

Galgebakken helhedsplan

Informationsmøde den 11-08-2021

Boligtype B 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

Kan skråvinduer (ateliervinduer) åbnes/lukkes mekanisk?

Ja, de leveres med el-motor med mulighed for manuel betjening og tvangslukning ved vejrlig.

Kan ovenlysvinduer i øvre badeværelse på B-boligen (kuppelvinduer) åbnes?

Ja, de kan åbnes med automatik.

På informationsmødet blev det fejlagtigt oplyst, at vinduet ikke kan åbnes.

Kan der vælges andre farver på vinduerne?

Indvendigt kan der vælges mellem Galgebakke grøn og hvid.

Udvendigt bliver vinduerne Galgebakke grøn. Der bliver ikke mulighed for farvevalg udvendigt.

Kan der vælges andre farver på facaderne?

Beboerne i et stræde skal i fællesskab vælge én farve til strædets facader. Der kan vælges imellem fire farver. Farvemulighederne fremgår af præsentationsmaterialet.

Kan man fravælge en glasvæg i badeværelset?

Nej. I badeværelset forberedes der til opsætning af en vaskesøjle ved siden af brusenichen og dertil etableres der strømforsyning. Det er derfor et lovkrav, at der er afskærmning til brusenichen. Det sker ved opsætning af glasvæggen. Der bliver ingen glasvæg i det nedre badeværelse i B5-boliger.

Hvorfor placeres teknikskabet ikke udenfor?

Dette er hidtil ikke fundet hensigtsmæssigt af rådgiver grundet arkitektoniske og tekniske forhold i projektet.

På opfordring fra Galgebakkens afdelingsbestyrelse vil man bede entreprenøren se på, om det er muligt at optimere pladsbehovet for teknikken. I opgaven er det et krav, at ændringer ikke forsinker projektet og at det bliver udgiftsneutralt i forhold til det afgivne bud. Hvis entreprenøren kommer med et smart forslag, så vil man se på det. Flytning af teknikskab til udendørs placering vil gøre noget ved arkitekturen, så det vil kræve en yderligere afstemning på et beboermøde.

Er varmegenvinding – jord til luft – ikke en dårlig ide?

Der har tidligere været problemer med det, men der er ikke problemer med de typer anlæg, som man anvender i dag.

Kan man slukke for varmen?

Man kan godt slukke for varmen. Man styrer selv temperaturen på en termostat i hvert rum.

Det anbefales, at temperaturen i boligen holdes på en gennemsnitstemperatur på min. 18 °C, men gerne højere.

Hvis temperaturen fx kun er 14 °C, udsætter man boligen for en risiko for skimmelvækst og sit eget helbred.

Der må som udgangspunkt ikke slukkes for ventilationen, der skal sikre frisk luft, sundt indeklima og besparelse på varmen, idet den fugtige og 'brugte' luft suges ud og frisk luft blæses ind.

Kan man sove med åbent vindue?

Ja, det kan man godt. Det anbefales, at man holder temperaturen over 18 °C. Hvis der soves for åbent vindue, anbefales det, at der i kolde måneder lukkes for vinduerne i dagtimerne, så rummet ikke står uopvarmet. Herved spares der også på varmen.

Kommer der hegn imellem forhaverne?

Det er i Galgebakkens husreglement beskrevet, at hegn i forhaver er eget ansvar. Hvis der er opsat lovlige Galgebakkehegn i forhaver, så vil disse blive retableret eller erstattet af tilsvarende efter renoveringen. Hvis der er opsat ikke lovlige hegn, så vil disse ikke blive genopsat.

Se husreglement <https://www.gbakken.dk/wp-content/uploads/2021/08/20210805-Husorden-4-11.6.21.pdf>

Hvorledes sikres miljøhåndtering?

Der er en plan for sikkerhed og sundhed, som entreprenøren skal følge. Der foretages målinger på, om minimumskrav overholdes, når man er færdige. Der er stor fokus på miljøhåndtering – både i forhold til de kommende beboere og i forhold til medarbejderne på byggepladsen.

BO-VEST har som administrator et stort fokus på sikkerhed og sundhed på byggepladsen. Herunder er der stort fokus på korrekt håndtering af miljøfarlige stoffer.

Hvorledes vil man sørge for, at der ikke kommer eternit ud i hele afdelingen?

Håndtering af miljøfarlige byggemateriale udføres i henhold til gældende regler.

