

Referat for Helhedsplanudvalgsmøde 85

Afholdes den: 2. november 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
- Lars Steinov, GAB
- Lars Messell, GAB, observatør
- Jesper Lohse Jørgensen, observatør
- 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
- Dorte Tønder (DOT) – projektassistent, referent, BO-VEST
- Stine Lintrup– Kommunikation, BO-VEST
- Berit Djarling – beboerkoordinator, BO-VEST – afbud

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.

Ingen bemærkninger til referat fra HPU 84.

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

2.1 Byggeposten og renoveringshjemmeside

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

E&P vil omdele en mappe til beboerne med info om byggeriet. Denne er under udarbejdelse i samarbejde med Berit og Kenneth.

2.2 Beboerhenvendelser

KRO oplyste, at han løbende besvarer de beboerhenvendelser, som han modtager.

Kælkebakken

Det blev oplyst, at der i forbindelse med etablering af byggepladsen er modtaget et ønske om, at kælkebakken friholdes, så den kan anvendes af beboerne. Christian har forelagt dette for byggeholdet. Der afventes svar.

Placering af hegn om byggepladsen

Der var et ønske til placeringen af hegnet om byggepladsen. Ønsket gik på, at der ønskes afstand til de vestligste gråpopler. Hegnet ønskes placeret op på volden. Det må ikke stå nede. Når hegnet skal placeres permanent, så ønskes det placeret, så der er minimum 1 meter til supercykelstien. Christian oplyste, at det permanente hegn bliver sat i samråd med gartneren.

2.3 Åbent Hus

Kristian foreslog at holde et arrangement i forbindelse med første spadestik. Det er foreslået, at arrangementet bliver fredag den 14-01-2022 kl. 15. Arbejdet går i gang mandag den 17-01-2022.

Der var interesse for afholdelse af et sådant arrangement. Det blev aftalt, at det skal annonceres i de kommende udgaver af Byggeposten, der kommer i november og december.

2.4 Informationsmøde

2.5 Ekstraordinært beboermøde

Punkt 3: Tekniske anliggender

Fiberbeton

Præsentation af fiberbetonprøver og rådgivers indstilling til valg heraf.

Se Rådgivers præsentation.

Der blev foretaget besigtigelse af 3 fiberbetonprøver.

Rådgiver anbefaler "den rødlige" prøve.

En deltager spurgte til om tidligere fremsatte betragtninger om tolerancer for elementmontagen og fuger er medtaget i projektet. Christian oplyste at tolerancer er skærpet og at der ikke længere arbejdes med fuger, men gummilæber bag elementerne. Der arbejdes pt. på en løsning hvor der kommer et støbt overlap bag elementerne, så gummilæberne bliver overflødige.

Beslutning:

HPU valgte at følge rådgivers anbefaling.

Standardvalg ikke udlejede boliger

På forrige møde blev der truffet beslutning om, at standardvalget for have på tilvalgsfelter i boliger uden beboere skulle være flisebelægning. Landskabsarkitekten anbefaler, at der for B og C boliger vælges græs i stedet. Dette drøftes med HPU

Christian oplyste, at det er bedst med græsarealer, da det giver bedre mulighed for vandoptagelse.

Der blev rejst forslag om at det samme bør gælde for A-boliger.

Beslutning:

HPU valgte, at der anvendes græs som standardvalg for tilvalgsfelter ved boliger uden lejere.

Tilvalgskatalog

Tilvalgskataloget skal være oppe at køre senest den 15-11-2021 således, at de første lejere, der skal have renoveret deres bolig, kan træffe deres valg inden den 15-12-2021. To deltagere meldte sig frivilligt til at teste tilvalgsportalen når den er oppe at køre.

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.

KRO, er ved at afklare spørgsmålet.

Der blev spurgt til om lydproblemet i etageadskillelsen i C3 boliger bliver bedre løst? Lydproblem mellem 1. sal og stuen. Christian tror ikke, at det bliver dårligere, da der kommer termobetonlag på gulv og gulvvarme. Der kigges nærmere på det.

En anden deltager påpegede et problem med lyd mellem to adskilte A-boliger . Dørhuller mures op ved BO-VEST udlejning af A1 / A2. Ved privat udlejning laves en vægopbygning med gips og isolering. Dette vurderes at være så godt som det kan blive.

Fliser badeværelser beboervalg

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

I udbudsmaterialet er der beskrevet badeværelsesfliser på 15x15 cm.

