

Galgebakken helhedsplan

Informationsmøde den 10-08-2021

Boligtype A og D

PANEL

BO-VEST, Kristian Overby

NOVA 5, Thomas Dahl & Christian Lang

WSP, Steen Petersen & Jonas Glatved

Marianne Levinsen Landskab, Marianne Levinsen

SPØRGSMÅL OG SVAR

For at helhedsplanen kan sættes i gang så skal den godkendes af afdelingen, VAs organisationsbestyrelse og kommunalbestyrelsen. Hvorledes er det med byggetilladelse?

Der har i de sidste 2 – 3 år været en løbende dialog med kommunen omkring projektet. Kommunen er således løbende blevet orienteret om projektets byggetekniske forhold. Kommunen har modtaget de formelle byggeandragender og det forventes, at der kan opnås byggetilladelse. Igangsættelse af helhedsplanen er under forudsætning af godkendelse af skema B og byggetilladelse.

Hvad sker der, hvis beboerne stemmer nej til det fremlagte forslag om helhedsplan?

Hvis projektet ikke kan godkendes i sin helhed, så skal der laves ændringer inden der igen kan stemmes om det på et beboermøde. Dette vil tage tid. Da der er tomme boliger i afdelingen, så vil der blive yderligere lejetab. Entreprenøren vil have udgifter, hvis de ikke kan komme i gang til det tidspunkt, som de har reserveret deres håndværkere til. Dette kan evt. have en økonomiske konsekvens for sagen.

Hvad sker der med de køkkener af god kvalitet, som beboerne selv har opsat?

Dette vil bero på konkrete vurderinger fra køkken til køkken. Måske kan der gives et mindre beløb til at dække udgifterne til nedtagning, opmagasinering og genopsætning af køkkenet. Der er dog nogle forhold, der skal tages hensyn til og herunder det ansvarsmæssige. Desuden kan der være forskellige miljøforhold, der skal undersøges forinden.

Kommer der hegn op igen?

Ja, de "lovlige" hegn, der berøres af helhedsplanen, kommer op igen.

Er det for alle boliger, at der bliver adgang til teknikskab udefra?

Ja. De løbende udskiftninger af filtre vil således kunne foretages udefra. Varmeunit tilgås inde fra boligen, men service herpå er begrænset.

En deltager nævnte, at det er beklageligt, at man ikke har stemt om placeringen af teknikskabe.

Der blev svaret, at det måske er uheldigt, at man ikke har stemt om dette. Der er lavet det løfte til GAB om, at entreprenøren vil se på, om teknikskabet kan flyttes ud af ud af boligen. Dette skal dog ligge indenfor den godkendte økonomiske ramme ved skema B godkendelsen og ikke medføre forsinkelser på opstartstidspunktet. Hvis der laves markante ændringer i projektet efter skema B godkendelsen fra beboerne, så skal der gives en ny godkendelse fra beboerne.

Hvad sker der, hvis der opstår fejl i processen. Hvem skal man så bebrejde?

Rådgiver er ansvarlig for, at de projekterede løsninger er korrekte. Entreprenør er ansvarlig for, at projektet udføres som projekteret og korrekt. Der foretages løbende kontrol af det udførte arbejde. Desuden foretages der kontrol ved aflevering samt ved 1- og 5- årsgennemgang, hvor også Byggeskadefonden gennemgår den færdige renovering.

Det tilstræbes, at arbejdet udføres med anerkendte løsninger, så evt. skader bliver dækningsberettigede i byggeskadefonden. Man forsøger at forsikre sig, så vidt muligt.

Er de eksisterende installationer efter renoveringen stadig således, at man kan udleje en del af en A-bolig?

Der bliver forberedt til udlejning i A5- og B5-boliger. Det bliver et beboervalg, om man ønsker afblænding i A5-bolig til A1- og A2-bolig samt værelset i rævegrav på B5-bolig.

Kan man sætte skillevæggen i den store stue et andet sted end der, hvor det er vist på tegningen?

I projektet bliver der ikke valgmulighed i forhold til hvor skillevægge kan opsættes. Dette skyldes opbygningen til gulvvarmen og ventilation. Der kan ikke laves forskellige løsninger for de enkelte boliger. Det bagerste værelse bliver gjort lidt større, så der kan blive plads til en dobbelt seng.

På hvilket grundlag har GAB taget beslutning om at kammeret bagerst i stuen i A3-, A4- og A5-boliger skal være større?

