

Referat fra Helhedsplanudvalgsmøde 63

Afholdt den: 7. januar 2020 kl. 17.00-19 i bestyrelsespavillonen bag Galgebakken Øster 10-7, på det nye ejendomskontor.

Deltagere:

- Lysette Kofoed Hansen, GAB
- Karsten Ankerdal, GAB
- Janik Jean Pierre la Cour, GAB
- Thomas R. Rasmussen, GAB

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

Fra BO-VEST:

- Kristian Overby(KRO) – projektleder, referent, BO-VEST
- Jens Godwin Damgaard(JGD) - konstitueret ejendomsleder, BO-VEST
- Berit Djarling (BD) – beboerkoordinator, referent, BO-VEST
- Ann-Sofie Nielsen(ASN)- Kommunikation, BO-VEST

Fra rådgiver:

- Birgitte Kelding Hansen – Projektleder, NOVA5
- Thomas Dahl – Partner, NOVA5
- Bettina Neldeberg, Orbicon
- Steen J. Petersen, Orbicon

Afbud:

- Maria L. L. Ottesen, formand, GAB
- Zahir Bashir, GAB
- Annette Pedersen, GAB

DAGSORDEN

Punkt 1: Godkendelse af dagsorden og punkter til eventuelt.

1.1 Dagsordenen blev godkendt.

Punkt til eventuelt: Karnap besparelse.

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

2.1 Byggeposten og renoveringshjemmeside –

Der er rundsendt en "året det gik" byggepost i området ultimo december 2019.

Der laves en byggepost med status for prøvehusene med forventet udsendelse primo februar.

Der laves løbende billede reportage om hvordan en renovering forløber i et hus. Denne kan opdateres løbende, så folk kan følge med.

2.2 Beboerhenvendelser.

Der er kommet et spørgsmål til totaløkonomiske beregninger omkring renovering af Galgebakken mod genopførelse. Det blev oplyst at der fra rådgivers side er gennemført dialog med entreprenører om hvad en nedrivning vil koste. BO-VEST vil levere erfaringspriser for nybyggeri. Det blev aftalt at der bliver udarbejdet et svar hvor eksisterende viden samles i et notat.

Punkt 3: Tekniske anliggender

Prøveboliger status

Opstart af nedrivningsarbejder har været udskudt til efter jul, for at tilgodese hensyn til de omkringboende. Arbejder forventes at gå i gang i uge 2. Elementproducenterne for hhv. lette og tunge facade er i gang med deres projektering med henblik på produktion snarligst.

Køkkener

Rådgiver gennemgik dialog med Tectum, leveringstidspunkt, forventet udførelse og hvad der udføres. Rådgiver har tillige indhentet priser for nye køkkener. Det er umiddelbart rådgivers vurdering at Tectum køkkenerne ved en renovering vil være billigere end udskiftning til nye. Dertil at kvaliteten af Tectum Køkkenerne med snedkerdetaljer er væsentligt højere end et nyt køkken der være melaminbeklædt spånpladetræ. Der indhentes priser baseret på de aftalte køkkenformationer.

Byggeudvalget har ønsket fulde omkostninger til nedtagning, renovering, genopsætning samt pris for nyt udstyr belyst således at der er bedre sammenligningsgrundlag med omkostning til nye køkkener. Dertil en redegørelse for hvordan det sikres at skimmel afrenses.

For A-boliger blev det arbejdes der videre med to løsninger.

1. Tectumkøkken renoveres/opgraderes og opsættes i formation lignende det eksisterende, men hvor nuværende parti nærmest stue erstattes af en ø og der bliver mulighed for at opsætte skabe hvor der i dag findes radiator. Der monteres overskabe på bagvæg.
2. Nyt køkken som vinkelkøkken. Mulighed for tilkøb af mobil køkkenø.

I B-bolig arbejdes også med 2 modeller.

1. Tectumkøkken renoveres/opgrades og opsættes i formation lignende oprindeligt køkken, med ekstra skabe mod spisepladsen hvor radiator findes i dag.
2. Et nyt køkken der opsættes som vinkelformation. Mulighed for tilkøb af ekstra skabe.

I C-bolig arbejdes der også med 2 modeller.

1. Tectumkøkkenet renoveres/opgraderes med ekstra skabe ved nuværende radiators placering.
2. Nyt køkken der opsættes som vinkelformation. Mulighed for tilkøb af ekstra skabe

Det beslattes på næste HPU møde hvilke køkkener der opføres i prøveboliger på baggrund af materiale fra rådgiver, der fremsendes forud for mødet.

Se bilag

Halvvæg i B- og C-bolig

Forslag til demontering af halvæg og etablering af værn. Det vil give mere plads på spisepladsen, samt fjerne den kuldebro som halvæggen er. Løsningen vurderes samlet at skabe mere kvalitet og at være billigere end alternativet, der vil være en efterisolering af eksisterende halvæg. En efterisolering ville tillige medføre at spisepladsen blev endnu mindre.

Plan for reovering af flytteboliger til genhusningsboliger

Forløb blev gennemgået. Der foreslås gennemført en prøve-minireovering i sammenhæng med opførelse af prøveværelset i c-bolig.

Ruminddelinger efter helhedsplanen

Rådgiver gennemgik ruminddelinger der foreslås muliggjort efter helhedsplanen.

Det skal være muligt at fravælge væggen mellem de to værelser i A2 delen i A-boligen. Det er problematisk at lade værelset bakerst i stuen have flere størrelser, da stuens gulvvarme så potentielt vil lappe ind i rummet. Det anbefales derfor kun at have en størrelse på det bakerste værelse.

Det skal være muligt at fravælge væggen mellem de to værelser på repos, samt alle lette vægge på repos – dog uden at ændre i ventilationsrør. Dertil skal det være muligt at få blænding af dør mellem rævegrav og stue i B-huse.

Det skal være muligt at kunne tilvælge en væg på repos, dog uden dør, i alle C-huse.

Se bilag

Fleksibilitet i boliger efter helhedsplan

Rådgiver gennemgik hvilke tiltag der skal til for at sikre fleksibilitet i forhold til privat udlejning af A1/A2 samt rævegrav i B1 efter helhedsplanen. Dertil hvad det koster at forberede boligen til at kunne udlejes og hvad det vil koste at omdanne boligen ved udlejning / stop for udlejning. Indstillingen fra byggeudvalget var at fleksibiliteten i forhold til udlejning af boliger er en væsentlig del af Galgebakken. Der arbejdes som udgangspunkt med at fleksibiliteten skal opretholdes.

Rådgiver vender tilbage med tegning af hvordan de tekniske løsninger der vil være forbundet med forberedelserne ser ud.

Teknik

Der blev fremlagt tegninger af hvad det vil indbefatte at lave en udvendig placering af fjernvarmeunit og fordeler arrangement i B og C boliger. Arrangementet vil ved udvendig installation optage et halvt højskab i køkkenet. Der vil fortsat gå et højskab til ventilation. Kassen vil få en størrelse på minimum *0,6m i bredden, 1,2m i højden og 0,8m i dybden. Den vil således ikke kunne bruges som bænke eller lignende, og vil optage en del af forhaven. Det vil give en række udfordringer i forhold til den lette facade, der kan medføre en ringere tæthed i boligen / større risiko for skimmelvækst i konstruktionen. Endeligt er det arkitektens vurdering at dette vil skæmme afdelingens arkitektur. Derfor anbefales løsningen ikke. Det ses som en bedre og billigere løsning, at lave standardkøkkenløsninger hvor der indkøbes flere skabe i kombination med at erstatte halvæggene ned til stuerum jf. ovenforstående.

Se bilag

Punkt 4: Økonomiske anliggender

Punkt 5: Nyt fra, eksterne interessenter, rådgivere m.v.

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:	november 2020 – 2025

Beboermøde omkring reetablering af flytteboliger med henblik på klargøring til midlertidig genhusning. Mødet forventes at kunne blive holdt i løbet af april.

Punkt 7: Proces og organisation.

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

Punkt 9: Eventuelt

Der blev stillet spørgsmål om hvorvidt karnap evt. kan spares væk i projektet. Det blev oplyst at karnappen er en del af arbejdet fra en temagrube omkring facader. I forbindelse med udbuddet vil karnapperne blive indarbejdet på tilbudslisten som et emne der kan vælges til eller fra.

