

Referat

Galgebakken - ekstraordinært beboermøde om helhedsplanen og prøvehusene, tirsdag den 26. april 2016

Punkt 1. Valg af dirigent

Vinie Hansen blev valgt som dirigent.

Punkt 2. Valg af referent

Pia Wallbohm, PWConsult blev valgt som referent.

Vinie indledte med at fortælle, at der ikke var tale om et traditionelt beboermøde, at der var tale om et orienteringsmøde, og at der ikke skulle foretages afstemning. Derefter gennemgik hun dagsordenen og foreslog, at der blev byttet om på dagsordenes punkt 5 og 6, hvilket blev godkendt.

Punkt 3. Nova5 redegør for:

Kommentararkene og beboernes tilkendegivelser om facader og badeværelser

Lars Vind indledte med at fortælle, at der var blevet indleveret 242 kommentarark. Heraf havde:

- 159 svaret, at de syntes, at vi skal arbejde videre med et alternativ til den viste ventilationsløsning
- 52 svaret at de synes, at vi skal arbejde videre med den viste løsning
- 21 ikke krydset af
- 8 sat kryds i begge felter
- 2 selv opstillet et 3. forslag

Frank fortalte, at der i alt er indkommet mere end 100 spørgsmål og kommentarer - rigtigt mange positive, men også bekymringer og kritikpunkter. Kommentarer såvel som spørgsmål spænder bredt, og mange er relateret til individuelle forhold. Alle spørgsmål er blevet noteret og vil blive tematiseret og besvaret på Galgebakkens hjemmeside.

Frank gennemgik nogle af de mere generelle spørgsmål og svar på disse i forhold til **badeværelserne** bl.a.:

Klart eller matteret vinduesglas? Vinduesnichen i A-hus-badeværelset - kan det gøres pænere med fliser? Rørføringen under vasken? Placering af spejl i A-hus-badeværelset?

Der vil blive arbejdet videre med de nævnte forslag og løsninger, som de er udført i prøvehusene.

Vedrørende **facaderne** fortalte Frank, at der ikke var så mange kommentarer og spørgsmål, hovedparten centrerede sig om:

- Dampspærreplaceringen i de lette facader - undersøgelser pågår og vi vil blive klogere efter møde med eksperter senere på ugen
- Sokkelisolering, type og omfang – også her pågår der fortsat undersøgelser
- Espalierer, mange syntes de er for tætte – det vil blive ændret
- Stue i type B og C, mange ønsker vinduer uden vandret sprosse – det vil blive ændret
- Bundstykke i døre, ønskes udført af træ – vil blive ændret
- De fleste glæder sig til vindueskarme med mere plads
- A-hus, flere efterspørger oplukkelige vinduer over alt – det er nogenlunde samme pris, er en beslutning som foretages i HPU
- Karnap, 1. sal type B og C; mange glæder sig til den nye karnap
- Mange ønsker facadedør med vandret sprosse – det er muligt og til nogenlunde samme pris. Det vil blive taget op i HPU, om det skal være muligt at vælge eller evt. tilkøbe en sådan løsning.

Efterfølgende spørgsmål angående badeværelserne

Der blev bl.a. spurgt til:

- Om der vil blive rettet op på, at det er svært og langsommeligt at indstille temperatur på vandet – det vil der, idet rørene vil blive udskiftet. Derudover vil det blive muligt at tilkøbe blandingsbatteri med termostat
- Om udskiftning af varmemåleren er en del af projektet – det er det, og der arbejdes videre med disse
- Om det er muligt at få en hane på badeværelset til, når gulvspanden og vandkanden skal fyldes – det er der ikke sat penge af til i projektet, men det vil blive forsøgt indarbejdet
- Om det er indregnet, at der skal være plads til en vaskesøjle på badeværelserne – det er der taget højde for
- Om der er fundet en løsning ang. Beskyttelse mod indånding af støv – den endelige løsning ligger ikke færdig endnu, da logistikken vil afhænge af hvilken løsning entreprenøren foreslår, men der er stor opmærksomhed på sikkerhed i forbindelse med alle byggeriets faser også angående, hvordan beboerne beskyttes bedst muligt

Spørgsmål angående facaderne

Her blev bl.a. spurgt til:

