

Dagsorden fra Helhedsplanudvalgsmøde 81

Afholdt den: 1. juli 2021 klokken 16:30 – 18:00 i Galgebakkens fælleshus

Deltagere:

- Birthe Y. Nielsen, GAB
- Steen Søndergaard, GAB
- Jens Ellesøe Olsen, GAB
- Benny Klausen, GAB
- Thor Hansen, GAB (afbud)
- Lars Steinov, GAB
- Jesper Lohse Jørgensen, observatør
- Grethe Engelbrecht Johansen, observatør

- Vinie Hansen -formand, VA

Fra BO-VEST:

- Kristian Overby (KRO) – projektleder, referent, BO-VEST
- Kenneth Skråning Fuglsang (KSF) – ejendomsleder, BO-VEST
- Dorte Tønder (DOT) – projektassistent, referent, BO-VEST
- Stine Lintrup – kommunikation, BO-VEST

Fra rådgiver:

- Christian Lang –projektleder, NOVA5
- Thomas Dahl – partner, NOVA5 (afbud)
- Steen J. Petersen – Orbicon WSP (afbud)

DAGSORDEN

Punkt 1: Godkendelse af dagsorden og punkter til eventuelt.

1.1 Godkendelse af dagsorden og punkter til eventuelt.

Dagsorden godkendt

Godkendelse af referat fra HPU80

Vedr. referatets punkt 2.2. Beboerhenvendelser.

En deltager mente ikke, at det refererede var fyldestgørende. Efter dialog var der stemning for at beholde teksten som refereret i det fremsendte udkast til referat.

En deltager præciserede at det der var blevet bedt om var at få adgang til udbudsmateriale og byggesagsandragende.

Med disse justeringer blev referatet godkendt.

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

2.1 Byggeposten og renoveringshjemmeside

2.2 Beboerhenvendelser

Henvendelse fra Den lille ventilationsgruppe angående mulighed for udvendig placering af ventilationsunit. Det har været på tale at der skulle gennemføres et ekstraordinært beboermøde, hvor der skulle ske en afstemning omkring at ventilation skulle placeres udvendigt.

DLV og GAB har været i dialog. GAB og DLV er nået til enighed om at det mest hensigtsmæssige er at der indarbejdes en hensigtserklæring om optimering og undersøgelse af muligheder for udvendig placering af ventilationsunit.

Der blev spurgt hvilket handlingsrum ændringen kan ske indenfor. KRO nævnte at vi som udgangspunkt ikke kan laves ændringer i projektet med store økonomiske konsekvenser eller noget der giver forsinkelser. Når skema B er behandlet på beboermøde, organisationsbestyrelse, kommune og LBF, kan vi ikke komme med en højere huslejestigning grundet projektændringer 3 mdr. senere. Det der er handlingsrummet vil være de projektgennemgangsmøder der sker med entreprenør når skema B er på plads. Her er det allerede planlagt at entreprenør skal foreligges ønsket om optimering af ventilation og tekniskskabe samt kanalføring i boliger.

Christian Lang nævnte at hvis entreprenør skulle se en mulighed for udvendig placering, vil en evt. ændring også skulle godkendes af Albertslund Kommune da det vil være en ændring af facadeudtryk og bruttoareal på boligerne.

Beslutning: GAB indstiller til HPU, at byggeledelsen/BO-VEST beder den valgte entreprenør om at undersøge mulighederne for udgiftsneutralt at placere ventilationsenhederne udenfor husene, hvor boligtypen giver mulighed herfor.

Kommunikation: GABs indstilling bringes på infomødet

Beslutning:
Indstillingen fra GAB blev vedtaget enstemmigt.

Kommunikation:

Besvarelse på henvendelse fra beboere i prøvehus A

KRO besvarer kommentarer fra mødet med et brev til beboerne.

Der har været udfordringer med udtørring af vandlås i teknikskab med lugtgener til følge. Vandlåsen fungerer som kondensafløb fra ventilationen.

Christian ser nærmere på det forhold og hvorledes det løses – han ser også på det projekterede for storskalaprojektet.

KRO sætter det på aktionslisten.

Spørgsmål fra Jesper Lohse af 3/6

Fortsat ønske om svar herpå.

Beslutning: Kristian sætter det på aktionsliste så det huskes.

2.3 Åbent Hus

Evalueringsedler fra B5 boligerne er nu skrevet ind i et samlet ark. Der er endnu ikke besvaret – dette sker efter forventningen til næste møde i august.

En deltager spurgte til IT-faciliteter. KRO fortalte, at man har forsøgt at lave uændrede IT-faciliteter. KRO tager initiativ til et møde med antenneudvalget

En deltager nævnte at der bør indgå i evalueringen at det er uheldigt at der ikke er plads til et klædeskab på 2,1 m under ventilation. Rådgiver nævnte på forrige møde at den store udfordring er at få plads til lyddæmpere. En deltager mente at det kan lade sig gøre at lave firkantede lyddæmpere.