Er der kædeansvar fra underleverandører til hovedentreprenør?

Enemærke & Petersen er hovedentreprenør og det er deres ansvar at overholde reglerne for Arbejds miljø. Enemærke & Petersen har også ansvar for deres tilknyttede underentreprenører.

Monitorering i A-prøvebolig. Der er kun foretaget målinger i få måneder – ikke i vintermåneder.

Der har været måling siden januar 2021. I starten var det uden beboere og siden april har boligen været beboet. Der pågår fortsat monitorering og data følges videre frem. Det bliver muligt at få data for den kommende vintersæson med, inden man går i gang med renoveringen af etape med A-boliger.

Der pågår ligeledes monitorering i B-prøveboligen. Her bliver der også lavet monitorering af bygningsdelene.

Opstart og færdiggørelse af de første boliger i Skrænt.

Der er planlagt opstart i Skrænt i november 2021. De første beboere er allerede varslet om genhusning. De første boliger forventes færdige efter 8 måneder.

Kan man få svingtud i badeværelset?

Ja, det kan vælges.

Hvorledes bliver forhaver i B5-boliger?

Tegninger af udendørsarealer fremgår af præsentationsmaterialet, der kan ses på hjemmesiden galgebakken-renovering.dk.

Forhaverne og stræderne bliver ryddet helt. I strædet bliver der belægning med bordursten. På siden af dem bliver der muld bede. Der sættes ikke planter. Der bliver et skur til hver bolig og trædesten ind til boligerne. På pergolaer bliver der klatreplanter. Der bliver små områder, hvor man kan vælge fliser, græs, grus eller andet. Dette udføres ifølge de gamle principper.

Der bliver mulighed for tilvalg i den del af haven, hvor der har været gravet som følge af renoveringen. Der bliver ikke mulighed for tilvalg for den øvrige uberørte del af haven.

Hvorledes bliver det med baghaven?

Der bliver ved rækkehusene ryddet ca. 2 meter ud fra facade i baghaven for at gennemføre arbejder langs sokkel. Det, der er længere ude end 2 m fra facaden, forbliver urørt.

Bliver der rørføring til ventilation i entreen i C-boligen?

Ja. Ventilationsrør kommer til at løbe fra køkken til entre og videre ud i badeværelset, hvor det fordeles til første sal og stue.

Kan man få teknikskabet med varme placeret anderledes i køkkenet?

Nej. Teknikskabet er placeret tæt på facaden af hensyn til, at der skal føres ledninger ud til terræn med en så kort vej som muligt.

Bliver vandhanen i badeværelset med sensor?

Nej. Det bliver en almindelig vandhane

Har man overvejet at lave flere C3-boliger, der er meget eftertragtede?

Nej, det er ikke med i planen.

Fås der en opgørelse over kommentarerne fra B5-prøveboligen?

Man er stadig i gang med at se på resultaterne. De forventes at blive fremlagt på det kommende HPUMøde i august 2021.

Af projekt materialet til beboermødets behandling af Skema A i 2012 fremgik det mere detaljeret, hvorledes projektet støttes af LBF. Kan vi få en sådan liste inden beboermødet?

Ja, det kan I godt få. Materialet vil også indgå i kommunens behandling af skema B. Der er dog tale om et noget avanceret ark, som kan være svært at forstå, hvis man ikke er byggeøkonom.

Det er svært at undvære de to højskabe i køkkenet. Det er tidligere foreslået, at teknikskabet kommer ud i entreen, så der kan forblive højskab i køkkenet.

Dette tages med til dialog med entreprenør.

Der er i præsentationsmaterialet oplyst et gennemsnits energiforbrug for C-boliger. Hvad er tallet for de enkelte boligtyper?

Vi har ikke tal for de enkelte C-boligtyper. Modellen, der er regnet ud fra, rummer en C4-bolig og en C2-bolig. Heraf den ene som gavlbolig.

Så længe det ikke kan opfylde bygningsreglementet – så stemmes der nej.

Rådgiver har tilføjet følgende efter mødet:

Sagen kan godt leve op til bygningsreglementet. Det, som sagen ikke kan, er på alle bygningsdele at leve op til bygningsreglementets energikrav. Hovedparten af alle bygningsdele kan godt leve op til bygningsreglementets energikrav, men gulvopbygningen kræver en dispensation. En dispensation kan gives, hvis det ikke er rentabelt, altså at det kan betale sig for beboeren, at gennemføre et tiltag eller hvis det fugtteknisk ikke vil fungere. Begge årsager er til stede i denne sag og kommunen forventes derfor indenfor bygningsreglementet at kunne give en dispensation, hvilket er en mulighed indenfor bygningsreglementet.