Christian oplyste følgende, at E&P har bekræftet, at fliserne i de ønskede farver findes i 10x10cm og 10x30 cm. Man afventer økonomi fra E&P. Økonomien forventes opdelt i to priser:

- 1) Fast pris for håndtering af ekstra fliser
- 2) Tillægspris for beboere, som vælger alternativ fliseformat.

Flisefarve for gulv og væk er modtaget, men der mangler én vægflise (trafic white)

E&P vil udføre prøver på flisetavler med fuger, så beboere kan få så retvisende billede af flisernes udtryk som muligt.

KRO oplyste, at der formodentligt vil blive en standardpris for 15x15 cm.

Det blev nævnt, at det er vigtigt, at der kan købes reservefliser, som driften kan anvende ved istandsættelse. Jo flere valgmuligheder, der bliver, jo flere forskellige fliser skal der være i reserve.

Brusers placering

Rådgivers forslag til optimeret placering af bruser

Der var dialog om, hvor den bedste placering af bruseren vil være. Spørgsmålet er stillet, idet møblet under håndvasken erfaringsmæssigt let kan skades af vandsprøjt fra brusenichen.

Det blev derfor drøftet, om bruseren i brusenichen skulle placeres på samme væg som håndvasken eller på bagvæggen.

Rådgiver anbefalede, at man får en pris på et andet badeværelsesmodul, der bedre kan tåle evt. vandsprøjt. Emnet behandles igen på næste møde.

Udvendig placering af teknikskabe / optimering

Der blev efterspurgt svar på spørgsmålet.

KRO og Christian oplyste, at ønsket om udvendig placering af teknikskabe er forelagt E&P. Det er aftalt, at der bliver gennemført et projektgennemgangsmøde, hvor muligheder for en udvendige placering bliver gennemgået med E&P og deres underentreprenører af teknikfagene.

Mulighed for ombygning af C2/C4 til C3

Der er tale om et forslag fra et beboermøde.

KRO har undersøgt sagen og fremlagde, at der er 14 oplagte tomme boliger, der kan anvendes til dette. Evt. er der også C2/C3 naboer, der ønsker, at deres boliger ændres til C3 boliger.

En deltager stillede spørgsmål om, hvorvidt det er oplagt, at der bliver flere 3-er boliger, da det kan påvirke beboersammensætningen i afdelingen.

KRO oplyste at de har modtaget umiddelbar positiv tilbagemelding fra kommunen, da der ikke bliver nedlægning af boliger. Dog vil der blive ændring af C2ere til C3r. Der sendes en mere formel forespørgsel til kommunen. Ændringen vil kræve forudgående forespørgsel til Landsbyggefonden, VAs organisationsbestyrelse. KRO vil spørge.

Der er planer om et nyt beboermøde i januar, hvor emnet evt. vil kunne behandles.

KRO oplyste, at det kræver en politisk proces med behandling ved VAs organisationsbestyrelse, Landsbyggefonden, beboermøde og kommunalbestyrelsen. Ændringen kan formodentligt ikke foretages for Skrænt, Mark og Vester.

En deltager oplyste, at der tidligere er lavet en tilkendegivelse fra kommunen.

Plantehotel

I stedet for at der skal købes muldjord til plantehoteller, så er det aftalt med E&P, at de udlægger 40 cm muldjord til plantehoteller. Der er tale om muld, som de graver ud i forbindelse med etableringen af byggepladsen.

Gartner Kim opsætter markeringspæle til at afgrænse de foreløbige 2 områder for plantehoteller. Plantehotellerne forventes etableret indenfor de nærmeste uger.

OBS: Efter mødet er det besluttet at etablere et stort plantehotel for Mark, Skrænt, Sten og Vester. Dette placeres imellem stenen og hundelegepladsen.

Der opfordres til, at alle de planter, som man gerne vil beholde, flyttes til plantehotellerne. Som udgangspunkt er der en 2 meters retableringszone, men da der under arbejdet med projektet kan opstå skade på planter og andet i haven i nærheden af denne zone, så gives denne opfordring. Nærmere herom afklares i forbindelse med projektgennemgangen.

Planen er, at bøgéhækken bevarer.

Punkt 4: Status på genhusning

Skrænt 1 og 3 er der fundet boliger til.

Skrænt 2, 4, 6 varsles ud senest 3. december og har fraflytning frem til medio marts. Der er mange store A5 boliger, der skal findes. Fint styr på små boliger.