Beslutning –

Rådgiver går hjem og ser på ventilation - lille undersøgelse. Ønske om forøget plads til klædeskab i soveværelset

2.4 Informationsmøde

Indkaldelse til møder d. 10 og 11 august

KRO fremlagde udkast til et brev til beboerne, hvor der informeres om de kommende møder og hvad der skal ske. Brevene udarbejdes med fokus på A- og D-boliger samt B- og C-boliger. HPU bliver afsender og brevene omdeles i den kommende uge.

En deltager opfordrede til, at man i brevene anvender nogle illustrationer for at gøre materialet mere indbydende. Mulighed herfor afklares

Det blev besluttet at møderne den 10. og 11. august afholdes i tidsrummet kl. 19:00 – 21:30.

Der blev stillet forslag om yderligere Åbent Hus i B- og D-boligen. Det var der stemning for.

Der blev talt om valg af dirigent til informationsmøderne og beboermødet om skema B. Der var et ønske om at få den samme dirigent til alle møderne, men det er ikke sikkert at det er muligt. GAB undersøger mulighederne og kommer med forslag til KRO.

Det vil være godt, hvis man kunne få samme dirigent til alle møderne.

Punkt 3: Tekniske anliggender

Køkkener i A1 og A2 boliger

Forslag om faste køkkener i A1 og A2 boliger med BO-VEST udlejning. Forslag fra rådgiver præsenteres

Se bilag

Trinetter er fortsat det, der tilbydes til privat udlejning.

Deltagerne fandt at de foreslåede køkkener er bedre end det nuværende trinette i de af BO-VEST udlejede A1 og A2 boliger. De fandt, at det er en god løsning for de beboere, der gerne vil bo en sådan mindre bolig i mange år frem for den simple trinette.

KRO nævnte, at da disse køkkener er kommet sent ind, vil man rundsende et brev til de konkrete A1 og A2 beboere, på BO-VEST kontrakt

Der blev spurgt til om køkkenerne også kan bruges i privat udlejning. KRO nævnte at teknikskabene og ventilation har andre mål i A5 boligerne og at køkkenerne derfor ikke nødvendigvis passer til A5 ved privat udlejning af A1 eller A2 del. Lejerne kan dog få adgang til tegningerne til inspiration.

Punkt 4: Økonomiske anliggender

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

Punkt 6: Tidsplan

Punkt 7: Proces og organisation.

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

Punkt 9: Eventuelt

Midler fra PPV planen til finansiering af helhedsplanen

Der er i forbindelse med helhedsplanen en række poster som kan udgå fra helhedsplanen.

Der har tidligere været en misforståelse omkring at PPV planen / henlæggelser skulle levere 35 mio. kr. til helhedsplanen. Det er ikke aktuelt.

I gældende finansieringsudkast som der er dialog med LBF omkring indgår en anvendelse af 10,2 mio. kr. fra henlæggelser. Alternativet til disse ville være en huslejestigning på ca. 10 kr. / m² / år.

Dertil foreslås besparelser på PPV planen for 3,7 mio. kr. / år. Alternativet til at anvende besparelsen til finansiering vil være en huslejestigning på 61 kr. / m² / år.

Begge dele skal godkendes på beboermøde.

KRO oplyste, at driftschef Kim Milton har fremsendt en redegørelse. PPV besluttet på afdelingsmødet og der forventes stadig et træk på PPV.

En deltager fra GAB oplyste, at det er gået i udvalg sammen med KSF. Deltageren fandt, at teksten er god nok sammenholdt med det, der er kommet fra Kim Milton.

Information til beboerne angående haverne

En deltager omtalte en folder til beboerne, hvor der står noget om haverne. Deltageren spurgte til, om der skal laves en byggepost om haverne. Ellers skal omtalen i folderen måske være mere grundig.

KRO oplyste, at der godt kan laves en byggepost om haverne. Det vil også blive gennemgået på Informationsmøderne. Renoveringshjemmesiden har en sektion omkring haver.

Monitoreringsrapport

En deltager spurgte efter monitoreringsrapport som indgår i byggesagen. Denne kommer med på næste møde. Materiale fremsendes inden sommerferien.

Entreprenør

En deltager spurgte om, hvordan og hvornår de får besked om, hvilket firma, der har vundet udbuddet. Der blev også spurgt til pris, score og hvilke forbehold de har taget og hvilke forbehold bygherre har taget.

KRO oplyste, at når der er afklaring, så vil han meddele hvilket firma, der har vundet.

