



INFORMATION OMKRING RENOVERINGEN

GALGEBAKKEN

Helhedsplanen for Galgebakken

2016 går på hæld, og helhedsplanudvalget gør status på årets arbejde.

I denne Byggepost har vi skrevet en 'historik', så alle kan blive opdaterede på de mange elementer, der er i arbejdet med helhedsplanen, inden vi inviterer til informationsmøder i januar og februar. Vi har også lavet en ordforklaring for overblikkets skyld.

Baggrund og skema A fra 2012

Der er siden 2004 blevet gennemført tekniske undersøgelser i Galgebakken med henblik på at danne grundlag for en helhedsplan.



Baggrunden for helhedsplanen er blandt andet de mange skimmelsager, der har været i afdelingen.

I 2011 blev ingeniørfirmaet NIRAS valgt som rådgiver til at forestå arbejdet med et oplæg til en foreløbig helhedsplan, der, på Landsbyggefondens opfordring, blev indsendt i 2012.

Oplægget til helhedsplanen og til det budget, der var opstillet i skema A, blev vedtaget af beboerne i Galgebakken på et ekstraordinært beboermøde i december 2012.

Renoveringsopgaverne i den oprindelige helhedsplan

Renoveringsopgaverne i den oprindelige helhedsplan var:

- Renovering af de lette facader
- Betonrenovering
- Nye vinduer og døre
- Renovering af badeværelser
- Renovering af VVS-installationer
- Isolering af sokler
- Ny balanceret, mekanisk ventilation
- Udskiftning af pergolaer, skure og hegn som følgearbejder

Derudover blev der vedtaget en række ekstra renoveringsarbejder, som ikke var dækket af helhedsplanens økonomi:

- Renovering af varmeanlæg og etablering af nye individuelle forbrugsmålere på vand og varme
- Rammebeløb til landskabsgenopretning af fællesarealerne

Den godkendte helhedsplan for Galgebakken indeholder renoveringsprojekter, som er støttet af Landsbyggefonden, for 435 mio. kroner, og ekstra renoveringsprojekter, som ikke er støttet af Landsbyggefonden, for 26,2 mio. kroner.

Rådgivere ved udbud

I et totalrådgiverudbud i 2013 kvalificerede et rådgiverteam bestående af NOVA 5 arkitekter og Orbicon rådgivende ingeniører sig til at forestå det videre arbejde med den helhedsplan, som beboerne godkendte, inden for den økonomiske ramme, der er beskrevet i skema A.

Det er rådgiverteamet, der udarbejder udbudsmaterialet til en storskalarenovering og gennemfører byggesagen frem til aflevering.

Udvidelse af den økonomiske ramme for helhedsplanen

Efter granskningen af skema A, og på baggrund af erfaringer fra renoveringen af 3 prøvehuse, en facade- og en badeværelses-mock up og beboernes ønsker til løsninger, stod det imidlertid klart, at der var et behov for at udvide den økonomiske ramme for renoveringen af Galgebakken.

Efter aftale med Landsbyggefonden i 2015 blev der igangsat et arbejde, der skulle redegøre for den nødvendige udvidelse af helhedsplanen med dokumentation for nye renoveringsprojekter, følgearbejder og forskellige udvendige renoveringstiltag.

Udvidelsen af renoveringen skete altså på baggrund af et skema A-materiale, der ikke havde alle nødvendige renoveringsarbejder og -mængder med samt yderligere erfaringer og beboerønsker.

Udvidelse

Den oprindelige helhedsplan er blevet udvidet med:

- *Nye arbejder:*
Forslag om nedrivning af D-husene og opførelse af nye boliger på eksisterende fundamenter.
- *Følgearbejder:*
Arbejdet med prøvehusene og den videre projektering har vist, at udgifter til arbejdsmiljøforanstaltninger ved arbejde i krybekældre, håndtering af miljøgifte i bygningsdele, installationsarbejder (vand, afløb, el og ventilation) efter rådgivers vurdering overstiger det, der er indeholdt i skema A.
- *Diverse udvendige arbejder:*
Erfaringerne fra prøvehusene viser, at det vil være nødvendigt at foretage mere omfattende retableringsarbejder omkring opretning af udearealer, skure, pergolaer mm. Derudover har det vist sig, at det er nødvendigt at udføre udgravning til sokkelisolering i 1,3 meters bredde i stedet for 1 meter, som forudsat i skema A.

- *Revision af mængder, enhedspriser og indeksregulering af skema A:*
Ved granskningen af skema A er det for enkelte projekter konstateret, at mængder er anslået for lavt, og at de anvendte enhedspriser er for lavt sat. På baggrund af de udførte prøvehuse er enhedspriser reguleret, de korrekte mængder angivet og der er sket en indeksering til nutidige beløb.

