

Referat for Helhedsplanudvalgsmøde 87

Afholdes den: 2. februar 2022 klokken 17-19 på Teams

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 (afbud)
- Dorte Tønder (DOT) – projektassistent, referent, BO-VEST
- Stine Lintrup– Kommunikation, BO-VEST
- Berit Djarling – Beboerkoordinator, BO-VEST

Fra rådgiver:

- Christian Lang – Projektleder, NOVA5

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

2.2 Beboerhenvendelser

Spørgsmål om forbrug i prøvehuse – rådgiver medbringer måleropgørelse for ultimo januar.
KRO - Der er foretaget målinger, men der afventes rapportering. Data eftersendes til GAB.

2.3 Åbent Hus

1. Spadestik d. 10/2 klokken 12 – 14.

2.4 Informationsmøde

Punkt 3: Tekniske anliggender

Trappe i rækkehuse fra stue til køkken

Christian – Trappeleverandøren kan ikke garantere, at trin ikke giver nedbøjning, når de spænder så bredt. Derfor anbefales det, at trappe udføres med stødtrin og blændplade i siden. Hårdheden af fyrretræstrin vurderes at være samme, som for de eksisterende trin. Fyr er generelt en blød træsort, hvorfor der kan komme mærker i det.

KRO – Konklusion, der arbejdes videre med en trappe med stødtrin. Der monteres en blændplade på siden af trappen, der vil afdække til rummet under trappen.

KRO – Ved trappe ved rævegraven og trappe ned til stuen kommer der håndliste/værn.

Christian – Han har modtaget en prøve på trappetrin af fyrretræ, som svarer overens med de eksisterende trappetrin i dimension og hårdhed. Han har spurgt E&P om trinnene kan vendes, men afventer svar. (E&P har efter HPU oplyst at det ikke er muligt grunden den måde trappefabrikken producerer disse trapper på)

Lakering af gulve

GAB har ønsket en lakering af gulve tilsvarende 3 behandlinger. Rådgiver gennemgår hvad der leveres fra Junckers. Gulvene lakeres ikke i Galgebakken, men kommer lakeret fra fabrik med meget kraftig lak.

Christian oplyste, at fabrikslakeringen fra Junckers består af 3 gange lak. Der er tale om 2 gange UV-hærdende lakgrunder og derpå 1 gang topforsegling af to-komponent polyretanlak. Lagtykkelsen er min. 40my.

En deltager opfordrede til, at der i kommende Byggepost medtages information om gulv kvaliteten.

Christian oplyste, at de 3 gange lak fra fabrikken ikke ligesom lak på et gammelt lakeret gulv. Der er ikke lak ved stavenes samlinger og ender og derfor kan gulvstave suge fugt. Information om dette skal tages med i beboervejledningen, som udleveres til beboerne ved indflytningen.

Berit oplyst, at der er erfaring for, at når et nyt gulv er lagt, så skal det akklimatiseres inden, der gives lak. Junckers har anbefalet, at gulvet skal ligge der i ca. 2 år inden der lakbehandles.

Ønskede placering af ladestandere – nedlægning af tomrør

En deltager fra GAB har sammen med Kenneth lavet en tegning over Galgebakken med forslag til placering af tomrør og ladestandere ved Skrænt .

Christian oplyste, at de steder, hvor der er ønsket tomrør til ladestandere, har E&P ikke gravearbejde. Det foreslås derfor, at det er bedre, at afdelingen i stedet får et tilbud på det senere, når det bliver aktuelt.

En deltager oplyste, at man ikke kan lægge kablerne i tomrør, da de skal nedgraves.

KRO oplyste, at punktet lægges på aktionslisten som passiv.

Placering af udluftning af fjernvarmenet

Albertslund Forsyning har behov for at placering udluftningsventiler til deres fjernvarmenet, for at optimere fjernvarmen.

Ønske om placering af udluftningshuse ved Skrænts parkering ud for Skrænt 3 og Sønder 8

Fodafttryk bliver ca. 1,5 x 1,2m, højde 2 meter. Skurene foreslås opført med trådnæt med begrønning som affaldsskure

Se bilag

En deltager foreslog, at nogle deltagere fra GAB, Kenneth og KRO samt deltager fra forsyningen foretager en besigtigelse på stedet for at finde et forslag til placering.

Der var spørgsmål til udseendet for udluftningshuse. Det medtages til besigtigelsen.

En deltager spurgte til, hvad funktionen af denne udluftning er og om det kommer til at støje. Forsyningen forhøres om dette.

KRO oplyste, at forsyningen foretrækker en Nordøstlig placering så det niveaumæssigt så højt som muligt og inden fjernvarmen føres ind til de første boliger (Skrænt 3 15/16).

En deltager spurgte, om de gamle varmecentraler kan anvendes til udluftning? KRO oplyste, at det ikke er muligt.

KRO konkluderede, at beslutningen udskydes til efter besigtigelse sammen med forsyningen

Tilvalgskatalog

Ønske skydelåger i køkkenø i klassisk formation

Dette er tidligere drøftet. Hylderne er ikke særligt dybe og en skydelåge vil spise en del af pladsen op. Derfor er det åbne hylder. Hvis man vil have skydelåger, må man vælge den formation der har 30cm skabe mod spisepladsen. Skydelåger er dog dyre.

Kritik af illustration, hvor overskabe vises over vindue. Dette tilrettes

Kritik af valgt håndklædestang, forslag om 2 stænger. Ønske om 2 stænger
E&P forespurgt og der afventes svar.

KRO konkluderede, at 2 håndklædestænger kan opsættes af beboer selv. Der kan indkøbes nogle magen til hos E&P, som beboerne kan købe efter ønske.

Spørgsmål om pris på fliser

Christian oplyste, at det er en udfordring, at der er så mange forskellige beboervalg. Det giver en risiko for entreprenøren. Fliser af anden dimension bliver meget dyrere.

En deltager oplyste, at en lejer på Facebook har oplyst, at hvis man vælger en alternativ flise, så bliver det meget dyrere. Deltagerne synes, at man skal forsøge at få en bedre pris.

KRO oplyste, at man har forsøgt at presse prisen. Han vil gerne se, om der er fejl i det, der er lagt op.

En deltager oplyste, at udbudsmaterialet ikke indeholdt alle muligheder.

Glasforsikring på 3lags glas

En deltager oplyste, at 5-års garantien på 2-lags ruder kan udvides til 10 år.

Christian oplyste, at der er 5-års garanti på byggesagen.

El i skur / udvendigt elstik

Der kommer lampeudtag til egen opsætning af lampe indvendigt i skur. Der kommer ikke el-udtag.

Sikringsbeslag til vinduer

Rådgiver medtager fysisk eksemplar som foreslås indkøbt til videresalg i afdelingen

Christian foreslog anvendelse af standard sikringsbeslag, som dem der købes i byggemarkeder og som er anvist af vinduesproducenten IdialCombi.

Der var dialog omkring farvemuligheder.

Udvendig placering af ventilation

Der er gennemført møde med E&P herom. Referat vedlagt som bilag

Christian - Entreprenøren har sendt forespørgsel til Invita i forhold til indregning af teknikskab/Combi-skab.

Udvidelse af fælleshus

Der er gennemført et første møde med fælleshusgruppen omkring udvidelse af fælleshuset. Se referat fra mødet i bilag.

Der arbejdes med en proces med en beboerbeslutning inden sommerferien.

Der er afholdt supplerende møde i gruppen den 9. februar 2022.

Status på D-boliger

E&P skulle ansøge om byggetilladelse og den er modtaget den 27. januar 2022.

Der er foretaget ændringer siden evaluering af D2-prøvebolig på følgende områder: terrænopbygning; ovenlys i soveværelse er udgået; vinkelkøkken er udgået, men der kan tilkøbes køkkenø. Se bilag

KRO oplyste, boligerne bliver lavet som modulbyggeri. Det giver en lille smule ekstra gulvareal.

Punkt 4: Status på genhusning

Galgebakken Mark er varslet ud.

OK Nygaard har fået lov at låne en bolig i Vester 7.6b som ikke kan bruges til genhusning. Boligen vil blive brugt som kontor/mandskabsfacilitet, men ikke til overnatning. De betaler for forbrug i boligen.

KRO oplyste, at de ikke kan nå at bruge boligen til genhusning, da den ligger for tidligt i renoveringen til at nogen kan nå at flytte hjem, før arbejder går i gang i boligen.

First Mover Group har vundet et udbud af flytteopgaven i Galgebakken.

KRO oplyste, at der vil blive orienteret om det i kommende Byggeposten.

Berit oplyste, at BO-VEST har købt en genhusningsmodul til styring af diverse ting. Det forventes at blive en kæmpe lettelse for genhusningsteamet.

Punkt 5: Økonomiske anliggender

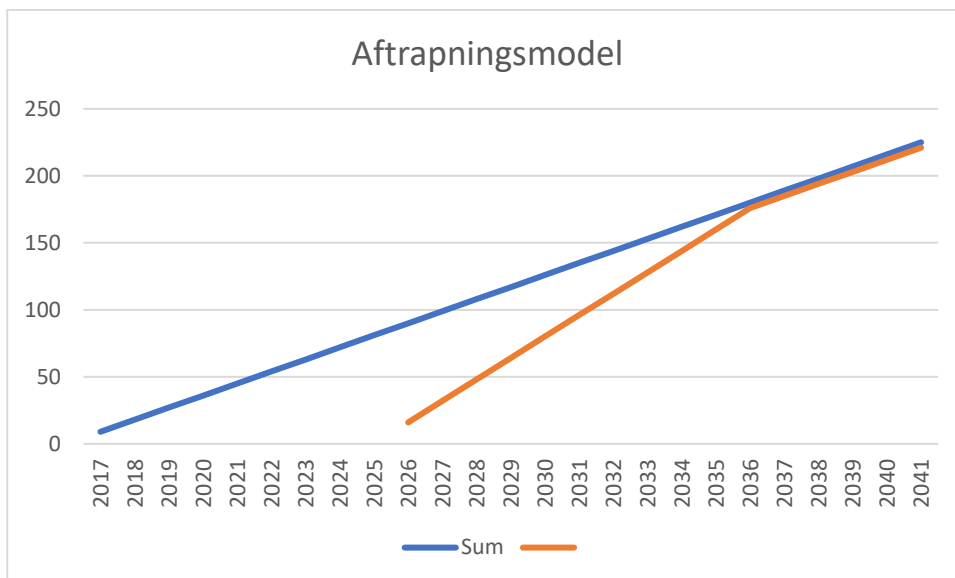
Gennemgang af finansiering og aftrapningsmodel for driftsstøtte

I forbindelse med Galgebakkens fysiske helhedsplan bygges der for ca. 1.562 mio. kr. Dette ville uden anden finansiering tilvejebringe en huslejestigning på 1.274,26 kr. / m² / år. Via en række andre finansieringskilder og tilskud nedbringes huslejestigningen til 833,81 kr. / m² / år. For en C4 bolig vil det betyde en huslejestigning på 6.045 kr. om måneden. Dette har Landsbyggefonden vurderet at afdelingen ikke kan magte fuldt ud fra den første dag.

