

INFORMATION OMKRING RENOVERINGEN

**GALGEBAKKEN**

## Helhedsplanen for Galgebakken - information om spørgemøder 2017 -

Der har været afholdt to spørge- og informationsmøder om helhedsplanen for Galgebakken i beboerhuset. Byggeposten samler her op på møderne.

Det første spørge- og informationsmøde blev afholdt den 25. september og omhandlede arbejdet med at finde en ventilationsløsning.

Det andet møde blev afholdt den 3. oktober og handlede om de øvrige arbejder under helhedsplanen – dvs. facader, badeværelser, udearealer, skure og pergolaer og projektets foreløbige tidsplan.

### Pænt fremmøde af engagerede beboere

De to spørge- og informationsmøder blev afholdt i beboerhuset. Begge gange var der et pænt fremmøde af spørgelystne og engagerede beboere, der ville vide mere om såvel de overordnede linjer som de mere tekniske detaljer.



Fælles for de to møder var, at rådgivere fra Nova5-arkitekter og Orbicon rådgivende ingeniører fortalte om projekt og proces, hvorefter salen kunne stille spørgsmål. Seniorbyggeprojektleder fra BO-VEST, Christian Lind deltog også, ligesom ejendomsleder i Galgebakken Susanne Palstrøm.

### Spørge- og informationsmøderne var fremlæggelse af status

Spørge- og informationsmøderne gik godt, og beboernes spørgsmål blev besvaret så godt som muligt. Der var i hvert fald svar på "hvorfor status er, som den er" set fra et rådgiver- og et projektsynspunkt.

Og møderne var netop en status på, hvor projektet med helhedsplanen er nu, og hvilke forarbejder og undersøgelser, der er foretaget. Spørge- og informationsmøder var blevet lovet tidligere på året, og derfor er de blevet fastholdt, selvom HPU og BO-VEST har valgt at sætte projektet på pause, som Byggeposten 7 fra august beskrev.

Rådgiver ønsker nemlig at lave nogle yderligere tekniske undersøgelser af forskellige forhold i krybekældrene i prøvehusene, og resultaterne af disse undersøgelser kan have indflydelse på, hvordan helhedsplanens videre forløb bliver.

Hvordan det videre forløb bliver, vil Byggeposten informere om, når HPU og GAB ved mere.



Rådgivere fra Nova5-arkitekter og Orbicon, ordstyrer Finn Stubtoft og medlem af HPU, Birte Y. Nielsen som mikrofon-omdeler, på arbejde over for de spørgende og lyttende tilhørere.

INFORMATION OMKRING RENOVERINGEN

# GALGEBAKKEN

## Demokratiets kunst: BO-VEST, rådgivere, GAB, HPU, beboerne – hvem bestemmer?

Selve arbejdet med helhedsplanen foregår i et samspil mellem BO-VEST administrationen og Galgebakken.

BO-VEST er interesseret i, at boligerne fremtidssikres bedst muligt, så de kan holde mange år endnu. Afdelingsbestyrelsen, GAB, som repræsenterer beboerne, er interesseret i at bibeholde boliger, der kan være sunde hjem for alle, der bor der. BO-VEST får faglig hjælp fra eksperter – arkitekter og rådgivere.

GAB nedsætter et Helhedsplanudvalg, HPU, der kan arbejde kun med helhedsplanen, da det er et meget stort arbejde, der ville betyde, at afdelingsbestyrelsen ikke ville få plads til alt det andet bestyrelsesarbejde.

HPU og temagrupperne har udarbejdet forslag til løsninger på indsatsområder som fx facadeplader sammen med rådgiver – forslag, der skal stemmes om, inden en endelig vedtagelse. Udvalgsarbejdet er slut og projektet er derfor på vej i beslutningsfasen.

Det er med andre ord de beboervalgte medlemmer af HPU, der fremlægger forslag, som beboerne skal stemme om. BO-VEST faciliterer projektet, og rådgiver udarbejder forslag inden for de rammer som BO-VEST, lovgivning, teknik & byggekrav og HPU sætter for deres arbejde.

