

GEO-MØDET

Den 13. januar 2015 blev der afholdt et velbesøgt orienteringsmøde for Galgebakkens beboere, hvor GEO fremlagde resultatet af deres undersøgelser af grundvands- og drænforhold på Galgebakken. De spørgsmål, som HPU havde bedt GEO om at besvare, var:

- Undersøge om de eksisterende dræn under husene fungerer.
- Undersøge om jordbundsforholdene i bebyggelsen hindrer afvanding af krybekældrene.
- Undersøge om de eksisterende dræn er tilstrækkelige til at afvande husene.
- Hvis ikke, undersøge om omfangsdræn, etableret for hvert hus vil afhjælpe evt. problemer.
- Undersøge hvorvidt regnvandsnettet på Galgebakken er i stand til at bortlede regnvand uden risiko for opstuvning.

Der henvises til mødereferatet og yderligere materiale på hjemmesiden, der giver svar på de stillede spørgsmål. GEO anbefaler, at der etableres omfangsdræn, og BO-VEST arbejder nu videre med en finansieringsløsning via Landsbyggefonden. Vi vender tilbage, når der er nyt i sagen.

Isolering af gulvene

I forlængelse af GEO mødet og læserbreve bl.a. i GalgebakkePosten, har der været rejst spørgsmål fra flere beboere om muligheden, for indblæsning af isolering i hulrummet under trægulvene.

Af flere årsager er hulrumsisolering ikke en mulighed vi arbejder videre med. Dels er der allerede isoleringsbatts (50-75 mm) i hulrummet, og isoleringen danner sammen med gulvstrøerne (trælægter) "kanaler" under gulvet, som betyder, at der skal bores mange huller i gulvene til indblæsningen. Derudover blæses isoleringen ind under tryk, der medfører en risiko for, at gulvene "rejser" sig, og endelig vil man ved merisolering under gulvet kunne flytte dugpunktet, der medfører risiko for rådskader på undersiden af gulvet.

Prøvehusene - til hvad og hvordan skal de bruges?

Der er nu sammen med HPU og BO-VEST udvalgt 4 boliger, 1 af hver boligtype, som skal indrettes til prøveboliger.

På baggrund af jeres tilbagemeldinger og kommentarer til de udstillede mock-ups vil vi gennemføre en fuld renovering af de 4 boligtyper.

Til forskel fra badeværelsesmock-ups'ene vil prøveboligerne være fuldt funktionsdygtige, dvs. at der bliver tilsluttet lys, vand, varme, ventilation m.v.

Formålet med prøvehusene er at efterprøve de erfaringer og valg, som I har været medbesluttende på via tema-grupperne og de fælles evalueringer for alle beboerne. Det vil give mulighed for at se de deløsningsmuligheder som et samlet hele og for, at vi som rådgivere vil kunne efterprøve alt ned i mindste detalje, inden vi påbegynder stor-skalarenoveringen.

Tidsplan og det videre forløb

Vi forventer, at prøvehusene sendes i udbud medio 2015, og at de vil stå færdige i starten af 2016.

FIND MERE INFORMATION PÅ VORES HJEMMESIDE

Vi har etableret en særlig hjemmeside, der kun omhandler renoveringen af Galgebakken. På hjemmesiden kan du altid følge med i renoveringsprocessen. Derudover kan du få svar på de fleste spørgsmål omkring renoveringen. Du kan for eksempel se den overordnede tidsplan og blive opdateret på nyheder og referater fra afholdte møder. Du kan også altid læse eller genlæse ByggePosten og andet hustandsomdelt materiale.

Besøg hjemmesiden på www.galgebakken-renovering.dk

KÆRE BEBOERE

I dette nummer af Byggeposten kan I læse om resultatet af den gennemførte evaluering af badeværelsesmodellerne. Der er nyt om vores facademock-up på Torv 7-2, hvor vi har bygget en arbejdsmodel af en C-Boligfacade. Der er også en opsamling fra GEO mødet i januar. Endelig er der mere information om de ventilationsløsninger, vi vil afprøve i fuld skala i prøvehusene.

EVALUERING AF BADEVÆRELSESMODELLERNE

I forbindelse med fremvisning og evaluering af badeværelsescontainerne er der blevet indleveret 142 besvarede evalueringsskemaer. De er fordelt på 42 fra A-boligerne, 26 fra B-boligerne, 43 fra C-boligerne og 1 fra D-boligerne. Derudover er der 30 beboere, som ikke har registreret, hvilken bolig de kommer fra.