Derfor yder Landsbyggefonden støtte, i form af huslejestøtte og driftsstøttelån. Huslejestøtten er på ca. ca. 32.424.195 kr. årligt tilsvarende 535,90 kr. / m² / år. Dertil fritagelse for indbetaling til dispositionsfond for 3.8752.000 kr. / år svarende til 64,05 kr. Altså en samlet støtte på 599,95 kr.

De øvrige tiltag til nedbringelse af huslejestigningen sker bla. i form af besparelse på henlæggelser og driften generelt. Huslejestøtten og driftsstøttelånene påbegyndes fra den dag Landsbyggefonden giver tilsagnet og reguleres ikke i de første ca. 4 år. Derefter nedtrappes støtten gradvist med 9 kr./m²/år.

Galgebakken modtog skema A tilsagn i januar 2013, så aftrapningen er reelt fungerende fra 2017. I kraft af at helhedsplanen først er færdig medio 2025, er der arbejdet med at aftrapningen først opstartes fra januar 2026. For at kompensere for de mellemliggende år opstartes der med en aftrapning / huslejestigning på 16 kr. / m² / år. Denne fortsætter indtil 2036. Fra 2037 nedsættes der til 9 kr. / m² / år.



X-aksen viser årstallet. Y-aksen viser huslejestigning pr. m² / år akkumuleret fra starttidspunktet.

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

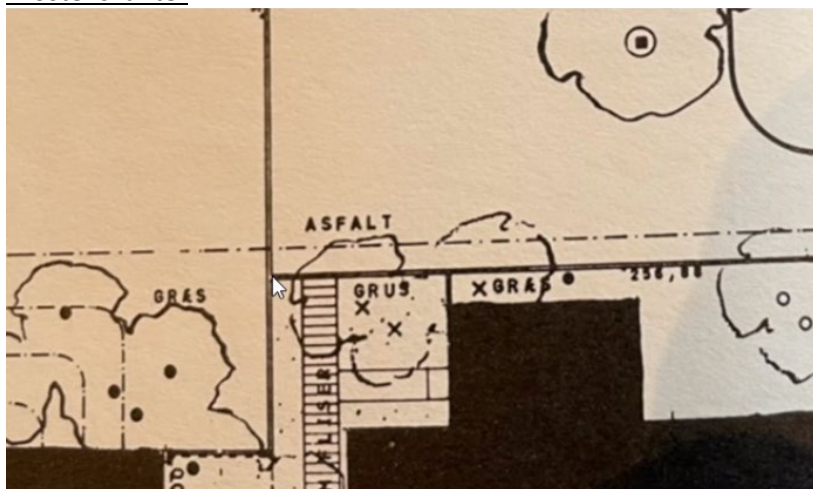
Punkt 7: Tidsplan

Punkt 8: Proces og organisation.

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

Punkt 10: Eventuelt

Brostenskanter



En deltager gjorde opmærksom på, der er karakteristiske brostensarbejder i Galgebakken og gravefolkene vil støde på det rundt omkring i Galgebakken. Deltageren foreslog, at entreprenøren bliver informeret om, at stenene ikke kan sættes ned igen. Man bør afklare, hvorledes entreprenøren skal forholde sig til det.

Christian vil forhøre sig hos landskabsarkitekten.

KRO oplyste, at der vendes tilbage til det på næste møde.

Lyddæmpning ved dørblinding i privatudlejning

Christian oplyste, at der arbejdes på det.

Christian oplyste, at de vil se på fibergipsen og vende tilbage. Der arbejdes på det med E&P.

En deltager ønsker en forbedring i opbygning for lydskillelse mellem C3 og C3. Der kigges på det når man når til første bolig i Mark

Priser for tilkøb og priser for renter og gebyrer

En deltager havde spørgsmål til prisdannelsen i forhold til afskrivning.

KRO vil lave en skrivelse omkring stiftelsespris og renter.

Varmecentralerne

KRO oplyste, at størstedelen af rum vil kunne anvendes til beboerne. Mål på varmecentralerne er fremsendt til Lars Messell og HPU.

Punkt 11: Næste møde

Tirsdag den 3. marts 2022 kl. 17

Bruttoliste igangværende sager til beslutning

Emne	beskrivelse	Beslutning	Hvem beslutter	Hvornår
Køkkenleverandør	Der er udbudt både Tectumlignende køkken og standard kvalitet. Det skal besluttes 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	Priser indhentet og der kan gøres beboervalg på tilvalgsportal	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
El-ladestander	Placering af el-ladestander til biler	Hidtidige vurdering er at det ikke giver mening at udføre arbejdet i forbindelse med helhedsplanen for parkeringspladsen ved Sønder. Næste p-plads er i Vester		



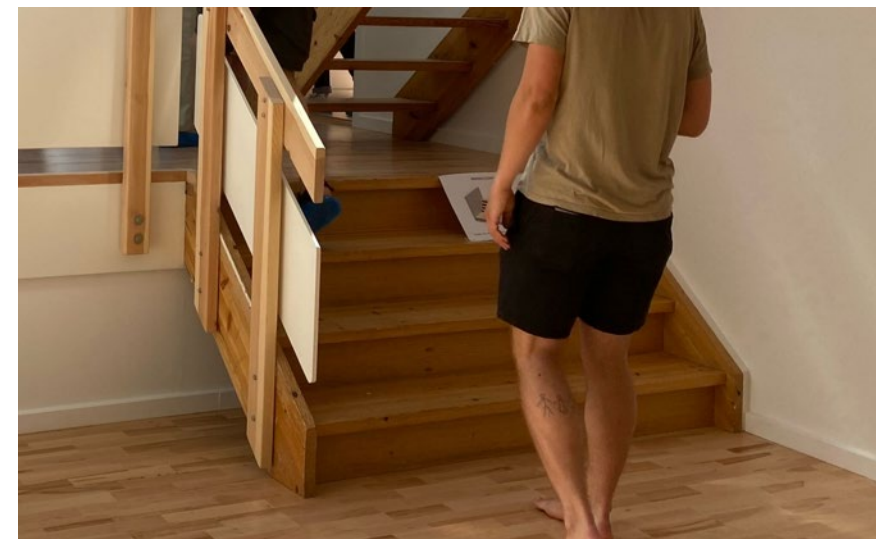
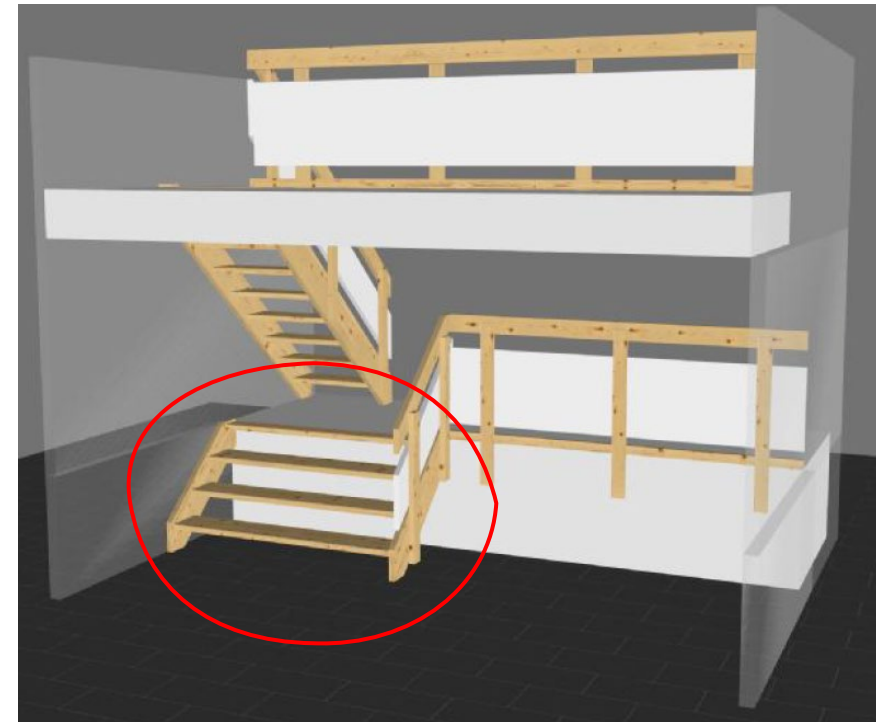
GALGEBAKKEN

HPU 87 FEBRUAR 2022

Trappe i rækkehus fra stue til køkken

Trappeleverandøren kan ikke garantere at trin ikke giver nedbøjning, når de spænder så bredt. Derfor anbefales at trappe udføres med stødtrin og blændplade i side.

Hårdhed af fyrtræs trin vurderes som det samme som eksisterende. Fyr er generelt en blød træsort, hvorfor der kan komme mærker i det.



Lakering af gulve

GAB har ønsket en lakering af gulve tilsvarende 3 behandlinger. Rådgiver gennemgår hvad der leveres fra Junckers.

Gulvene lakeres ikke i Galgebakken, men kommer lakeret fra fabrik med meget kraftig lak.