- Hvordan man vil forhindre, at radiator foran karnappen falder ned, fordi den vil blive brugt som trappetrin – apparatet vil blive monteret så det ikke sker
- Muligheder for at få cylinderlåse i begge stalddørene mhp. tyverisikring – cylinderlås kræver en bredere karm, hvilket vil tage lyset. Det undersøges om et alternativ kan være håndtag med indbygget lås
- Det, at vandnæserne på rækkehusene bliver fjernet. Udover at det vil ændre arkitekturen vil det også skade facaderne – det vil det ikke pga. nye tekniske løsninger
- Om betonfacaderne bliver isoleret – det er ikke en del af projektet
- Om det er nødvendigt at grave så meget ned omkring husene pga. sokkelisolering – det arbejdes der videre med sammen med eksperter

- Om driften kan mærke en forskel mhp. den forbedrede isolering – Susanne svarede klart ja og underbyggede med ”at det ikke længere er nødvendigt med ekstra sokker pga. træk ved gulv”.

Kommentararkene og beboernes ønsker om arbejde med ventilationsløsning ”Plan B”

Der har været overvældende flertal for, at der arbejdes videre med et alternativ til den viste ventilationsløsning. Dette især med udgangspunkt i:

- Bekymringer omkring støjniveau – lydkrav i BR-15: < 30 dB fra tekniske installationer er overholdt
- At anlægget optager meget plads indendørs – hvilket forsøges imødekommet ved, at der arbejdes videre med en løsning hvor aggregatet (den lydisolerede boks der optager plads) flyttes udenfor. Kanalføring vil skulle tilpasses en sådan løsning men vil omfangsmæssigt blive nogenlunde det samme som i prøvehusene. Vedrørende de små boliger arbejdes med en reduceret ventilationsløsning i form af udsugning via emhætte og sug på badeværelset

Derudover var der en lang række spørgsmål omkring individuelle indretningsløsninger og i forhold til der, hvor lejemålene er delt op/udlejes privat. Spørgsmål der vil blive samlet op på og besvaret på hjemmesiden. Frank kunne dog fortælle, at i forhold til BR-15 § 6.3.1.2, stk. 2 skal der installeres emhætte ved trinettekøkken.

Der vil blive husstandsomdelt spørgeark med henblik på at få kortlagt, hvor der er opdelt lejemål og andre individuelle forhold, der skal tages forbehold for i forbindelse med udbuddet.

Spørgsmål angående til ventilationen

Her blev bl.a spurgt:

- Om man kan sætte sin egen emhætte til ventilationssystemet – det skal man ikke forvente at kunne
- Om man kan slukke for anlægget – ja, der er en afbryderknop, men ideen med anlægget er, at det skal køre hele tiden
- Om man kan opvarme boligen via ventilationen, når den nu genanvender 80% af varmen – det kan man ikke, boligerne opvarmes fortsat via radiatorer, men der vil kunne spares på varmeregningen og om sommeren vil man kunne bruge natteluft til at afkøle boligen
- Om man så ikke må åbne vinduerne – jo, det må man selvfølgelig. Der er ikke tale om aircondition som i en bil, men om at sikre at ”forurenede” luft inde i boligen skal ud og erstattes med frisk luft bl.a for at forhindre fugt og skimmel
- Om det er muligt at få en emhætte, der ikke er koblet på ventilationsanlægget, som fylder mindre og er kønner – det vil der blive arbejdes videremed. Emhætten var noget af det der havde fået kritik, ikke mindst inddækningen af denne.
- Om der vil blive en reel besparelse på varmeregningen, der modsvarer udgift til el forbundet med det at have ventilationen kørende – kommer an på hvordan ens varmeforbrug ser ud, om der er tale om en isvinter osv.