## Landsbyggefondens rolle

Et yderligere forhold, der former udfaldet af en helhedsplan er antallet af støtte kroner fra Landsbyggefondens. Landsbyggefondens administrerer de midler, som alle beboere i hele Danmark betaler via deres husleje og administrationsbidrag.

I Landsbyggefondens vurderer de tekniske eksperter alle helhedsplaners støtteønsker ud fra bygningerne, boligerne og områdets tilstand.

Derudover stiller de nogle krav til renoveringssager for at ville støtte. Kravene er ofte teknisk begrundede og har som målsætning at fremtidssikre Danmarks almene boligmasse, så boligerne er tidsvarende – også de næste 50 år.

## Hvad koster en helhedsplan for beboerne?

Noget af det, der blev spurgt ind til på andet spørge- og informationsmøde var også økonomien i helhedsplanen – hvad vil renoveringerne komme til at betyde for den enkeltes husleje. Det er en naturlig usikkerhed. BO-VEST kan ikke svare på spørgsmålet før projektet har været i udbud og der foreligger et prisoverslag fra en entreprenør.

Der vil komme en huslejestigning som konsekvens af en helhedsplan. Huslejestigningen skal beboerne stemme ja til på et beboermøde, lige som den skal godkendes af Albertslund Kommune og Landsbyggefondens.

Det er HPU's intention, at en huslejestigning modsvarer af den besparelse, der vil komme på energi, fordi husene bliver væsentligt mere energirigtige.

Et fokuspunkt for HPU er der, hvor beboerne har mange ønsker til ekstra tilvalg. De ekstra tilvalg er nemlig i høj grad med til at fordyre renoveringen.



Koncentration blandt deltagerne på spørge- og informationsmødet.

INFORMATION OMKRING RENOVERINGEN

# GALGEBAKKEN

## Nye badeværelser - beboerne skal i skurvognen

Der blev talt en del om den gennemgribende renovering af toilet- og bad, som helhedsplanen lægger op til på informations- og spørgeomødet. Emnet blev grundigt debatteret, fordi det bliver nødvendigt, at Galgebakkens beboere i løbet af den periode, hvor renoveringen foregår i den enkelte bolig, benytter bade- og toiletvogne, som vil blive stillet op i området.

Hvor lang en periode, det vil dreje sig om, er usikkert.

## Samlet plan

Rådgiverne præsenterede deres bud på en tidsplan på møderne. Det er vigtigt at understrege, at denne tidsplan ikke nødvendigvis er den gældende. Den præcise tidsplan kender vi, når der er valgt entreprenør.

Den valgte entreprenør kan planlægge udførelsen anderledes.

Den nuværende rådgiver, Nova5, lægger op til, at den samlede renovering vil tage 18 uger i og omkring hver bolig. OBS! Det er IKKE alle 18 uger, beboerne vil være uden bad og toilet.

Der vil være gener i denne periode, men der vil blive foretaget flest mulige tiltag for gøre det tåleligt.

Når vi har et prisoverslag fra en entreprenør vil der blive foretaget en beboerafstemning om helhedsplanen, – dvs. efter projektet har været sendt i udbud og entreprenører får mulighed for at byde ind på opgaven.

## Videre arbejde

Men mens vi venter på de undersøgelser, der kan have en afgørende effekt på det videre forløb, arbejder HPU videre for, at projektet lykkes til flertallets tilfredshed.