5 boliger i Mark er allerede genhust. Der er 15 tilbage i det område

Som opfølgning fra sidste HPUMøde, så oplyste KRO, at boligen Galgebakken Over 10, 1 ikke vil blive anvendt til genhusning.

KRO oplyste, at status på genhusning bliver et fast punkt på dagsordenen.

Stine oplyste, at hun vil lave et indlæg til Byggeposten om beboeres flytning i forbindelse med genhusning.

Punkt 5: Økonomiske anliggender

Punkt 6: Nyt fra, eksterne interessenter, rådgivere m.v.

Punkt 7: Tidsplan

Punkt 8: Proces og organisation.

Punkt 9: Myndigheder (Landsbyggefonden, kommunen m.v.).

Der var et spørgsmål om hvor meget man udvider gavlens tykkelse? Fra gammel beton til nye fiberbeton – 30 cm.

Albertslund Kommune – ændring må ikke medvirke til udvidelse af bebyggelsesareal. Det er afklaret med kommunen ifølge Christian.

Punkt 10: Eventuelt

Sikring mod mus og rotter ved facademontering.

Christian oplyste, at man laver en muse- og rottesikring. Det fremgår af udbudsmaterialet. Han tjekker op på det og der informeres om det på næste møde.

Fugt/vand i krybekældre.

Der blev spurgt til tidligere referat fra HPU 83 om fugt/vand i krybekældre.

Christian, der er krybekældere, hvor der står fugt/vand.

KRO oplyste, at der er tæt membran og ventilering, der skal sikre boligen mod fugt.

Der indbygges monitorering og omfangsdræn, fald væk fra boligerne.

Materiale til eksterne personer

Der blev spurgt til hvilket materiale, der er sendt til Sussi Frederiksen. KRO fremsender materialet sammen med referatet.

Der blev spurgt til, i hvor stor udstrækning BO-VEST skal besvare spørgsmål fra eksterne personer.

KRO oplyste, at henvendelsen fra Sussi Frederiksen er blevet til en artikel og derfor har KRO brugt tid på det. Der anvendes begrænset tid på eksterne parter.

Monitorering

Kommunen har bedt om at materiale vedr. monitorering af fugt fremsendes til dem. En deltager ønskede, at materialet ligeledes sendes til HPU.

KRO vil sørge for, at fremtidigt materiale om monitorering til kommunen også sendes til HPU.

Højde under ventilationskanaler

Spørgsmålet skal behandles på projektgennemgangsmøde. Der afventes svar

Punkt 11: Næste møde

Onsdag den 8. december 2021 kl. 17 – 19.

Bruttoliste igangværende sager til beslutning

Emne	beskrivelse	Beslutning	Hvem beslutter	Hvornår
Køkkenleverandør	Der er udbudt både Tectumlignende 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 Lohse 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 reableres, men uklarhed om beboere kunne beholde ting i resten af have	Entreprenør forhøres på sagen		Oktober 2021



GALGEBAKKEN

HPU 85 NOVEMBER 2021

Fiberbeton

Overfladerne bliver ikke sandblæst som tidligere, hvilket gør at stenstrukturen bliver "slebet" glat, som det var tilfældet på prøvehuse. Dette giver mere struktur, dybde i overfladen