Fabrikaslakering fra Junckers:

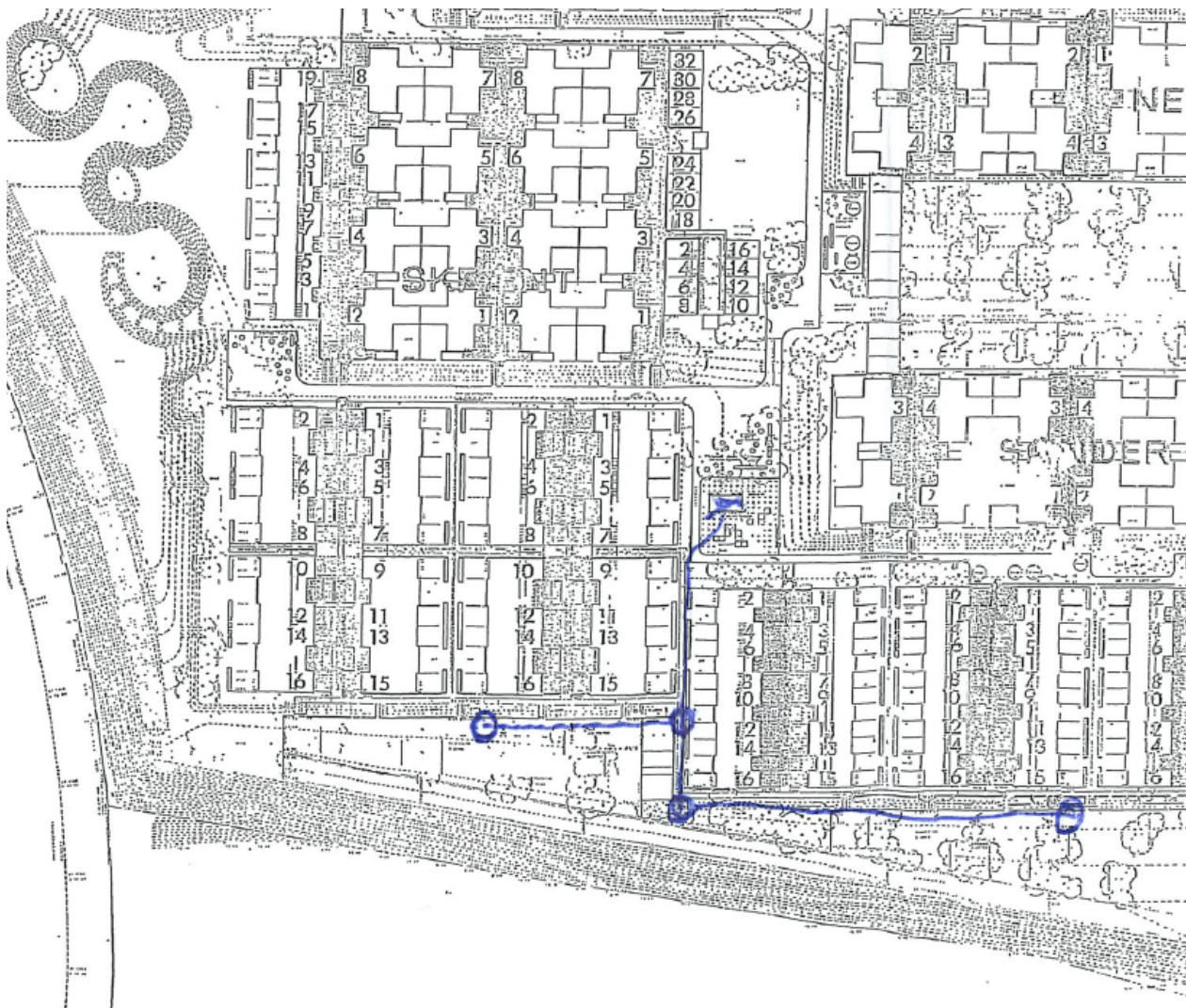
2 x UV-hærdende lakgrunder

1 x Topforsegling af to-komponent polyretanlak

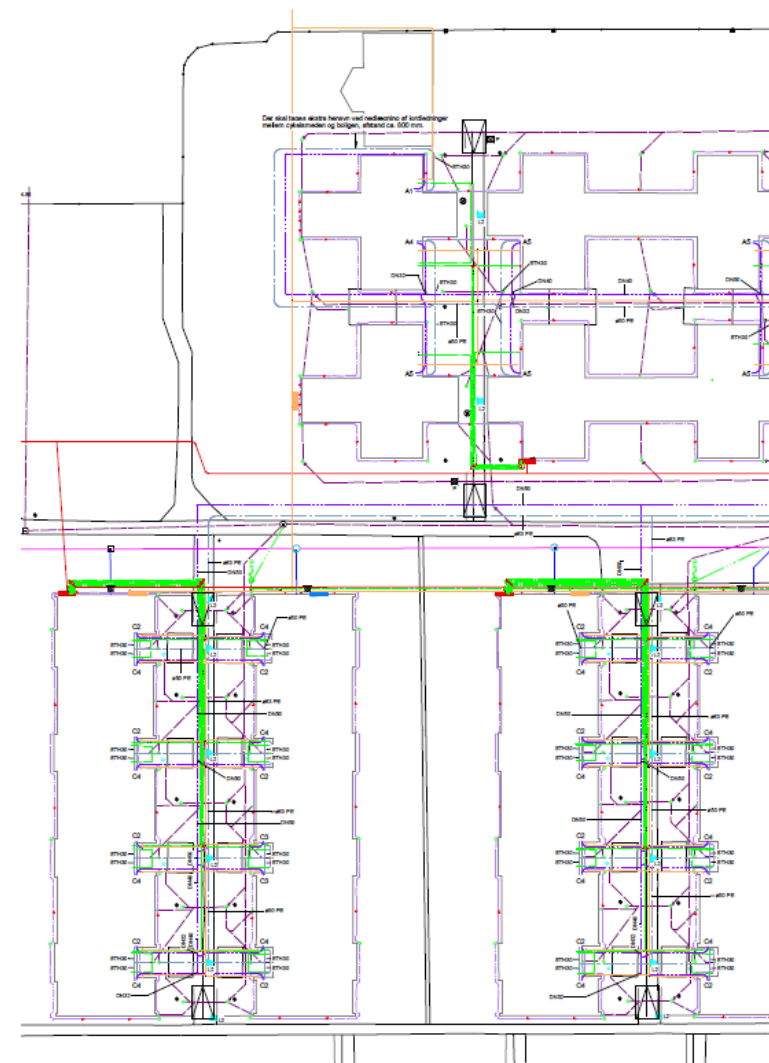
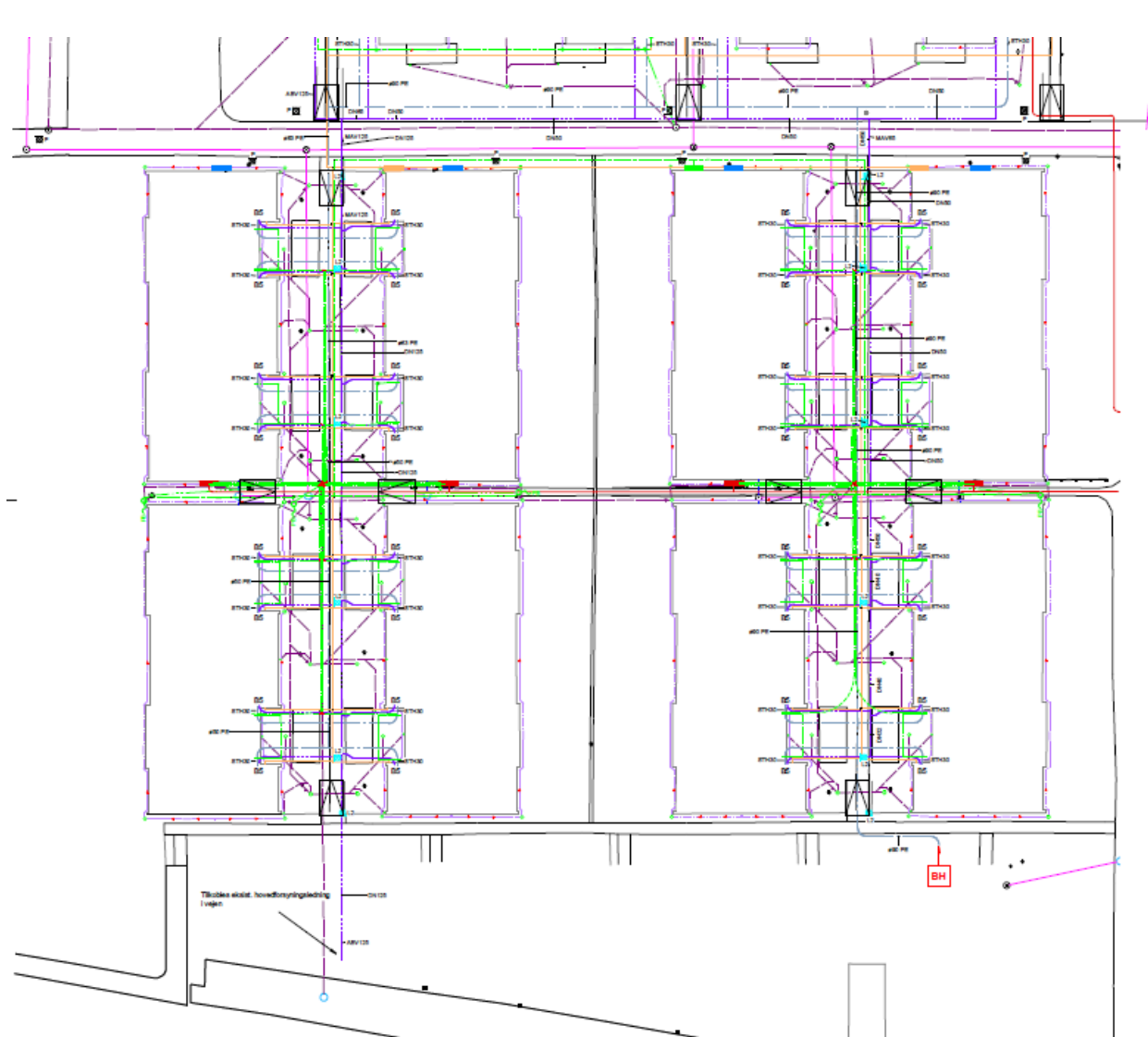
Total lagtykkelse min. 40my.