- Om glaskuplen i badet vil blive fjernet – det vil den ikke, men den vil kunne lukkes fremover
 - Om det er lovpligtigt med emhætte – ja, det er det i dag ved installering af kogeplader, men det var det ikke da Galgebakken blev opført
 - Om alternativ til den i prøvehusene viste ventilationsløsning er blevet opgivet – det er den ikke. Der arbejdes videre med en løsning B (se for uddybelse under pkt. 6). Den opgave som rådgiverne dog oprindeligt er blevet stillet og som står beskrevet i den helhedsplan som er blevet besluttet går på et mekaniske ventilationsanlæg a la det, der er illustreret i prøvehusene
 - Om det er nødvendigt med en mekanisk ventilationsløsning – umiddelbart ja. Det er besluttet bl.a på grund af, at afdelingen har meget store problemer både menneskelige og økonomiske pga. skimmelsvamp. Problemet med skimmelsvamp vil kunne reduceres vha. mekanisk ventilation, der ikke er afhængig af, at den enkelte husstand har gode udluftningsvaner.
 - Om ventilationsanlægget vil kunne suge svampesporer op gennem gulvet fra krybekælderen. En tidligere undersøgelse har vist, at det vil der ikke blive tale om. Der er desuden igangsat en nærmere undersøgelse af 25 huse foretaget af SBMI.
 - Om man vil få tør luft – teoretisk set kan man risikere tør luft og statisk elektricitet i meget kolde perioder, hvor boligen opvarmes, og hvis man samtidigt ikke producerer særlig meget fugt i boligen. Statisk elektricitet er dog også afhængig af, hvilken gulvbelægning man har og hvilket fodtøj man har på.
 - Om der bliver behov for genhusning, og hvad man gør, hvis man fx har aften/nattearbejde og derfor brug for ro til at sove om dagen – det undersøges pt. hvordan sådanne og andre individuelle behov kan imødekommes.
- Der er ikke indarbejdet genhusning i det oprindelige projekt. Landsbyggefonden støtter ikke genhusning ifm. reovering af badeværelser, idet der vil blive opstillet badepavilloner, så man godt kan bo i sin bolig selvom der arbejdes. Omkring den uge, hvor der vil blive boret huller ifm. ventilationen, arbejder HPU på at finde løsninger til, hvordan vi minimerer generne.

Punkt 4. Erfaringer med ventilationsanlæg i afdeling 4 række v/beboerkoordinator Berit Djarling

Berit fortalte, at hun har været ude at spørge ejendomsfunktionærerne i 4 række om, hvordan beboernes reaktioner har været på ventilationsanlægget. Tendensen har været, at der i starten var en del klager bl.a pga. støjen men, at efter der er blevet lavet en indregulering af anlægget, er klagerne faldet markant.

Driften har fortalt, at indreguleringen og de mange beboerhenvendelser har krævet en del ekstra tid, men at det ser ud til at være løst nu.

Til gengæld har tilbagemeldingerne fra allergikerne været, at de har kunne mærke stor forskel også der, hvor der ikke er isat specielle allergikerfiltre.

- Der blev spurgt om der var/er mange der har slukket deres ventilationsanlæg, hvilket der ikke er kendskab til

- Der blev spurgt til om de to anlæg er sammenlignelige – hvilket der blev svaret ja til.
- Der blev spurgt om klagerne stoppede, fordi beboerne gav op i afmagt – hvilket ikke er tilfældet. Der regnes med, at det er fordi den efterfølgende indregulering har imødekommet gener omkring fx støj.

Punkt 5. Processen for frembringelse af en 'Plan B' løsning for ventilationsanlæg, særudvalg og temagruppens arbejde

Lars orienterede om, at der er nedsat en arbejdsgruppe bestående af HPU, BO-VEST og rådgivere. Gruppen arbejder med forskellige løsninger i forhold til ventilationen bl.a: et hybridanlæg, en løsning hvor selve ventilationsaggregatet (den store isolerede kasse der fylder i fx køkkenskabet) placeres udenfor huset og en mindre pladskrævende løsning i forhold til de små boliger baseret på badeværelsessug og emhætte. Gruppen har afholdt første møde og forventes at mødes igen i starten af maj.

Forslagene vil efterfølgende blive præsenteret for temagruppen, der skal arbejde videre med de sidste justeringer. Resultatet af temagruppens arbejde vil efterfølgende blive opført i 1:1 i et B-hus.

Der blev spurgt:

- Om pengene kan bruges til andet end ventilation – dette er ikke tilfældet, hvis beboerne stemmer nej til ventilationsanlæg vil pengene gå tilbage til Landsbyggefonden.

Derefter tog Jens Ellesøe fra HPU ordet og pegede på, at der er blevet skudt unødigt meget på rådgiverteamet i relation til ventilationsanlægget. Forslag til ventilationsanlægget blev oprindeligt udarbejdet af ingeniørfirmaet NIRAS, på baggrund af problemer med skimmelsvamp, der årligt bruges 2-4 mio. kr. på at udbedre. Samtidig blev foreslået sokkelisolering og facaderenovering (helhedsplanen for Galgebakken som beboerne tidligere har stemt ja til).