Der var et ønske om, at der laves en pressemeddelelse til Albertslundposten. KRO oplyste at der bliver lavet presse på hvem der har vundet

Punkt 10: Næste møde

Torsdag den 5. august klokken 17-19 i fælleshuset

Bruttoliste igangværende sager til beslutning

Emne	beskrivelse	Beslutning	Hvem beslutter	Hvornår
Køkkenleverandør	Der er udbudt både Tektumlignende køkken og standard kvalitet. Det skal beslottes hvad der tilbydes beboerne og hvad der er tilvalg	Standard kvalitet er det, der bliver råd til. Tectum som beboertilvalg	Bygherre / byggeudvalg	Juni – ved modtagelse af endelige tilbud
Ekstra køkkenelementer	Beboernes mulighed for ekstra elementer samt evt. entreskab		Bygherre / byggeudvalg	august
Karnap	Skal den med i projekt eller ej	Karnap udgår	Bygherre / byggeudvalg	Juni – ved modtagelse af endelige tilbud
Optimering teknikskab/ventilation	Evt. beslutning i forbindelse med optimering		Bygherre / byggeudvalg	september 2022
Værn / Væg mellem stue og køkken i B og C boliger	Valg af værn eller væg	Det er besluttet at tilbyde beboerne de forskellige løsninger udgiftsneutralt	Byggeudvalg	Juni 2021
Hul under trappe i stue rækkehuse	Skal der være åbent eller lukket	Der lukkes af	Byggeudvalg	Juni 2021
Vandlås til ventilationsanlæg	Mulighed for vandlås der ikke tørrer ud skal afdækkes	Rådgiver afsøger muligheder og fremlægger	Byggeudvalg	September 2021
Besvarelse af spørgsmål fra Jesper Lohse af 3/6				August 2021
Frihøjde under inddækningskanaler i værelser	Ønske om at få plads til klædeskabe	Rådgiver afsøger muligheder og fremlægger		August 2021

Ventilation og teknik

Ventilation tager skabsplads

optimer teknikskab så det kan bruges som kosteskab

Flyt brandalarmer så de ikke skæmmer

Flyt elskab til mur mod køkken eller teknikskab

Netværksstik i alle værelser

Ingen el i skillevægge

Ønske om at skjule motor til el-vinduer

Ønske om bedre integration af ventilation

Hylde i teknikskab

Ventilationsanlæg udenfor boligen

Flytning af teknikskab så det er nærmest døren til gang

Bedre at placere teknik i entre end i køkken

Kan termostater til gulvvarme placeres mere hensigtsmæssigt

Badeværelser

Fliser fra gulv til loft

Ønske om anden vask

Bruseniche for lille

Ønske om at vindue på første sals badeværelse kan åbnes
dybere håndvaske

For bred glasvæg

hvorfor er vasken så stor i nederste badeværelse

Hvorfor er der ikke noget møbel under vask på nederste
badeværelse

Afløb uhensigtsmæssigt placeret væk fra bruser

Trappe

Tvivl om at trappe kan genbruges

luk hulrum under trappe

Halvmur

Ønske om at bevare halvmur

Ønske om rækværk

Køkken

Ønske Tectum køkkener

Ønske om ikke at miste 2 højskabe

Ønske om sokkelskuffer
Ønske om mange tilvalg i køkken
Grebsfri låger eller tectum agtig på standard køkken
Skuffer i stedet for hylder
Flere farvevalg end hvid og Galgebakken grøn
Indbygningsovn i teknikskab
Fliser i stedet for trægulve
Ønske om udtrækshylder
Overskabe er for dybe
Der savnes grydeskab i alle køkkentyperne
Ønske om glat mere holdbar bordplade
Afsætningsmulighed
Ønske om skab omkring emhætte

Generelt

Ønske om at der males med glans 10 silk
At skillelæg i skur bliver på tværs så der kan køre cykler lige ind
Mere end 2m fliser i have
Ønske om en mindre fliserække i forhave
Udendørs vandhane
Fiberbeton har for lidt liv
Fuger for brede mellem elementer

Rævegrav

Ønske om emhætte i rævegraven
Ønske om større vindue mod have så det kan bruges som dør fra rævegrav
indvendig dør til køkken upraktisk
køkkenrummet er blevet smalt. Kan der optimeres

Vinduer/(døre

Hoveddøre åbnes udad
Døre i standard mål
Ønske om brevsprække
Topstyring i stedet for sidehængt
Væk med karnap
Vindue i køkken sidder for højt

Ønske om vinduesplader der kan tåle placering af planter
Hoveddør synes at være flyttet. Det er ikke godt
Rundstok i vindue til vinduespudsning som beboervalg

C bolig

Ønske om at kunne etablere 2 værelser på repaue i C4

side 30

mails fra Jesper

svar

konsekvens

Kræver rilning i væg og kan være dyrt.

Pris for kommende entreprenør in

Det er i nogle tilfælde nødvendigt, men der forberedes til at ellen enkelt kan flyttes

Ja. Der vil være fokus herpå.

