



JUNI 2021- opdateret juni 2024

GRANTOFTEPARKENS RÆKKEHUSE

TEMAAVIS - HELHEDSPLAN





Indhold

HELHEDSPAN FOR GRANTOFTEPARKENS RÆKKEHUSE.....	3
HVAD ER EN HELHEDSPAN.....	5
HVAD INDEHOLDER HELHEDSPANEN	6
PRØVELEJLIGHEDER.....	6
ISOLERING AF SOKLER OG DRÆN	7
VENTILATION	8
ISOLERING AF VÆGGE UNDER VINDUER	9
UDSKIFTING AF VINDUER	9
BADEVÆRELSER.....	10
SKIMMELSANERING.....	11
MIDLERTIDIGE FORHOLD OG GENER.....	12
BAD OG TOILET I BYGGEPERIODEN	14
ADGANG TIL HAVER.....	15
TIDSPLAN	16





HELHEDSPAN FOR GRANTOFTEPARKENS RÆKKEHUSE TAK FORDI I LÆSER MED.

Kære beboere i Grantofteparken

Denne temaavis er med enkelte ændringer en gentagelse af tidligere odelte avis.

Grantofteparkens rækkehuse er bygget fra 1968 og årene frem. Siden opførelsen har husene været rammen om et mangfoldigt liv. Det har helt naturligt krævet løbende vedligeholdelse. I 2005-07 gennemgik rækkehusene en omfattende facade- og tagrenovering.

Selvom rækkehusene løbende er blevet vedligeholdt, har de haft udfordringer med indeklimaet, og dette har givet anledning til problemer med kolde gulve, skimmel på badeværelser og på ind- og udvendige vægge.

Behov for renovering

Byggeudvalget, der består af medlemmer fra selskabsbestyrelsen, afdelingsbestyrelsen og DAB, har gennem flere år arbejdet for at løse dette.

I samarbejde med DAB og vores totalrådgiver SWECO (tidligere OJ Rådgivende Ingeniører) har byggeudvalget besluttet, at det bedste redskab til at løse disse udfordringer, er en renovering af Grantofteparkens rækkehuse.

Landsbygefonden har givet tilsagn om støtte af renoveringen af Grantofteparkens rækkehuse. Der er allerede udarbejdet en helhedsplan, som ved en urafstemning i juni 2021 blev godkendte af beboerne.

På side 5 forklares nærmere om, hvad en helhedsplan er.





Helhedsplanen som i stemte ja til i 2021 indeholdt en række arbejder, hvor Landsbyggefonden ikke dækker hele udgiften. Disse arbejder gav nogle huslejemæssige konsekvenser, som efterfølgende blev godkendt af beboerne på ekstraordinært afdelingsmøde i vinteren 2022.

Der blev i efteråret 2022 udført prøverenovring af to boliger, som blev fremvist for interesserede beboere i november 2022.

I slutningen af 2023 blev projektet sendt i EU udbud, og vi modtog tre kvalificerede tilbud fra entreprenører. Efter endt udbud tildeles foreløbig kontrakt til den vindende entreprenør. Dette forventes i juni 2024.

Tilbuddet fra den vindende entreprenørs vil danne grundlag for et opdateret budget med tilhørende huslejekonsekvenser.

Dette opdaterede budget med tilhørende huslejekonsekvenser bringes til afstemning hos jer beboere på ekstraordinært afdelingsmøde den **15.08.2024**.

Sideløbende forelægges budgettet Landsbyggefonden og Ballerup kommune.

Hvis I stemmer "ja" til det opdaterede budget, forventes det at renoveringen af Grantofteparkens rækkehuse går i gang i efteråret 2024 og forventes færdigt efteråret 2026.

Hvis I stemmer "nej" vil behovet for at renovere rækkehusene forsat være til stede, men støtten fra Landsbyggefonden vil forsvinde, og arbejdet vil skulle planlægges et tiltag ad gangen uden en overordnet plan og en klar økonomisk ramme. Derudover vil allerede afholdte udgifter vedr. helhedsplanen ikke kunne dækkes af byggesagen.

Vi opfordrer jer derfor til at stemme "ja" for at sikre, at rækkehusene i Grantofteparken også fremover vil være sunde og attraktive boliger.

God læselyst!