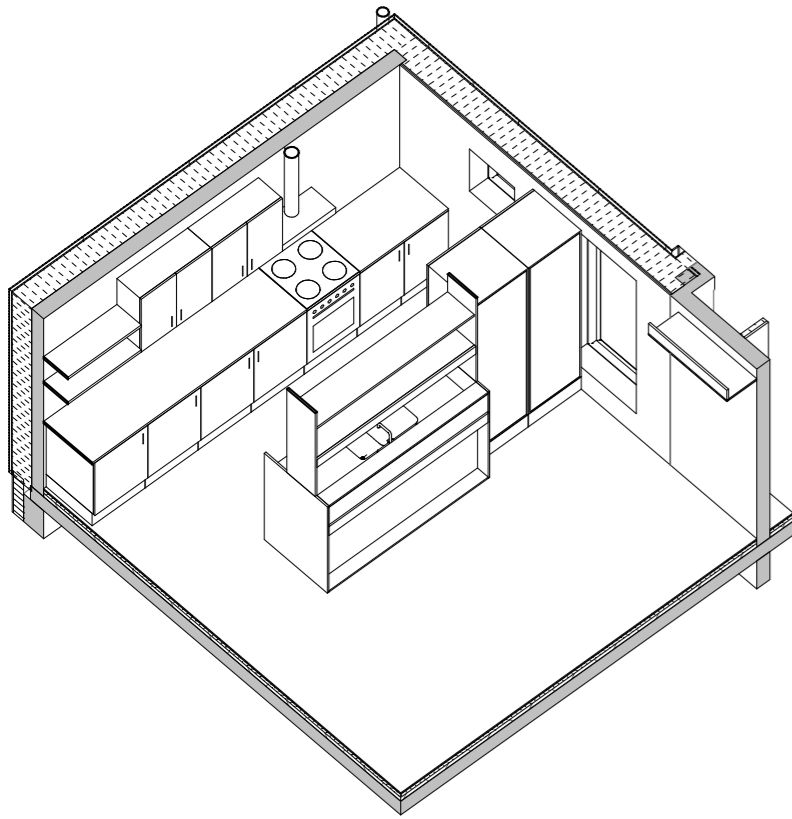
Punkt 10: Næste møde

- 4 februar 2019 klokken 17-19

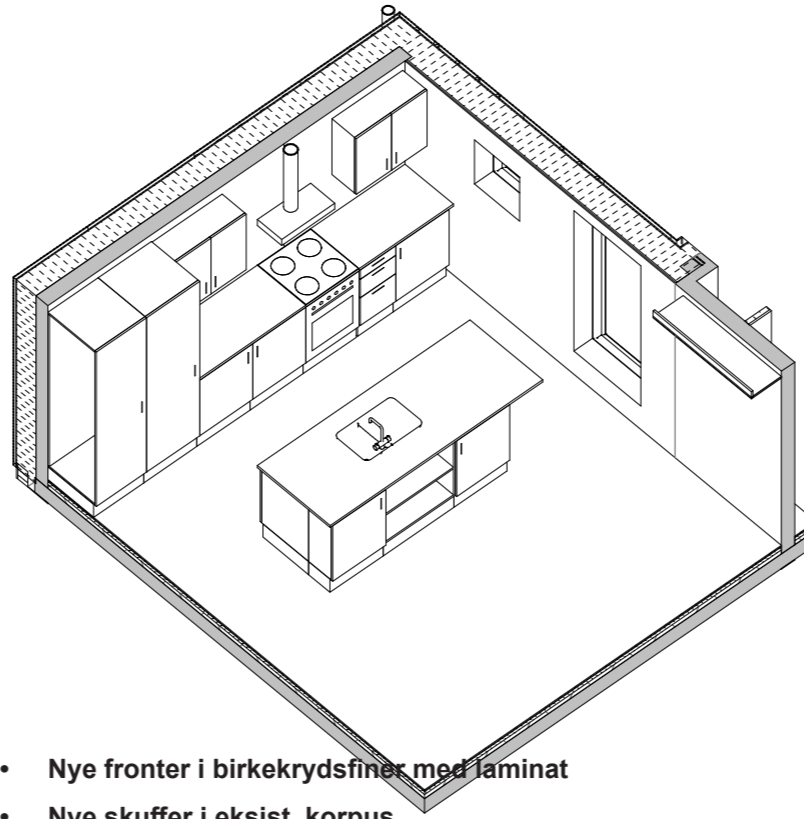
KØKKEN - TYPE A

- Ventilation og teknik placeres i entre

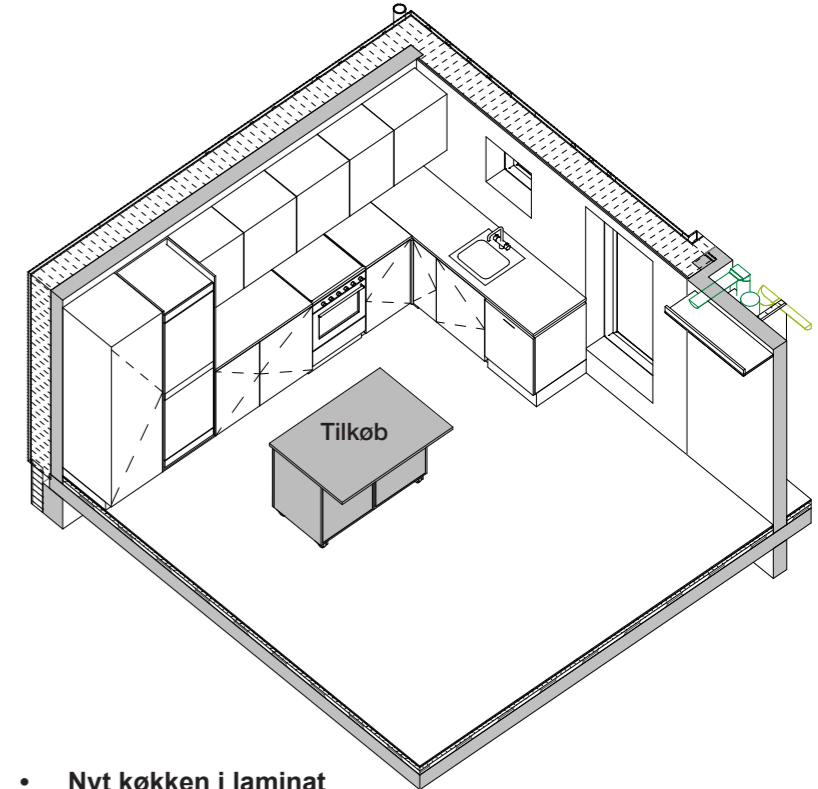
Eksisterende Tectum køkken



Renoveret Tectum køkken

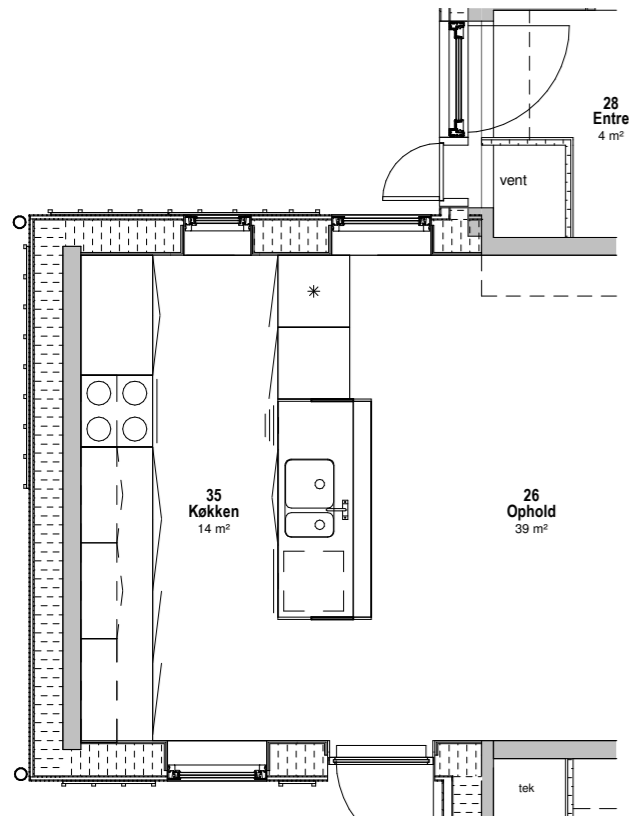


Nyt spånplade laminat køkken

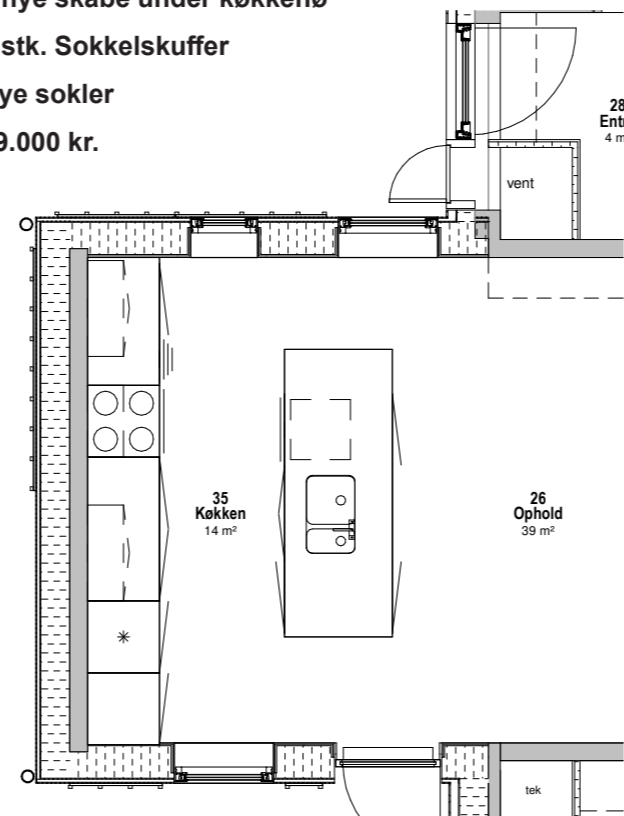


- Nye fronter i birkekrydsfiner med laminat
- Nye skuffer i eksist. korpus
- Ny bordplade på køkkenø
- 3 nye skabe under køkkenø
- 3 stk. Sokkelskuffer
- Nye sokler
- 29.000 kr.

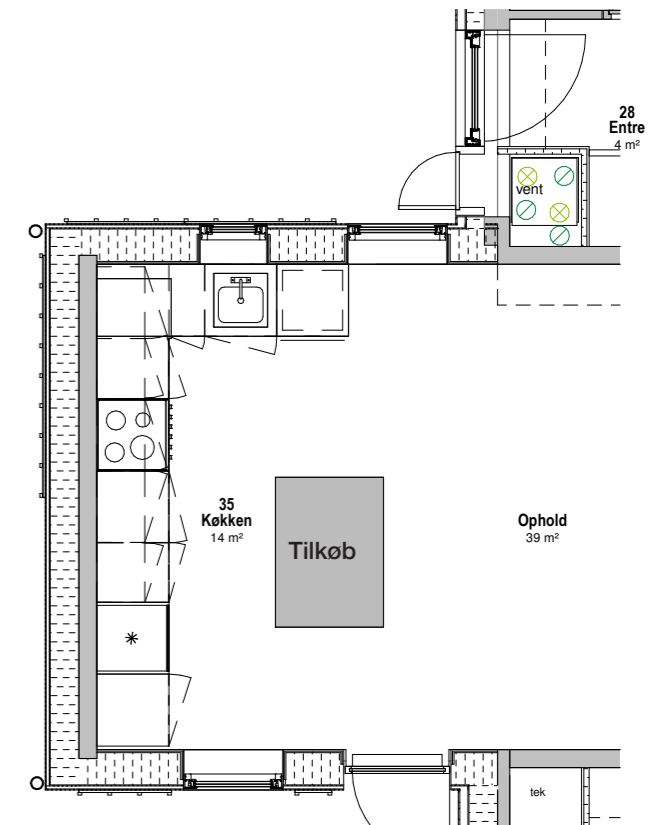
- Nyt køkken i laminat
- 30.500 kr.
- Tilvalg for køkkenø 7.750 kr.



Eksisterende køkken



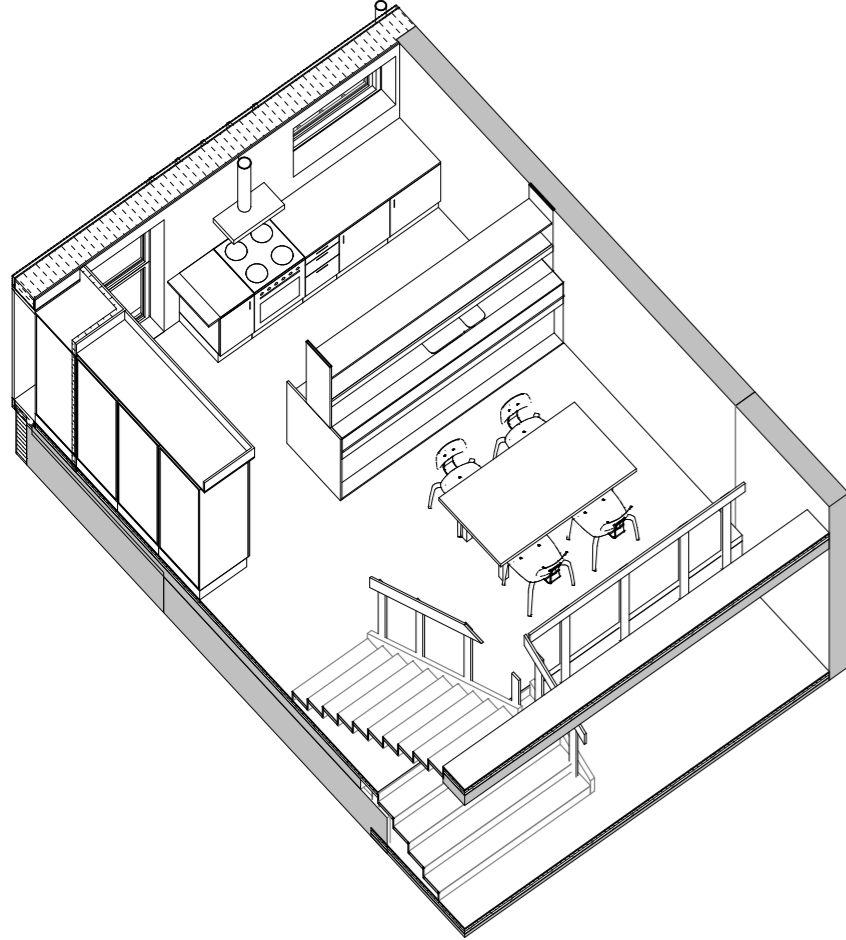
Eksisterende køkkenelementer genmonteres på ny placering. Ny bordplade på køkkenø. Nye underskabe på bagside af køkkenø.



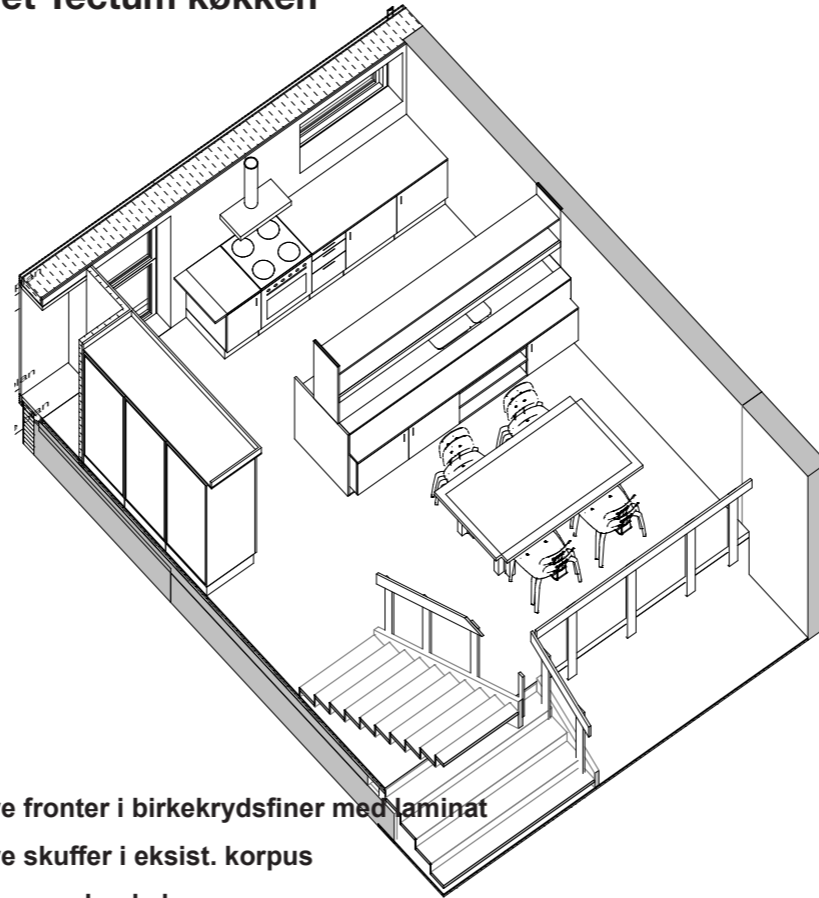
Nyt køkken. Mulighed for tilkøb af køkkenø

