

Referat fra Helhedsplanudvalgsmøde 84

Afholdes den: 13. oktober 2021 klokken 17-19 i Galgebakkens ejendomskontor

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 (afbud)
- Grethe Engelbrecht Johansen, observatør

- Vinie Hansen -formand, VA (afbud)

Fra BO-VEST:

- Kristian Overby (KRO) – projektleder, referent, BO-VEST
- Kenneth Skråning Fuglsang (KSF) – Ejendomsleder, BO-VEST (afbud)
- Dorte Tønder (DOT) – projektassistent, referent, BO-VEST
- Stine Lintrup– Kommunikation, BO-VEST (afbud)
- Berit Djarling – beboerkoordinator, 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.

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

2.1 Byggeposten og renoveringshjemmeside

Der er lavet et udkast til kommende Byggepost. Den forventes omdelt i uge 42. Byggeposten indeholder nyt om genhusning, bo-anciennitet, udskudt opstart og tidsplan, tilbagemelding fra kommunen samt information om opstart af byggeplads for Enemærke og Petersen (E &P). Repræsentanter for HPU læser korrektur.

Efterfølgende Byggepost forventes omdelt i november. Byggeposten vil indeholde information omkring plantehoteller, grønt i stræder og fællesområder. Der gives yderligere info om hvordan haver skal ryddes. Derudover nyt om tilvalg.

2.2 Beboerhenvendelser – og eksperthenvendelser

KRO har fra personer udenfor Galgebakken modtaget henvendelser vedr. renoveringsprojektet i Galgebakken. Renoveringsprojektet er efterfølgende blevet omtalt i Byrummonitor og Ingeniøren. Desuden har Lorry den 13-10-2021 bragt indslag om projektet.

En beboer har spurgt om, hvorfor der ikke er opsat monitorering på gavl. KRO har bedt rådgiver om at svar.

Rydning af haver i B og C-bolig. Der er lagt op til en 2-meters zone. Der er dialog med entreprenøren. Det skal meldes klart ud i næste Byggeposten! CL og BD oplyser at beboer i skrænt 1-3 skal rydde baghaver for alle dele og planter som skal bevares og at dette bliver kommunikeret ud af BD.

Der blev spurgt til anvisning af genhusning. Berit oplyste, at ledige boliger anvises til beboere efter bo-anciennitet i afdelingen Galgebakken.

2.3 Åbent Hus

2.4 Informationsmøde

2.5 ekstraordinært beboermøde

Punkt 3: Tekniske anliggender

Tilvalgskatalog

Se præsentation fra rådgiver af tilvalgskatalog som er under bearbejdning

Tilvalgskatalog

Portalen, der skal og anvendes i forbindelse med beboernes tilvalg, blev præsenteret. Det blev aftalt, at personer fra HPU skal testkøre den inden ibrugtagningen.

Køkken

KRO oplyste, at der afventes priser for Tektumkøkkener. Der var forslag om, at man evt. kunne lave en forespørgsel blandt beboerne for at få en forhåndstilkendegivelse af hvor mange, der ønsker et Tektumkøkken. Dette skulle være af hensyn til leverandøren, der producerer disse og prissætningen. Når priser er kendt, kan der laves en form for interesselstilkendegivelse.

Det blev aftalt følgende angående indretningen af køkkener:

- Der laves afsætningsplads for varme ting i alle boliger – undtagen i D1-boligen.
- Der leveres trådkurve i grydeskab i alle boliger.
- Ekstra under- og overskab i gavl ved standard HTH-køkkenløsning i indeliggende B-boliger. Det bliver en tilkøbsmulighed.

Blænding af dørhul

Der var spørgsmål vedr. fraflytning af A og B bolig. Skal man fjerne afblændingen af dørhul, der er etableret med henblik på delvis fremleje? Spørgsmålet tages med på næste møde.

Vinduer

Ændring af vinduer på haveside i B- og C-boliger. Der bliver indadgående dreje/kip på 1. sal.

Et stort udadgående vindue i rævegrav

Rundstokke under ateliervinduer

Det blev aftalt, at der skal monteres 2 rundstokke (trælister) ved ateliervinduer i B- og C-boliger.