Ønskede placering af ladestandere – nedlægning af tomrør

Der er i projektet indeholde 1000 lbm trækrør ø63



Ønskede placering af ladestandere – nedlægning af tomrør

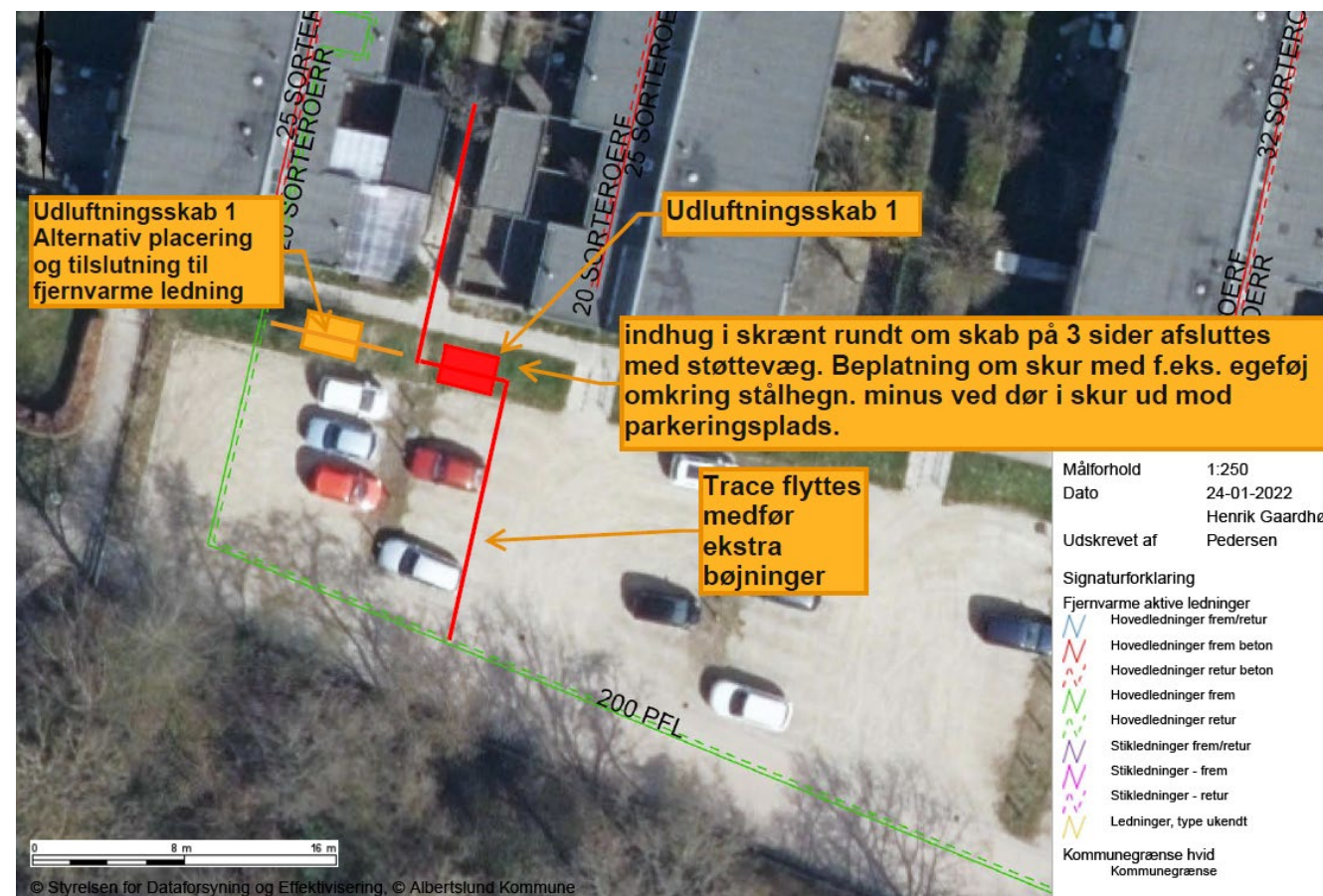


Placering af udluftning af fjernvarmenet

Albertslund Forsyning har behov for at placering udluftningsventiler til deres fjernvarmenet, for at optimere fjernvarmen.

Ønske om placering af udluftningshuse ved Skrænts parkering ud for Skrænt 3 og Sønder 8

Fodafttryk bliver ca. 1,5 x 1,2m, højde 2 meter. Skurene foreslås opført med trådnæt med begrønning som affaldsskure



Tilvalgskatalog

1) Ønske Skydelåger i køkkenø i klassisk formation

Dette er tidligere drøftet. Hylderne er ikke særligt dybe og en skydelåge vil spise en del af pladsen op. Derfor er det åbne hylder. Hvis man vil have skydelåger, må man vælge den formation der har 30cm skabe mod spisepladsen. Skydelåger er dog dyre.

2) Kritik af illustration hvor overskabe vises over vindue

3) Kritik af valgt håndklædestang, forslag om 2 stænger.

Ønske om 2 stænger.

E&P er blevet forespurgt

2 håndklædestænger kan opsættes af beboer selv. Der kan købes nogle magen til som beboerne kan købe efter ønske.

4) Spørgsmål om pris på fliser

5) Glasforsikring på 3lags glas

El i skure / udvendig el-stik

Der kommer lampeudtag til egen opsætning af lampe indvendigt i skur.

Der er i projektet ikke medtaget udvendig el-stik

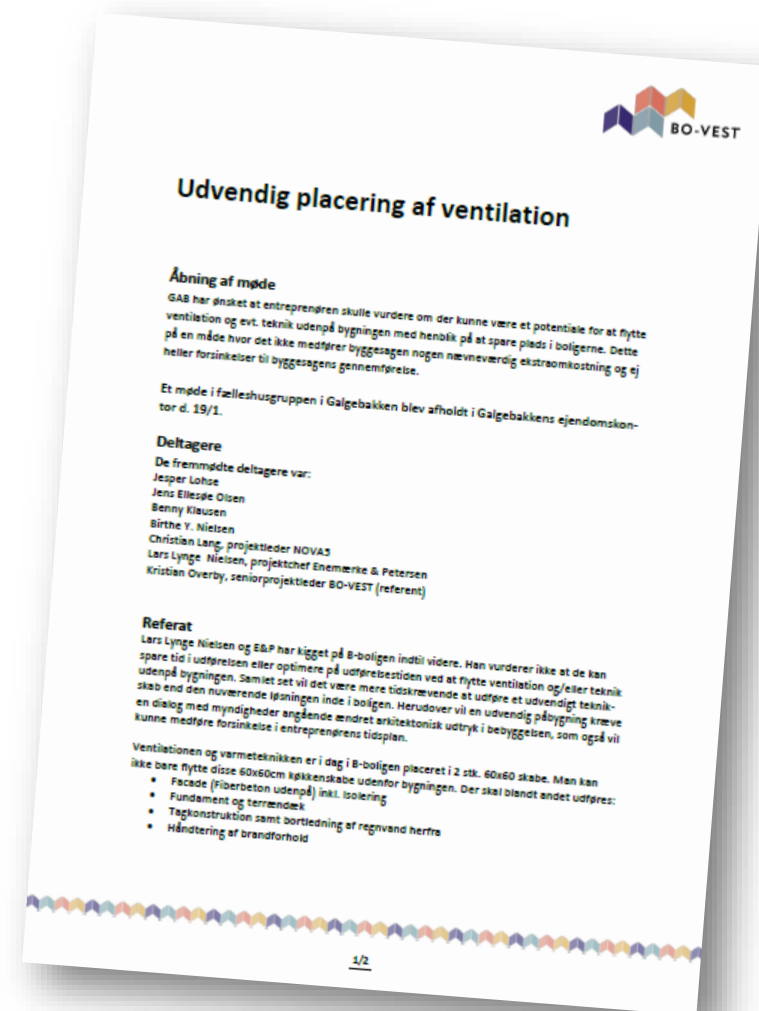
Sikringsbeslag til vinduer

PN sikringsbeslga fra IdialCombi Vinduer



Udvendig placering af ventilation

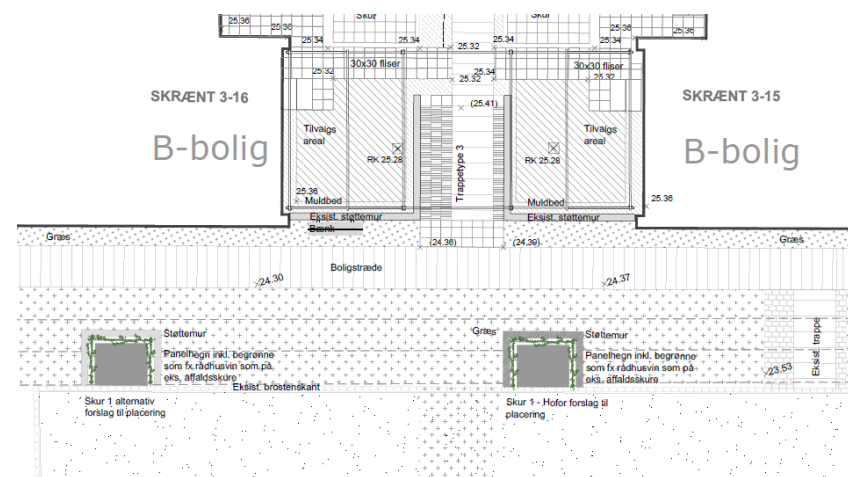
Møde afholdt d.19 januar og referat er efterfølgende rundsendt