Kun badeværelset ovenpå er stort nok til ikke at have fliser. Det kan godt lade sig gøre ikke at have fliser, men det vil så skille sig ud fra øvrige badeværelser i området
Alt inventar er besluttet i samarbejde med fokusgruppe

Meget slidte trapper vil blive udskiftet helt. Slidte trin udskiftes ligeledes
Dette vil ske

dette bliver et beboervalg
dette bliver et beboervalg

Dette bliver formentligt et beboervalg mod merbetaling

Dette er en del af projektet

dhentes

Galgebakkens beboere

BO-VEST
Stationsparken 37
2600 Glostrup

Indbydelse til informationsmøder omkring helhedsplanen for Galgebakken

bo-vest.dk

Helhedsplansudvalget kan nu med glæde berette, at der er gennemført entreprisedebud og at renoveringen efter forventningen kan gå i gang til november, såfremt beboerne, VA, Albertslund Kommune og Landsbyggefonden godkender helhedsplanen. For at forberede beboerne til denne beslutning gennemføres informationsmøder tirsdag den 10. august og onsdag den 11. august 2021.

For at give bedst mulig tid til spørgsmål og for at målrette information gennemføres der 2 informationsmøder. Alle er velkomne på de 2 informationsmøder, men der opfordres til kun at rette generelle spørgsmål til helhedsplanen og spørgsmål der er relevante for den boligtype, som mødet handler om. Møderne er en oplagt mulighed for at høre om den endelige helhedsplan, processen for gennemførelse og om den forestående beboerafstemning for helhedsplanen.

5. juli 2021
Side 1/1

Informationsmøde med særligt fokus på A- og D-boliger

På dette møde gennemgås projektet generelt og der dykkes ned i grundplaner, køkkenmuligheder, tilvalg og andre detaljer, der er relevante for A- og D-boligerne.

Tirsdag den 10. august 2021 klokken 19:00 - 21.30

Sted: Albertslund Idrætsanlæg, Skallerne 14

Informationsmøde med særligt fokus på B- og C-boliger

På dette møde gennemgås projektet generelt og der dykkes ned i grundplaner, køkkenmuligheder, tilvalg og andre detaljer, der er relevante for B- og C-boligerne.

Onsdag den 11. august 2021 klokken 19:00 - 21.30

Sted: Albertslund Idrætsanlæg, Skallerne 14

Åbent hus

Der afholdes åbent hus **tirsdag den 10. august klokken 13:00 – 17:00** i følgende boliger:

B5-prøveboligen i Galgebakken Skrænt 3-2

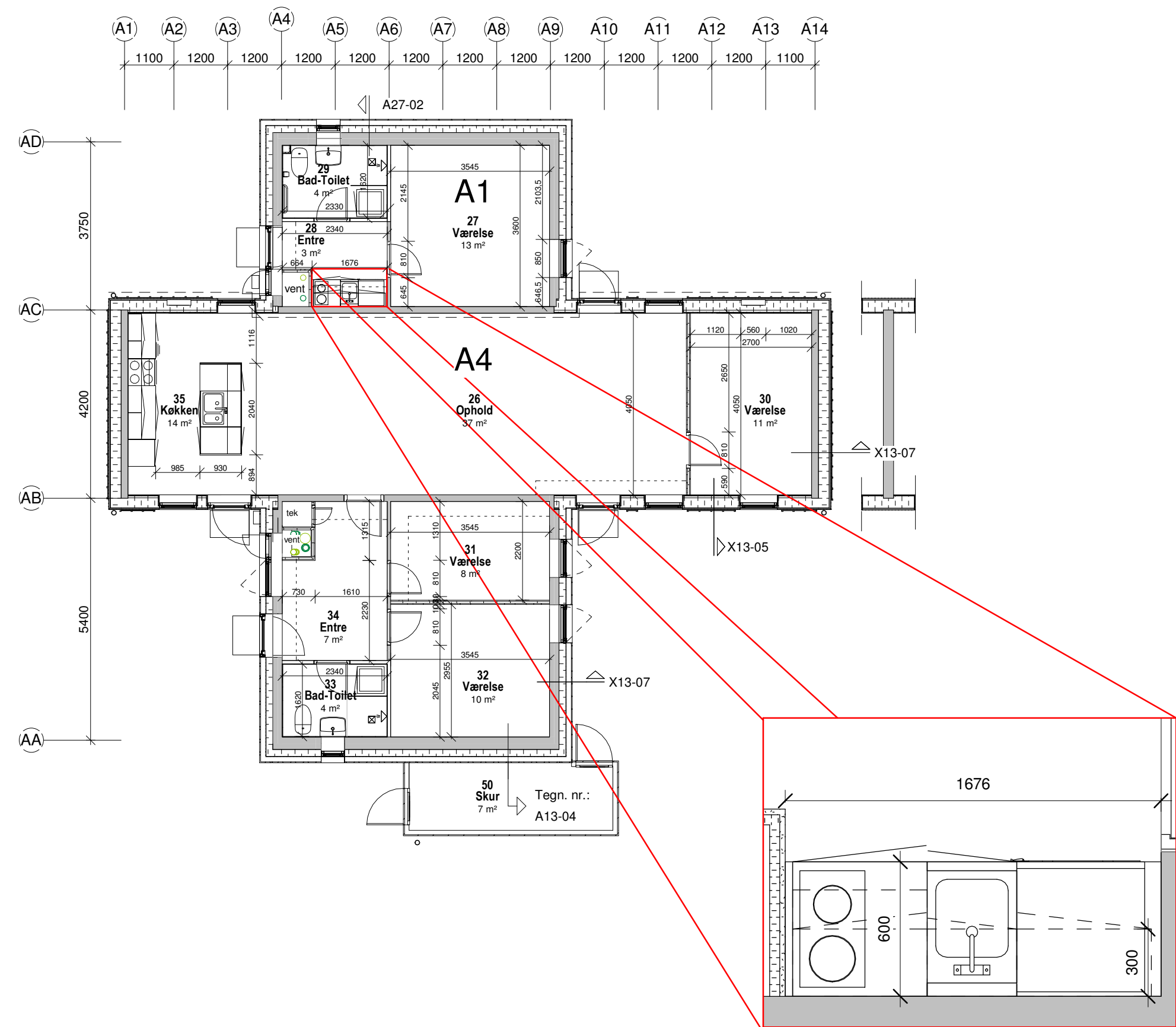
D2-prøveboligen i Galgebakken Øster 1.