KØKKEN - TYPE B

Eksisterende Tectum køkken

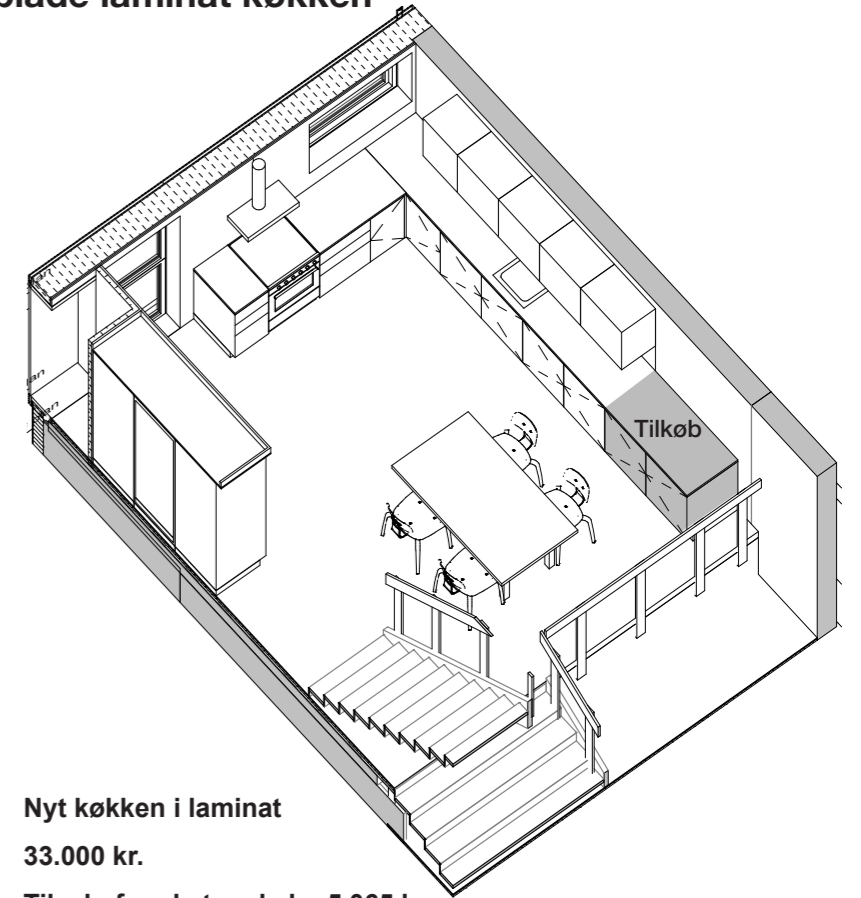


Renoveret Tectum køkken

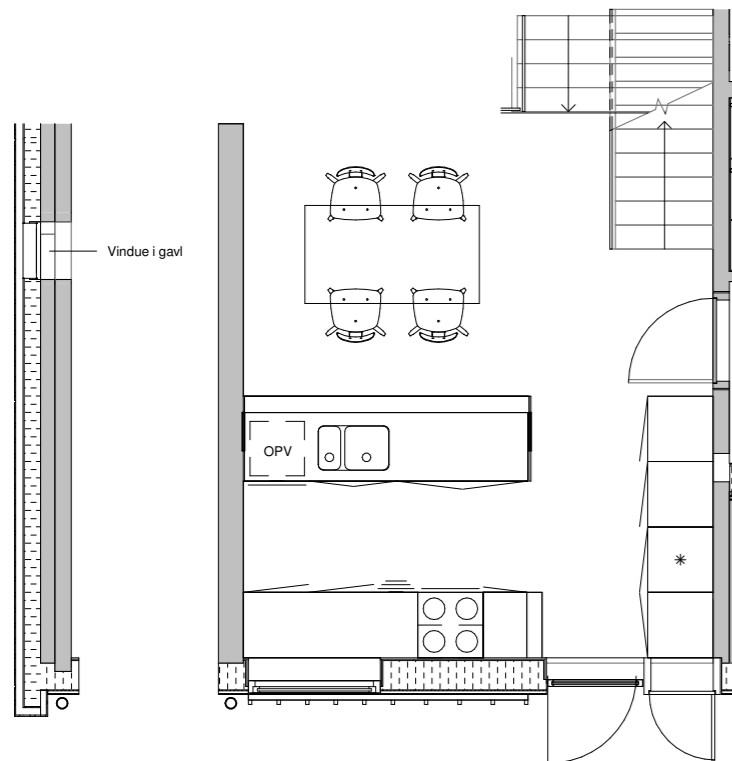


- Nye fronter i birkekrydsfiner med laminat
- Nye skuffer i eksist. korpus
- 4 nye underskabe
- 3 stk. Sokkelskuffer
- Nye sokler
- 26.390 kr.
- Ny bordplade på "køkkenø" 5.000 kr.

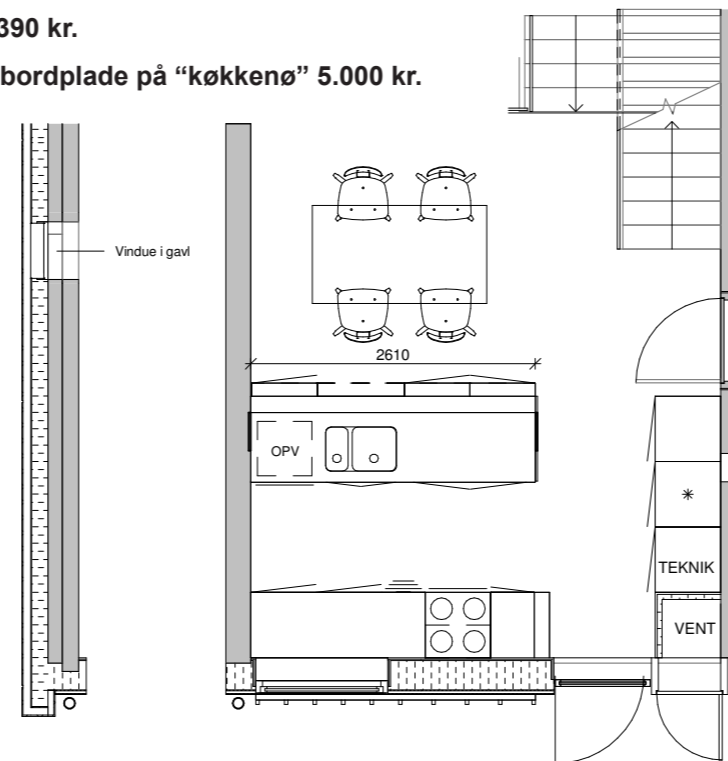
- 2 stk højskabe udgår til ventilation og teknik
- ## Nyt spånplade laminat køkken



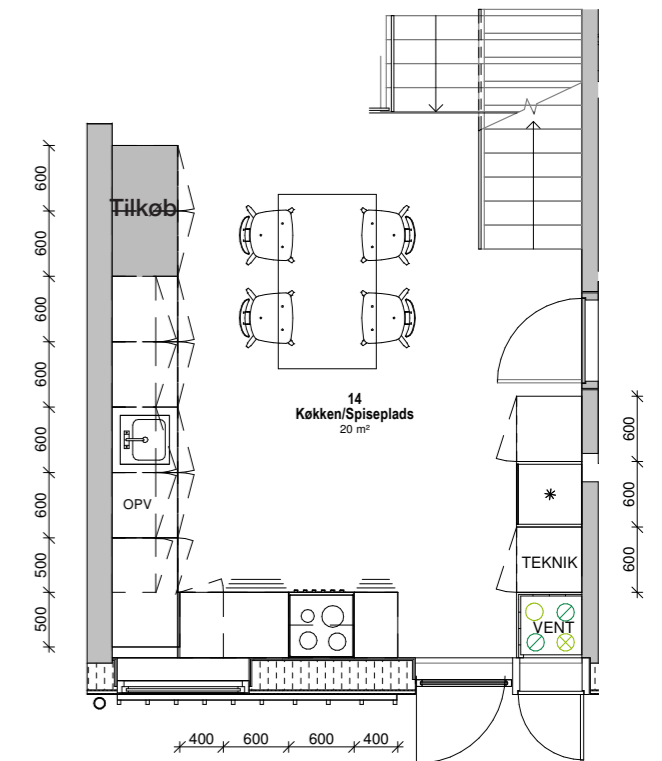
- Nyt køkken i laminat
- 33.000 kr.
- Tilvalg for ekstra skabe 5.065 kr.



Eksisterende køkken



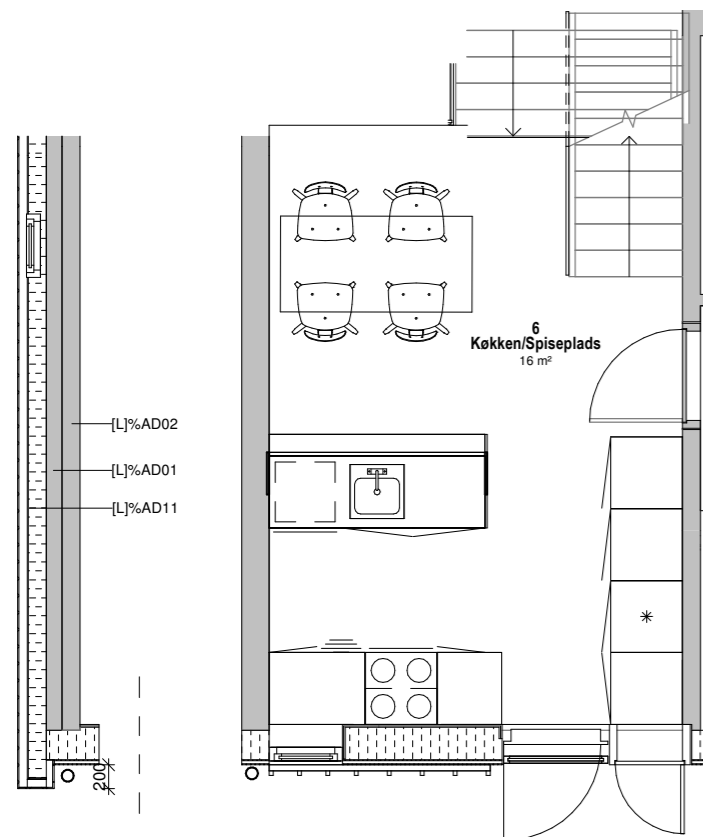
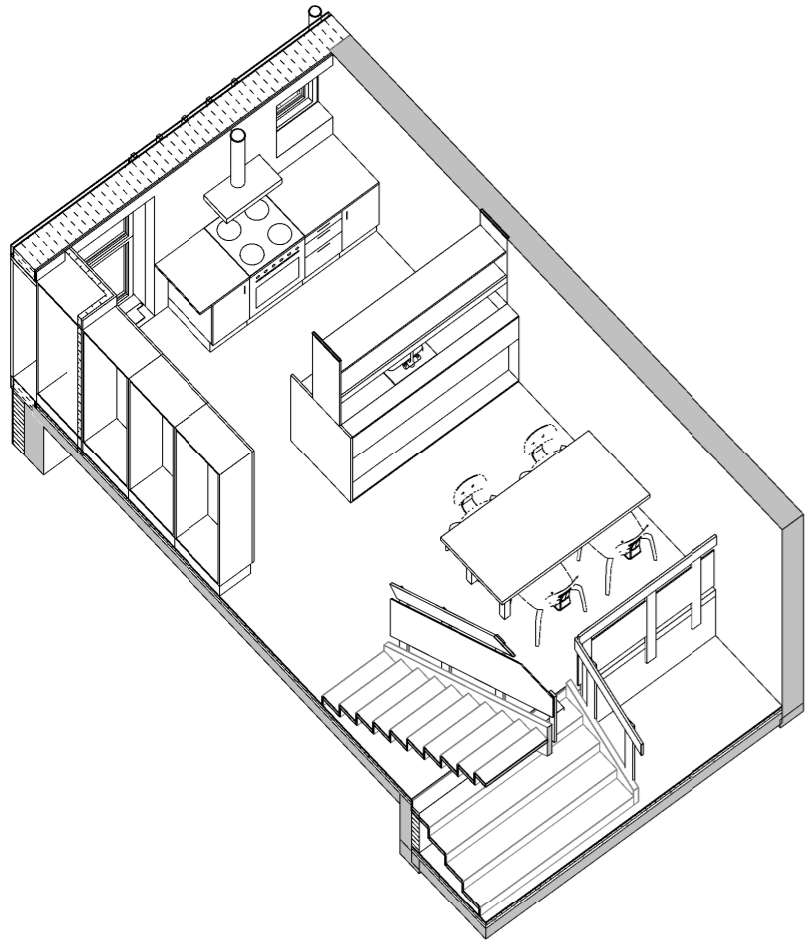
Eksisterende køkkenelementer genmonteres på oprindelig placering. Der etableres nye underskabe på bagside af køkkenø som erstatning for to højskabe der anvendes til teknik og ventilation.



Nyt køkken. Overskabe etableres som erstatning for to højskabe, der anvendes til teknik og ventilation.