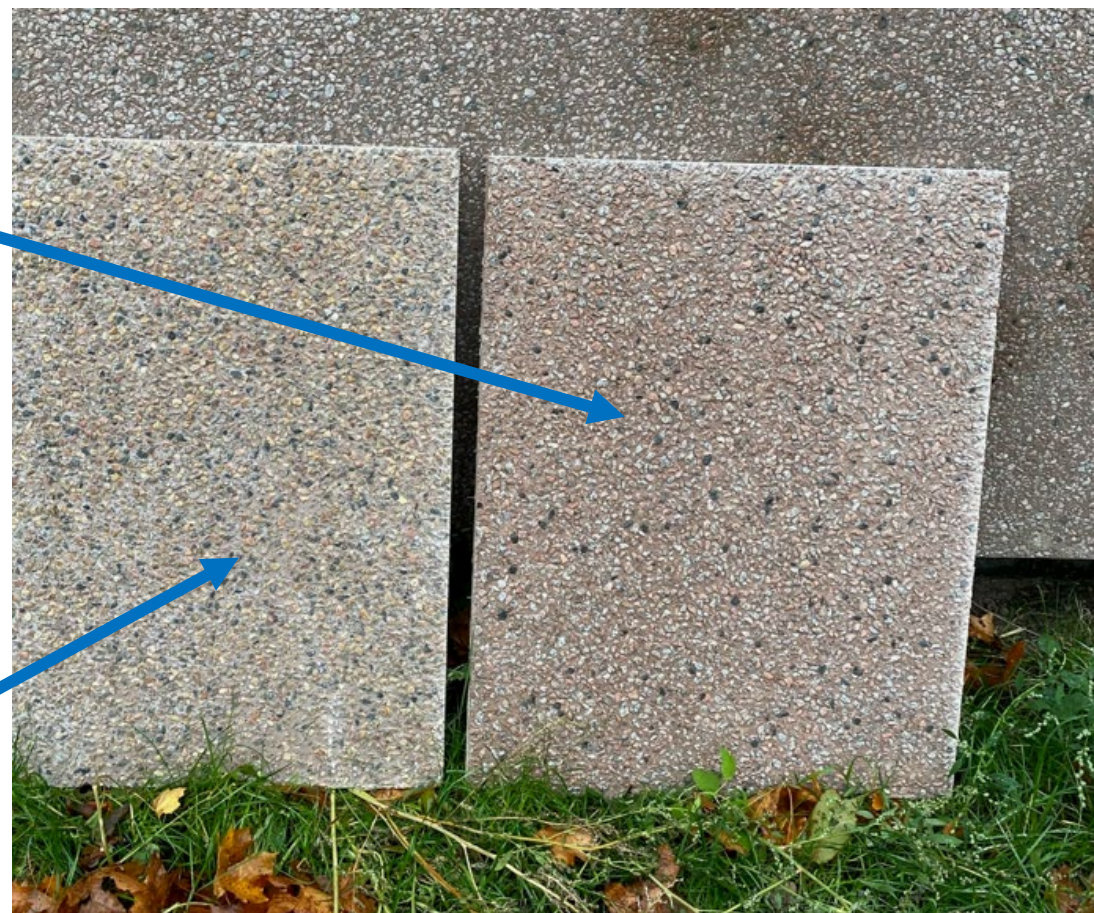
Overflade fra prøvehuse

- Sammen bundfarve og stentyper som i prøvehuse
- Betegnelse: BBF No. 3749 S-C "Glen"