Flisefarver

Der har været klart størst opbakning til de lyse flisefarver på væg og gulv. Model V fra spørgeskemaet og containerne (væg: Traffic White, gulv: Light Grey/Brown) er den løsning, der har fået størst tilslutning. Derfor har temagruppen indstillet til Helhedsplanudvalget, at dette bliver valgt som standardløsning. For de beboere, der ikke vælger standardløsningen, vil det være muligt at vælge og kombinere på kryds og tværs mellem de fliser, der er udstillet i containerne. Fugefarver vil også kunne vælges blandt de farver, der er vist i badeværelsescontainerne.

Opbevaring

Der var et generelt ønske om mere opbevaringsplads. Derudover var mange kritiske i forhold til skabet under vasken. Som standardløsning vil der derfor blive opsat skab på væg over toilettet – ikke under vasken. Som alternativ vil man kunne vælge at få opsat under håndvasken. Derudover vil det være muligt at tilkøbe ekstra skabe fra "materialekataloget", som vil blive udarbejdet, når der er valgt entreprenører senere i processen.

Spejlskabet i A-boligen udgår helt af projektet, da kun få syntes om løsningen.

Håndvask

Der var forskellige meninger om, hvorvidt vaskens størrelse var for lille eller tilpas. I standardbadeværelset vil der blive monteret den størrelse, der er vist i containerne. Hvis man vælger den store vask, og samtidig ønsker en brusevæg i glas, skal man være opmærksom på, at der bliver begrænset passageplads mellem vasken og brusevæggen. I materialekataloget vil der blive valgmuligheder, om man ønsker stor eller mindre vask.

Brusevæg

Der var generel tilslutning til brusevægge i glas. Som standardløsning vil der derfor blive monteret brusevæg i matteret glas. Der er flere beboere, der har ønsket, at opsætningen af glasvæggen kunne være frivillig og mulig at fravælge. Hvis man fravælger brusevæggen, får man i stedet monteret en stang til et bruseforhæng. Det vil også være muligt at vælge klart glas i stedet for matteret glas.

Der vil blive arbejdet videre med muligheden for at tilkøbe en foldbar brusevæg.

EVALUERING AF BADEVÆRELSESMODELLERNE – fortsat

Kroge

Som standard monteres 4 håndklædekroge samt toiletrulleholder (som vist i containerne). Der var mange, der ønskede flere kroge, holdere m.v. Derfor vil det blive muligt at tilkøbe et udvalg af ekstra kroge, hylde o.lign.

Blandingsbatteri i bad

Der opsættes de blandingsbatterier i type, der er vist i containerne som standard-løsning.

Der har været en del henvendelser angående mulighed for termostat-armaturer pga. store udsving i vand-temperaturen. Det problem vil dog blive løst ved renoveringen af vand-installationerne. Hvis man alligevel gerne vil have et termostatarmatur, vil det være muligt at tilkøbe.

El og belysning

Tilbagemeldingerne på belysningsniveauet var at de fleste syntes, at der var, et tilstrækkeligt lysniveau i badeværelset. Standardmonteringen bliver derfor et energivenligt LED armatur over håndvasken. Derudover vil det være muligt at tilkøbe supplerende loftsløslarmatur (LED) monteret i brusenichen (LED).

Vedrørende stikudtag (230V) var det tæt på alle, der gerne ville have mulighed for et ekstra stikudtag ved håndvasken. Det vil derfor blive muligt at tilkøbe det ekstra stikudtag.

Spejl

Det blev indstillet fra temagruppen, at standardløsningen for spejle bliver som vist i containerne. I A-boligerne dog på væggen som nuværende. Det vil være muligt som alternativ at vælge et kortere spejl (giver plads til hylde over vask i rækkehusene), eller at tilkøbe et større spejl.

Spørgsmål

Der er i forbindelse med evaluering-processen fremkommet en lang række spørgsmål, som vi nu har undersøgt og er ved at afklare endeligt.

Svarene på de oftest stillede spørgsmål (FAQ) vil inden udgangen af februar være at finde på hjemmesiden: www.galgebakken-renovering.dk

MATERIALEKATALOG

Materialekataloget er endnu ikke udarbejdet, da de enkelte produkter vil afhænge af hvilke produkter, den vindende entreprenør tilbyder. Vi sørger naturligvis for at beskrive en god kvalitet og et pænt design, men på grund af udbudsreglerne er det ikke muligt at forudbestemme et bestemt fabrikat.