Vi ønsker alle en god sommer

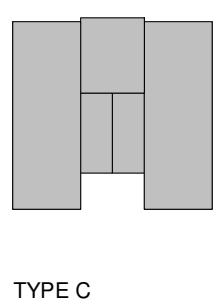
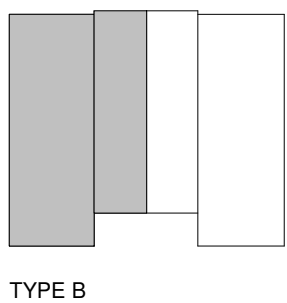
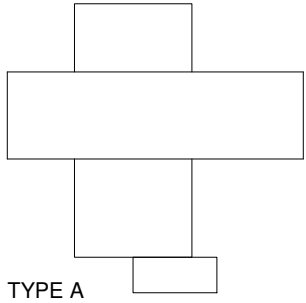
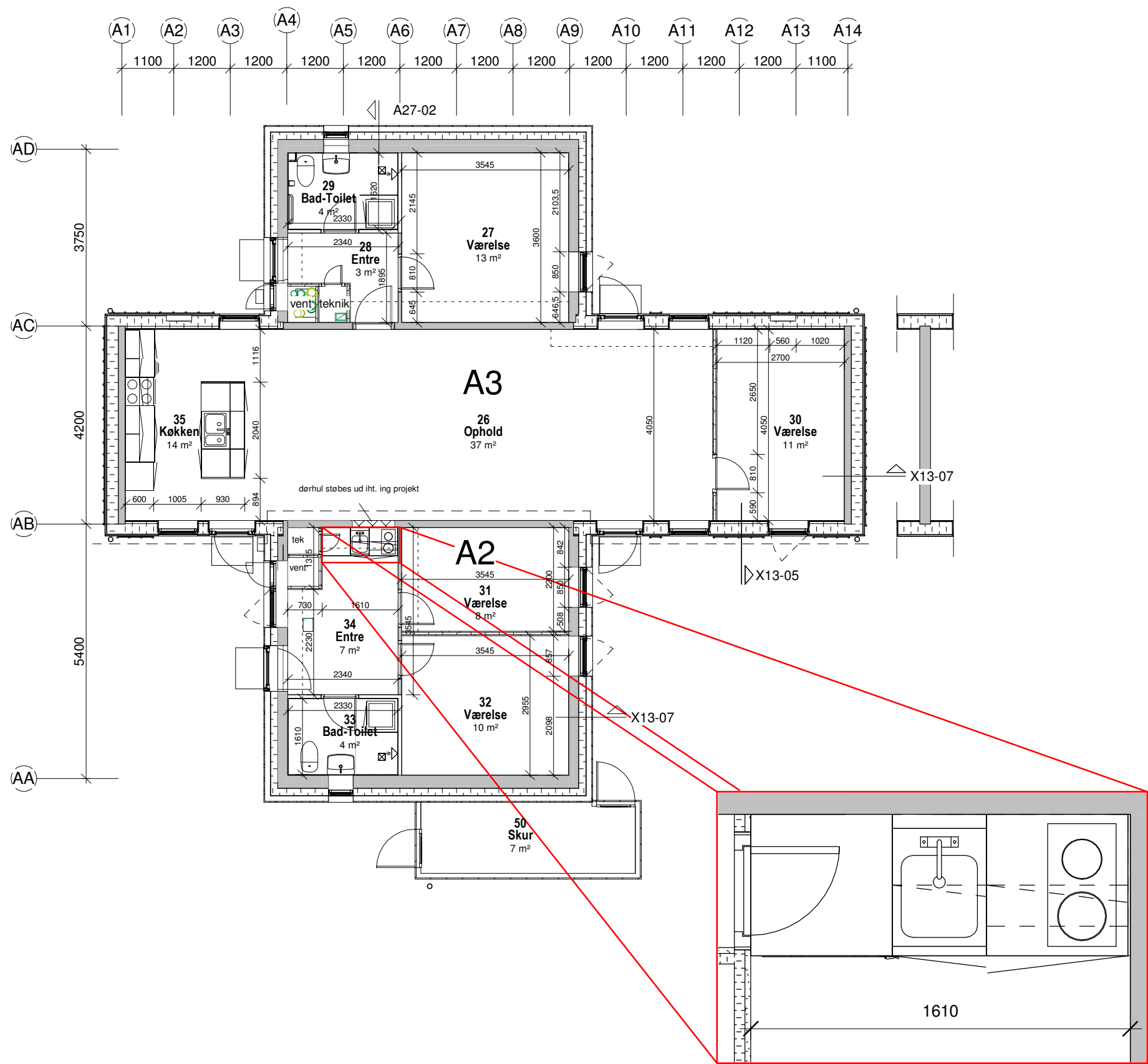
Med venlig hilsen

