

Referat til Helhedsplanudvalgsmøde 69

Afholdt den: 3. juni klokken 17-19 udendørs i Galgebakken

Deltagere:

- Zahir Bashir, GAB
- Lysette Kofoed Hansen, GAB
- Annette Pedersen, GAB
- Anita Pauly Jensen, GAB
- Vinie Hansen -formand, VA
- Lasse Crüger – sekretær, GAB

Fra BO-VEST:

- Kristian Overby (KRO) – projektleder, referent, BO-VEST

Fra rådgiver:

- Birgitte Kelding Hansen – Projektleder, NOVA5

Afbud:

- Karsten Ankerdal, GAB (uden varsel)
- Thomas R. Rasmussen, GAB

DAGSORDEN

Punkt 1: Godkendelse af dagsorden og punkter til eventuelt.

1.1 Godkendelse af dagsorden og punkter til eventuelt.

Mødet blev gennemført som rundtur i Galgebakken med besøg i prøvehus A, B og prøve køkken C.

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

2.1 Byggeposten og renoverings hjemmeside –

Filmselskab har valgt at skrotte første optagne film om prøveboliger. Der laves ny film d. 8 juni. Lysette og Vinie stiller op til interview igen.

2.2 Beboerhenvendelser

Punkt 3: Tekniske anliggender

Hegn

Fokusområde på rundtur – Galgebakkehegn og private hegn. Der blev observeret forskellige hegntyper.

Beboermødet har i 2018 besluttet at alle hegn ved C-boliger der ikke er flyttet ved. Lejlighedsskel, skal flyttes ifm. helhedsplanen til en placering på 10 cm fra vindue (så vindue der tilhører C3 nedre eller C4 hører med til have).

GAB oplyste at der typisk ikke er søgt råderet om hegn, derfor kan alle hegn der ikke er oprindelige GB-hegn nedrives ifm. helhedsplanen. Hvis der er beboeretablerede hegn der lever op til GB hegn, kan beboere i princippet nå at søge råderet inden helhedsplanen går i gang. Hvis der er nogle der får godkendt hegn, skal rådgiver have det at vide så entreprenøren kan prissætte nedtagning og genopførelse. Ellers påhviler det beboerne selv at nedtage hegn.

HPU var i tvivl om der skulle tilbydes nye hegn i stræderne ved B og C boligerne ved lejlighedsskel. Dette er ikke indarbejdet i projektet, da der ikke foreligger en beslutning herpå.

Punkt 4: Økonomiske anliggender

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

Punkt 6: Tidsplan

Punkt 7: Proces og organisation.

Ur-afstemning

Varsling om ur-afstemning på SMS

Materiale er omdelt til hovedlejere primo uge 23

Åbent hus er flyttet til 9 juni klokken 17-20

Der udarbejdes evalueringsskema der er tilgængelig på dagen til digital og skriftlig udfyldelse

Digitalt beboermøde bliver 11 juni

GAB påpegede at der var mange fejl i datoer på udsendte materiale. Kristian nævnte at der rundsendes et brev om at afstemningstidspunkt rykkes til 18/6. Dertil at man skal forhøre sig hos privat lejer / udlevere modtaget materiale til fremudlejer.

OBS: Der er efter mødet fra GAB anbefalet at aflyse afstemning. Afstemningen er efterfølgende aflyst.

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

Punkt 9: Eventuelt

Erfaringer fra Skoleparken

Dette er fortsat i proces.

Tomme boliger

Ejendomsdriften skal huske drift af tomme boliger. Herunder udluftning, skyl i toilet og haver.

Tildeling af prøveboliger

Der er udsendt blanket sammen med ur-afstemningsmateriale, hvor interesserede kan melde sig.

Se bilag

Kommissorium

GAB har revideret kommissoriet for HPU. BO-VEST har gennemgået kommissoriet og har ingen indvendinger dertil. Det opdaterede kommissorium uploades på renoveringshjemmesiden

Se bilag.

D-Boliger

Kristian og rådgiver orienterede om at der nu er udarbejdet projektforslag for hvordan Albertslund kommunes krav om niveaufri adgang til D-boligerne , både D1 og D2 kan imødekommes. Det nuværende D-prøvehus er opklodset for at skabe udluftning under boligmodulet. Dette efter byg-erfa blad på området. Boligen er sat ovenpå eksisterende terrændæk for at spare dyr nedrivning heraf. Derfor er gulvkote op mod en meter over terræn.

Der skal laves markante terrænændringer, ramper, støttemure mv. for at nå op til denne højde. Efter at der er udarbejdet projektforslag, er det blevet tydeligt at omkostningen hertil er på højde med omkostninger til nedrivning af eksisterende terrændæk. Muligheder for at sænke boligerne ned i terræn afsøges.

Byggeplads ved B5 prøvebolig i Skrænt

Der blev rejst ønske om overdækning af containere ud for prøveboligen og bedre hegning mod stræde. Der bør være fokus på at få lagt kloakdæksel på plads. Rådgiver vil overbringe dette til entreprenør.