Vi sørger også for, at de enkelte elementer, som kan tilkøbes, passer sammen indbyrdes og til standard-løsningen, hvad angår design, farve m.v.

STANDARDLØSNINGER

Hvad er en standardløsning?

En standardløsning er den løsning, som BO-VEST (driften) i fremtiden vælger, når der kommer en flyttebolig.

Derudover vil der være yderligere 2 situationer, hvor standardløsningerne bliver aktuelle:

- 1) Hvor den nuværende beboer ikke selv melder tilbage angående ønsker til indretning, farvevalg m.v. i forbindelse med renoveringen.
- 2) Der hvor den nuværende beboer synes om standardløsningen.

Standardløsningen er udvalgt på baggrund af de mange inputs, vi har modtaget i forbindelse med evalueringen af de 1:1 modeller, der er udstillet i containerne.

STATUS PÅ FACADEMOCK-UP

Som en del sikkert allerede har set, er der på en af C-boligerne (**Torv 7-2**) ved ejendomskontoret blevet bygget en arbejdsmodel i fuld størrelse – en såkaldt mock-up. Stillads og plasticindpakning er nu væk, og I kan se i hvilken retning, den fremtidige facaderenovering kan bevæge sig.

MEN...Vi er ikke selv helt tilfredse med resultatet endnu. Derfor arbejder vi i samråd med Helhedsplanudvalget og BO-VEST videre på arbejdsmodellen, hvor vi gerne vil kvalificere arkitekturen og byggeteknikken yderligere, samt tilpasse løsningerne efter de erfaringer, vi har gjort indtil nu. De tilpasningsarbejder, vi udfører, forventer vi, er færdige efter påske. Så snart håndværkerne er færdige, vil I blive inviteret til en officiel fremvisning som vi allerede glæder os meget til.

Ligesom det var tilfældet med badeværelsesmodellerne, viser vi også facademodellen frem ved 3 fremvisninger fordelt på henholdsvis en lige og en ulige uge. Der bliver fremvisning på både hverdage og weekender, i dag- og aftentimerne – så håber vi, at I har lyst til at deltage i evalueringen af facaden sammen med os.

Hvad kan ses på den færdige mock-up?

Der er tale om en renovering og isolering af den lette facade på en C-Bolig. I vil derfor kunne se løsningsforslag til både vinduer, indgangsdør, en ny vindueskarnap samt forslag til materialevalg og farve på de lette facader.

Vi opstiller også farveprøver på facade-beklædningen, der er alternativer til den farve, der er valgt på selve mock-up modellen. Her får I mulighed for medindflydelse på valg af de farver, der skal pryde Galgebakken i fremtiden.

I forbindelse med facademodellen laver vi også et forsøg med sokkelarbejder, så I kan få en idé om omfanget af det forestående gravearbejde i jeres haver.

Vi vender tilbage med særlig information om evalueringen af facademock-up'en, når vi nærmer os en færdiggørelse.

Af hensyn til beboerne, der bor i Torv 7-2, henstiller vi til, at I benytter jer af de 3 officielle fremvisninger når de kommer. På den måde generer vi så lidt som muligt.



VENTILATIONS-LØSNINGERNE

Helhedsplanudvalget (HPU) har holdt flere møder med vores installationsingeniører for at drøfte de forskellige løsningsmuligheder yderligere. Umiddelbart er der desværre ingen af de forskellige mikroanlæg, der er opfundet de sidste par år, som egner sig til boligventilation. Bl.a. er der ingen referencer i så stor skala som på Galgebakken, og der er nogle ret store driftsomkostninger ved de små anlæg.

Derfor har HPU i samråd med BO-VEST og de tekniske rådgivere besluttet, at der i de 4 prøvehuse udføres traditionelle ventilations-anlæg med kanaler, der fremføres i boligen. Når prøvehusene er færdige, bliver der gennemført en evaluering af ventilationsanlæggene, hvor vi samler op på erfaringerne. Der er planer om at flytte ejendomskontoret til en A-bolig, som vi vil bruge som "eksperimentarium" for bl.a. ventilations-anlægget. Her får vi bl.a. prøvet tingene af i en bolig, hvor der opholder sig personer.