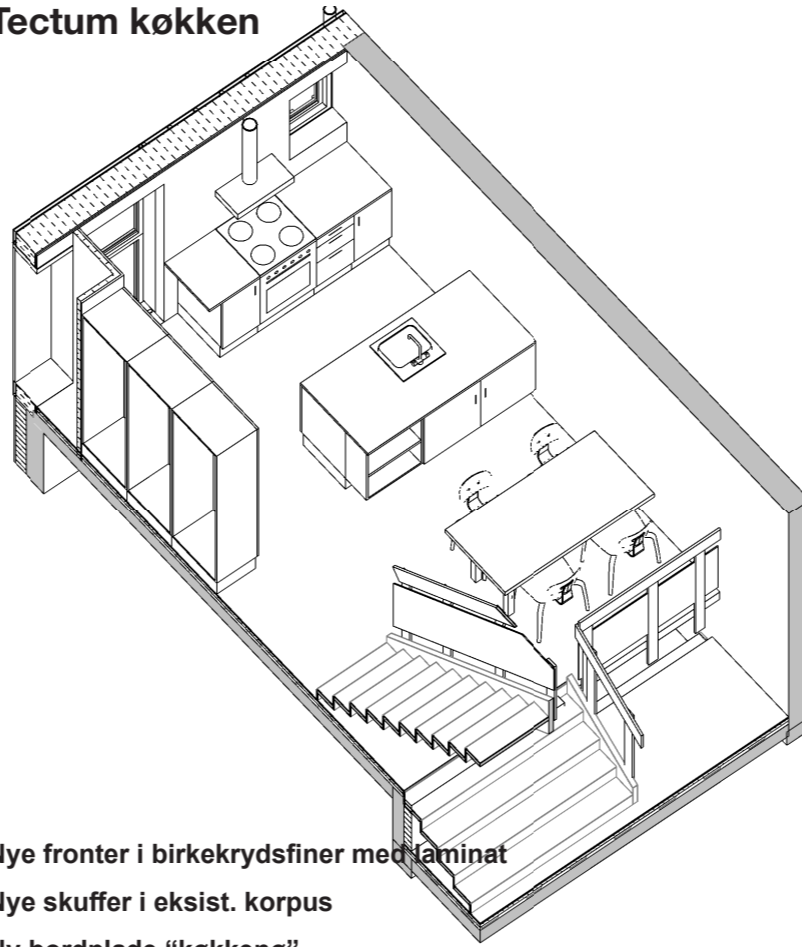
KØKKEN - TYPE C

Eksisterende Tectum køkken

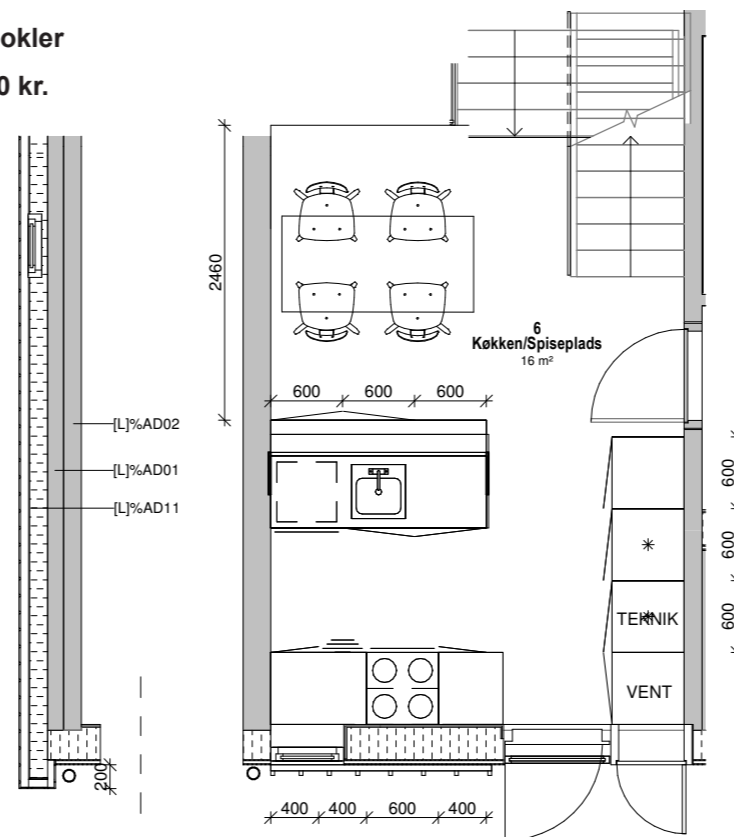


Eksisterende køkken

Renoveret Tectum køkken



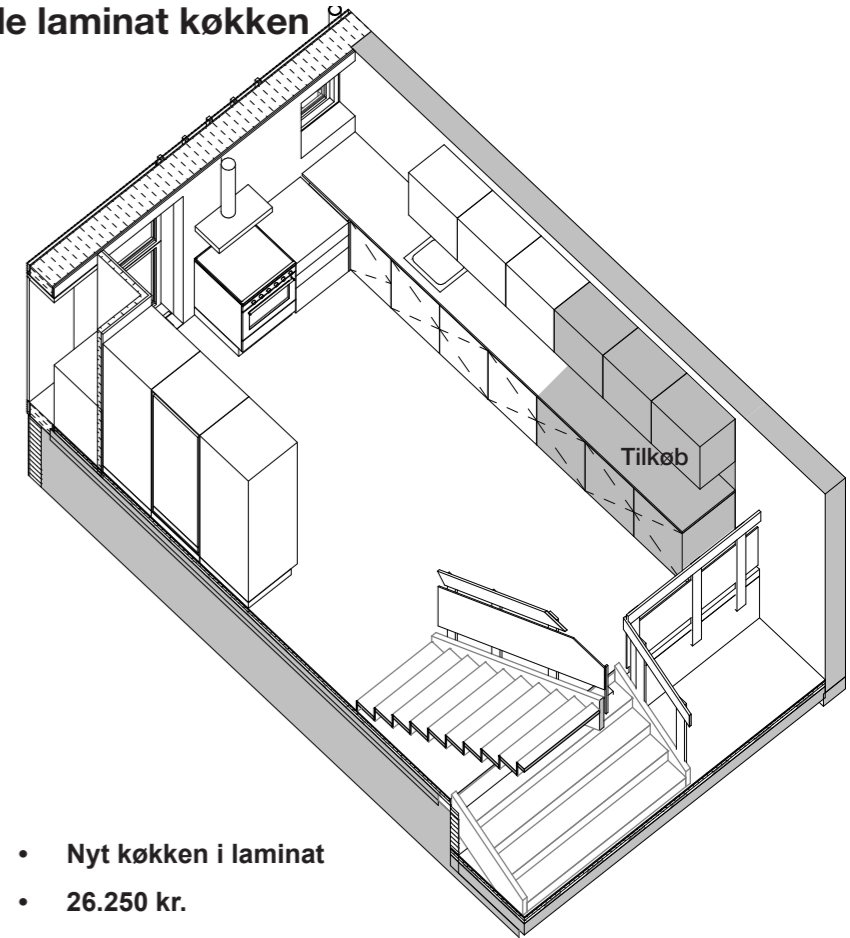
- Nye fronter i birkekrydsfiner med laminat
- Nye skuffer i eksist. korpus
- Ny bordplade "køkkenø"
- 3 nye underskabe
- 3 stk. Sokkelskuffer
- Nye sokler
- 25.650 kr.



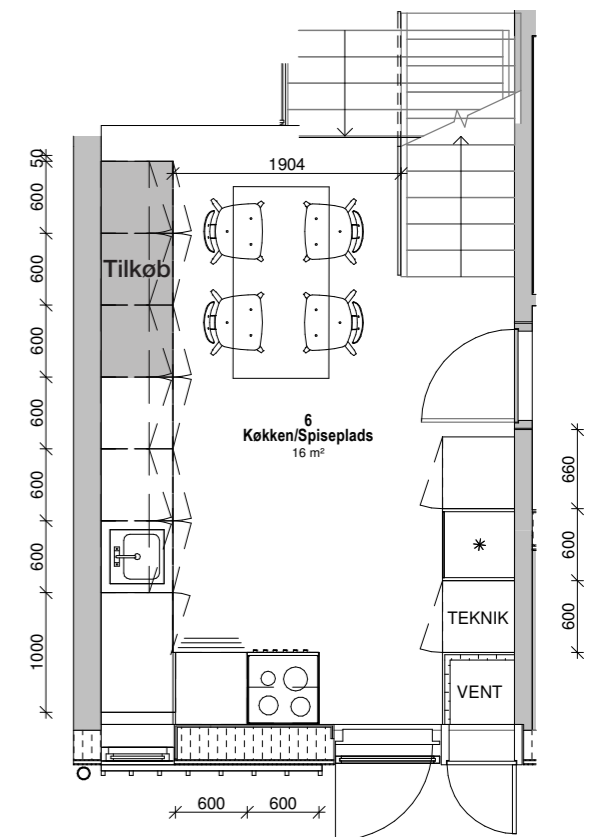
Eksisterende køkkenelementer genmonteres på oprindelig placering.
Der etableres nye underskabe på bagside af køkkenø som erstatning for to højskabe der anvendes til teknik og ventilation.

• 2 stk højskabe udgår til ventilation og teknik

Nyt spånplade laminat køkken

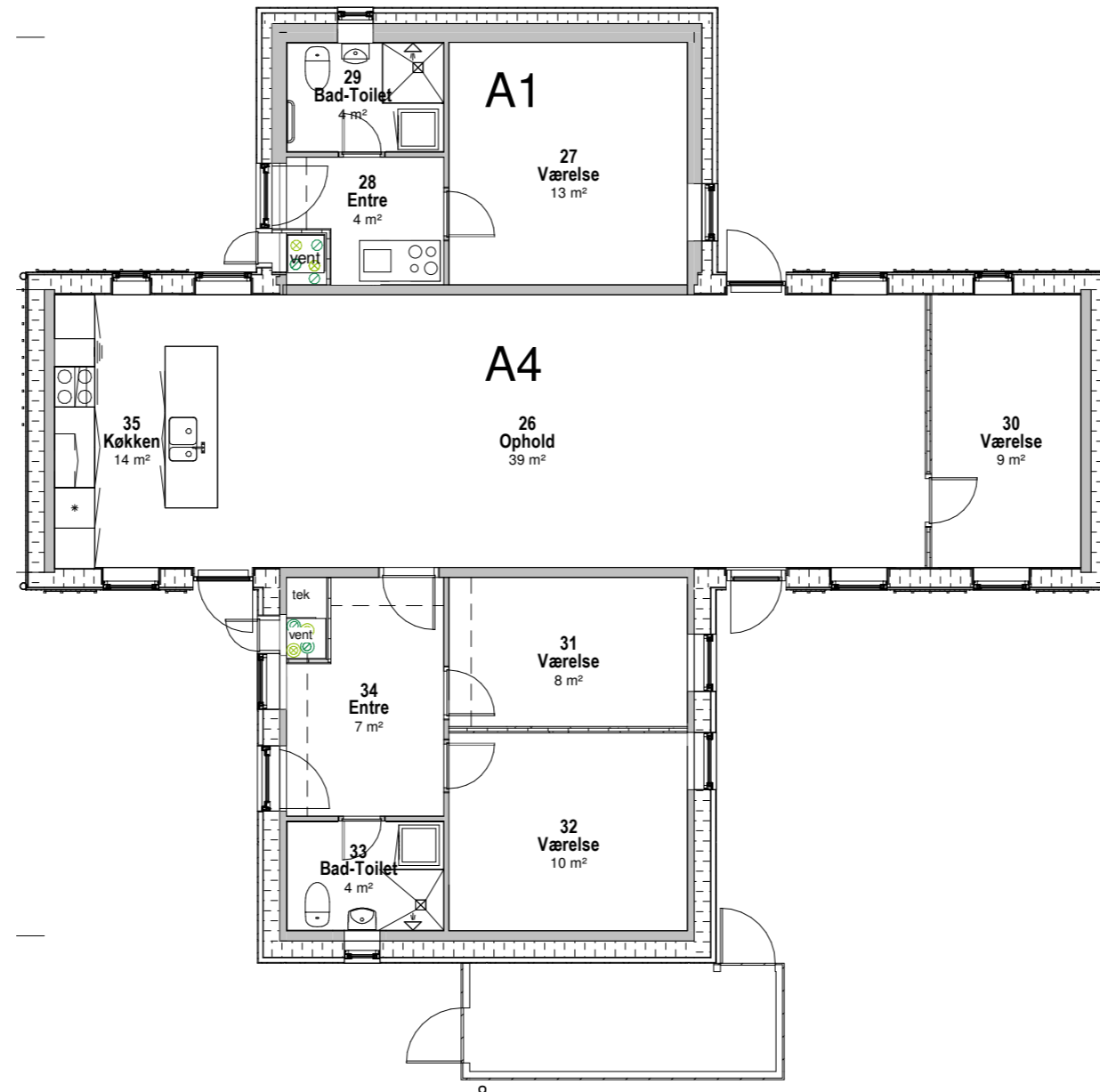


- Nyt køkken i laminat
- 26.250 kr.
- Tilvalg for ekstra skabe
- 5.065 kr.

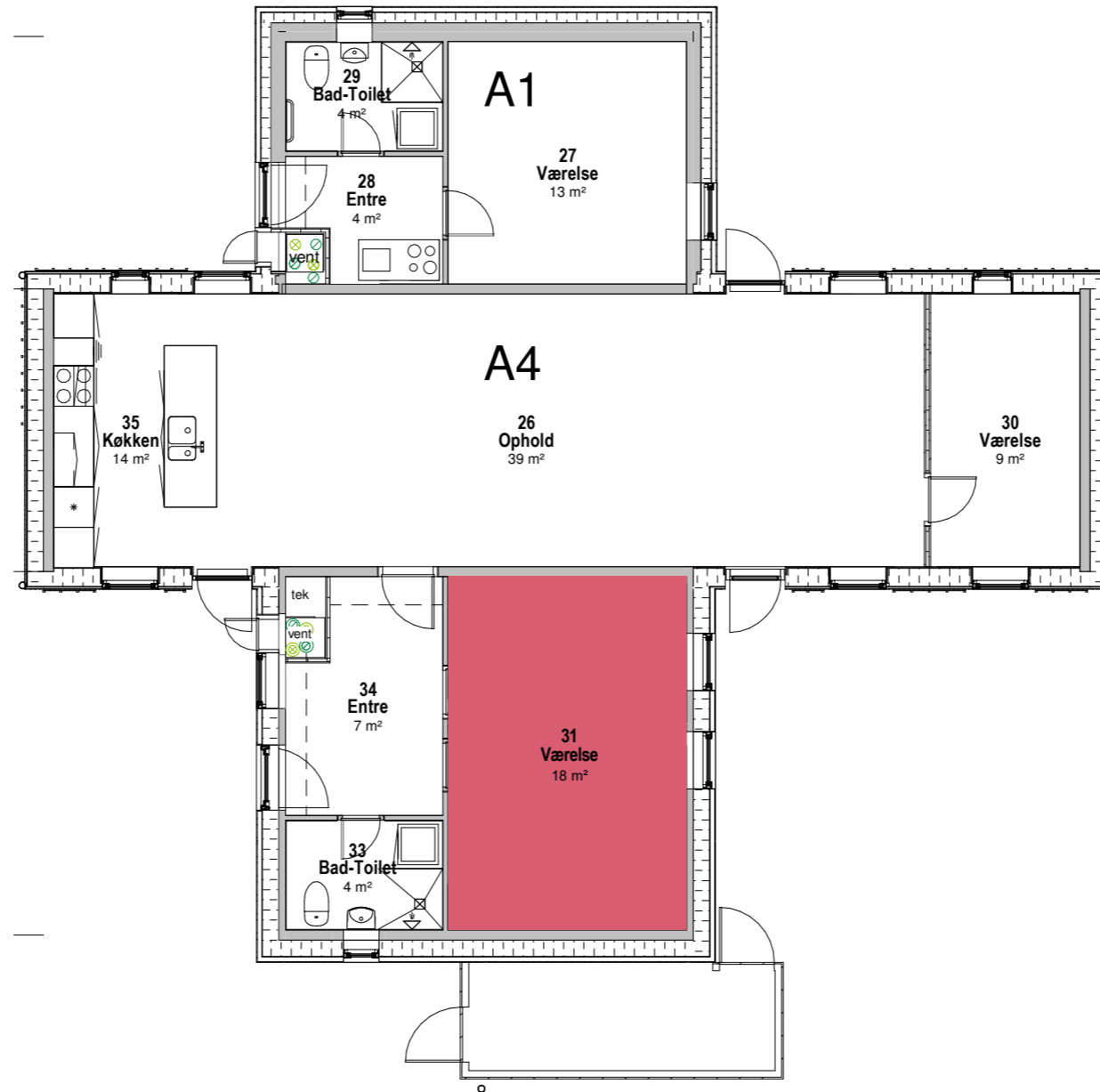


Nyt køkken.
Overskabe etableres som erstatning for to højskabe, der anvendes til teknik og ventilation.