Hvorfor kan der ikke arbejdes i krybekælderen?

Udfordringen er, at arbejds højden er meget lav, så det er svært at arbejde der. Desuden skal der være to flugtveje til krybekælderen, når der arbejdes dernede. Det kan godt lade sig gøre, men det er meget bekosteligt at forberede krybekælderen til at gennemføre arbejder, ligesom håndværkere ikke må arbejde i ret lang tid i krybekældrene, hvilket gør arbejdet ekstra bekosteligt at gennemføre.

Tagkonstruktionen. Der er nu projekteret et nyt tag igen. Der opfordres til at se på den viden, der i Galgebakken er opsamlet i tidens løb. Der har været 2 tagsager og det har kostet mange penge. Husk at tage ved lære af de forrige sager!

Der er stort fokus på korrekt udførelse. Man arbejder med en totaloverdækning under udførelsen. Herved sikres der bedre mod vandskader og ophobning af vand i isoleringsmaterialer under udførelsen.

Bliver de nye sokler rottesikret?

De nye sokler bliver rottesikret. Der opsættes rottetremmer til sikring mod rotteindtrængning og der kommer nye inspektionslemme til krybekældre. Rotter vil dog fortsat evt. kunne kravle under krybekældervægge. Der laves total aflukning mod krybekælder fra boliger.

Bliver det muligt at anvende krybekælder til opbevaring?

Nej. Det er ikke en del af projektet. Krybekældrene har høj luftfugtighed, skimmelforekomster, colibakterier mv.

Der ønskes et vindue, så der bliver flugtvej fra Rævegrav.

Dette indgår i evaluering af B-boliger og vil blive behandlet på kommende HPUmøde.

Hvad menes der med tilgængelighed i projektet?

Ombygningerne i Galgebakken er så omfattende, at kommunen har ment, at der skal sikres bedre tilgængelighed til boligerne. Efter forhandling med kommunen er der nået frem til det kompromis, at der sikres forbedret tilgængelighed til A- og D-boliger, som begge er i 1 plan. B- og C-boliger, der er i 3 plan, giver det ikke mening at bruge for mange kræfter på at gøre tilgængelige.

Tilgængeligheden ligger i at man skal kunne bevæge sig frem til sin bolig uden at skulle forcere trapper. Dette gør det lettere for kørestolsbrugere og svagt gående at bevæge sig rundt i byen.

Hvorledes er tolerancerne for montering af fiberbetonfacaden?

Fiberbetonfacaden monteres med en fugespalte på 20 mm og en tolerance på +/- 5 mm for bredde/højde af elementerne i støbningen.

Der er tale om facademoduler, der er et standardprodukt. Inden for de givne økonomiske rammer kan der ikke opnås specialfremstillede facademoduler til montering med en lavere tolerance.

På indersiden laves der opretning til at optage tolerancen fra den bagvedliggende konstruktion.

Overholdelse af tolerancen overvåges under byggeriet.

Giver rådgiver en skimmelgaranti, hvis boligerne ikke holder, hvad de lover i forhold til fugt? Dette er set i relation til skimmeludbruddet i de første prøveboliger.

Rådgiver giver ikke en skimmelgaranti. Rådgiver giver garanti for, at deres projekterede løsninger er korrekte.

Med det foreslåede projekt er der tale om en væsentlig anden løsning end tidligere og uden organiske materialer. Man har undersøgt forslaget grundigt, men det kan ikke vides, om der vil kunne opstå skimmel. Løsningsforslaget er udarbejdet sammen med Landsbyggefonden og de støtter op om den foreslåede løsning.

Der monitoreres løbende i prøveboligerne og man holder ekstra øje med fugt og temperaturforhold for at undgå at skimmel opstår.

Hvor langt er der i badeværelset imellem bruseniche og vaskeskab?

Længden varierer alt efter badeværelse og boligtype. I B-boligens øvre plan er der 40 cm fra håndvask til bruseniche. I C-boligen er der 17 cm fra håndvask til bruseniche.

Hvorfor er der en stor vask i B5-bolig?