Anvendelse af tomme boliger i Mark/Skrænt/Sten til interne flytninger

På forrige HPU blev der drøftet muligheden for at frigive boliger der ikke skal anvendes til midlertidig genhusning til interne flytninger for folk i pludseligt opståede situationer som skilsmisse mv. Kristian har ikke nået at afdække om der er egnede boliger endnu eller hørt nærmere hos Boliggruppen om mulighederne herfor. Punktet skal behandles på et VA møde, da det er i uoverensstemmelse med udlejningstoppet.

Punkt 10: Næste møde

- 25 juni 2020 klokken 16-19
- 7 juli 2020 aflyses grundet sommerferie

Galgebakkens beboere(hovedlejere)

BO-VEST
Stationsparken 37
2600 Glostrup

TLF.: +45 88 18 08 80
KRO@BO-VEST.DK
bo-vest.dk

Beboere til prøveboliger

Når prøveboligerne for A5 og B5 står færdige og der er gennemført åbent hus arrangementer, vil boligerne blive tilbudt til udlejning. BO-VEST ønsker at udleje boligerne som en del af evalueringen af ~~en~~ løsninger i boligerne og de fugttekniske forhold. Boligerne tilbydes permanent, så eksisterende lejermål skal fraflyttes. Boligerne tilbydes alene til de der har ytret ønske om at modtage disse ved aflevering af spørgeskemaet bagerst på denne skrivelse, side 2 og boligerne tildeles efter bo-anciennitet i nuværende eksisterende bolig.

27. maj 2020

Side 1/2

Krav til beboeren

Da der er tale om prøveboliger, vil beboeren skulle acceptere:

- Adgang for BO-VEST og rådgivere til boligen 3-5 gange. Besøg varsles 2 uger forud.
- Beboeren skal dele oplysninger om varme- og vandforbrug med BO-VEST
- Deltagelse i et eller flere interviews omkring oplevelsen af at bo i boligen
- At der gennemføres et åbent hus arrangement i den beboede bolig forud for Skema B godkendelsen af helhedsplanen

Nærmere detaljer om krav, leje, boligstørrelse mv. vil fremgå af tilbud for lejermålet og efterfølgende blive indarbejdet i lejekontrakt.

Prøvebolig A5 og B5

Der vil i prøveboligerne være temperatur og fugtmålere, som bruges til evaluering af boligerne. Beboeren skal acceptere at der indsamles og analyseres på fugt og temperaturer i lejermålet. Indsamlingen sker trådløst og kræver ikke adgang til boligen.

Midlertidig genhusning

Der vil indtil helhedsplanen gennemføres i lokalområdet være arbejder der endnu ikke er gennemført i og omkring boligerne. Boligerne er placeret iblandt øvrige boliger, der endnu ikke har gennemgået renovering. Derfor vil der være behov for at beboerne i prøveboligerne genhuses midlertidigt, mens de omkringliggende boliger renoveres.

Husleje

Boligerne vil indledningsvist have samme huslejepris pr. m2 som øvrige boliger i Galgebakken.

Når der flyttes tilbage til boligen efter den midlertidige genhusning, skal der betales den huslejestigning som der er godkendt til efter helhedsplanen.

27. maj 2020

Side 2/2

Privat udlejning

Der vil i A5 og B5 prøveboligerne være mulighed for privat udlejning som i dag. Justeringer i forhold til dette aftales nærmere med ejendomskontoret efter tildeling af boligen.

Tilvalg

De boliger der tilbydes kommer med færdige badeværelser og køkkener. Der vil således ikke være mulighed for at gøre egne tilvalg. Der kan evt. gøres enkelte justeringer på køkkener, men dette vil først blive når helhedsplanen gennemføres for nabohusene.

D2-bolig

Der er opført en prøvebolig for en sammenlagt D-bolig med øget tilgængelighed i Galgebakken Øster 1, 6. Det er endnu ikke afgjort om denne bolig udbydes til udlejning. Dette blandt andet grundende manglende afklaring om tilgængelighed til boligen, BBR forhold, manglende terrænregulering ud for have- og soveværelsesdør mv. Der kommer et nyt spørgeskema ud, såfremt det besluttes at udbyde boligen.

Venlig hilsen

Kristian Overby

kro@bo-vest.dk

Tlf.: +45 88 18 08 80

-----Riv papir af her-----

Navn:

Adresse:

Jeg ønsker at blive tilbudt permanent flytning til (sæt kryds i boks)

Prøvebolig A5, Galgebakken Mark 3, 6B:

Prøvebolig B5, Galgebakken Skrænt 3, 2A:

Afleveres i ejendomskontorets postkasse i Galgebakken Øster 10,7 senest d. 16/6/2020 klokken 12. Hvis du ikke ønsker at blive tilbudt boligerne, skal du blot lade være med at aflevere blanketten.