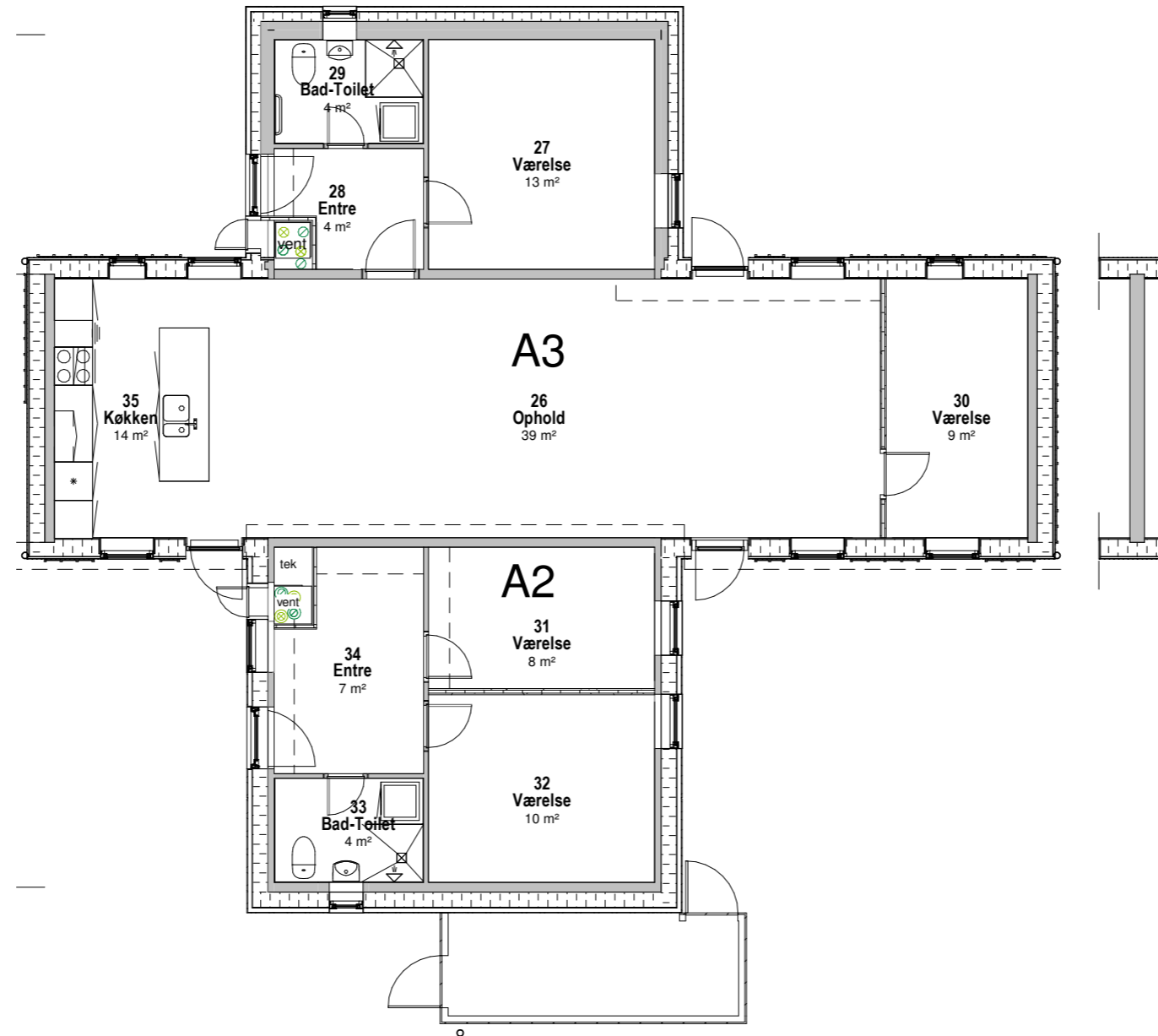
RUMINDDELINGER A1 / A4



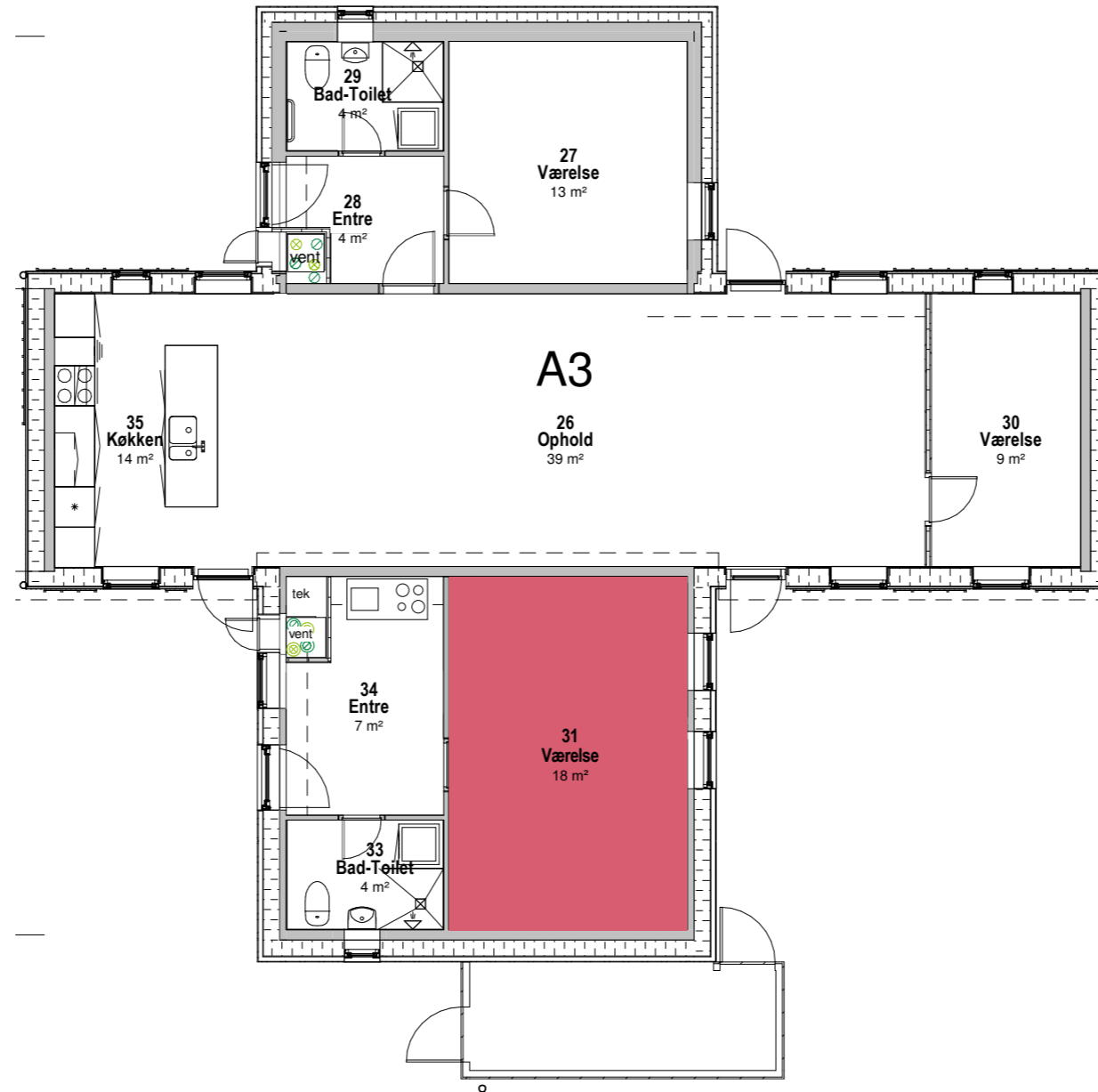
RUMINDDELINGER A1 / A4



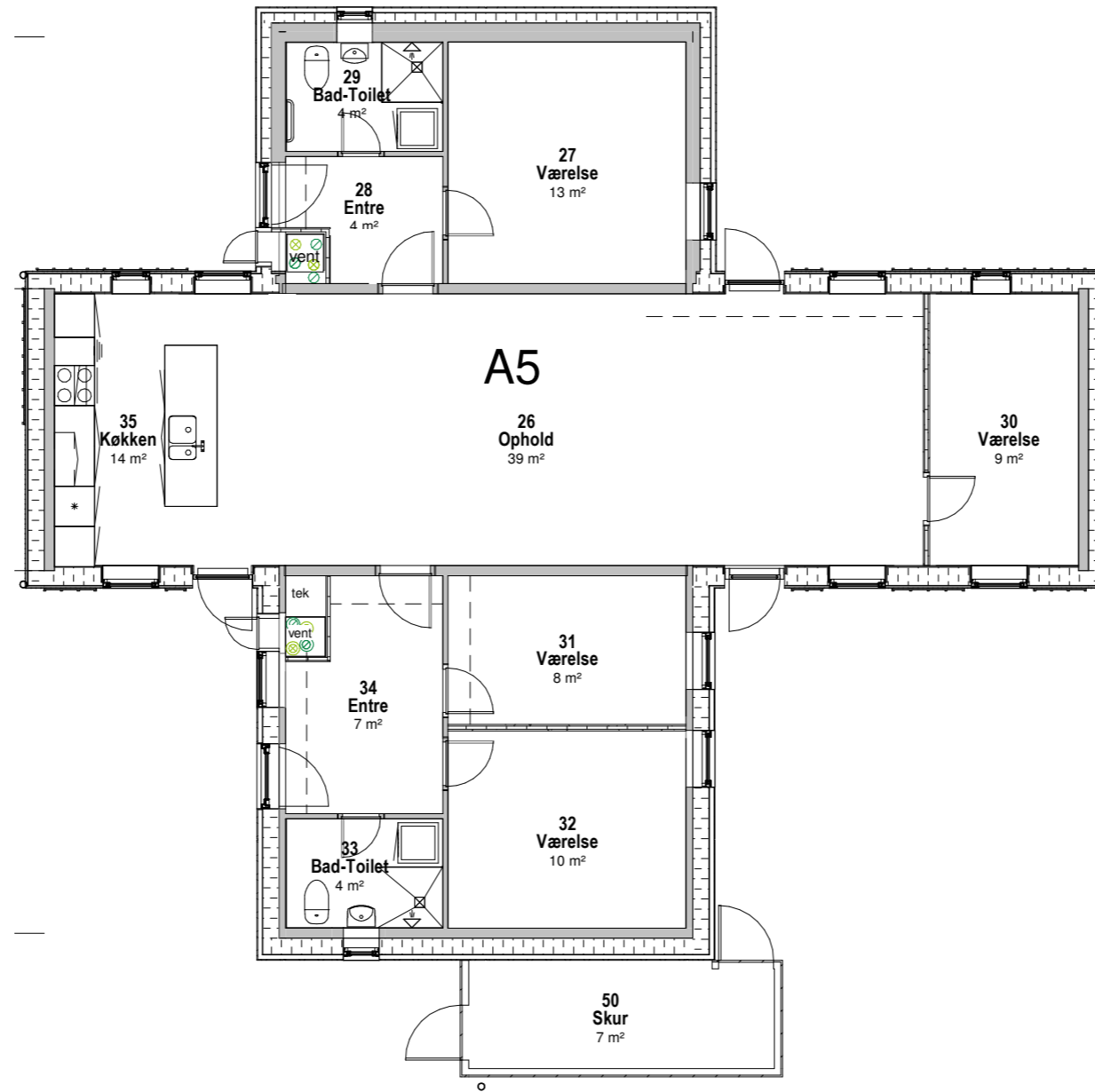
RUMINDDELINGER A2 / A3



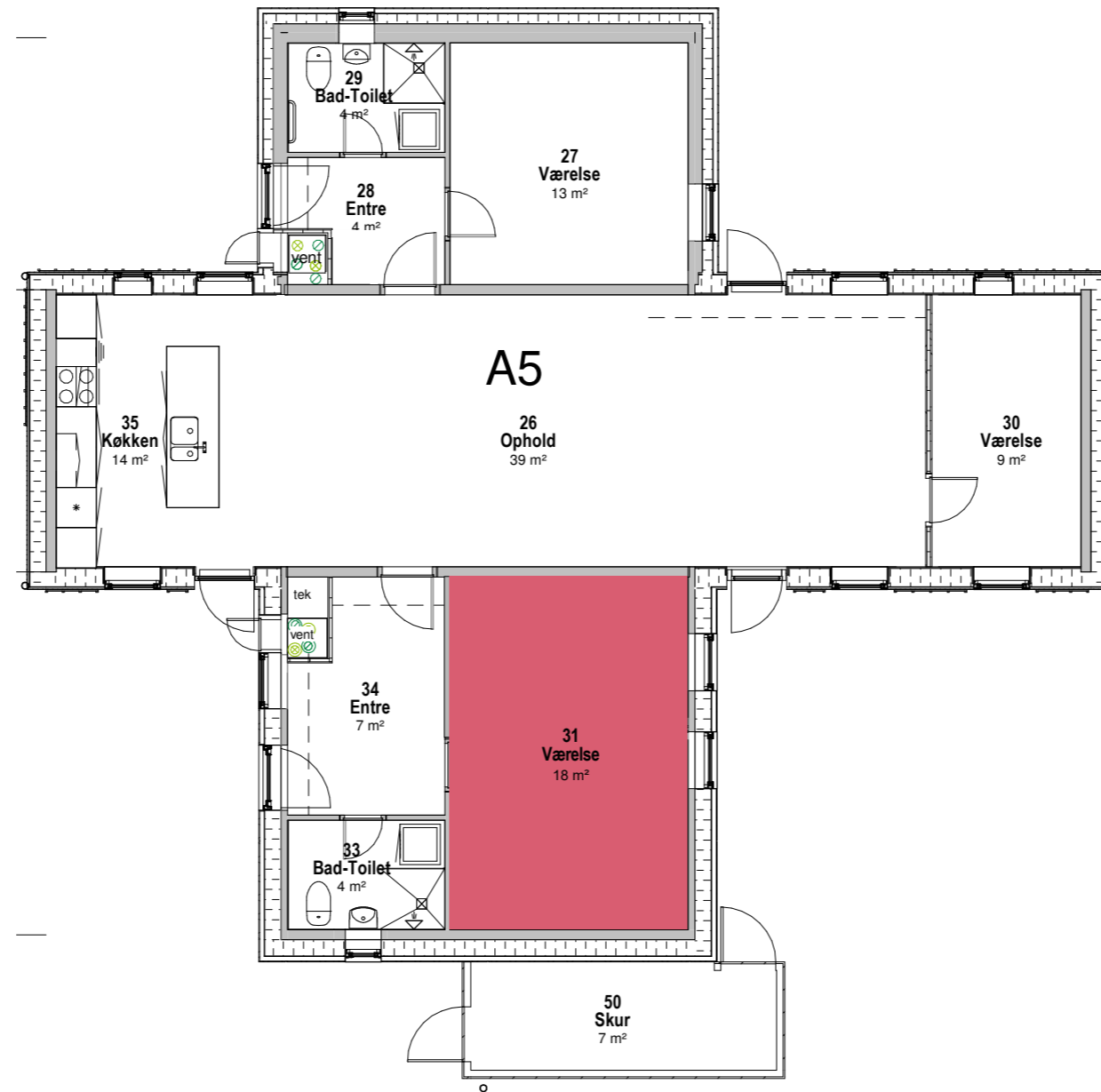
RUMINDDELINGER A2 / A3