Med venlig hilsen

Afdelingsbestyrelsen

HVAD ER EN HELHEDSPLAN

En helhedsplan er den samlede ramme for den renovering, der skal sikre Grantofteparkens rækkehuse i fremtiden.

Helhedsplanen og det tilhørende budget, som blev vedtaget på mødet den 10.11.2022, blev grundlaget for en såkaldt skema A - ansøgning til både kommunen og Landsbyggefonden.

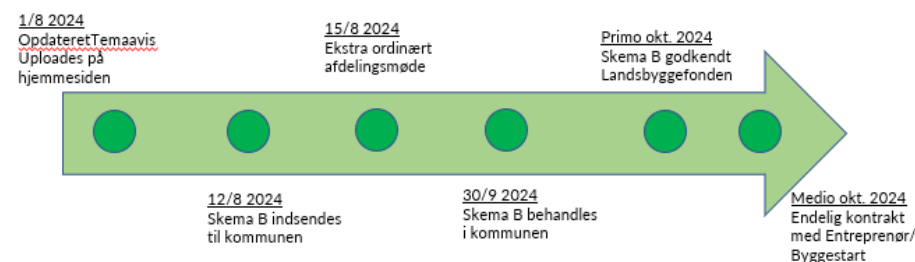
Landsbyggefonden gav dengang tilsagn om støtte af projektet.

Budgettet opdateres nu på baggrund af det indkomne tilbud fra den vindende entreprenør og danner herefter grundlag for skema B.

Godkendes det opdaterede budget af beboerne på ekstraordinært afdelingsmøde, skal skema B til endelig godkendelse i Landsbyggefonden efter kommunal sagsbehandling og godkendelse.

Det er BAB/DAB i samarbejde med totalrådgiveren SWECO A/S og underrådgiverne Teknologisk institut, OBH-gruppen A/S og arkitektfirmaet AART A/S (Tidligere Mangor & Nagel), som har udarbejdet helhedsplanen og denne temaavis.

Som beskrevet i den omdelte indkaldelse til afdelingsmøde er denne temaavis en opdateret version af den, som blev udarbejdet i november 2022.



Tidsplan for beslutningsproces

HVAD INDEHOLDER HELHEDSPLANEN

Helhedsplanen vil forbedre indeklimaet i rækkehusene gennem opgradering af ventilationsanlægget.

Helhedsplanen indeholder også isolering af sokler og etablering af dræn for alle rækkehusene.

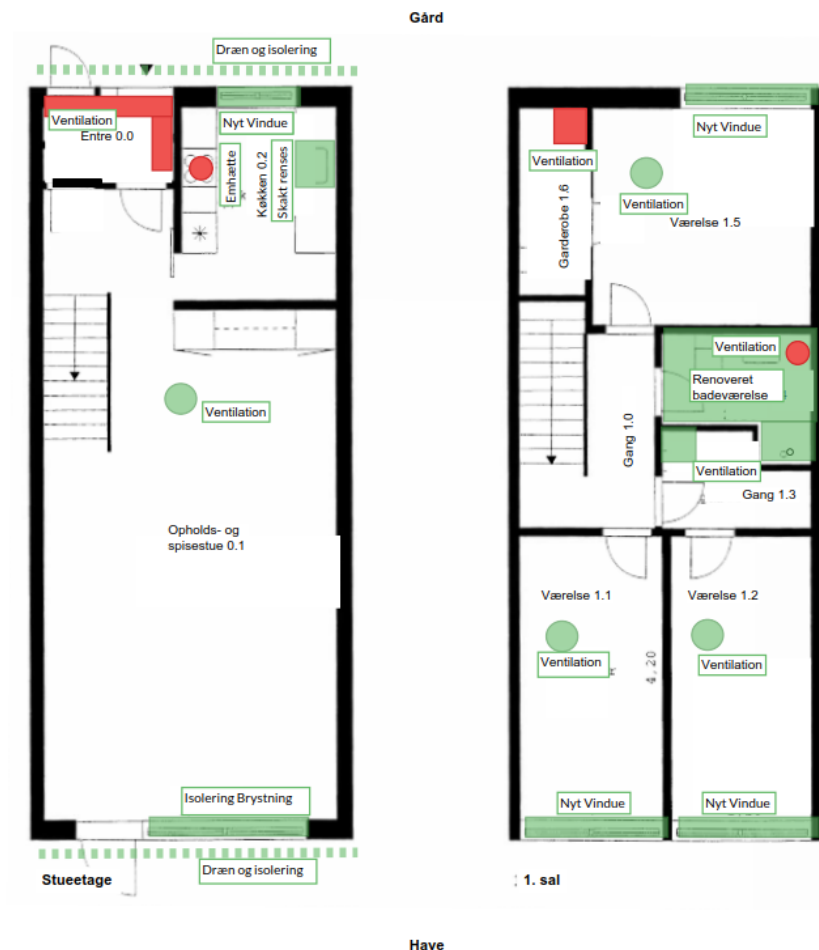
Som et led i helhedsplanen vil de vinduer, der ikke blev skiftet ved facaderenoveringen i 2007-09, også blive skiftet, og der vil blive ordentligt isoleret under det store vinduesparti i stueetagen.