Lys i stræder

Gennemgang af hvad der er indeholdt i projektet - se præsentation fra rådgiver.

Der blev efterspurgt en tegning med registrerede lampeplaceringer. KRO ser på det.

Entreprenøren skal pille parklamper ned og genopsætte dem.

Ifølge GAB skal der opsættes nye parklamper og der ønskes mest mulig samkøring med helhedsplanen for at spare gravearbejde. Entreprenøren skal ikke tage dem ned og genopsætte de gamle. De gamle er sat ved gavle. KRO har deltaget i et møde med belysningsvæsenet. Fradrag for genplacering. KRO oplyste, at belysningsvæsenet kan sætte de nye lamper.

På langtidsbudgettet er der penge til ny kabling til de nye lamper. Det skal koordineres, så der kommer nye lamper, når lejerne flytter tilbage. KRO oplyste, at han undersøger dette.

Nye lamper lyser mere. Man kan se tilsvarende i Herstedvester, Morbærhaven. Enighed om at der skal inspiceres et stræde når det er der. Der skal indhentes pris på at etablere en ny lampe. KRO ser på det – skot lampe på bøjle. GAB servicerer med nærmere information.

Hvad er indeholdt i renoveringen i forhold til el-ladestandere?

Gennemgang af hvad der er indeholdt i projektet

Der er ikke rigtigt indeholdt noget. Kun mulighed for trækning af tomrør der hvor der graves i forvejen. Hvis der findes frem til placering af ladestandere, kan der nedlægges tomrør i forhold til dette.

CL oplyser at det er vigtigt at ønsker til placering af romrør angives til E&P rettidigt i forhold til deres arbejdsflow, for de kan ikke pause deres fremdrift grundet uafklaret bygherreforhold

Standardløsning for tomme boliger

- Hvide vinduer/døre indvendigt
- Grøn facadefarve
- Køkken
 - Formation: Standard
 - Farve: hvid
 - Afblændet ved opvaskemaskine
 - CL oplyser at bordplade-prøver ikke er blevet fremvist endnu hvorfor valg af bordplade må afvente
- Bad
 - Badfliser

- Gulvfliser: Light Grey, uglaseret (NCS S 4005-Y50R)
Vægfliser: Ultra White, mat overflade (RAL 1009005)

- Rumdisponering

Værnløsning mellem køkken og stue (B,C)	Værn-løsning (prisneutralt)
Rumdeling til værelse bag stue, A-bolig	Ja (prisneutralt)
Værelseopdeling i A2	Ja (prisneutralt)
Rumdeling på 1 sal B-boliger	Ja (prisneutralt)
Rumdeling på 1 sal C-boliger	nej (prisneutralt)
- Udenfor
 - 30x30 Fliser forhave
 - 30x30 Fliser baghave

Dette blev godkendt

Fliser beboervalg

Se præsentation fra rådgiver og prøve på flisefarver for gulvflise og vægflise

I udbudsmaterialet er der beskrevet badeværelsesfliser på 15x15 cm.

En deltager mente det vil fungere bedst med 10x10 cm i de små badeværelser.

Der blev henvist til tidligere mockups med præsentation af badeværelsesfliser med andre dimensioner end anvendt i udbudsmaterialet.

Christian taler med entreprenøren for at høre om andre muligheder og hvad det kan betyde – herunder økonomi og behov for nye tegninger fra rådgiver.

Der præsenteres flere fliseprøver på næste møde.

Punkt 4: Økonomiske anliggender

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

Punkt 6: Tidsplan

Tidsplanen udvides, så beboerne i Skrænt 1 og 3 får udflytning senest fredag i uge 2 2022.

Genhusningsperioden kan blive længere end byggeperioden.

I Skrænt 1 og 3 udflyttes alle på samme tid. Dette sker af hensyn til forsyningsprojektet. Der bliver genhusning i 8 måneder.

KRO oplyste, at på trods af at der først opstartes i januar 2022, så forventes projektet at færdigt 2 måneder tidligere end først planlagt.

Ændret tidsplan vil blive meldt ud.

Punkt 7: Proces og organisation.

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

Dialog med Albertslund kommune om byggetilladelse

Skema B er godkendt og modtaget. Albertslund Kommune kan give tilladelse til igangsættelse.