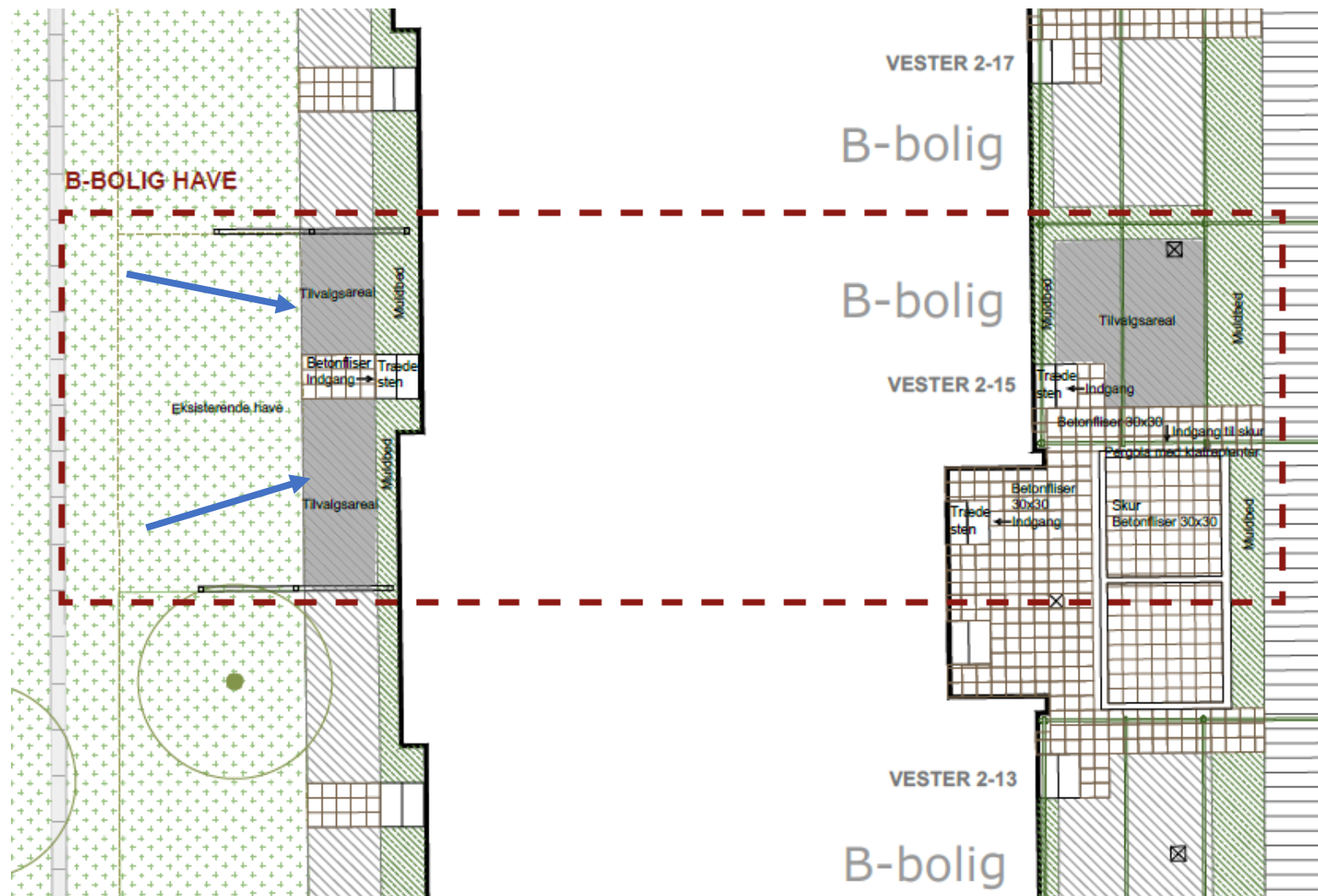
Alternativ stentilsætning

- Sten som matcher de oprindelige farver
- Betegnelse: BBF No 3749 S-C "Ulla"



Standardvalg ikke udlejede boliger

På forrige møde blev der truffet beslutning om at standardvalget for have på tilvalgsfelter i boliger uden beboere skulle være flisebelægning. Landskabsarkitekten anbefaler at der for B og C boliger vælges græs i stedet. Dette drøftes med HPU



Priser fra Tectum

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?

E&P har oplyst en tillægspris på 1.500,- ex.moms pr dørlukning

Badeværelsesfliser

Status

- E&P har bekræftet at fliserne i de ønskede farver findes i 10x10cm og 10x30cm
- Afventer økonomi fra E&P
 - Forventer økonomien bliver opdelt i to priser:
 - 1) fast pris for håndtering af ekstra fliser
 - 2) Tillægspris for beboer som vælger en alternativ fliseformat
- Flisefarve for gulv og væk er modtaget, men der mangler én vægflise (Trafic white)
- E&P udføre flisetavler med fuge så beboer kan få så retvisende billede af flisernes udtryk som muligt