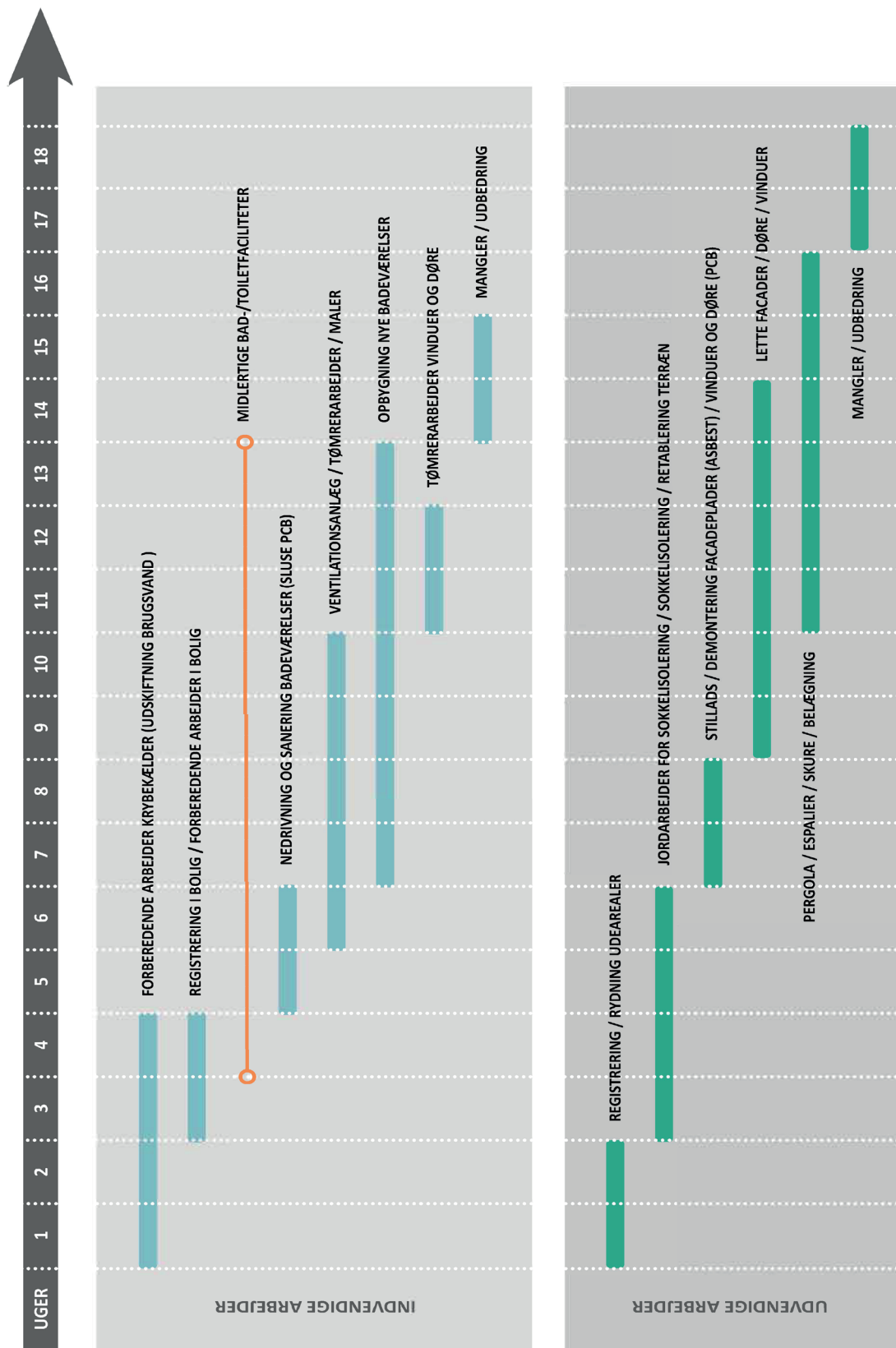
Er der grupper, der ønsker at gøre deres indflydelse gældende er alle input meget velkomne – men alle henvendelser skal ske til GAB.

Venlig hilsen

Helhedsplanudvalget for Galgebakken

# GALGEBAKKEN

PRINCIPIEL TIDSPLAN FOR ARBEJDER BOLIG\* (UDVENDIGE ARBEJDER, 'WORST CASE' : TYPE A)



\* Den vindende hovedentreprenør detail-projekterer den egentlige tidsplan, hvorfor den endelige tidsplan kan se anderledes ud