Punkt 9: Eventuelt

Mulighed for ombygning af C2/C4 til C3 boliger i forbindelse med renoveringen

Der ligger en beslutning fra 2016 om at der ikke blev lavet flere opdelinger af lejemål. Der blev lukket ned herfor med udgangspunkt i at helhedsplanen var forestående. Efter helhedsplanen kan boliger ikke opdeles grundet ventilation og varme. Dog fortsat mulighed for privat udlejning af A1/A2 og B5 rævegrav.

KRO har tidligere haft det oppe at vende med GAB om der ønskedes opdeling af A5 boliger i forbindelse med heldhedsplanen. Dette var der ikke ønske om. Derfor er der ikke arbejdet videre med.

KRO mener generelt at det er sent i processen at introducere opdeling af boliger. Der var en del arbejde og politisk bevågenhed på omdannelsen af D1 boliger til D2 boliger. KRO vil dog undersøge hvad der formelt skal til.

D2-bolig til keramik.

GAB har modtaget en henvendelse fra keramikgruppen, der spørger til anvendelse af D2-boligen.

For tiden arbejdes der på at anvende bygningen til beboerhus. GAB har meddelt, at det kan anvendes som erstatning for pubben.

Plantehotel

KRO undersøger mulighederne for plantehotel.

Det er på tale, at E&P kommer til at skrælle muld af, når de laver byggeplads.

Der var forslag om, at man kunne lave big-bag.

Der er planlagt 6 plantehoteller. I første omgang med et felt 10 x 20m, hvor græs fjernes og der leveres jord fra byggepladsen eller udefra.

Genhusningsboliger.

En deltager spurgte til kvaliteten af genhusningsboligerne. Der var bekymring for, om de var gode nok i forhold til skimmelforekomst. Der blev spurgt til, om der var forskel på forekomst af skimmel i en bolig, der har stået tom og samme bolig, når den tages i brug. Det behandles på næste møde.

Boligerne bliver testet med Mycometer forud for genhusning

Køkkener med traditionel udformning

En deltager spurgte, om man kan lave den opbygning, hvor man ikke tager overdelen med.

Punkt 10: Næste møde

Tirsdag den 2. november klokken 17-19 på ejendomskontoret

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	november 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	Vandlås ændret	Byggeudvalg	September 2021
Besvarelse af spørgsmål fra Jesper Løhse af 3/6		Brev besvaret		August 2021
Frihøjde under inddækningskanaler i værelser	Ønske om at få plads til klædeskabe	Rådgiver afsøger muligheder og fremlægger		november 2021
Flisestørrelser	I udbud indgår kun 15x15 fliser til badeværelser. I mock-up indgik også 10x10 fliser og 30x10 fliser	Rådgiver afsøger økonomi med entreprenør	Byggeudvalg	Oktober 2021
Rydning af baghaver	Hidtil har det været 2m i baghave der skulle retableres, men uklarhed om beboere kunne beholde ting i resten af have	Entreprenør forhøres på sagen		Oktober 2021



GALGEBAKKEN

HPU 84 OKTOBER 2021

Tilvalgskatalog

			Boligtype A1	Boligtype A2	Boligtype A3	Boligtype A4	Boligtype A5	Boligtype B5	Boligtype C2	Boligtype C3/C4	Boligtype D1	Boligtype D2
Udgiftsneutralt												
Værelsesdeling				X		X	X	X				
Dørlukning ved privatudlejning	X		X					X				
Halvvæg mellem stue og nedre								X	X	X		
Flisefarver på badeværelser					X	X	X	X	X	X		X
Udvendig facadeplades farve					X	X	X	X	X	X		
Re-etablering af have til fliser/græs/grus	X		X		X	X	X	X	X	X		
Skydelåge i køkkenø					X	X	X	X	X			
HTH Køkkenbordplader - farvevalg					X	X	X	X	X	X	X	X
Farve på køkken (Hvid/GLB-grøn)					X	X	X	X	X	X	X	X
Indvendig farve på vinduer	X		X		X	X	X	X	X	X		X