Dette er i henhold til tidligere dialog og ønske om større vask i underetagen og opbevaringsplads under skab på overetagen.

Hvilket af de badeværelser, der er lavet i B5-boligen, ligner mest C-boligernes badeværelse?

Størrelsesmæssigt ligner det nederste badeværelse i B5-boligen mest C-boligernes badeværelser. Der er dog forskel på indretning og dørens placering.

Hvad er grænseværdien for fugtighed og hvad blev der målt i april og maj i år?

Grænseværdien for den relative fugtighed, som der holdes øje med, er 60 pct. Fugtniveauet varierer over året og luftfugtigheden er mindre problematisk, når det er varmere. Der arbejdes med 60 pct. for en sikkerhedsskyld, men tallet kan godt være højere periodisk.

I A-boligen lå luftfugtigheden i april og maj fra 38 til 52 pct. I gennemsnit var den på omkring 38 pct.

Kan man vælge en køkkenø med skydelåger på bagsiden?

Det har vi fået priser hjem på og det vil blive en mulighed. Det er endnu uklart, hvorvidt det bliver som tilvalg eller tilkøb. Det kommer der svar på.

Kommer der flere stikkontakter i køkkenet?

Som udgangspunkt bliver der det samme antal om oprindeligt. Der kommer tilgængelige 3 stik i alle køkkener. Man overholder reglementet.

Forsvinder kloakkerne i forhaven?

Hvis der menes kloakbrøndene, så nej. Disse forbliver og der vil i nogle tilfælde også komme flere for at kunne optage øgede regnmængder og beskytte boligerne mod skybrud.

Kommer der bedre belysning i stræderne?

Der kommer nye armaturer med LED lys som erstatning for de eksisterende lamper i stræderne. LED lyset kan evt. forbedre belysningen en smule, men der kommer ikke nye lysmaster eller lignende som supplement.

Tages der højde for niveauet, når der lægges fliser i skurene i Skrænt, så det undgås, at der kan trænge vand ind?

Der skal etableres fald væk fra bygninger mod stræde, men der forsøges at hæve underlaget i skure, så det kan håndtere almindelige regnbyger.

Hvorledes er det med det indbo, der opmagasineres. Kan beboerne komme til det i perioden og hvorledes er det forsikret?

Der vil komme nærmere information om genhusning og opmagasinerings rundt til beboerne sammen med varsling om genhusning.

Kan man få opmagasineret effekter fra haven – eksempelvis udvendige terrassebrædder?

Der bliver 'plantehoteller'. Her vil der også kunne opbevares træbrædder under eget ansvar. Alternativt kan de medtages til genhusningsboligen.

For boliger med rævegrav, der fremlejes, er det så muligt i forbindelse med renoveringen at få etableret blænding af døren ind til fremlejerer?

Ja, der kan vælges imellem isætning af dør eller afblænding.

Er det forsvarligt, at man har reduceret gulvtykkelsen, når det er tilladt at have 2 husdyr i afdelingen?

Der monteres gulve med 6 mm slidlag, hvilket vil muliggøre flere slibninger. Det vides ikke, hvor mange gange man kan slibe på dem, man har i forvejen.

Sikringsskabet i gangen har man flyttet ud på facadevæggen. Det er uhensigtsmæssigt og kan det laves om?

Det undersøges sammen med entreprenøren, om dette kan laves om.

Det er uhensigtsmæssigt med fliser til loft i badeværelset, hvis der skal hænges noget op på væggen.

Badeværelserne er generelt meget små og i henhold til de gældende regler for vådrum, så skal de indrettes således. Der kommer en vejledning til beboerne om, hvordan man kan hænge ting op på flisevæggene.

Det er oplyst, at man selv skal pakke indbo i flyttekasser. Er der mulighed for hjælp til de beboere, der ikke selv kan klare det?

Byggesagen muliggør ikke dette, men ekstra hjælp vil kunne fås fra flyttemændene mod betaling. Galgebakkens bestyrelse vil prøve at samle frivillige, der kan hjælpe med at pakke ned.

Hvilke muligheder er der for opmagasinering af indbo, der ikke ønskes medtaget til genhusningsboligen?

Hvis der modtages en mindre bolig, end den man har, eller hvis man genhuser sig selv, kan man få opmagasinering.

Udgangspunktet er, at man tager eget indbo med til genhusningsboligen.