Disse tiltag har alle til hensigt at fjerne skimmel og deraf følgende gener og dermed bidrage til et bedre indeklima.

Badeværelser er for en stor del ikke renoveret. Af de 456 rækkehuse er en del badeværelser renoveret via råderet. Landsbyggefonden yder støtte til renovering af de oprindelige badeværelser og derfor medtages disse i helhedsplanen. Badeværelser, der er renoverede, er i udgangspunkt ikke omfattet af helhedsplanen.

PRØVELEJLIGHEDER

Der blev i efteråret 2022 gennemført fuld renovering i to prøvelejligheder. Dette var for at sikre, at projektet er bedre afstemt, inden det bringes til projektering og udførelse i den samlede bebyggelse.



Oversigt over arbejdet indeholdt i helhedsplanen

ISOLERING AF SOKLER OG DRÆN

Pilotprojektet, hvor soklerne er blevet isoleret har givet positive resultater i forhold til temperaturen langs yderkanten af gulve i stueetagen. Videreførelse af dette projekt står øverst på byggeudvalgets ønsker til indhold i helhedsplanen.

Den udvendige isolering af sokler kræver opgravning langs husene og derfor etableres samtidig et omfangsdræn, der sikrer, at "husenes fødder" holder sig tørre.

Landsbyggefonden yder støtte til det fulde projekt for isolering af sokler og etablering af dræn. Fonden har peget på, at projektet bør omfatte alle facader og gavle på rækkehusene.

Opgravning langs husene indebærer, at der i kanten af alle terrasser og ved hoveddøren og terrassedøren skal udgraves i ca. 60-80 cm bredde og tilsvarende dybde. Dræn nedlægges, og sokkel isoleres. Efter endt arbejde reetableres så det kommer til at se ud som før.

På gårdsiden er der eksisterende dræn, som bevares.



Haveside- terrasse



Gårdside

VENTILATION

Under planlægningen af helhedsplanen har rådgiverne peget på ventilation som en løsning for at sikre bedre indeklima i rækkehusene.

Byggeudvalget har efter oplæg fra rådgiver valgt central ventilation som løsningen for rækkehusene i Grantofte.

Denne løsning indebærer, at der for hver række placeres nye ventilationsanlæg i loftrummen over boligerne. Der placeres to ventilationsanlæg pr. række.

Beboerne har i prøvelejligheder kunne se, hvordan den nye ventilation indbygges og føres rundt i boligerne.

De nye anlæg kræver nye emhætter og beboerne tilbydes derfor nye emhætter efter et tilvalgskatalog, således at de passer bedst muligt i den enkelte bolig.

Når de nye ventilationsanlæg er etableret, bliver boligens fugtige luft udsuget i badeværelse og gennem emhætte i køkkenet, og der indblæses frisk luft i opholdsrummene.

Anlæggene vil udnytte varmen, i den luft der suges ud til at opvarme den friske luft der blæses ind. Dette sikrer mod trækgener og kuldenedfald i kolde perioder. I varme perioder varmes luften ikke op og luften der suges ud blandes ikke med den friske indblæsningsluft.

Anlæggene er reguleret med lyddæmpere så krav til støj overholdes.



Udsugning placeret over brusekabine



Ventil for indblæsning i lofter (opholdsrum)



Nye emhætter

ISOLERING AF VÆGGE UNDER VINDUER

Væggene under de store vinduespartier i stueetagen opleves af mange som kold og dårligt isoleret.