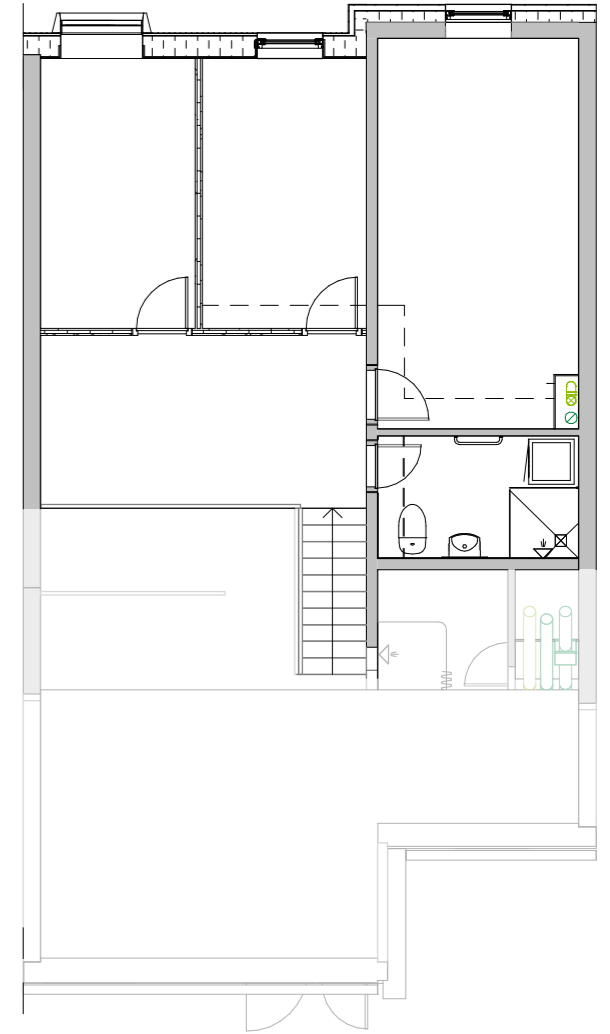
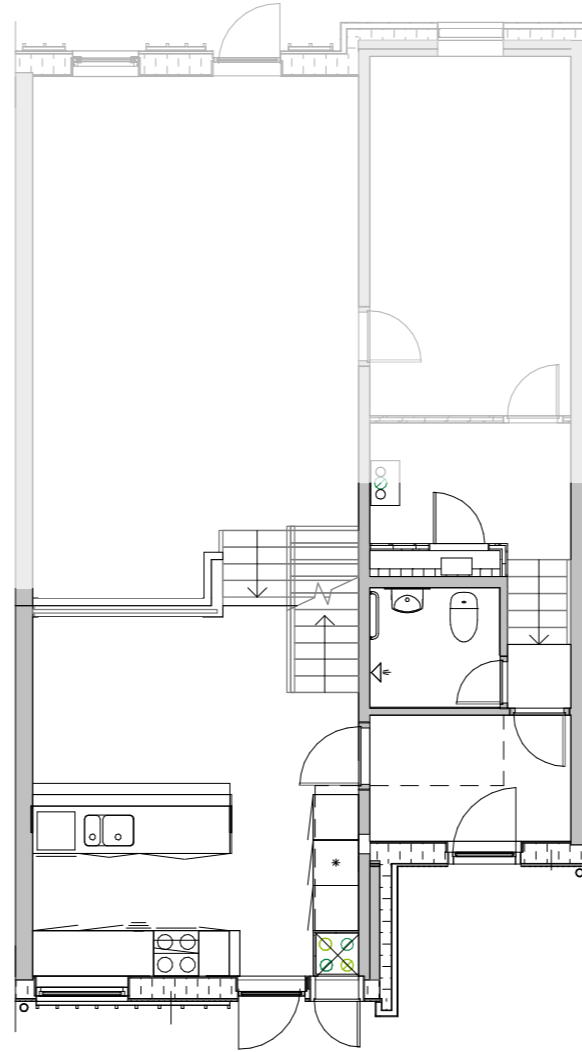
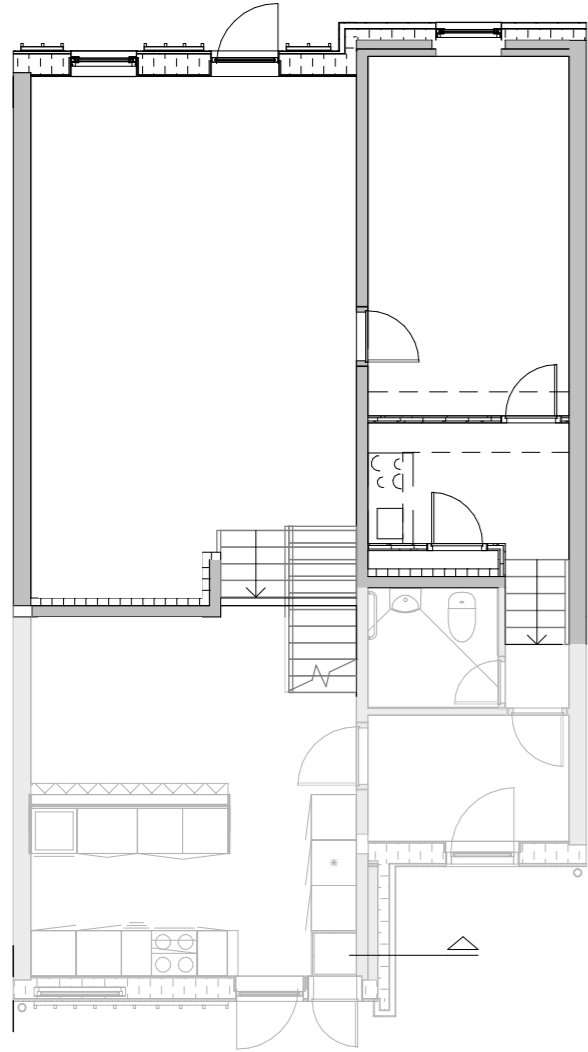
RUMINDDELINGER A5



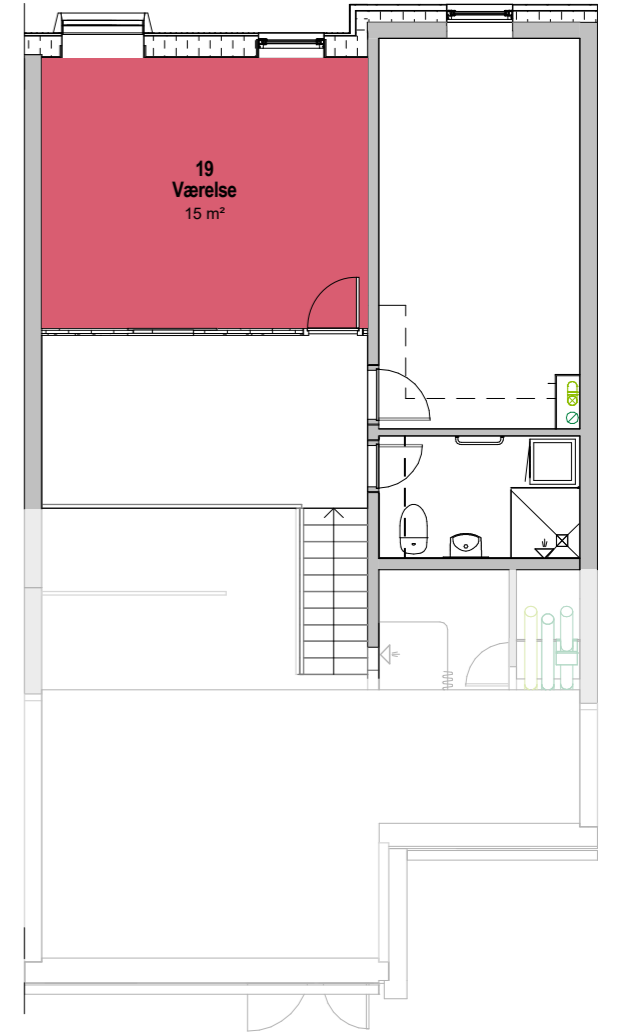
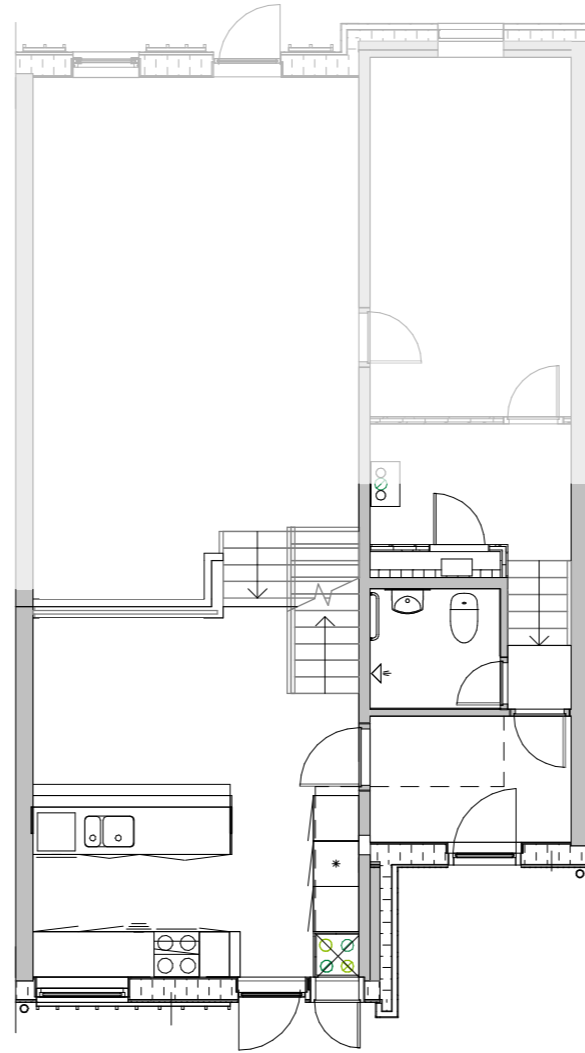
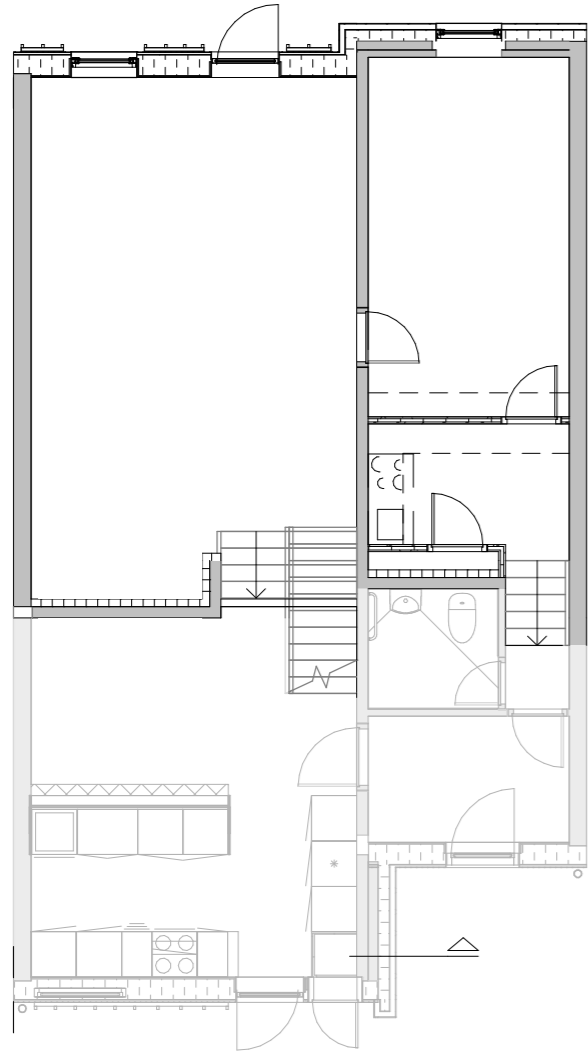
RUMINDDELINGER A5