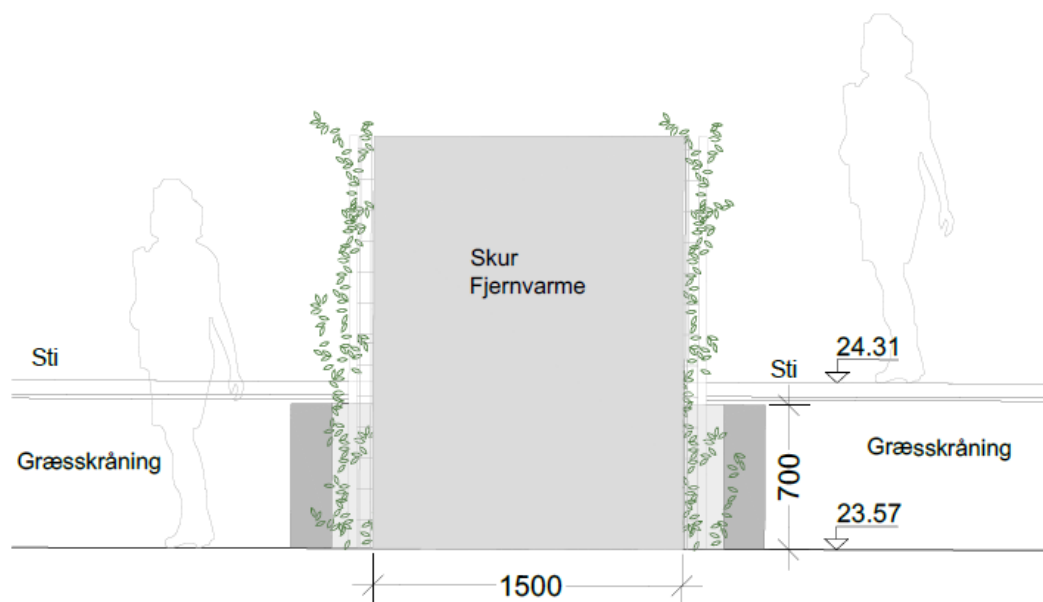
1 : 100

Udluftning på fjernvarme

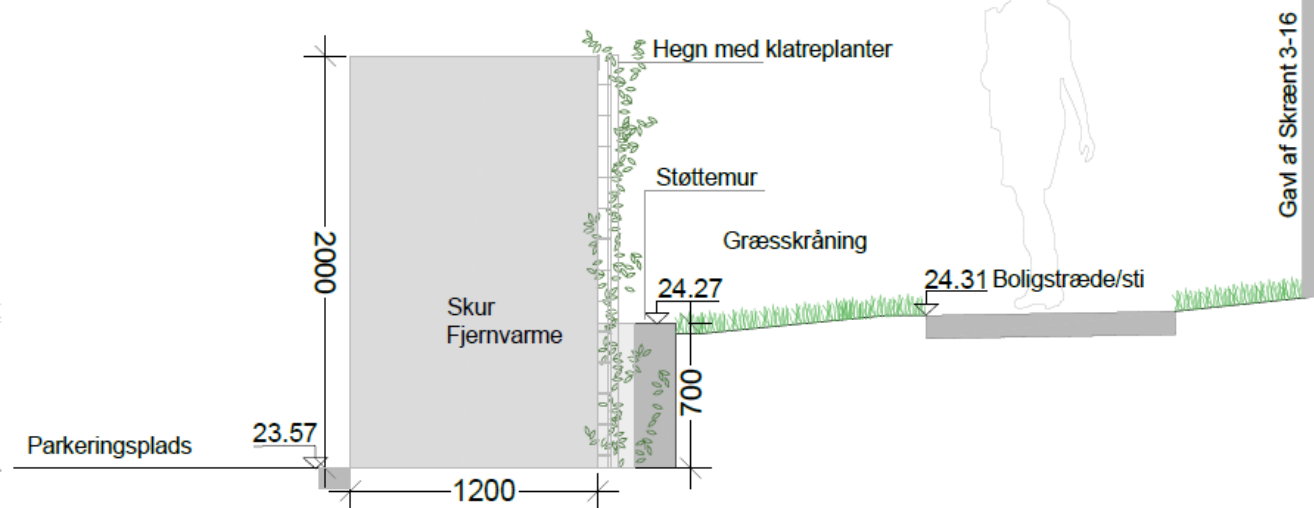
- Albertslund Forsyning har behov for at få etableret udluftning på deres hovedledning der føres ind i bebyggelsen ved Skrænt 3.
- Løsning kræver, at der etableres et ca. 2m² skur i ca. 2 meter højde. Skures vil blive begrønnet med klatreplanter



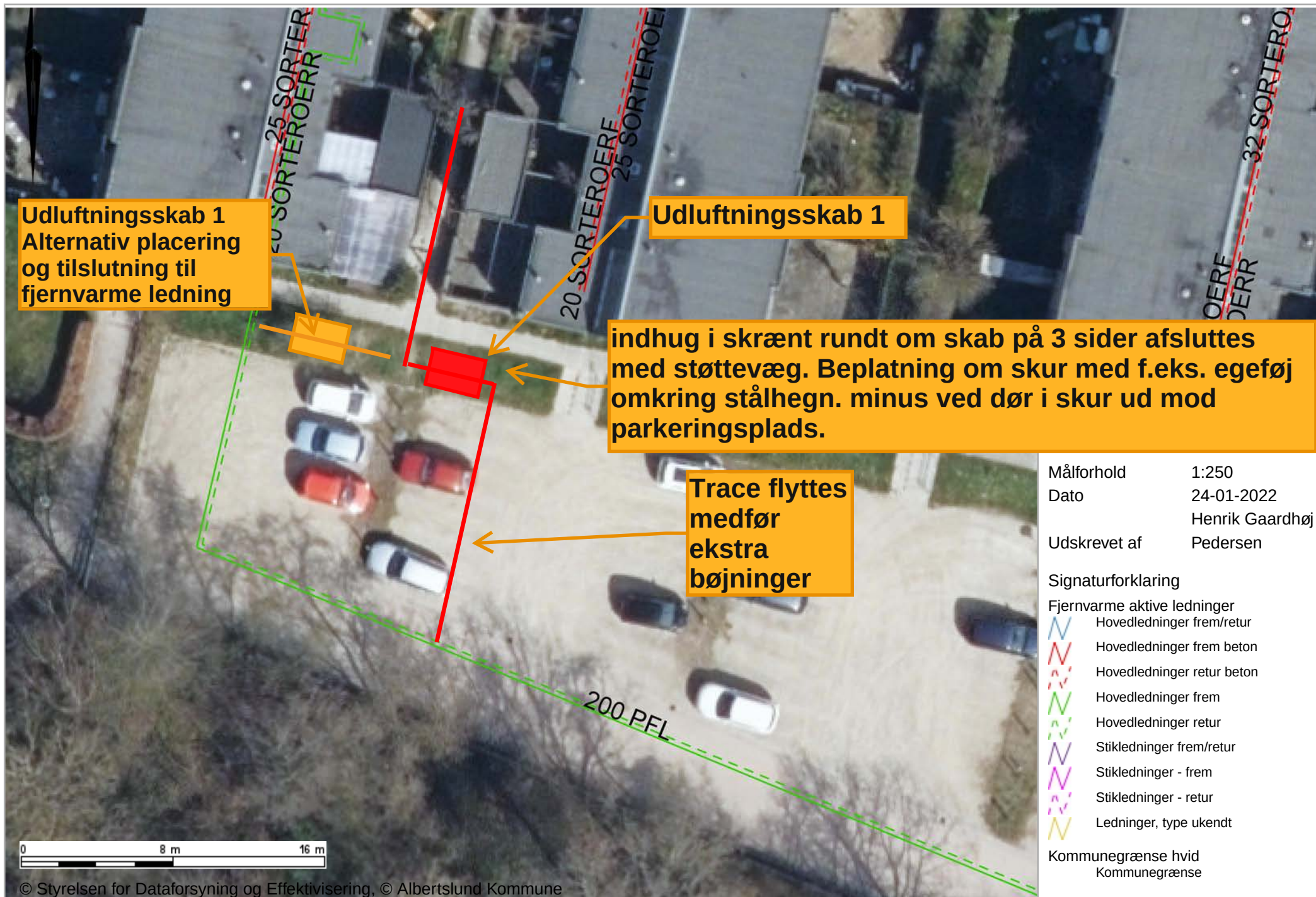
Gavl af Skrænt 3-16



OPSTALT



SNIT



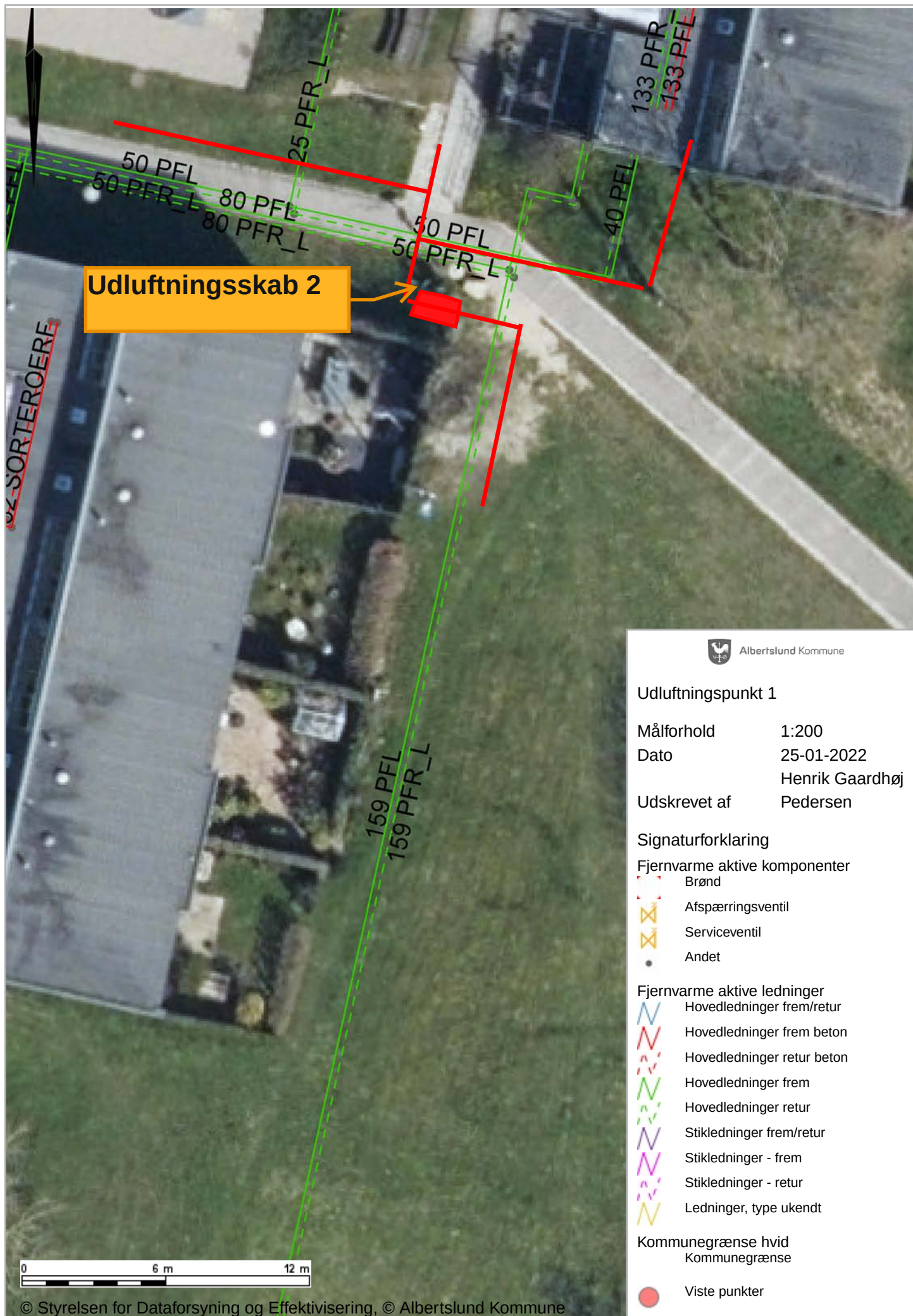
Målforhold 1:250
Dato 24-01-2022
Henrik Gaardhøj
Udskrevet af Pedersen