Ved at etablere et nyt ventilationsanlæg bliver det muligt at lukke ventilationsristene og isolere væggene bedre. Derfor er denne forbedring medtaget i helhedsplanen.

UDSKIFTING AF VINDUER

Helhedsplanen indeholder ekstraisolering af vægge under det store vinduesparti i stueetagen. Dette skal ses i sammenhæng med isolering af soklen, som også vil forbedre komforten i dette område af stuen.

Helhedsplanen indeholder udskiftning af vinduer for at fremtidssikre boligerne.

Vinduerne i køkken og på 1. sal er af ældre dato og blev ikke udskiftet som en del af facaderenoveringen i 2005-07.

Vinduerne udskiftes til nye energioptimerede vinduer, der sikrer minimalt varmetab.



Køkkenvindue og vinduer på 1. sal skiftes til nye hvide vinduer, som vist

BADEVÆRELSE

Helhedsplanen indeholder renovering af badeværelser og særligt de ca. 390 badeværelser, der ikke er renoveret over råderetten.

Rækkehusenes badeværelser er opført, før kravet om vådrumssikring var gældende. Dette betyder, at der på væggene omkring badeværelserne ofte konstateres fugt og skimmelvækst.

Landsbyggefonden støtter netop af denne årsag renovering af badeværelserne.

På illustrationerne ses, hvordan renoveringen vil komme til at se ud. Der vil fortsat være mulighed for vaskemaskine og tørretumbler i nichen.

I forbindelse med renoveringen bliver alle eksisterende vaskemaskiner og tørretumblere opbevaret i en aflåst container, som forventes placeret for enden af hver enkelt boligrække. Inden maskinerne flyttes, funktionstestet de for at sikre, at maskinerne virker, maskinerne flyttes tilbage og tilsluttes efter endt renovering af den enkelte række.



Foto af nyt badeværelse (GP8)

SKIMMELSANERING

Helhedsplanen involverer sanering af skimmel i det omfang, der ydes støtte fra Landsbyggefonden. Det drejer sig om:

- Skimmelsanering og oprydning af installationsskakte under køkkener
- Skimmelsanering på ydervægge
- Skimmelsanering omkring badeværelser.

Med renovering af facaden - sokler, vægstykke under vinduer og nye vinduer - og etablering af et velfungerende ventilationsanlæg med varmegenvinding forventes en bedring i indeklimaet og væsentlig reduktion i udvikling af skimmel i rækkehusene.



Skakt under køkkenet oprenses



Væg ved vinduer - afrenses



Vægge omkring bad - afrenses

MIDLERTIDIGE FORHOLD OG GENER

Det er et stort projekt at gennemføre en helhedsplan i Grantofteparken. Det vil påvirke alle involverede og særligt beboerne i rækkehusene.

Under planlægningen af projektet og i udførelsen vil der derfor være stort fokus på beboernes mulighed for at opretholde hverdagen uden væsentlige gener:

- Udførelsen af renoveringen planlægges uden permanent genhusning, men med midlertidigt ophold i pavillon under asbestsanering i forbindelse med kanaludskiftning.
- Under udgravning ved sokler sikres beboerne adgangsvej til og fra egen bolig.
- Ved udskiftning af vinduer færdiggøres arbejdet i et omfang, der muliggør forsvarlig aflukning af boligen samme dag. Der etableres en kørevej ned gennem haverne for nemmere og mere effektiv montering af vinduerne. Efter endt byggeperiode reetableres hække.
- Føring af ventilationskanaler planlægges enkelt og med minimalte indgreb i boligen
- Opstilling af toiletvogne med eget bad/toilet til alle rækkehuse.



Adgang fra gård

Midlertidigt ophold

Totalrådgiver har i forbindelse med registrering og projektering konstateret, at eksisterende aftræksrør fra emhætte og tidligere affaldsrum i entré er asbestholdige.

I deres nuværende form er de malet og inddækket og dermed forseglede.

Ved etablering af den fremtidige ventilation skal eksisterende asbest kanaler fjernes og derfor skal I beboere bo i beboerpavilloner mens arbejdet pågår. Det vil forventelig vare tre – fire nætter/dage.