KOMMISSORIUM FOR HELHEDSPPLANUDVALGET

Helhedsplanudvalget er nedsat i et samarbejde mellem afdelingsbestyrelsen for Galgebakken, Vridsløselille Andelsboligforening afd. 9 v/ BO-VEST, det består af repræsentanter fra afdelingsbestyrelsen derudover er der mulighed for at supplere med 3 uden for bestyrelsen, BO-VEST og total rådgiver teamet.

Det er udelukkende bestyrelsesrepræsentanterne, der er stemmeberettigede. Helhedsplanudvalget er selvsupplerende således at, hvis en af beboerrepræsentanterne forlader udvalget, udpeger GAB (Galgebakkens bestyrelse) en ny repræsentant fra Galgebakkens bestyrelse.

Funktion

Udvalgets funktioner - på baggrund af beslutninger truffet på beboermødet - at fungere som styrende og koordinerende organ i forbindelse med realisering af den fysiske helhedsplan for Galgebakken. Udvalget skal i den forbindelse have fokus på sikring af fremdrift og fælles arbejdsgrundlag for de parter og interessenter (interne som eksterne), der er involveret i samarbejdet.

Helhedsplanudvalget skal varetage fællesskabets interesser. Personlige enkeltsager eller positiv særbehandling af beboere, beboergrupper og/eller personlige relationer er ikke foreneligt med arbejdet i udvalget. Ifald dette ikke overholdes, kan et medlem ekskluderes af udvalget. Dette i tilfælde af at det øvrige Helhedsplanudvalg vurderer, at fællesskabets interesser ikke varetages.

Sammensætning af Helhedsplanudvalget

Helhedsplanudvalget er sammensat af følgende medlemmer:

Formand for afdelingsbestyrelsen

5 Bestyrelsesmedlemmer

(supplerede med 3 medlemmer udpeget af bestyrelsens uden stemmeret)

VA bestyrelsens kontaktperson til Galgebakken

BO-VEST , driftsleder i Galgebakken

BO-VEST , projektleder i Byg

BO-VEST, Sekretær

BO-VEST, kommunikations medarbejder

NOVA5 arkitekter a/s, total rådgiver og projekteringsleder

Udover ovennævnte kan der indkaldes ressourcepersoner fra totalrådgiverteamet. Beslutning om indkaldelse af eksterne personer sker på baggrund af indstilling fra udvalgets medlemmer.

Helhedsplanudvalgets arbejde ophører uden yderligere varsel i forbindelse med 1-års gennemsynet.

Helhedsplanudvalgets opgaver

Helhedsplanudvalgets opgaver består primært i at følge og træffe beslutninger vedrørende følgende forhold (i u prioriteret rækkefølge):

- - At drøfte og træffe beslutninger omkring planlægning og gennemførelse af det samlede projekt indenfor de overordnede rammer, der er godkendt af beboermøderne, bestyrelsen, Albertslund Kommune og Landsbyggefonden.
- - At opstille rammerne for information i form af en informationsstrategi, der omfatter interne såvel som eksterne parter med fokus på områdets beboere.
- - At drøfte elementer i projektet på grundlag af oplæg fra temagrupper og teknikere – oplæggene udarbejdes af teknikerne.
- - At prioritere og sikre viderebehandling/godkendelse af indstillinger og spørgsmål fra beboergrupper.
- - At bidrage til, at projektet gennemføres med videst muligt beboerhensyn.
- - At medvirke til, at samarbejdet mellem projektets parter sker i en positiv og konstruktiv ånd.

Det er beboerrepræsentanterne, der skal sikre, at beslutninger, som træffes i Helhedsplanudvalget, efterfølgende godkendes af afdelingsbestyrelsen, og hvis der er tale om afgørende beslutninger af økonomisk karakter, godkendes på beboermødet og efterfølgende godkendes af organisationsbestyrelsen.

Intern kompetencefordeling

Der udpeges ikke en formand for Helhedsplanudvalget, idet alle udvalgets stemmeberettigede medlemmer er ligestillede, dog er bestyrelsesformanden kontaktperson for udvalget

Der arbejdes med udgangspunkt i ønsket om konsensus, er dette ikke muligt, sker beslutninger ved almindelig flertalsbeslutning blandt de stemmeberettigede. Dog skal der minimum være 4 stemmeberettigede tilstede på det pågældende møde.

Helhedsplanudvalget refererer til afdelingsbestyrelsen, der refererer til Vridsløselille Andelsboligforenings organisationsbestyrelse.

Mødeintervaller

Der afholdes møder i Helhedsplanudvalget fast en gang om måneden, med mindre andet aftales. Møderne ligger fra kl. 17 til ca. 19 og afholdes lokalt i afdelingens fælleslokaler.

Den udpegede projektleder fra BO-VEST fungerer som mødeleder.

Der arbejdes efter forudgående udsendt dagsorden, som udsendes 7 dage forinden af total rådgiver eller projektleder fra BO-VEST.

Notatet godkendt af Helhedsplanudvalget på møde d. 7.01.2014 ændret den og godkendt på GAB møde 8 den 28.05.2020 samt HPU møde den 03.06.2020