Dette er sket på baggrund af tilbagemeldinger i forbindelse med evalueringen af A5-boligen.

Hvilken type vinduer monteres der og vil de have kippefunktion så vandskader kan undgås?

Det bliver vinduer, der åbnes udad i stueetage. Dette er besluttet på et byggeudvalgsmøde for mange år siden. Vinduer der åbner udad har ikke kippe funktion. For vinduer på første sal vil disse åbne indad. Vinduerne har pt. ikke kippefunktion, men mulighed herfor kan undersøges.

Er der gulvvarme i alle boliger?

Ja.

Det er en usædvanlig byggekonstruktion man har planlagt, hvor der ikke er isolering mod kælderen. Der kan være tekniske og økonomiske problemer med det. Hvorfor kan man ikke bygge det, som man normalt ville gøre det?

Det er en særlig løsning, der er lavet specielt til at løse udfordringerne i Galgebakken. Løsningen er blåstemplet af en række fugttekniske specialister. Både i forbindelse med ekstern granskning i 2018-2019 og i efterfølgende projektering fra totalrådgiver.

Der kan ikke laves en normal løsning, da Galgebakkens krybekælderdek er i beton og ydervægge og bærende indervægge står på disse.

Monitorering – har man indregnet, at man i dette forår har haft et tørt forår?

Ja, vi har oplevet, at vi har haft en varm sommer og en kold vinter. Vi kommer til at holde øje med målingerne i efteråret og også efter vi kommer i gang med byggeriet. Vi kommer til at holde øje med de nye boliger vi bygger, så vi kan tjekke om teorien holder i praksis.

Kanalføring – er det muligt at skifte fra A5- til A4-bolig?

Det vil fortsat være muligt at lave privat udlejning af A1- eller A2-boligen i en A5 -bolig, men der kan ikke skilles fra til et BO-VEST lejemål, som man kunne før 2016. Det skyldes at opdelingen kræver brandsikrede skillevægge og at både ventilation og varmeanlæg skal bygges om.

Hvad nu, hvis projektet bliver dyrere, kan man så undgå at huslejen stiger mere end de 17 %?

I projektet har man forsøgt at tage forbehold for uforudsete udgifter. Der vil altid komme ekstra udgifter og det er indregnet i projektet. Hvis materialeudgifter fremadrettet stiger, så kan man tage en dialog med Landsbyggefonden om udvidelse af støtten.

Er det for alle boliger i Galgebakken Skrænt, at genhusningsperioden varer 8 måneder?

Ja. Galgebakken Skrænt er den første deletape, så renoveringstiden er længere, da håndværkerne lige skal ind i opgaven og der sker en større evaluering.

Hvorledes kommer krybekælderen til at se ud efter renoveringen? Hvad sker der med det materiale, der ikke skal anvendes, når installationer flyttes ud under stræder?

Installationer i krybekældrene bliver afproppet og efterladt. Eksisterende hovedspildevandsledning strømpføres, så denne blive fremtidssikret og ophæng bliver eftergået. Stikledninger for spildevand fra fx køkken, afløb og ventilation bliver nye.

Hvor meget må man justere på huslejen ud over stigningen på de 1 % fra 2026?

Der er et loft på stigningen, så hvis projektet bliver dyrere og det kan få huslejekonsekvens, så skal der holdes et nyt beboermøde. Alternativt skal der spares i projektet. Som udgangspunkt, så skal budgettet holde.

Må man godt have planter og bede rundt om huset? – undgå opfugtning

Det afhænger af boligtypen. For D-boliger, så bliver der en sokkelrende med en rist langs facaden. Det er således ikke muligt at have planter og bede umiddelbart op ad facaden.

For de øvrige boligtyper (A, B og C) bliver der anlagt muldbede langs facaden, som beboerne kan plante i. Drænet for A-boliger vil ligge 1,2 m under jorden. For B- og C-boliger vil det på havesiden ligge 0,6 m under jorden og mod strædet 1,2 m under jorden. Retningslinjer vil komme i beboermanual.

Er der foretaget evaluering vedr. støj for de beboere, der bor i prøvehuse?

Der er lavet støjmålinger og de overholder de gældende støjkrav. Målingerne er foretaget af Teknologisk Institut.

Udvendig placering af ventilationsskabene. Bestyrelsen har bedt BO-VEST om i samarbejde med entreprenøren at afsøge mulighed for udflytning af ventilation. Dette skal dog være udgiftsneutralt og ikke medføre forsinkelser på projektet.