Brusers placering

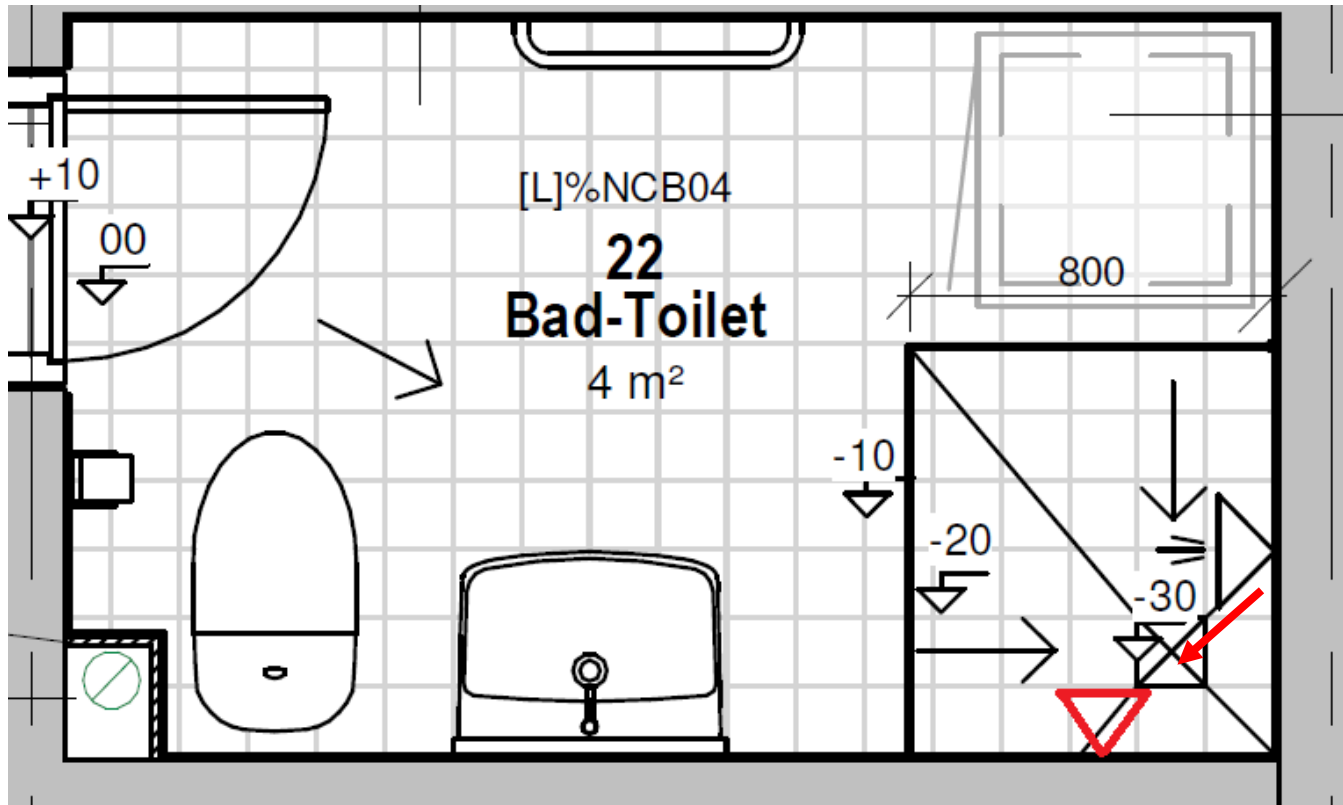
Erfaring fra andre bebyggelser, hvor der monteres standard vaskeskabe, kan der ved misvedligeholdelse (megen vandsprøjt, høj fugtniveau ved lange bade mv.) ske det at laminat slipper fordi limen bliver opløst. Herved opstår der det som der ses på billedet.

For et reducere dette problem kan man flytte bruserens placering, så man bruser ind mod glaspladen. Eller opgrader underskabet til en bedre kvalitet.

Vil der være interesse for at der gås videre med én af disse to løsninger?



Brusers placering



Udvendig placering af teknikskabe / optimering

- Ønske om udvendig placering af teknikskabe er forlagt E&P.
- Det er aftalt at der bliver gennemført et projektgennemgangsmøde hvor muligheder for en udvendige placering bliver gennemgået med E&P og deres underentreprenører af teknikfagene.

Mulighed for ombygning af C2/C4 til C3

- Positiv tilbagemelding kommune
- LBF?
- VA?
- Beboere?

Kolonne2	Kolonne8	Kolonne9
Galgebakken Over 8, 1A , 2620 Albertslund	4	87,00
Galgebakken Over 8, 3A , 2620 Albertslund	2	58,50
Galgebakken Sønder 4, 11A , 2620 Albertslund	2	58,50
Galgebakken Sønder 4, 13A , 2620 Albertslund	4	87,00
Galgebakken Sønder 4, 14A , 2620 Albertslund	2	58,50
Galgebakken Sønder 4, 16A , 2620 Albertslund	4	87,00
Galgebakken Sønder 4, 1A , 2620 Albertslund	4	87,00
Galgebakken Sønder 4, 3A , 2620 Albertslund	2	58,50
Galgebakken Sønder 6, 1A , 2620 Albertslund	4	87,00
Galgebakken Sønder 6, 3A , 2620 Albertslund	2	58,50
Galgebakken Torv 5, 3A , 2620 Albertslund	2	58,50
Galgebakken Torv 5, 5A , 2620 Albertslund	4	87,00
Galgebakken Torv 7, 1A , 2620 Albertslund	4	87,00
Galgebakken Torv 7, 3A , 2620 Albertslund	2	58,50

Plantehotel

I stedet for at der skal købes muldjord til plantehoteller, er det aftalt med E&P, at de udlægger 40cm muldjord til planteholler – muld som du graver ud i forbindelse med byggepladsetableringen.

Gartner Kim opsætter markeringspæle til at afgrænse de foreløbige 3 områder for plantehoteller

Der er efter HPU 85 mødet besluttet at etablere et stort fælles plantehotel mellem stenen og hundelegepladsen. Se orange område