Signaturforklaring

Fjernvarme aktive ledninger

- Hovedledninger frem/retur
- Hovedledninger frem beton
- Hovedledninger retur beton
- Hovedledninger frem
- Hovedledninger retur
- Stikledninger frem/retur
- Stikledninger - frem
- Stikledninger - retur
- Ledninger, type ukendt

Kommunegrænse hvid
Kommunegrænse



Udluftningspunkt 1

Målforhold 1:200
Dato 25-01-2022
Henrik Gaardhøj
Udskrevet af Pedersen

Signaturforklaring

Fjernvarme aktive komponenter

-  Brønd
-  Afspærringsventil
-  Serviceventil
-  Andet

Fjernvarme aktive ledninger

-  Hovedledninger frem/retur
-  Hovedledninger frem beton
-  Hovedledninger retur beton
-  Hovedledninger frem
-  Hovedledninger retur
-  Stikledninger frem/retur
-  Stikledninger - frem
-  Stikledninger - retur
-  Ledninger, type ukendt

Kommunegrænse hvid
Kommunegrænse

 Viste punkter

Udvendig placering af ventilation

Åbning af møde

GAB har ønsket at entreprenøren skulle vurdere om der kunne være et potentiale for at flytte ventilation og evt. teknik udenpå bygningen med henblik på at spare plads i boligerne. Dette på en måde hvor det ikke medfører byggesagen nogen nævneværdig ekstraomkostning og ej heller forsinkelser til byggesagens gennemførelse.

Et møde i fælleshusgruppen i Galgebakken blev afholdt i Galgebakkens ejendomskontor d. 19/1.

Deltagere

De fremmødte deltagere var:

Jesper Lohse

Jens Ellesøe Olsen

Benny Klausen

Birthe Y. Nielsen

Christian Lang, projektleder NOVA5

Lars Lyng Nielsen, projektchef Enemærke & Petersen

Kristian Overby, seniorprojektleder BO-VEST (referent)

Referat

Lars Lyng Nielsen og E&P har kigget på B-boligen indtil videre. Han vurderer ikke at de kan spare tid i udførelsen eller optimere på udførelsestiden ved at flytte ventilation og/eller teknik udenpå bygningen. Samlet set vil det være mere tidskrævende at udføre et udvendigt teknisk skab end den nuværende løsning inde i boligen. Herudover vil en udvendig påbygning kræve en dialog med myndigheder angående ændret arkitektonisk udtryk i bebyggelsen, som også vil kunne medføre forsinkelse i entreprenørens tidsplan.

Ventilationen og varmeteknikken er i dag i B-boligen placeret i 2 stk. 60x60 skabe. Man kan ikke bare flytte disse 60x60cm køkkenskabe udenfor bygningen. Der skal blandt andet udføres:

- Facade (Fiberbeton udenpå) inkl. Isolering
- Fundament og terrændæk
- Tagkonstruktion samt bortledning af regnvand herfra
- Håndtering af brandforhold

- Det skal kunne betjenes udefra med en dør

Lars Lynge Nielsen har ikke lavet en fuld projektering, så der kan ikke gives præcis pris. Det er dog forventningen at prisen vil ligge over 100.000 kr. ekskl. moms. Pr. bolig . Prisoverslaget baseres blandt andet på at der nok skal laves følgende opgaver

- Fundament
- Ventilationskanaler skal føres ind i huset
- Varmerør skal føres ind i bygningen
- Skæreopgave i beton for indføring af ventilations og varmerør
- Tag og afvanding
- Brønd og dræn

Dertil er det forventningen at der fortsat skal laves en indvendig installation til varmedistribution i gulvet til gulvarmeslanger, som vil kræve noget skabsplads

Det der kan spares ved flytte udenfor er alene de borer der skal laves ind gennem fundament på eksisterende bolig. Alt andet skal stadig gøres, og dette med større besvær.

E&P vil kigge på A- og c-boliger når de kommer dertil om ca. 8 uger. Problemstillinger er stort set de samme som for B-boliger. Der ses for C-boligen meget begrænset plads ved entré til at flytte teknik til. Dette er en ekstra udfordring for boligtypen. For A-boliger er det også svært at finde en placering, hvor man ikke kommer ind foran vinduer.

Der skal kigges på om der kan optimeres i teknikskabenes udformning. Dette er især relevant for A-boligen. Christian Lang fortalte at der skal udføres en Mock-up herfor. Det er ukendt om dette bliver i E&Ps model på fabrikken på Smedeland eller på Galgebakken.

Der er allerede på HPU præsenteret et forslag for optimering af teknikskabet hvor varmeunit sidder. Rådgiver har i samarbejde med E&P lavet et forslag til en optimering af skabet. Der findes et ønske om at afsøge økonomi for at lave en lodret skillevæg i skabet, så der bliver bedre plads til kost og støvsugerstang. Rådgiver og E&P kigger nærmere på det. Løsningen kan også udbredes til C3 og C4 boliger.

Udvidelse af fælleshus – møde 1 referat

Åbning af møde

Der er i Galgebakken besluttet at der skal kigges nærmere på en udvidelse af fælleshuset, efter nedrivningen af Klub Bakkens Hjerter indeholdende Pubben, værksted og beboerudlånet.

Deltagere

De fremmødte deltagere var

Erwin Olsen
Benny Klausen
Birthe Y. Nielsen
Jens Ellesøe Olsen
Kristian Olesen
Dorte Brink
Henrik Seidenfaden (Aktivitetsmedarbejder / beboerudlånet)

Christian Lang, NOVA5
Kristian Overby, BO-VEST (referent)

Referat

Gennemgang af fælleshusgruppens ønsker til udvidelse af fælleshuset

Indledningsvist gennemgik fælleshusgruppen deres programforslag. Der ønskes en erstatning for Pubben, værksted og beboerudlånet, som er revet ned sammen med Klub Bakkens Hjerter.

Det blev pointeret at det er meget vigtigt at værksted og beboerudlån får den størrelse der er behov for. Derudover at udvidelsen skal bidrage til at skabe liv på pladsen.

Der er lagt vægt på at der er døre mellem udlån og øvrige rum i tilbygning samt fælleshuset, så udlånsmedarbejderen bedre kan overskue hele huset og låne det ud til flere aktiviteter.

Indledende arbejde fra BO-VEST

Kristian Overby fortalte at han havde været i dialog med Jens omkring udvidelsen af fælleshuset. I forbindelse med helhedsplanen er der udført en D2 bolig. Boligen er modulbyggeri opført

ovenpå eksisterende terrændæk. Der er med helhedsplanen besluttet at arbejdet med en anden terrænopbygning, hvor D-boligerne kommer ned i terrænniveau og opføres som elementbyggeri. D2 boligen kan derfor ikke sammenbygges med de boliger der skal være ved siden af. Der findes derfor et ønske om at genanvende boligen til andet formål, da alternativet er at den skal nedrives.

Kristian bad derfor NOVA5 om at kigge på hvordan det fysisk kunne være muligt at lade D2 boligen være en del af en udvidelse af fælleshuset. Dette er sket på baggrund af fælleshusgruppens skitseforslag. D2 boligens størrelse stemmer nogenlunde overens med programmet for det foreslåede fælleslokale af 60 m² - D2 boligen er 62 m². Der er endnu ikke tænkt noget til ende, så det fremsendte skal ses som en samtalestarter. Der er ikke startet op på et egentligt idéoplæg endnu eller sat en arkitekt på sagen.

Flytningen af D2 boligen skal helst være sket inden E&P når for langt i Vester, da der forhåbentligt derefter kan opstartes på D2 boligopførelse i Øster.

Proces

Beboermødet i Galgebakken har godkendt at der kan udarbejdes et forslag til en udvidelse af fælles

VA har allerede godkendt at der opstartes et projekt for fælleshusudvidelsen og garanteret for et mindre beløb til at udarbejde et idéoplæg.

Kristian Overby foreslog følgende proces for det videre arbejde

1. Der udarbejdes et prissat idéoplæg for en udvidelse af fælleshuset på baggrund af fælleshusgruppens program og kommentarer til det udarbejdede materiale fra NOVA5
2. Der gennemføres 1-2 møder med fælleshusgruppen i den kommende tid hvor idéoplægget finpudses og færdiggøres
3. Inden sommerferien 2022 skal der være gennemført et beboermøde i Galgebakken hvor forslaget behandles
4. Ved godkendelse bearbejdes og udbydes projektet i 2. halvår 2022
5. Udførelse i 1. halvår 2023

Fælleshusgruppen godkendte denne procesplan

Fælleshusgruppens forslag til videre arbejde

Leverandøren af modulerne har meddelt at alle indvendige vægge kan fjernes efter ønske. Der foreslås indtil videre fra arkitekten at fjerne væggen mellem soveværelse og stue, således at der opnås et sammenhængende L-formet rum med køkken/stue og det gamle soveværelse. Der vil så være døre der kan åbnes mod pladsen. Nuværende entré bliver garderobe i fælleshuset. Der findes i boligen i forvejen et stort badeværelse.

