

DReferat af Helhedsplanudvalgsmøde 62

Afholdt den: 3. december 2019 kl. 17.00-19 i bestyrelsespavillonen bag Galgebakken Øster 10-7, på det nye ejendomskontor.

Deltagere:

- Zahir Bashir, GAB
- Lysette Kofoed Hansen, GAB
- Annette Pedersen, GAB
- Janik Jean Pierre la Cour, GAB

- Vinie Hansen -formand, VA
- Lasse Crüger – sekretær, GAB

Fra BO-VEST:

- Kristian Overby(KRO) – projektleder, referent, BO-VEST
- Berit Djarling (BD) – beboerkoordinator, referent, BO-VEST
- Ann-Sofie Nielsen(ASN)- Kommunikation, BO-VEST

Fra rådgiver:

- Thomas Dahl – Partner, NOVA5
- Bettina Neldeberg, Orbicon
- Steen J. Petersen, Orbicon

Afbud:

- Maria L. L. Ottesen, formand, GAB
- Thomas R. Rasmussen, GAB
- Karsten Ankerdal, GAB
- Jens Godwin Damgaard (JGD) - ejendomsmester, BO-VEST
- Birgitte Kelding Hansen – Projektleder, NOVA5

DAGSORDEN

Punkt 1: Dagsorden og punkter til eventuelt.

1.1 Dagsordenen blev godkendt og ingen punkter til eventuelt.

Punkt 2: Kommunikation, information, arrangementer m.v.

2.1 Byggeposten og renoveringshjemmeside –

Der kommer en byggepost ud inden jul og i det nye år vil der komme byggepost om prøvehuse. Nogle beboere har givet udtryk for de ønsker mere information og gerne hver måned. Målgruppen for byggeposten er målrettet samtlige 713 lejemål, de mere tekniske ting ligger i byggeudvalget.

Der bliver lavet en opsamling af hvad der allerede er besluttet og hvornår, så det visualiseres hvor langt projektet er.

2.2 Beboerhenvendelser.

Henvendelser efter infomødet

Ventilationsgruppen har fremsendt en mail til VA's organisationsbestyrelse med ønske om støtte til forsøg. Forslaget behandles på VA mødet 4 december.

Flere beboere har fremsendt supplerende spørgsmål efter infomødet. Disse forsøges indarbejdet i en samlet skrivelse med besvarelse af spørgsmål fra mødet.

2.3 infomøde 25/11

Slides fra mødet er allerede lagt op på renoveringshjemmesiden sammen med en reportage. Der udarbejdes nogle reviderede slides der rummer alle boligtyper, herunder forventet huslejekonsekvens.

Skriftlig besvarelse af spørgsmål på mødet under udarbejdelse. Dette vil fungere som en slags referat fra mødet.

Der udarbejdes nogle byggeposter på baggrund af nogle af de mest stillede spørgsmål. Dette kunne være forhold omkring opbevaringsplads i køkkener, varmeregning mv.

Punkt 3: Tekniske anliggender

Prøvekøkken i C-bolig

Det foreslås at etablere et prøvekøkken i en c-bolig. Dette kunne være i den gamle prøvebolig i Øster 7, 4 der pt. står tom. Med prøvekøkkenet gennemføres en genopstilling af Tectum køkken og opgradering heraf. I forbindelse hermed afprøves afrensning for skimmel.

Der har været forslag om at lave en hel prøvebolig for en C-bolig. Mange af installationerne og løsningerne vil være de samme som for B-boligen, så det vurderes mest relevant at lave en køkkenløsning. Der laves således som udgangspunkt ikke ventilation, vvs-installationer, nye gulve mv. i c-prøveboligen.

Der fremsendes reviderede køkkentegninger til Tectum primo uge 50. Når vi har priser på de forskellige elementer kan vi komme med et konkret forslag til modernisering af eksisterende køkken. Udførelse forventes gennemført i januar 2020. Nærmere detaljer præsenteres på næste møde.

Miljøundersøgelse i jord

Der skal som del af helhedsplanen laves en del gravearbejder. Det foreslås derfor at gennemføre en miljøundersøgelse af jord. Hvis denne ikke gennemføres, kan der risikeres at entreprenør vil tage ekstra for at sikre sig mod det ukendte forhold omkring miljø og håndtering af jorden.

Klargøring af flytteboliger til midlertidig genhusning

Der udarbejdes et forslag til en klargøring af flytteboliger til midlertidig genhusning. Der forsøges at begrænse udgifter til klargøringen, da denne skal afholdes af byggesagen/beboerne.

Heri indgår betragtninger om hvordan vi undgår skimmel.

Det er planen at der klargøres en tom bolig, så den fremvises og danner baggrund for beslutning om niveauet af genhusningsboliger.

Ventilationsløsninger og teknikskab

Rådgiver gennemgik slides omkring ventilationsløsninger for HPU igen. Dertil udkast til indretning af teknikskab. Der kigges generelt på muligheder for at optimere løsningen, så den fylder så lidt som muligt. Der blev drøftet muligheden for at placere dele af teknikken udenfor, f.eks. i en boks udenfor køkkendøren. Dette er blevet undersøgt, og det vil aftage en stor del af forhaven.

Der blev spurgt til mulighed for at flytte vægge i forhold til ventilations- og gulvvarmeløsning. Indtil videre er planen at der defineres nogle forskellige vægopsætninger som beboerne kan vælge imellem på en digital tilvalgsportal. Der vil forekomme nogle specialopsætninger i boliger som ikke kan imødekommes efter helhedsplanen.

Dertil var der snak omkring muligheden for at fremleje dele af- og opsætte trinettekøkkener i A og B boliger. Rådgiver skal komme med et udspil på hvordan denne fleksibilitet opretholdes og hvad det vil koste henholdsvis at forberede boligerne til fleksibiliteten og hvad det vil koste at opsætte køkken. Den store udfordring er afløb og emhætter i B boliger.

Der ligger op til at der gennemføres beboermøde omkring mulige vægopstillinger og der træffes beslutning om den fremadrettede fleksibilitet.

Skure

I forbindelse med flytning af installationer fra krybekælder og ud i stræder kan det blive nødvendigt at ligge nogle af ledningerne under skure. Der arbejdes derfor på løsninger hvor skure kan flyttes. Der skal afklares nærmere med Albertslund Forsyning hvilke krav de har til forsyningsledningernes placering og adgang hertil.

Punkt 4: Økonomiske anliggender

Punkt 6: Tidsplan

Der arbejdes indtil videre efter følgende tidsplan:

Hovedprojekt tilretning fra prøvehuse samt granskning til nye prøvehuse:	- ultimo august 2019
Udbud, gennemførelse:	november 2019 – april 2020
Evaluering af prøvehuse:	Januar – november 2020
Tilretning hovedprojekt:	februar 2020 – april 2020
Udbud entreprise, skema B:	april 2020 – november 2020
Udførelse:	primo 2021 – 2025

Beboermøde omkring retablering af flytteboliger med henblik på klargøring til midlertidig genhusning forventes gennemført i februar.

Beboermøde om ruminddelinger i boliger efter helhedsplanen og fleksibilitet i A og B boliger efter helhedsplanen aftales nærmere på næste HPU.

Punkt 7: Proces og organisation.

Punkt 8: Myndigheder (Landsbyggefonden, kommunen m.v.).

Punkt 9: Eventuelt

Punkt 10: Næste møde

- 7 januar 2020, klokken 17-19. På mødet kommer rådgiver med oplæg til ruminddeling og oplæg om fleksibilitet i boliger efter helhedsplan.