Evt. tilvalg i projekt

Afsætningsplads ved køkken

900 kr pr. bolig ex.moms

Samlet pris for A, B, C og D2: 525.600 ex.moms

Rundstokke ved ateliervinduer i B- og C-boliger

3 rundstokke i træ: 4500 kr pr bolig ex.moms

Samlet pris: 1.858.500 ex.moms

2 rundstokke i træ: 3000 kr pr bolig ex.moms

Samlet pris: 1.239.000 ex.moms

Dør til rævegrav udgår

-1.550 kr pr bolig ex.moms

Samlet fradrag: 221.650 ex.moms

Gipslukning af dørhul ved privatudlejning i A og B

1.500 ex.moms pr dørhul

Ekstra under og overskab i gavl ved standard HTH-køkkenløsning i indeliggende B-boliger

4.500 ex.moms pr køkken

Ændring af vinduer på haveside i B- og C-boliger

Indadgående dreje/kip på 1.sal

200 kr pr. stk. ex.moms

Samlet pris 135.000 ex.moms

Ét stort udadgående vindue i rævegrav

-300 kr pr. stk. ex.moms

Samlet fradrag 83.000 ex.moms

Lys i stræder og skure

Skure

- Skure forsynes med el-kabel til blind-dåse der monteres i loftet.
- Ledningen afsluttes med muffe og tilsluttes gruppetavlen i boligen

Strædebelysning

- Det er vurderet, at der ikke har været behov for at supplere med yderlige lyskilder, men de gamle lamper udskiftes til nye med LED, som vil give en forbedret belysning.

Parklamper

- Parklamper som står i vejen for entreprenørens arbejder, bliver midlertidig flyttet og genplaceret ved endt arbejde



Hvad er indeholdt i renoveringen i forhold til el-ladestandere?

Indeholdt i projektet

I projektet er der indeholdt 1000 lbm trækrør hvori der kan trækkes ledninger til elbil-ladestander.

Den videre proces

Hvis man ønsker at etablere ladestandere, så skal I finde ud af hvilke/hvilken leverandør de ønsker (der er mange)

Der skal laves et projekt på den ønskede løsning inkl omfang og placering af ladestander i samarbejde med den valgte leverandør.

Der skal der etableres nødvendige el-tavler og elforsyning til dette.

Der skal tilkøbes ekstra ampere(strøm) til dette anlæg og det skal undersøges hvor strømmen kan tages fra (transformer) og om nødvendigt skal der etableres en ny transformer.



Standardløsninger for tomme boliger

Facader, døre og vinduer

Farve på døre og vinduer indvendigt

Hvid

Farver på lette facadeplader

Galgebakken Grøn

Køkkener

Producent

Standard, HTH

Formation

Standard

Farve på korpus

Hvid

Bordplade

XXX

Forberedelse for opvaskemaskine

Ja (prisneutralt)

Badeværelser

Gulvfliser

Light Grey, uglaseret (NCS S 4005-Y50R)

Vægfliser

Ultra White, mat overflade (RAL 1009005)

Rumdisponering

Værn-løsning mellem køkken og stue (B,C)

Værn-løsning (prisneutralt)

Rumdeling til værelse bag stue, A-bolig

Ja (prisneutralt)

Værelseopdeling i A2

Ja (prisneutralt)

Rumdeling på 1 sal B-boliger

Ja (prisneutralt)

Rumdeling på 1 sal C-boliger

nej (prisneutralt)

Udvendig belægning

Tilvalsarealer

30x30 fliser

Fliser - beboervalg

Indeholdt i projekt

- Projekt er udbudt med 15x15 fliser
- Fire farver på gulv og fire farver på vægge – 16 kombinationer

Konsekvens ved et ønske om to yderlige flisestørrelser på vægge

- Installationer er placeres iht. 15x15 fliseinddelinger. Dette vil formentlig ikke harmonere med nye fliseinddelinger
- 48 flise-kombination, som bliver meget håndteringstungt for alle parter
- Stor risiko for fejl-opsætning med så mange kombinationer
- Der skal produceres 10 nye rumtegninger af badeværelser for at anviser fliseinddelinger til de udførende håndværkere
- Der må forventes en tillægspris fra entreprenøren fordi fliserne kan være prismæssig dyrere og der bliver et større håndteringsarbejde
- Uvist om de valgte flisefarver stadig findes i 10x10 og 30x10