Nova5 har tegnet 2 forskellige modeller, 1 bygningen går foran køkkenvindue og friholder mere af pladsen foran. 1 hvor køkkenvinduet friholdes og bygningen får en facadelinje langt trappeopgangen/depotet. Det skal afklares om køkkenvinduet kan undværes. Det er bedre at pladsen prioriteres end plænen mod Torv.

Der blev udtrykt ønske om at få en tegning af det eksisterende fælleshus samt et matrikelkort. Kristian vil fremsende dette til gruppen.

Fra fælleshusgruppen blev der udtrykt at D2 bolig nogenlunde svarer til pubben og det kan godt fungere.

Der bør lydisoleres mod Torv, så de ikke får så meget larm fra huset. Kristian nævnte at D2 boligen som den er placeret nu ikke har nogen vinduer mod Torv.

Værkstedet må ikke blive for småt. Det er vigtigt at der er udsugning i værksted. Ofte et problem når beboere lakerer noget. Ønske om rum til keramikovn. Ovnene afgiver meget varme og gør øvrig aktivitet i huset svært når den kører.

Der skal ikke være direkte gennemgang fra fælleshuset til "pubben". Der skal blot være faste borde i "pubben" og flere kan så lånes gennem Henrik. Det ses som en kvalitet at de 2 huse er adskilte og ikke forstyrrer hinanden.

Fælleshusgruppen nævnte mange ønsker som Christian Lang noterede sig for videre bearbejdning.

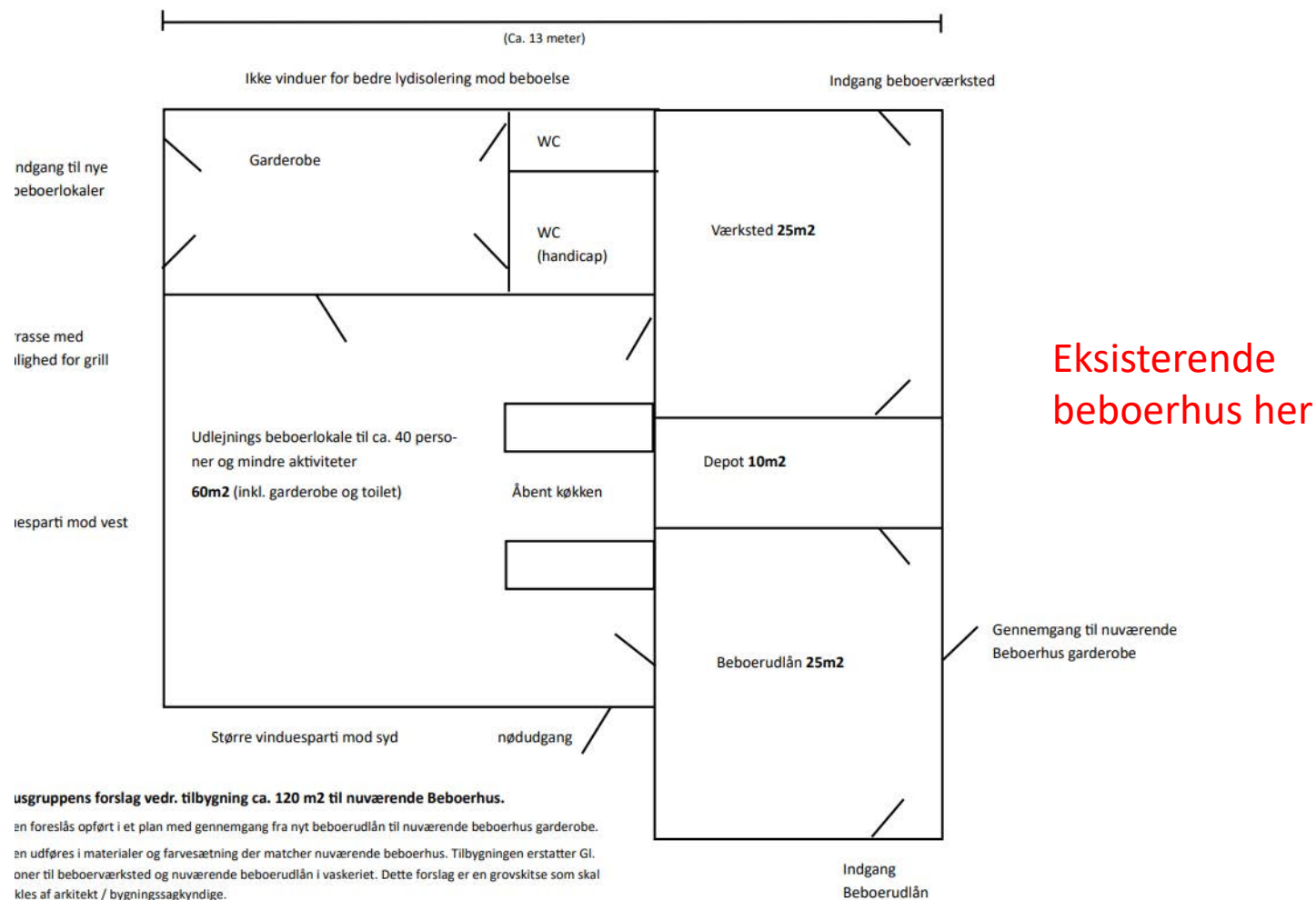
Næste møde

9/2/22 klokken 12 - 13.30

Bilag

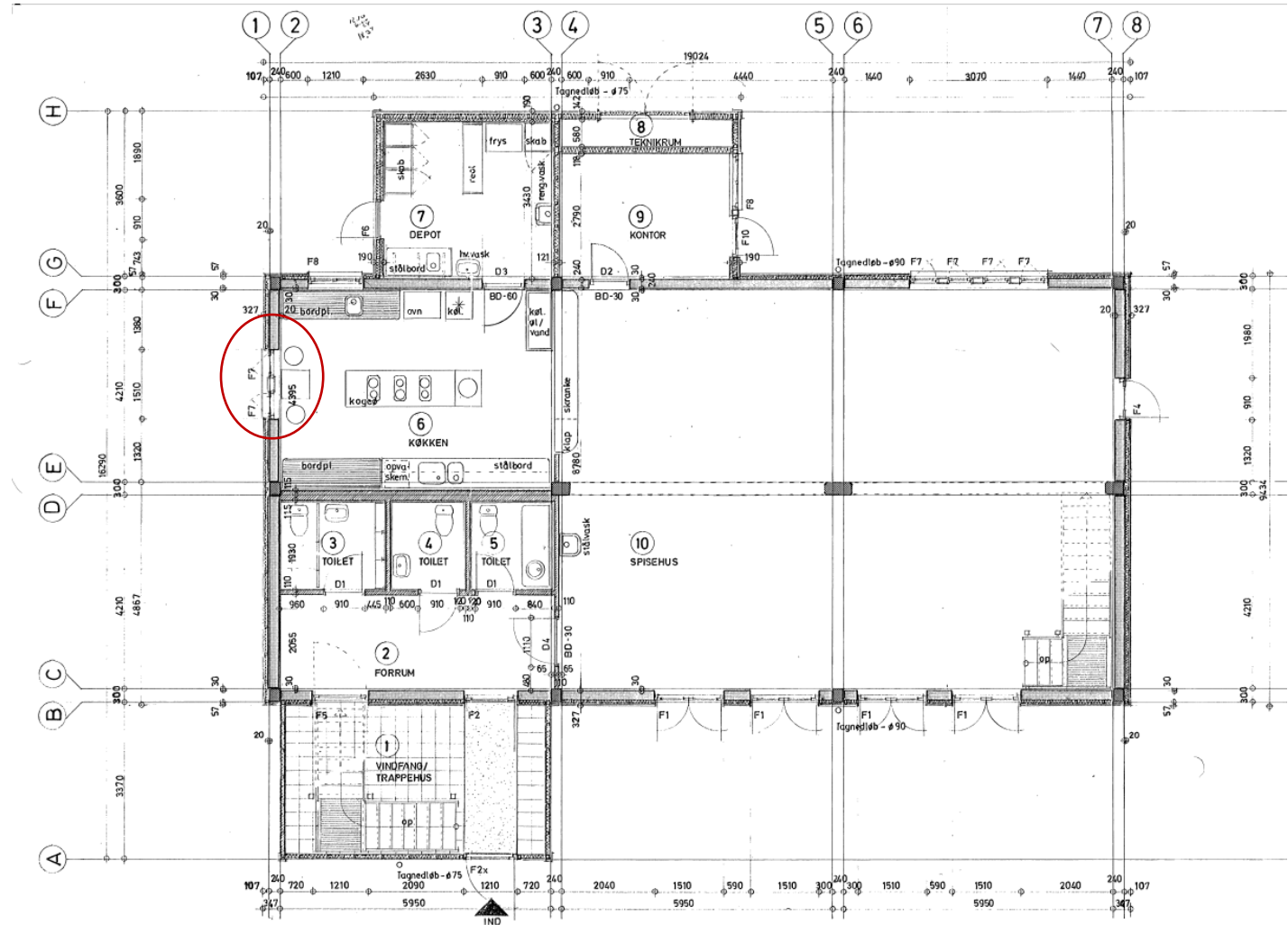
- Fælleshusgruppens programforslag til udvidelse samt BO-VEST tegningsmateriale af eksisterende hus
- NOVA5 diskussionsoplæg med 2 løsningsforslag