Galgebakkens Helhedsplansudvalg

A1



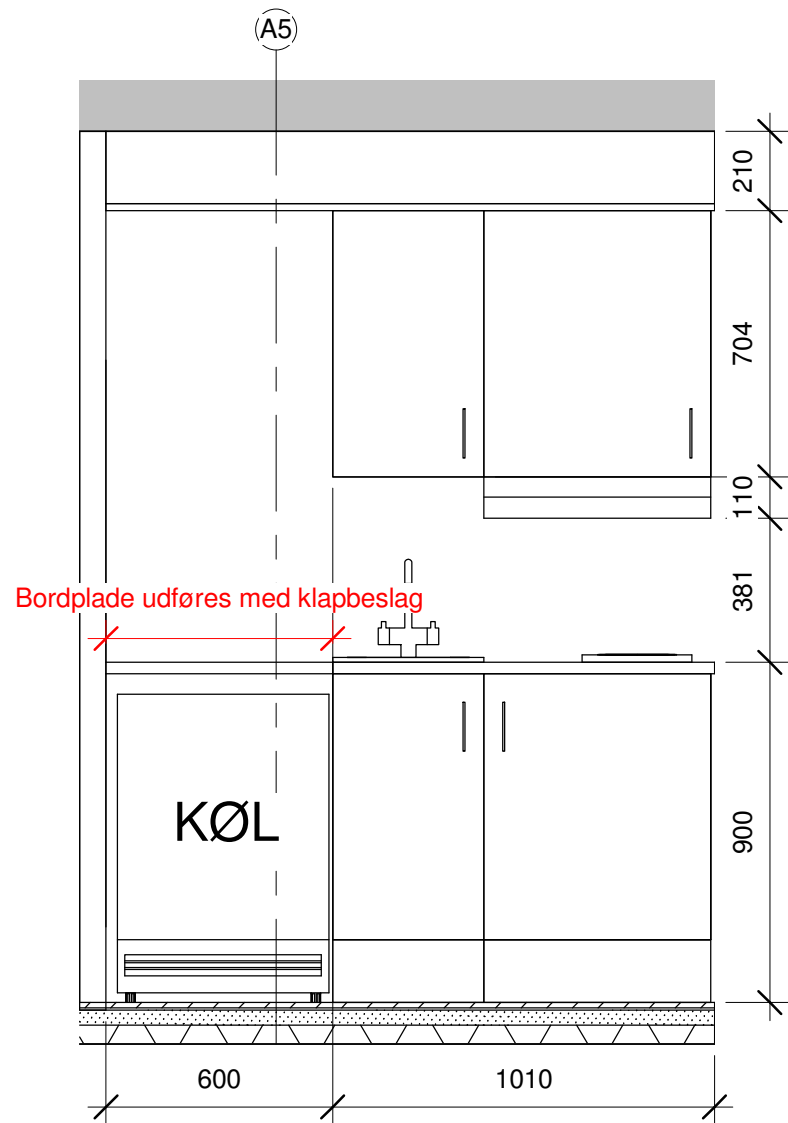
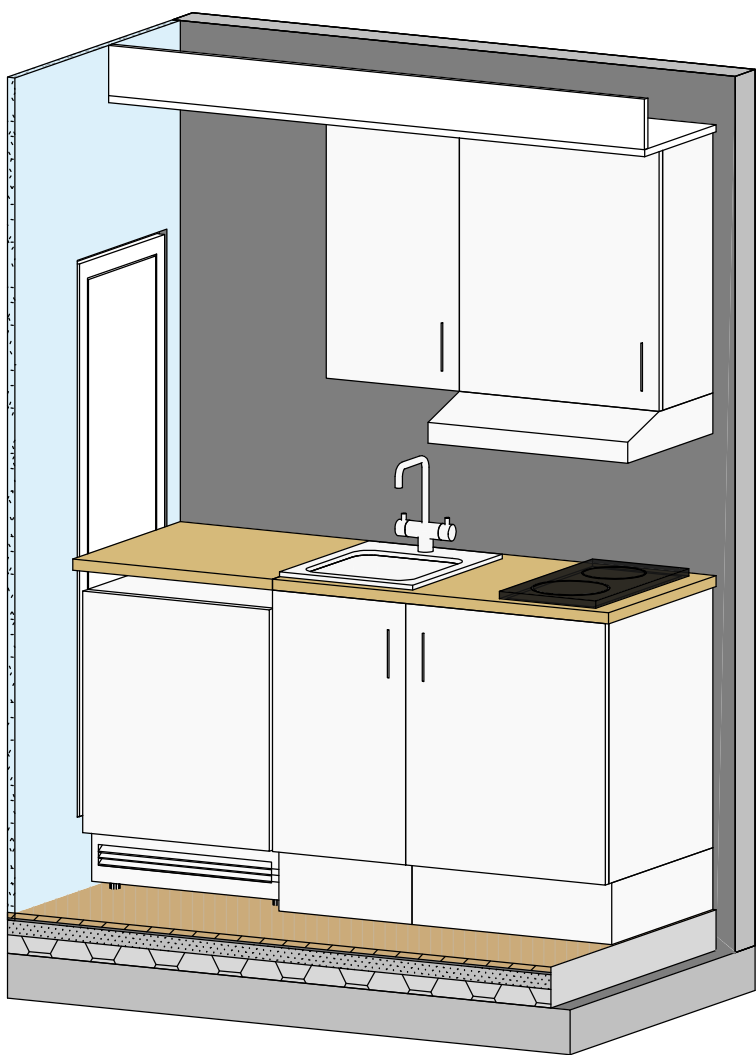