HPU tager anbefalingerne om ventilationsanlæg med varmegenanvendelse fra NIRAS og NOVA5 alvorligt og har derudover med stor seriøsitet behandlet beboernes mange kommentarer til prøvehusene. Derfor arbejdes der nu videre med, at anlægget placeres udenfor boligen evt. kombineret med en hybridløsning. Dette så der bliver tale om, at de store boliger får et fuldt anlæg og de små boliger en løsning bestående af udsugning i bad og via emhætte. Der arbejdes dermed i henhold til det oplæg som beboerne tidligere har stemt ja til.

Punkt 6. Spørgsmål fra beboerne om prøvehusene og ventilationsanlæggene med varmegenvinding

Spørgsmålene blev stillet umiddelbart efter gennemgang af kommentararkene se derfor punkt 3.

Punkt 7. Manglende beslutninger i samarbejdet med Landsbyggefonden

Lars fortalte, at der pt. foregår drøftelser med Landsbyggefonden omkring 'nye arbejder'. Det drejer sig i korte træk om:

- Evt. etablering af omfangsdræn på baggrund af GEO's anbefalinger

- Skimmel i krybekældre udløser ikke automatisk støtte fra LBF. Derfor screenes p.t. 25 krybekældre af SBMI, rapport forventes ultimo maj 2016.
- Eventuel nedrivning af 74 D-huse og opførelse af nye erstatnings-boliger på eksisterende fundamenter.

Derudover pågår der dialog med LBF om skema A-grundlaget ift. generelle mangler, fejlloptællinger fx i forhold til antal af radiatorer, skærpede arbejdsmiljøkrav, landskabsarbejder m.v.

Det forventes, at denne dialog vil give os en indikation vedrørende Landsbyggefondens støtte til "nye arbejder".

Punkt 8. Økonomien i Helhedsplanen efter Skema A, dec. 2012 v/byggeudviklingschef i BO-VEST

Jesper Rasmussen fortalte, at de økonomiske forudsætninger er uforandrede, hvilket vil sige, at der i forhold til projektgennemførelsen vil være tale om en forventet huslejestigning på følgende i 2012 priser:

Helhedsplan: + 1 %

Renovering af varmeanlæg og nye individuelle vand- og varmemålere (ustøttede arbejder): + 1,3 %

Landskabsgenopretning af fællesarealer (Rammebeløb på 15 mio. kr.) + 1,8 %

I alt en huslejestigning på + 4,1 % (for uddybelse af ovenstående regnestykke se Jespers slides, der er at finde på Galgebakkens hjemmeside).

Hvis prisstigningerne følger det nuværende lave niveau vil Landsbyggefonden sørge for, at der sker en regulering. Vedrørende de ustøttede arbejder står Galgebakken selv for reguleringen enten gennem huslejeregulering eller reducere af arbejderne.

Eventuelle yderligere huslejestigninger SKAL først godkendes af beboerne.

Punkt 9. Kommende forløb: bl.a. indkaldelse af temagrupper om ventilation og landskab, fremvisning af Plan B-løsninger i ledigt rækkehus

Lars gennemgik kort den forventede proces frem til igangsættelse af storskalarenoveringen.

Forår/sommer 2016: Temagrupperne omkring ventilation og udearealer arbejder med konkretisering og justeringer

Ultimo maj 2016: Fremvisninger af temagruppernes arbejde i form af 'åben have' i A, B og C husene og den reviderede ventilationsløsning illustreret i B hus

Ultimo 2016/primio 2017: Udbud af projektet i storskala
Besluttende beboermøde og godkendelse af det endelige projekt
Udvælgelse af entreprenører

Medio 2017: Opstart på storskalarenoveringen

(red. Efter beboermødet - og med udgangspunkt i de mange ønsker om ændringer, nye undersøgelser mv. - er det rådgiverteamets vurdering, at den skitserede tidsplan frem til sommerferien ikke holder. I vil så snart der foreligger en korrigeret tidsplan blive informeret om tidspunkter for div. møder, fremvisninger mv.)

PW/12/5/16