Som konsekvens af de kommentarer, som vi har modtaget, så er det besluttet, at den valgte entreprenør skal have en bunden opgave med at se på, om teknikskabe kan flyttes ud af huset. GAB håber, at entreprenøren kan løse opgaven.

Der stemmes om det projekt, som vi har præsenteret i dag. Dermed den huslejestigning.

Hvis teknikskab skal flyttes ud, så bliver det nødvendigt med en ny beboerbeslutning.

Hvorfor skal der være 2 ventilationsanlæg i en A5-bolig?

Dette er valgt for at nedbringe mængden af ventilationskanaler i køkken og stueområdet.

Hvorledes kører tidsplanen? Er det således, at den ene etape umiddelbart efterfølges af den næste etape?

Ja. Etaperne vil være overlappende, så man går i gang med etape 2 før man afleverer etape 1. Der er dog indbygget sanktioner i kontrakten med entreprenøren, så der kan gives sanktioner, hvis de ikke afleverer de enkelte etaper til et givent tidspunkt. Der kan ikke foretages aflevering før fejl er udbedret. Dog kan nogle mindre fejl godt udbedres efter aflevering. Ligeledes vil 15% af entreprenørens betaling være indefrosset i et garantiselskab. Disse kan først udbetales, når der er gennemført aflevering. Et mindre beløb fastholdes indtil 1 års gennemgang.

Har tilflyttende beboere mulighed for at være med til at bestemme beboertilvalg.

Ja, det forsøges. Det kræver dog, at de tilflyttende beboere indgår aftale om overtagelse af boligen inden, der foretages beboervalg.

De nye gulve er tyndere end de gamle. Hvad nu, hvis man ikke kan slibe så mange gange på dem? Det kan blive dyrere på sigt, hvis der skal udskiftes.

Ja, det er tyndere gulve end de oprindelige. Det skyldes gulvkonstruktionen. Da der skal være en rumhøjde på 2,30 m, så er der ikke plads til et tykkere gulv. Gulvene leveres med 6 mm slidlag, så de kan slibes flere gange før de skal udskiftes.

Nu har beboerne haft mulighed for at se prøveboligerne og udarbejde kommentarer. Hvorledes er kommentarerne behandlet? Hvad er der peget på og hvad er blevet forandret?

BO-VEST, rådgiverne og HPU har været glade for tilbagemeldingerne.

Som eksempel har man set på løsningsmuligheder for halvvæggen mellem stue og køkken, som skal skæres ned med helhedsplanen. Her er det på et HPU-møde besluttet, at beboerne kan vælge mellem halvmur og det værn der findes i prøveboligen.

For boligtype A har man præsenteret kommentarerne for HPU og nogle er medtaget i projektet.

For boligtype B er evalueringen stadig i gang og afsluttes på et af de kommende HPU møder.

For boligtype C arbejdes der pt. med de indkomne kommentarer.

Bliver hegn opført igen?

Der er lavet registreringer i afdelingen. Man prøver så vidt muligt at lave tingene som oprindeligt.

Hegn og skure bliver så vidt muligt opsat og ligeledes pergolaer.

Der kan være havelåger, der ikke bliver en del af projektet.

Byggeskadefonden kan dække skader, men 'skimmelsvampeløsningen' er en uafprøvet løsning. Hvis ikke Byggeskadefonden kan dække, hvem kan så?

Der er tale om en unik løsning, der er affødt på Landsbyggefondens initiativ. Der er opbakning til den fra Landsbyggefonden. Løsningen er lavet i tæt samarbejde med dem og Albertslund kommune og fugttekniske firmaer. Hvis løsningen mod forventning skulle vise sig ikke at fungere, skal Landsbyggefonden træde til og hjælpe afdelingen.

Hvis fugtniveauet i boligerne bliver for lavt, så kan det også blive et problem for slimhinderne?

Med de målte værdier, så er niveauet ikke så lavt.

Når projektet går i gang, bliver der så en person, som beboerne kan ringe og skrive til, hvis der er spørgsmål?

Der bliver nogle faste kontaktpersoner.

Hvor kan man gemme fx brosten som man gerne vil beholde?

Der bliver afsat områder til 'plantehoteller', der kan anvendes til dette eller man kan tage det med til genhusningsboligen. Havemøbler kan også tages med.