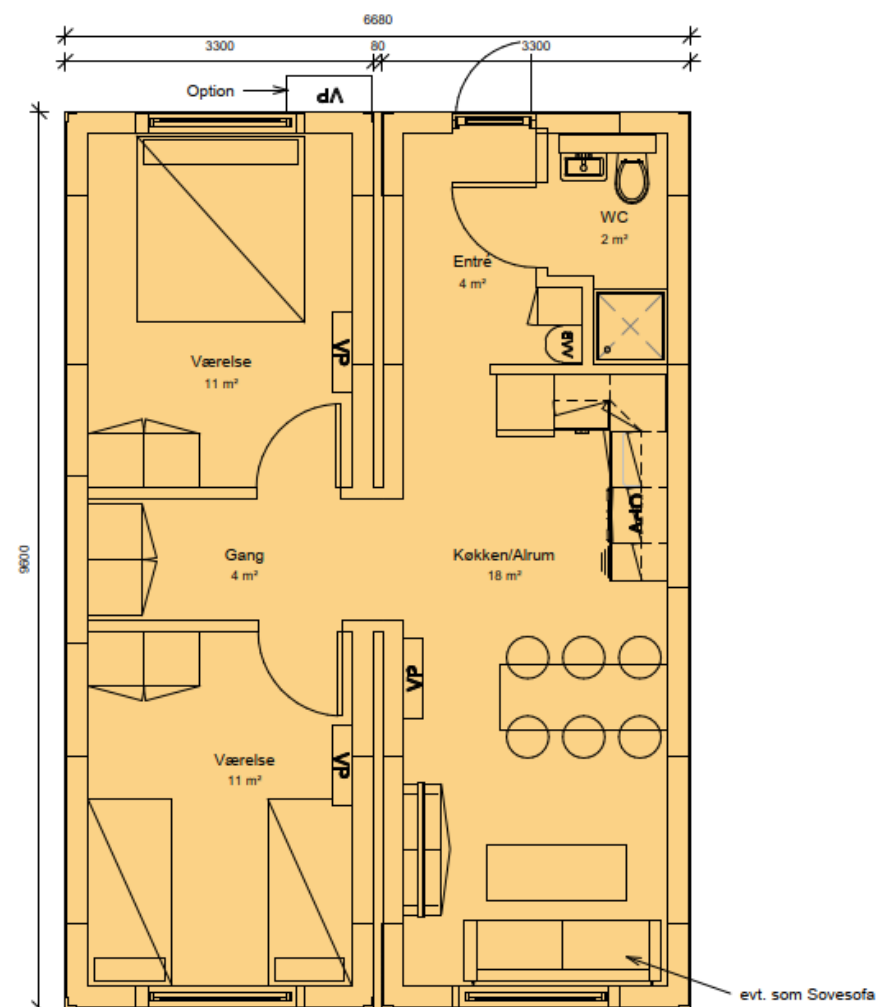
Beboerpavilloner vil være fuldt udstyret med køkken, stue og soveværelser.

Beboerpavilloner placeres indenfor kort gåafstand til rækkehusene.

I beboere vil i god tid inden arbejdet blive informeret om det præcise tidspunkt for hvornår I skal bo i beboerpavillonen.

Når beboerne kommer tilbage, vil jeres bolig være saneret for asbest og klar til de videre arbejder under helhedsplanen.

Der vil i hele perioden være minimum én beboerpavillon forbeholdt beboere med allergi mod dyr.



Genhusningspavillon

BAD OG TOILET I BYGGEPERIODEN

Alle boliger får eget baderum i bad og toiletvogn opstillet i nærheden af egen bolig i den periode, hvor badeværelset ikke kan bruges.

Vi planlægger, at højst 9-10 boliger ad gangen er uden bad og toilet i en periode på max. 8 uger.

Bad og toiletvognen bliver aflåselige med egen nøgle og der vil blive gjort rent og ført opsyn dagligt.

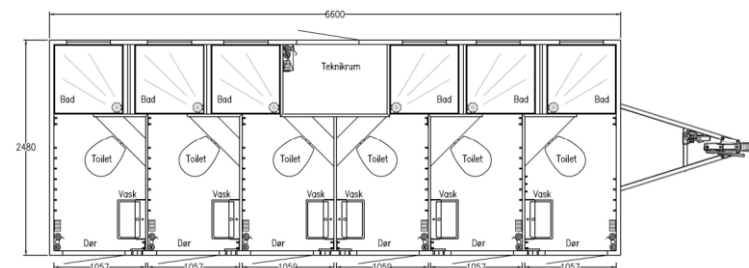
Fordeling af type af toiletvogne afdækkes efter de enkeltes behov, og der vil være mulighed for en kombination af typer som vises på modsatte side.

