

HELHEDSPLAN I AFD 88

BYGGESTART TIL FORÅRET '23

JANUAR 2023

Kære beboere

Nu går der ikke lang tid, inden I kan se, at vi begynder at gøre klar til at bygge. Vi starter med 1. etape, der består af bebyggelsen med Fuglsangpark 17 – 40.

Beboerne vil blive indbudt til et orienteringsmøde, hvor projektleder Bo Pedersen (AAB) samt entreprenører m.fl. vil gennemgå alt det praktiske.

Byggestart forventes at blive i marts 2023. Der mangler lige de sidste godkendelser fra Kommunen, inden vi formelt må gå i gang.

SVAR FRA ORIENTERINGSMØDE I SEPTEMBER 2022

Vedlagt dette nyhedsbrev, sender vi også alle spørgsmål og svar fra de orienteringsmøder vi afholdt i september 2022. Tak for godt fremmøde, aktiv deltagelse og stor spørgelyst.



RENTEN ER STEGET

Renten er steget betragteligt i forhold til, da I stemte om projektet.

Derfor har det været nødvendigt at tilføre ekstra midler til projektet.

Dette har AAB's Organisationsbestyrelsen vedtaget i december 2022. Dette gør, at den huslejestigning som blev vedtaget på beboermødet i december 2020, ser ud til at holde på trods af stigende byggepriser og stigende renter.

SPØRGSMÅL SKAL RETTES TIL BYGGERIETS PROJEKTLEDER, IKKE FUGLSANGPARKS EJENDOMSFUNKTIONÆRER

Når byggeriet går i gang, skal spørgsmål rettes til byggeriets projektleder Bo Pedersen, bpe@aab.dk.

DET STORE FÆLLESHUS ER ÅBENT UNDER BYGGEPROJEKTET

Når byggeriet går i gang (det indvendige), vil det være muligt at tage ophold i Det store fælleshus i nr. 16., mens der arbejdes, såfremt man ikke har lyst til at være i sin bolig. Børn er også velkomne.

Man kan godt være i sin bolig, mens der arbejdes, og åbningen af Det store fælleshus er et ekstra tilbud, som afdelingsbestyrelsen gerne vil stille til rådighed.



SÆRLIGE HENSYN

Såfremt der er beboere, som har nogle særlige hensyn, der skal tages hånd om i forbindelse med byggerier, vil vi gerne vide det. Det kan være sygdom, længerevarende rejser, funktionsnedsættelse eller andet, der gør, at vi skal tage nogle særlige hensyn undervejs i byggeperioden. Vi har tavshedspligt. Evt. henvendelse kan ske til projektleder Bo Pedersen, bpe@aab.dk.

Generelt så forsøger vi at tilrettelægge processen så gnidningsfrit som muligt. Men det vil komme til at støje, støve og være træls under byggeprocessen.

VARSLINGER

Beboerne på etape 1 er blevet varslet at vi går i gang.

Du vil modtage flere varslinger, inden det udvendige og indvendige arbejde starter op.

Til de øvrige etaper vil vi indkalde til orienteringsmøder i god tid samt varsle efter gældende regler.

PARKERING

Håndværkerne vil etablere byggeplads og parkering til egne medarbejdere på 'den grønne stribe'.

'Den grønne stribe' er det grønne område på nordsiden af fuglsangpark. Altså udenfor jeres matrikel. Se billede ovenfor.

Entreprenøren søger selv for godkendelse hos kommunen og der vil komme skiltning op efter gældende regler når tiden nærmer sig.

Vi glæder os rigtig meget til en god og spændende byggeproces.

Venlig hilsen

**Afdelingsbestyrelsen i afd. 88,
AAB Byggeri**

Spørgsmål og svar fra orienteringsmøder den 27. september 2022

Spørgsmål er nedskrevet af Bo Pedersen, AAB og besvaret af Bo Pedersen, suppleret af rådgiver på enkelte områder.

- 1) Hvem dækker udgiften til forøgede varmeudgifter, når taget bliver fjernet i forbindelse med udskiftning.

Svar: det gør den enkelte beboere, der er ikke afsat midler til at udligne beboernes varmeudgifter.

- 2) Skal anlægget være tændt året rundt? Også når det er sommer og døre og vinduer står åbne?