Dialog med Landsbyggefonden

I gennem en dialog med Landsbyggefonden i efteråret 2016 fik rådgiverteamet og BO-VEST afklaret Fondens syn på de enkelte arbejder i den udvidede helhedsplan samt støttemulighederne for disse arbejder.

Landsbyggefonden mener, at den udvidede helhedsplan presser støttemulighederne til grænsen, og der skal derfor ses på mulige besparelser og reguleringer.

Ventilation

Sideløbende med arbejdet med den udvidede helhedsplan for Galgebakken er der bygget et balanceret mekanisk ventilationsanlæg med varmegenvinding og indvendig placering af kanaler og aggregat i prøvehusene.

Det er beskrevet i den godkendte helhedsplan og skema A udarbejdet af det rådgivende ingeniørfirma NIRAS.

Plan A og B

Efter fremvisning og kritik af denne løsning er rådgiverteamet blevet bedt om at udarbejde alternative forslag til en ventilationsløsning, der imødekommer beboernes kritik. Der er udover en mekanisk ventilationsløsning, plan A, også arbejdet med flere kombinationer af mekanisk udsugning fra køkken og bad, friskluftventiler og ventilationsvinduer som en alternativ plan B.

Landsbyggefonden støtter kun den balancerede, mekaniske ventilation

Arbejdet med et alternativ til balanceret mekanisk ventilation blev dog umiddelbart indstillet, fordi Landsbyggefonden i efteråret 2016 tilkendegav, at de kun yder støtte til en balanceret mekanisk ventilation som i det oprindelige, godkendte skema A.

Ønsker beboerne alternative løsninger, skal rådgiver kunne garantere, at den løsning afhjælper indeklimaproblemerne i Galgebakken lige så effektivt.

Rådgiverteamet mener ikke, de kan garantere for andre løsninger end dem, der er anbefalet i helhedsplanen, da der ikke findes tilstrækkelig dokumentation for,

at disse andre løsninger er 'gode nok'. I skrivende stund arbejder HPU videre med alternative løsninger, som eventuelt ville kunne godkendes af Landsbyggefonden.

Tidligere afprøvede ventilationsmuligheder

Der har tidligere været beregnet, afprøvet og undersøgt mange forskellige muligheder for at arbejde med ventilationen i Galgebakkens boliger.

Et kort rids af, hvad der har været undersøgt, ser sådan ud:

- Små, mekaniske ventilationsanlæg i de små boliger
- 2 mekaniske ventilationsanlæg i opdelt boliger
- Ventilationsvindue i kombination med mekanisk udsugning
- Indvendigt placeret mekanisk ventilation med placering:
 - I kosteskab
 - På hems
 - I badeværelse
 - I entré
- Udvendigt placering af mekanisk ventilation:
 - I skur
 - På facade
 - På tag

Forskellige kombinationer af ovenstående har været undersøgt til forskellige boligtyper.

Inde eller ude

Som et alternativ til en mekanisk ventilation med ventilationsaggregatet placeret *inde* i boligen arbejdes der stadig på en løsning, hvor ventilationsaggregatet er placeret *uden for* boligen, enten ved facaden eller i skurene.

Denne løsning har Landsbyggefonden godkendt under forudsætning af, at beboerne selv betaler ekstraudgiften for at få ventilationsapparatet placeret udenfor på facaden eller i skur.

Der er altså mulighed for at få støtte til en ventilationsløsning, hvis apparatet placeres inde i boligen. Denne løsning kan ses i prøvehusene.

Der er også mulighed for en løsning, hvor apparatet placeres uden for boligen – men med den konsekvens, at prisforskellen på at have apparatet inde i boligen i

forhold til at have det udvendigt giver en merudgift, som beboerne i Galgebakken selv skal betale som 'privat arbejde'.

Det foregår lige nu

Økonomi:

Budgettet for den udvidede helhedsplan er under revision for at dokumentere de tilkomne mer- og ekstraarbejder og se på mulige besparelser.

De private arbejder i helhedsplanen gennemgås for at komme med anbefalinger til HPU om muligt omfang, fordi de nuværende private arbejder overstiger det, beboerne har godkendt.

Sokkelisolering:

Der arbejdes på en alternativ, mere robust løsning for sokkelisolering, der kan støttes af Landsbyggefonden.

Facadeplader:

Det skal beslattes hvilke facadeplader, der skal anvendes i renoveringen jf. den udførte facade-mock up på Torv 7 og de opstillede pladeprøver.

Ventilation:

De endelige ventilationsløsninger skal afklares og beslattes primo 2017 inden udfærdigelse af udbud af helhedsplanen.