Fra andre tilsvarende sager har gennemførelse af store komplekse renoveringer af mange badeværelser lykkedes med netop denne type af mobile badeværelser i byggeperioden.

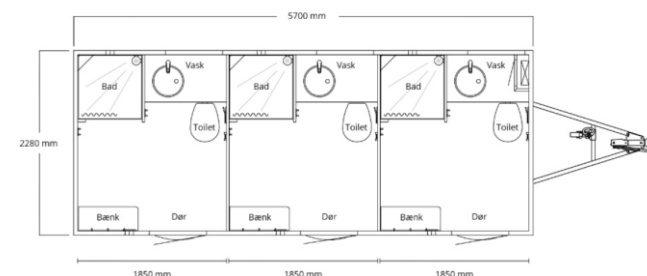


Bad og toiletvogn

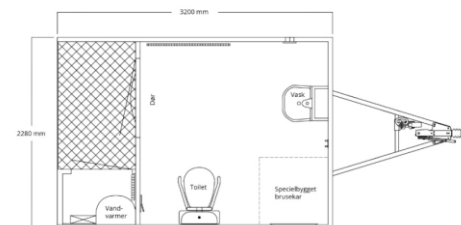
BadMobil – 6 badeværelser



BadMobil med 3 badeværelser



Handicap - BadMobil – 1 badeværelse



ADGANG TIL HAVER

Der vil i hele byggeperioden etableres byggeplads samt opbevaring af byggematerialer med mere ved de igangværende arbejdsområder. Disse flyttes i takt med byggeriet.

Mandskabsvogne for byggepladsens håndværkere bliver placeret centralt i bebyggelsen, så disse har samme placering i hele byggeperioden

For at sikre adgang til haverne etableres en kørevej umiddelbart foran terrasserne. Kørevejen sikres med jernplader, så haverne ikke bliver kørt i stykker.

Dette sikrer håndværkerne adgang til at grave og isolere langs sokler, isolere pladerne under vinduerne og mulighed for at løfte de tunge vinduer op til 1. sal på forsvarlig vis.

Efter arbejdstidens ophør og i weekender vil der blive afspærret mellem haverne.

Hække og haver reetableres, når arbejderne er helt færdige.

For beboere med husdyr vil der blive sørget for afskærmning af haven efter arbejdstidens ophør.



Kørevej med jernplader gennem haver

TIDSPLAN

Helhedsplanen (skema A) blev behandlet i kommunen og Landsbyggefonden efter afholdelse af det ekstraordinære afdelingsmøde november 2022. Landsbyggefonden har givet tilsagn om støtte.

I slutningen af 2023 blev udarbejdet et samlet grundlag, for at entreprenørerne kunne afgive tilbud, og projektet blev sendt i EU-udbud.

Entreprenøren er nu valgt og der kan udarbejdes og indsendes det endelige budget (skema B) for behandling i kommunen og Landsbyggefonden. Skema B forventes godkendt i efteråret 2024.

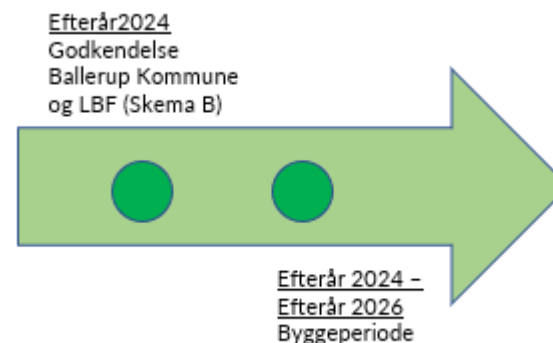
Når godkendelse fra kommune og Landsbyggefonden er klar kan der skrives kontakt med den vindende entreprenør.

I informeres nærmere på et orienteringsmøde, som forventes afholdt i september 2024.

Efterfølgende bliver I også indkaldt til etapemøder, som holdes løbende i byggeperioden.

På både orienteringsmødet og etapemøder vil I blive orienteret om hvad der skal ske og hvad og hvornår I skal gøre noget.

Byggeperioden forventes at opstarte fra efterår 2024 og 2 år frem til afslutning i efteråret 2026.



Tidsplan