Svar: Ja. Anlægget skal være tændt året rundt.

- 3) Skal der skiftes tag og facade på skurene og fælleshusene.

Svar: Det er ikke besluttet endnu, det er vi ved at undersøge.

- 4) Stillads – Hvor meget fylder stillads ud over terrassen.

Svar: Det ved vi ikke konkret endnu, det kommer an på hvordan bebyggelsen er, og hvordan det er muligt at opsætte stillads.

- 5) Kan man stadig komme ind og ud af sin bolig mens der er stillads.

Svar: Ja det kan man. Igennem hoveddøren, vi kan ikke garantere at man også vil kunne komme ud af ens havedør. Terrasserne vil sandsynligvis blive lukket af under udførelse, når der er stillads på jeres del af bygningen.

- 6) Ventilationsanlægget – Kan man få en bi-el-måler sat på?

Svar: kun for egen regning, det er ikke noget der er budgettet med fælles.

- 7) Hvor meget kan man styre af ventilationsanlægget selv? (luftgennemstrømning, luftfugtighed, temperatur mv.)

Svar: Det bliver en plug n' play løsning, hvor anlægget indreguleres og det vil være meget begrænset, hvad der kan ændres på selv.

- 8) Vil der være mindre støj ved mulighed 1 (ventilationskassen) end ved mulighed 2 (hvidmalet) og mulighed 3 (galvaniseret)?

Svar: Nej, det vil være minimalt. Det der kan skabe støj ved et ventilationsanlæg er ved ind og udsugningsenhederne og selve anlægget. Det er ikke fra ventilationsrørene, at der kommer støj.

- 9) Bør AAB ikke dække den forventede udgift til ekstra el, når det nu er et krav at der kommer ventilation.

Svar: Nej, afdelingen modtager støtte til ventilationsanlæg fra bl.a. trækingsretsmidler og fra Landsbyggefonden i form af et støttet lån. Udgifterne til el dækkes af den enkelte beboer. Forventet ekstraudgift er 1.200-1.400 kr. per år. Besparelsen på varme grundet forøget isolering, genanvendelse af varme i ventilationsanlæg, forventes at være større end udgiften til el. Dette forudsætter en ændring i adfærd i forhold til nuværende vaner med udluftning, varmeniveau mv. Vi undersøger om der er ekstra vi kan gøre.

- 10) Fordeler ventilationsanlægget varmen i hele boligen.

Svar: Ja, i et vist omfang. Men det er jeres radiator, der skal bruges til at sikre en jævn og kontrolleret inde temperatur. Det er ikke det primære formål med ventilationsanlægget.

11) Lejemål på 1. sal, hvorfor skal de have ventilationsanlæg, når der nu ikke er konstateret radon der.

Svar: Vi medgiver at det kan virke u hensigtsmæssigt. Men det er en beslutning at det er i alle lejemål, at der skal være denne ventilationsanlæg, så vi sikre afdelingen i fremtiden mod radon.

12) Skal man selv skifte filtre

Svar: Indtil videre er det planen at det bliver en fælles driftsopgave (serviceaftale), men det er ikke besluttet endnu.

13) De nuværende 3 anlæg der er sat op, der skal undersøges om hvorfor det ene støjer, mere end det skal og hvorfor det 'blæser' som på Himalaya.

Svar: Vi får det undersøgt og beklager det ikke er sket tidligere.

14) Bliver emhætteerne en del af det nye ventilationsanlæg.

Svar: Nej, det er fravalgt grundet driftsmæssige hensyn, da det vil medføre at der skal skiftes filtre noget oftere.

15) Serviceaftale til skift af filtre – er det indregnet i driften fremover?

Svar: Der er pt. sat en mindre post af, men det er ikke nok.

16) Kan ventilationsanlægget placeres udvendigt.

Svar: Nej det kan det ikke, grundet arkitektoniske hensyn til det ydre. Det ville LBF ikke give støtte til.

17) Hvordan med forsikring, hvis håndværkerne ødelægger noget, hvis noget går i stykker eller blive stjålet?

Svar: Vi kommer med noget på skrift omkring hvordan det vil være og hvilke retningslinjer der er.

18) Hvad med os der har husdyr, der ikke må lukkes ud, hvordan skal vi forholde os?