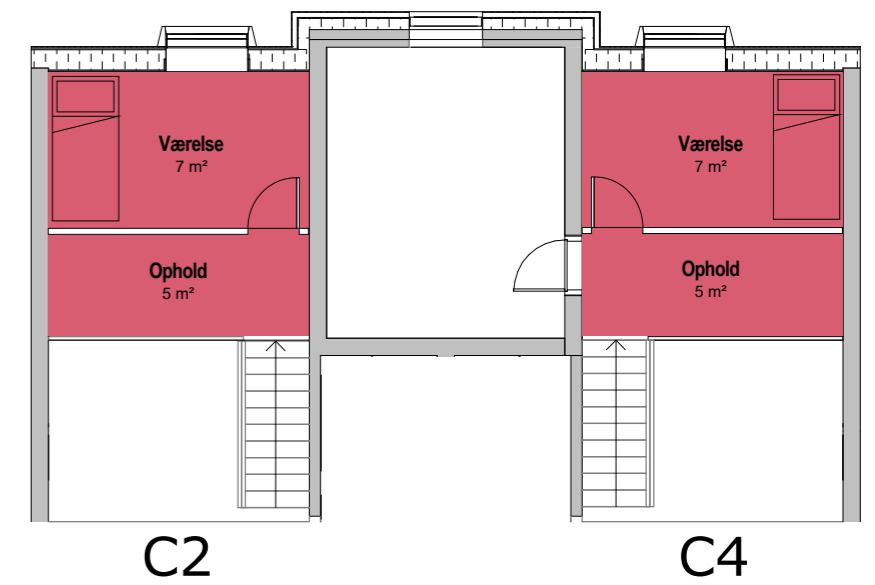
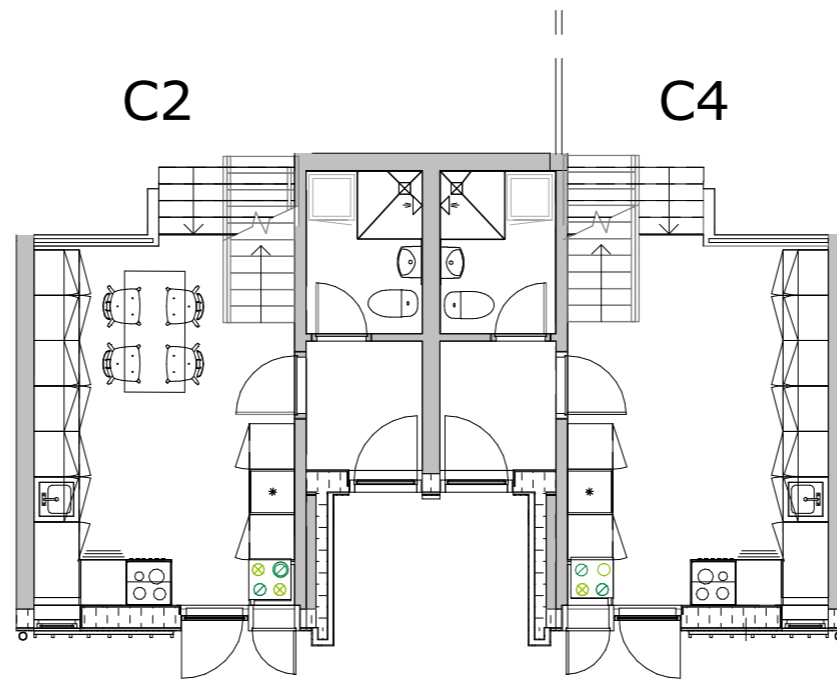
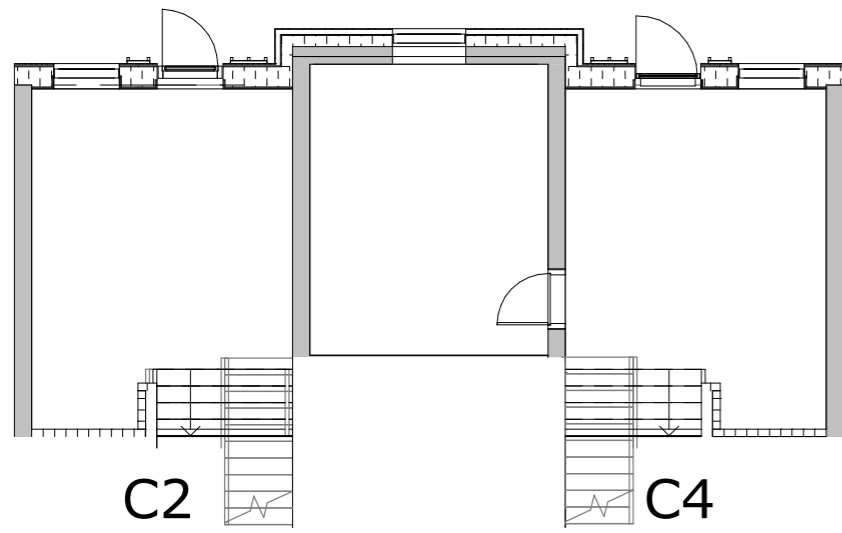
RUMINDDELINGER B5



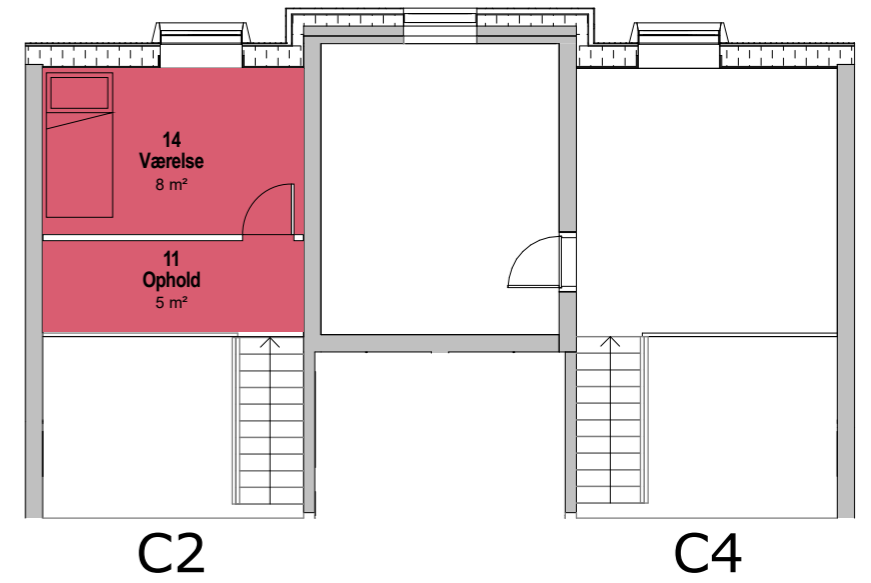
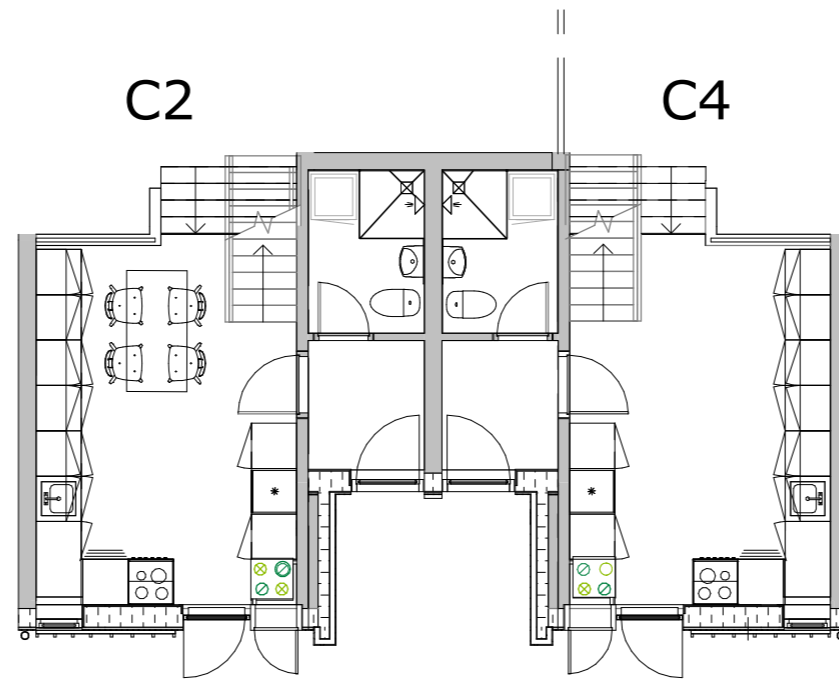
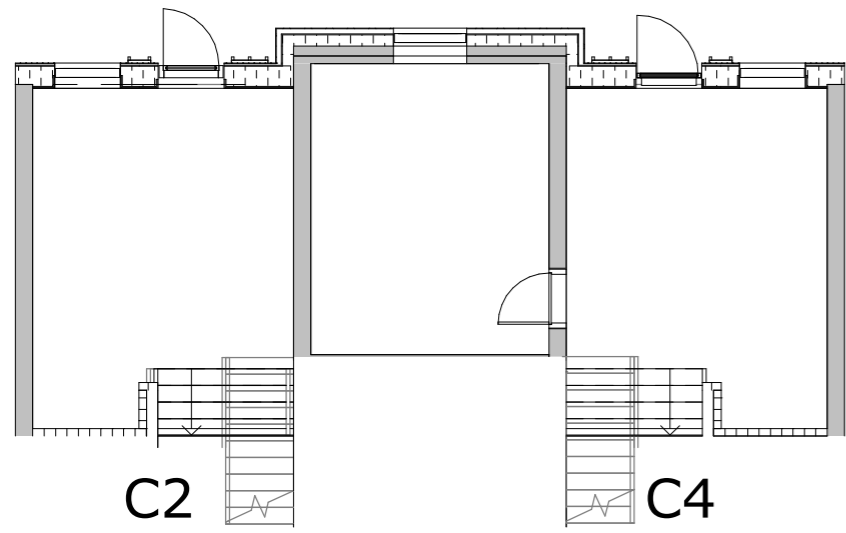
RUMINDDELINGER B5



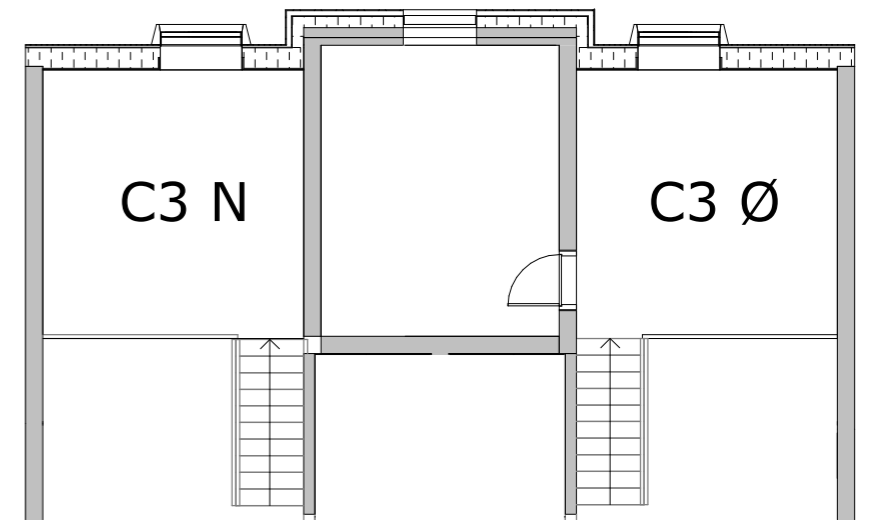
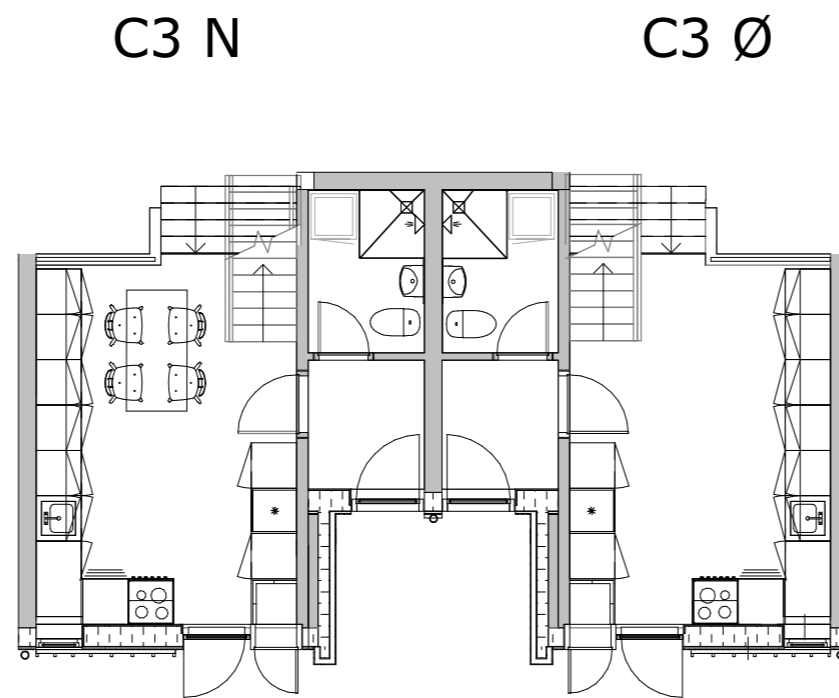
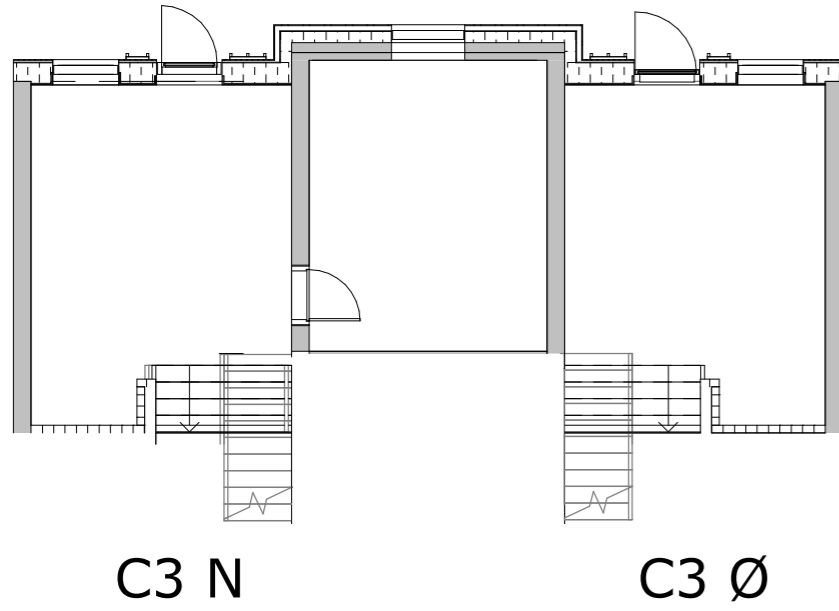
RUMINDDELINGER C2 / C4