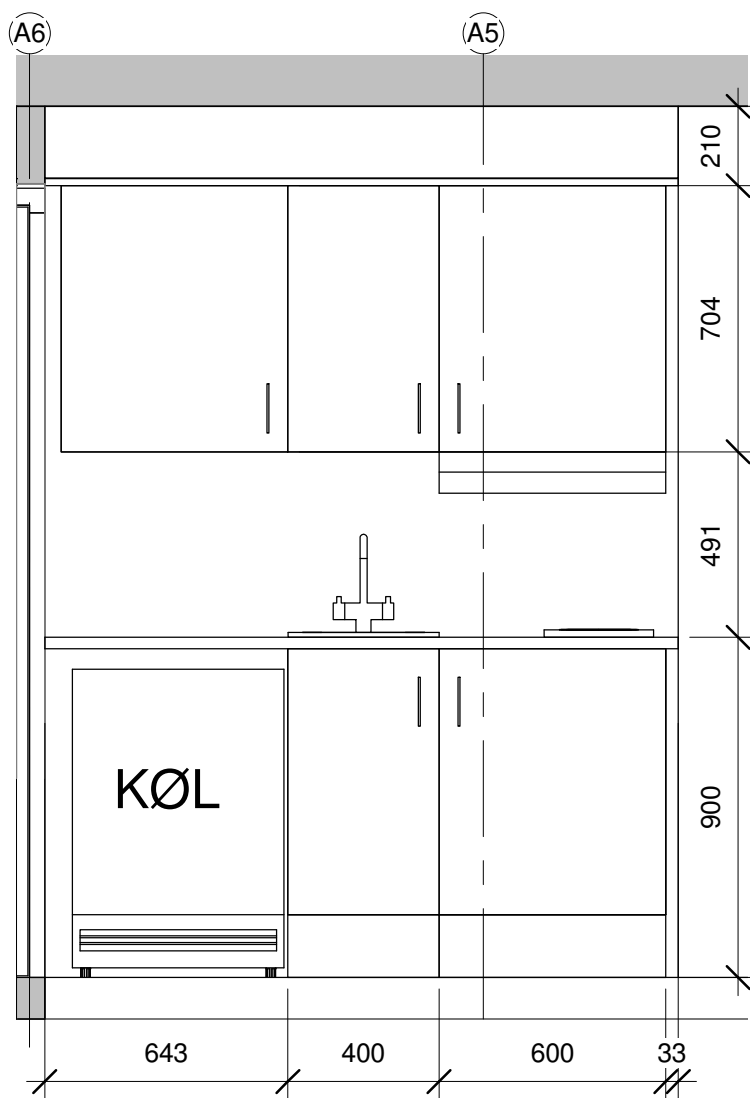
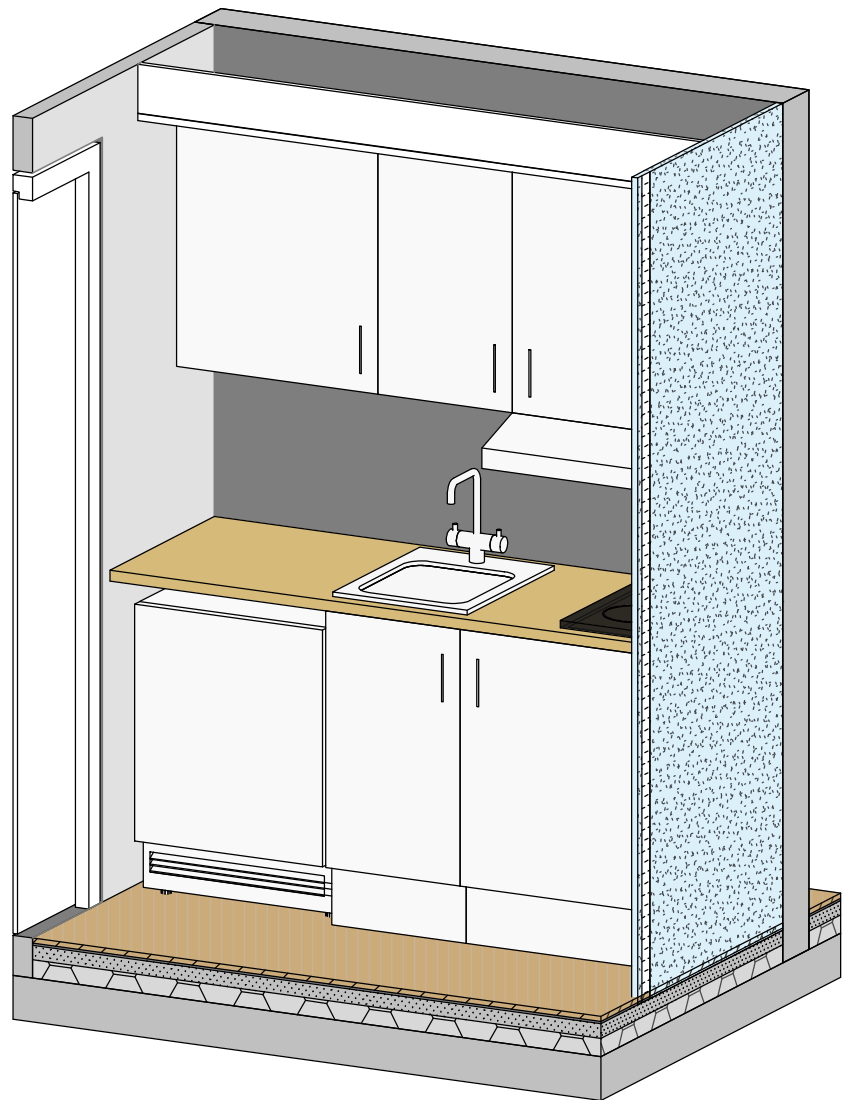
A2