Svar: Det vender vi retur med, vi har erfaringer fra andre afdelinger, og skal vi nok få til at fungere.

19) Hvor lang tid skal der være adgang til boligerne?

Svar: Ikke noget svar fra entreprenør endnu.

20) Kan ventilationsanlægget slukkes hvis der kommer giftig røg udenfor – fra industrikvarteret eksempelvis?

Svar: Ja det kan slutes i nødstilfælde.

21) Ved vi præcis hvornår byggeriet kommer til at være i de enkelte boliger.

Svar: nej, vi ved det først når vi har en tidsplan fra entreprenøren. Så snart vi har en, så melder vi den ud til alle.

22) Skal de små åbninger (ventilationsåbninger) på vinduerne være lukket mens der renoveres tag?

Svar: Ja de skal være lukket.

23) Kommer der asbeststøv ud i vores haver:

Svar: Nej, ikke hvis entreprenøren pakker ind som Dansk Miljø Analyse har foreskrevet.

24) Vil der blive ført tilsyn med sikkerheden?

Svar: Ja, både fagtilsyn, men der vil også være en Arbejds miljøorganisation (AMK) med både rådgiver og entreprenør, der løbende vil følge op på om sikkerheden er i orden.

25) Vil vores beplantning blive berørt?

Svar: Ja det forventer vi, det kommer an på hvor meget stilladset fylder og hvor det kan placeres. Men entreprenøren er blevet bedt om at skulle reetablerer op til 2 meter fra facaden, såfremt der er noget de er nødt til at nedbryde/fjerne for at få plads til stillads.

- 26) Hvilken arbejdstider skal vi forvente?
- Svar: Arbejdstid jf. Byggesagsbeskrivelsen pkt. 6.8.1 er maksimalt angivet som følger:
- Arbejdstiden er mandag til fredag kl. 7.00 - 18.00. Ved særlig støjende arbejder, dog kun til kl. 17.00 inden for i beboede boliger må kun arbejdes fra 8.00 til 15.30
- 27) Ved vi hvilke underentreprenører som Elindco vælger at bruge?
- Svar: Nej det ved vi ikke, og vi kan principielt ikke afvise nogen. Der er ved at ske noget på det område og det vælger vi meget nøje.
- 28) Isolering – kan man lovliggøre det under gulvene?
- Svar: efterisolering af gulvene er ikke med i dette projekt. De undersøgelser der er blevet lavet til helhedsplanen, har ikke vist et behov. Derfor ikke noget støtte fra Landsbyggefonden.
- Der var et eksempel fra en beboer om en opvaskemaskine hvor vandtilførelsen var frosset pga. manglende isolering i terrændæk. Dette bør undersøges, sideløbende med helhedsplanen, for at se om der er noget at gøre ved det. Der har været eksempler med prøveisolering, men der var nogle problemer med fugt i det.
- 29) Kommer udskiftning af taget til at foregå på samme tidspunkt som opsætning af ventilationsanlæg?
- Svar: Måske, der er fordele og ulemper ved at gøre det samtidigt. Det kan både blive meget belastende hvis det hele sker på samme tid. Men omvendt kan det også være rart at få det hele overstået på en gang. Vi skal have dialogen med entreprenørens herom.
- 30) Vil det være nemt for fugle at bygge rede i det nye tag.
- Svar: Nej, der har været en dialog tidligere om hvorvidt man kan gøre noget for de fugle, der bor i taget. Det har vi ikke fundet en løsning på. Afdelingen må opsætte nogle fuglehuse såfremt man ønsker at gøre noget godt for fuglene.
- 31) Er der også asbest i de nye tagplader
- Svar: Nej.
- 32) Kan man komme ind og ud af ens lejlighed på 1. sal hele tiden?
- Svar: Ja, entreprenør skal bygge en midlertidig trappe, i forbindelse med renovering, det er muligt der bliver nogle timer, men det bliver man varslet omkring.
- 33) Invalideparkeringspladsen – vil det være åben hele tiden?
- Svar: det ved vi ikke, men det må vi finde en løsning på.
- 34) Hvor meget støjer ventilationsanlægget?
- Svar: Det må maskinelt støje 30 dB. Download en støjmåler til jeres telefon, så i kan høre meget meget/lidt det er. Anlægget har støjdæmper og pakkes ind, så det larmer mindst muligt.