RUMINDDELINGER C2 / C4

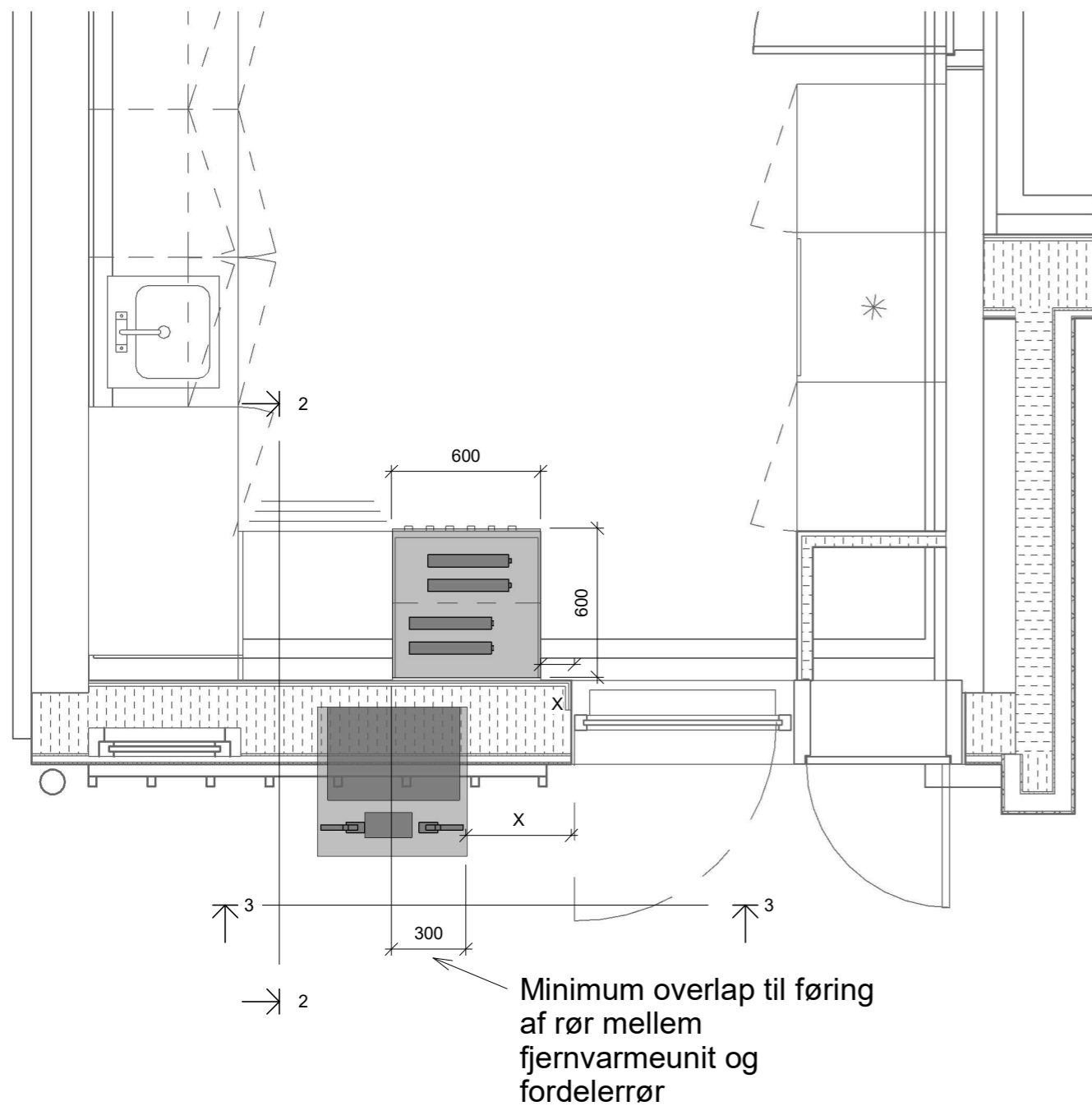


RUMINDDELINGER C3 / C3

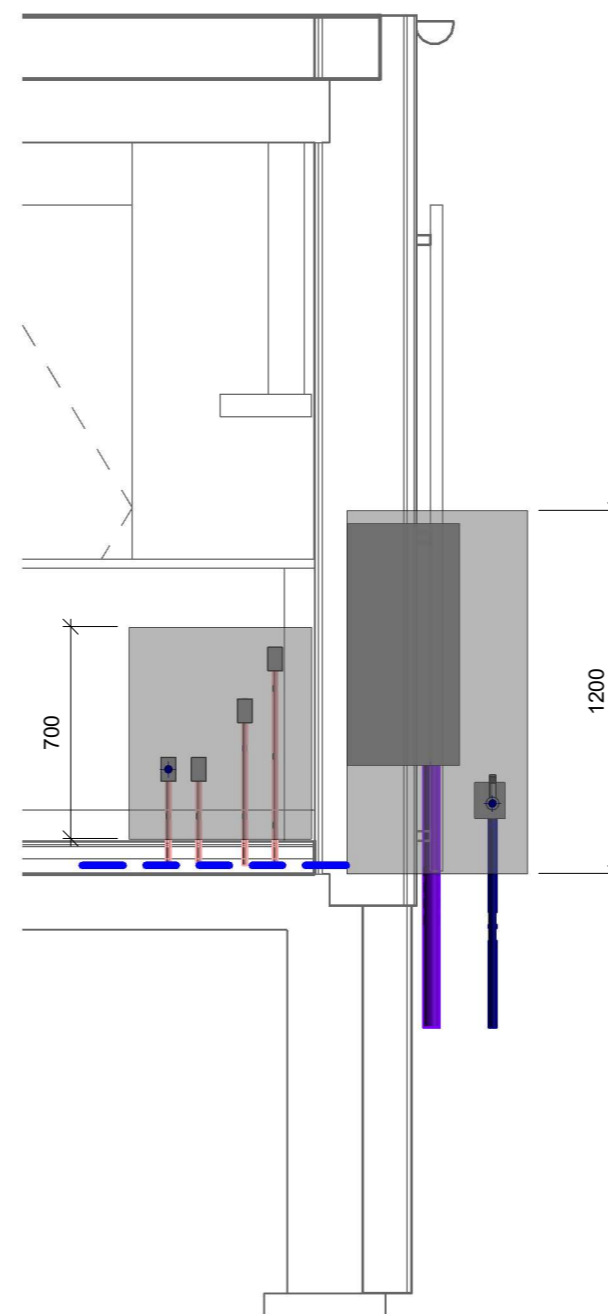


UDVENDIG PLACERING AF FJERNVARMEUNIT

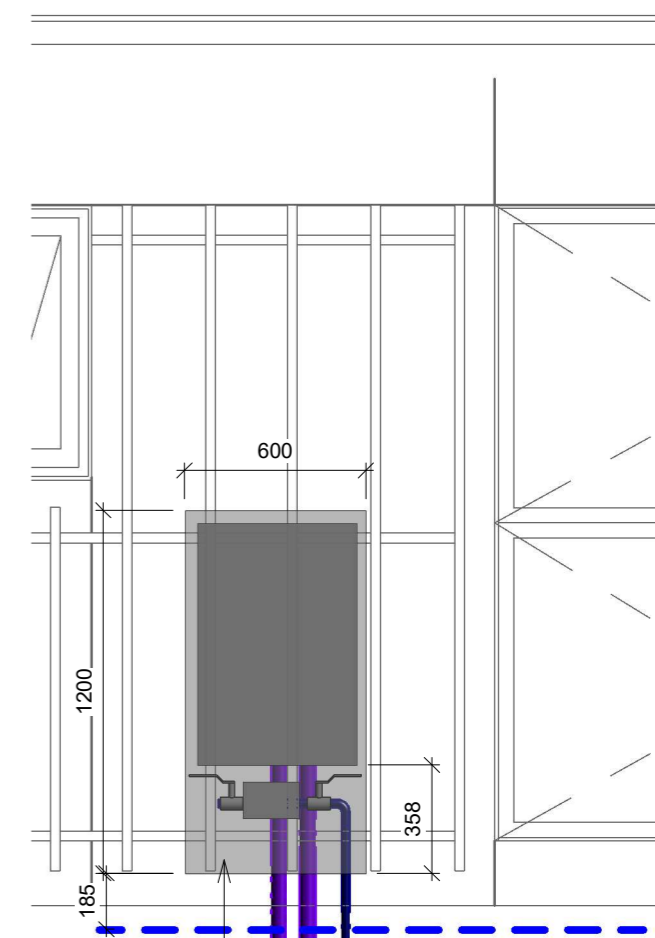
Princip for placering af fjernvarmeunit og fordelerrør for VVS, Bolig C



Plan



Snit 2-2



Snit 3-3

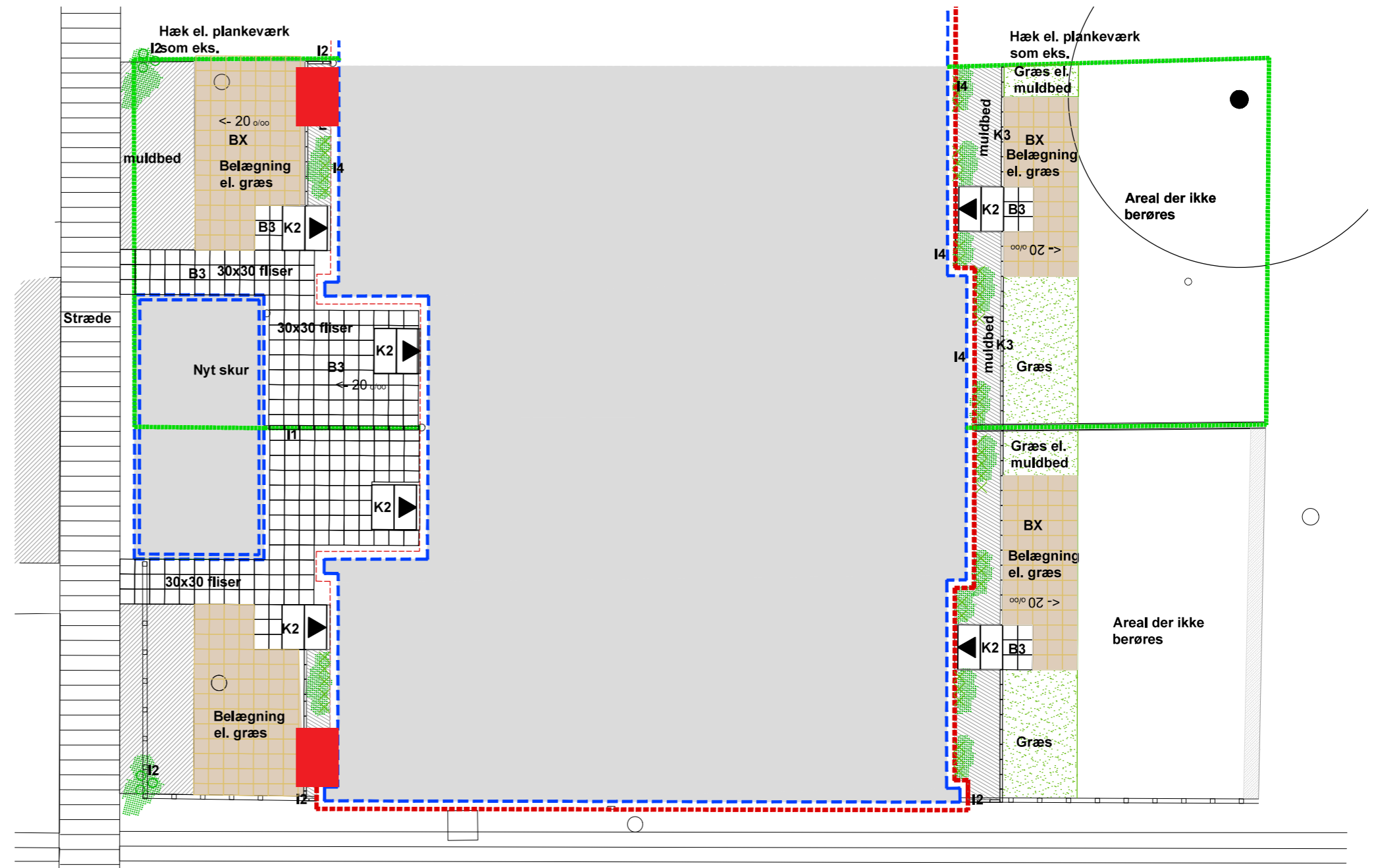
TYPE B

På plan viser rød markering hvor meget en udvendig placering af fjernvarmeunit vil fylde.

Hertil kommer en række væsentlige forhold oplyst herunder:

- Risiko for svigt i udførelsen med flere elementer der skal koordineres
- Arkitektonisk passer det ikke ind i bebyggelsen
- Forlænget udførsel
- Dyr løsning

REETABLERET AF HAVE VED B-HUSE



TYPE C

På plan viser rød markering hvor meget en udvendig placering af fjernvarmeunit vil fylde.
Hertil kommer en række væsentlige forhold oplyst herunder:

- Risiko for svigt i udførelsen med flere elementer der skal koordineres
- Arkitektonisk passer det ikke ind i bebyggelsen
- Forlænget udførsel
- Dyr løsning

REETABLERET AF HAVE VED C-HUSE