K01_LAX_H1_T99_N11

Køleskabsdimensioner: D: 580 x B:560 x H:850

I A2-boligen skal man være særdeles opmærksom på dybden af det valgte køleskab. Dette skyldes at vand- og afløbsinstallationer vil løbe langs væggen bag køleskabet
Afløbsinstallationer er projekteret som 32 mm pp rør



06/15/21		Author	Checker		
REV	DATO	TEGN	KS	SAG	Galgebakken
				MÅL	As indicated
GALGEBAKKEN				NOVA 5	
HOVEDPROJEKT				ARKITEKTER	
BYGGEPLADS		Galgebakken Matrikel 7m og 8cc Hedstvedvester			
BYGHERRE		BO-VEST Stationsparken 37 2600 Glostrup			
■ ARKITEKT		NOVAS arkitekter Æbeløgade 4, 2. sal DK-2100 København Ø T +45 33 93 08 80			
□ INGENIØR-KON		Jørgen Nielsen Rådg. Ing. Snaregade 12, 2. sal DK-1205 København K T +45 33 11 88 50			
□ INGENIØR-INST		Oricon Linnés Allé 2 DK-2630 Taastrup T +45 44 85 96 87			
□ LANDSKAB		Marianne Levinsen Landskab Wildersgade 51, 2. sal DK-1408 København K T +45 33 32 16 06			
□ MILJØ		Eggersen Miljø & Sikkerhed Cedervej 10, Fensmark DK-4684 Holmegaard T +45 55 54 10 14			

Unnamed

K01_LAX_H1_T99_N11