Fremadrettet

Inden et beboermøde, og den endelige beslutning om bl.a. ventilationsløsninger, vil der blive afholdt informationsmøder for beboerne i januar og februar 2017, hvor temaerne vil være henholdsvis ventilation og øvrige helhedsplansprojekter. Medio 2017 færdiggøres udbud og afholdes licitation.

HPU arbejder videre

I HPU ser vi altså frem mod et 2017 med masser af projekter relateret til helhedsplanarbejdet.

Vi håber, at alle vil være med til at bevare optimismen, så vi kan samarbejde og være fælles om at sikre en god løsning for alle beboere i Galgebakken.

Med ønsket om en glædelig jul og et godt nytår!
Helhedsplanudvalget for Galgebakken



Ordforklaring

- hvem er hvem, hvem gør hvad og hvad betyder det?

Helhedsplanudvalget/HPU:

Helhedsplan udvalget består af repræsentanter fra afdelingsbestyrelsen, driften i Galgebakken, en projektleder og en kommunikationsmedarbejder fra BO-VEST og repræsentanter fra totalrådgiver teamet. Det er udelukkende beboerrepræsentanter, der er stemmeberettigede.

HPU træffer beslutninger om renoveringen i samarbejde med BO-VEST og rådgiverteamet.

Galgebakkens afdelingsbestyrelse/GAB:

Medlemmerne i Galgebakkens afdelingsbestyrelse vælges på beboermødet. GAB behandler de sager, som beboerne eller driften forelægger.

Landsbyggefonden/LBF:

Landsbyggefonden/LBF er en selvejende institution stiftet af de almene boligorganisationer. Landsbyggefondens formål er at støtte og udvikle alment boligbyggeri gennem tilskuds- og låneordninger. Fonden er blandt andet finansieret via den almene sektors pligtmæssige bidrag.

Landsbyggefonden kan indirekte, ved at yde støtte til en specifik løsning i et renoveringsprojekt, fremme bestemte tiltag. Støttevurderingen sker på baggrund af tekniske, totaløkonomiske og arkitektoniske vurderinger.

BO-VEST:

BO-VEST er et boligadministrationsselskab, der ejes af de tre boligorganisationer: Vridsløselille Andelsboligforening (VA), Albertslund Boligselskab (AB) og Tranemosegård (TMG).

I større renoveringssager bliver boligorganisationens bygherrerolle varetaget af byggeadministrationen i BO-VEST. Kommunikationen bliver varetaget af kommunikationsafdelingen i BO-VEST.

Skema A:

Skema A er en ansøgning om renoveringsstøtte til Landsbyggefonden. Skema A-ansøgningen indeholder budget, tekniske forundersøgelser, beskrivelse af og finansieringsforslag til de forskellige renoveringsopgaver, beregninger af projektets huslejekonsekvenser for afdelingens beboere. Skema A præsenteres for beboerne og sættes til afstemning på et beboermøde. Organisationsbestyrelsen godkender også helhedsplanen. Efter godkendelse sendes Skema A-ansøgningen, som er den endelige helhedsplan, til godkendelse hos kommunalbestyrelsen og Landsbyggefonden.

Helhedsplan:

En fysisk helhedsplan er et renoveringsprojekt i stor skala, som medfører en generel modernisering af såvel boliger som hele boligområdet. En helhedsplan er en langvarig og kompleks proces, der involverer mange parter.

Planen skal indeholde en løsning til de bygningsmæssige problemer i en afdeling. Helhedsplanen skal udover de byggeteknisk nødvendige arbejder også have fokus på de økonomiske forhold samt en generel fremtidssikring af boligerne. Helhedsplanen skal tage højde for alle de aspekter, der sikrer, at afdelingen forbliver attraktiv – også om 10-20 år.

Støttede og ustøttede arbejder:

Finansieringen af en helhedsplan er fordelt på støttede og ustøttede arbejder. Et arbejde i en helhedsplan kunne eksempelvis være nye vinduer og døre i afdelingens boliger. De arbejder, Landsbyggefonden yder støtte til, har en meget lav eller slet ingen huslejekonsekvens for beboerne.

I Galgebakkens tilfælde er huslejekonsekvensen for de støttede arbejder 10 kr. pr. kvm pr. år.

Landsbyggefonden fastsætter, hvad de støttede arbejder kommer til at koste beboerne ud fra en vurdering af huslejeniveauet i afdelingen. Ustøttede arbejder er arbejder, afdelingen må gennemføre uden støtte fra Landsbyggefonden. Disse kaldes også 'private arbejder'. Huslejekonsekvensen for de private arbejder er større for beboerne i en afdeling med en helhedsplan.