem et antal forud fastlagte hvidevareprogrammer i samarbejde med køkkenleverandørOpsætning af vægge, hvor disse er markeret som stiplede på plantegningerne.

Installationer kan dog ikke flyttes.

De tekniske installationer, herunder gulvvarmesystemet er forberedt for at de stiplede vægge kan opsættes.

Mulighederne for ovenstående tilvalg er dog afhængig af byggeriets/projekteringsstadie, idet tilvalg skal foretages inden 1. november 2021 for at de kan nå at blive indarbejdet i projektet.

Nærmere vilkår for tilvalg fremgår af tilvalgs katalog som er under udarbejdelse.