Ønske om tilbygning til fælleshus

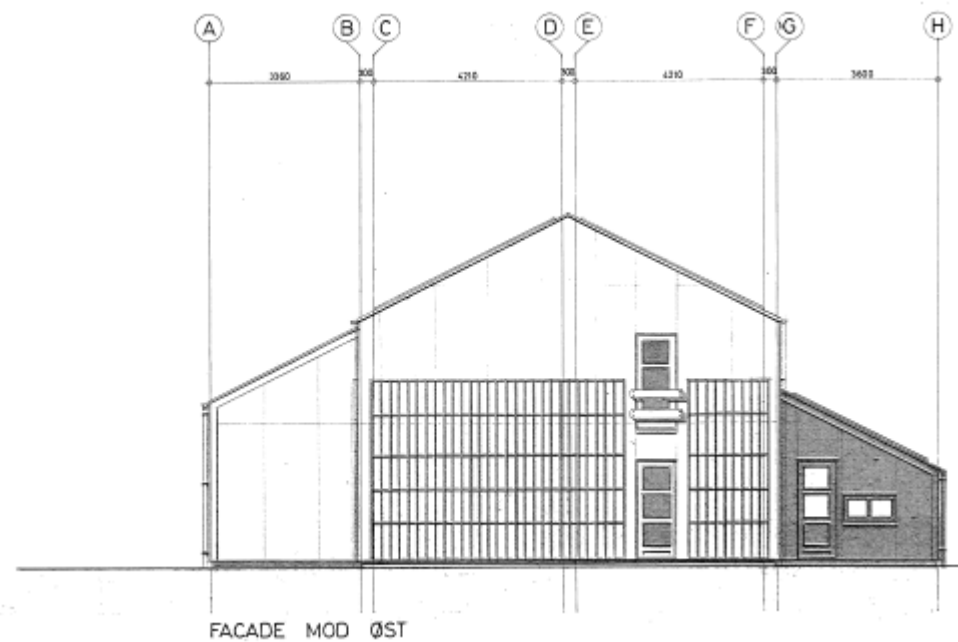
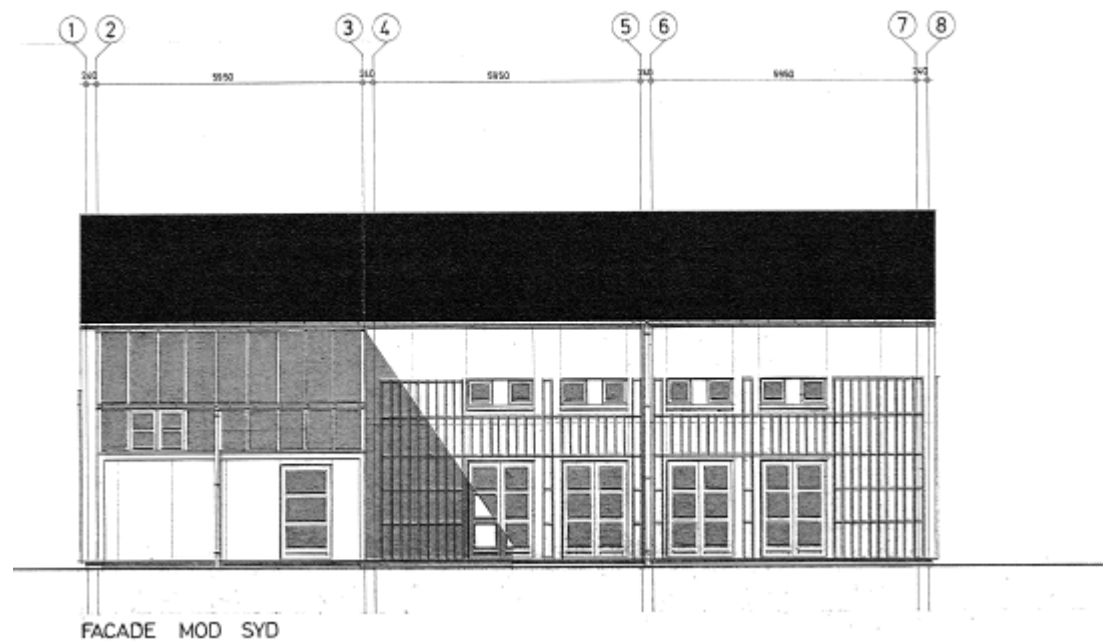
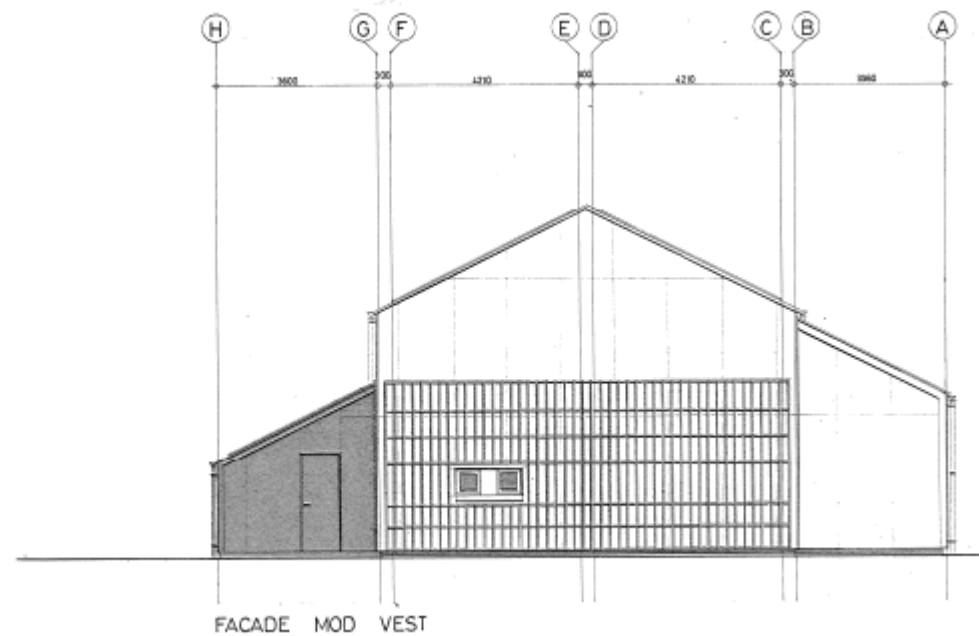
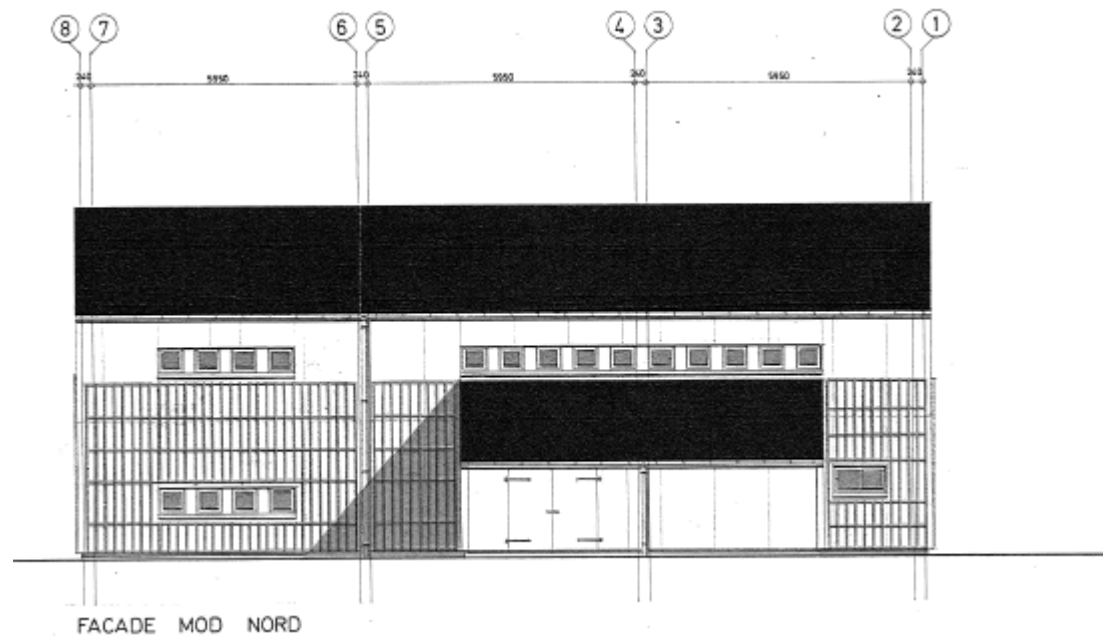


Eksisterende fælleshus

- Udvidelse på vest facade
- Obs køkkenvindue
- Sammenbygges i forrum



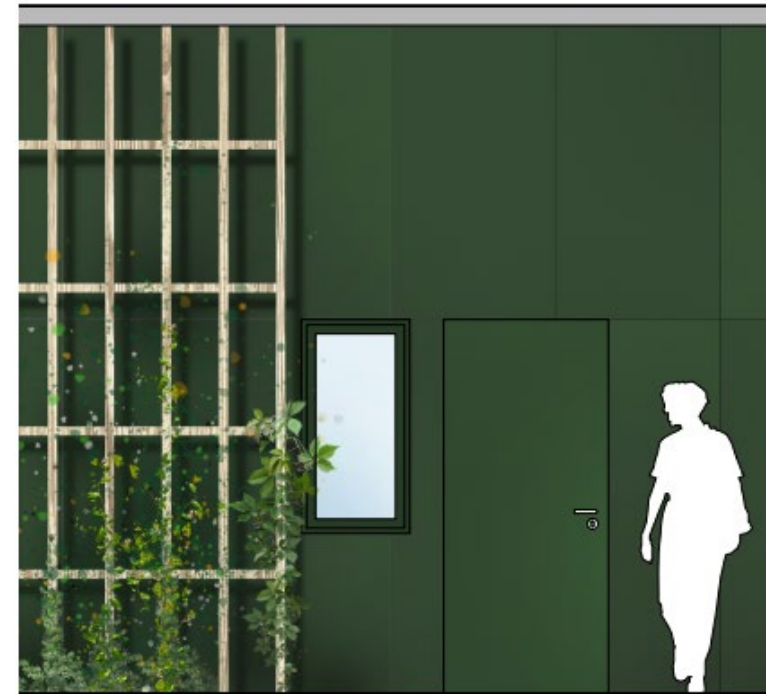




D2 bolig

- Andet tagprofil
- Hvordan kan det hænge sammen arkitektonisk?

SEFORSLAG
DER



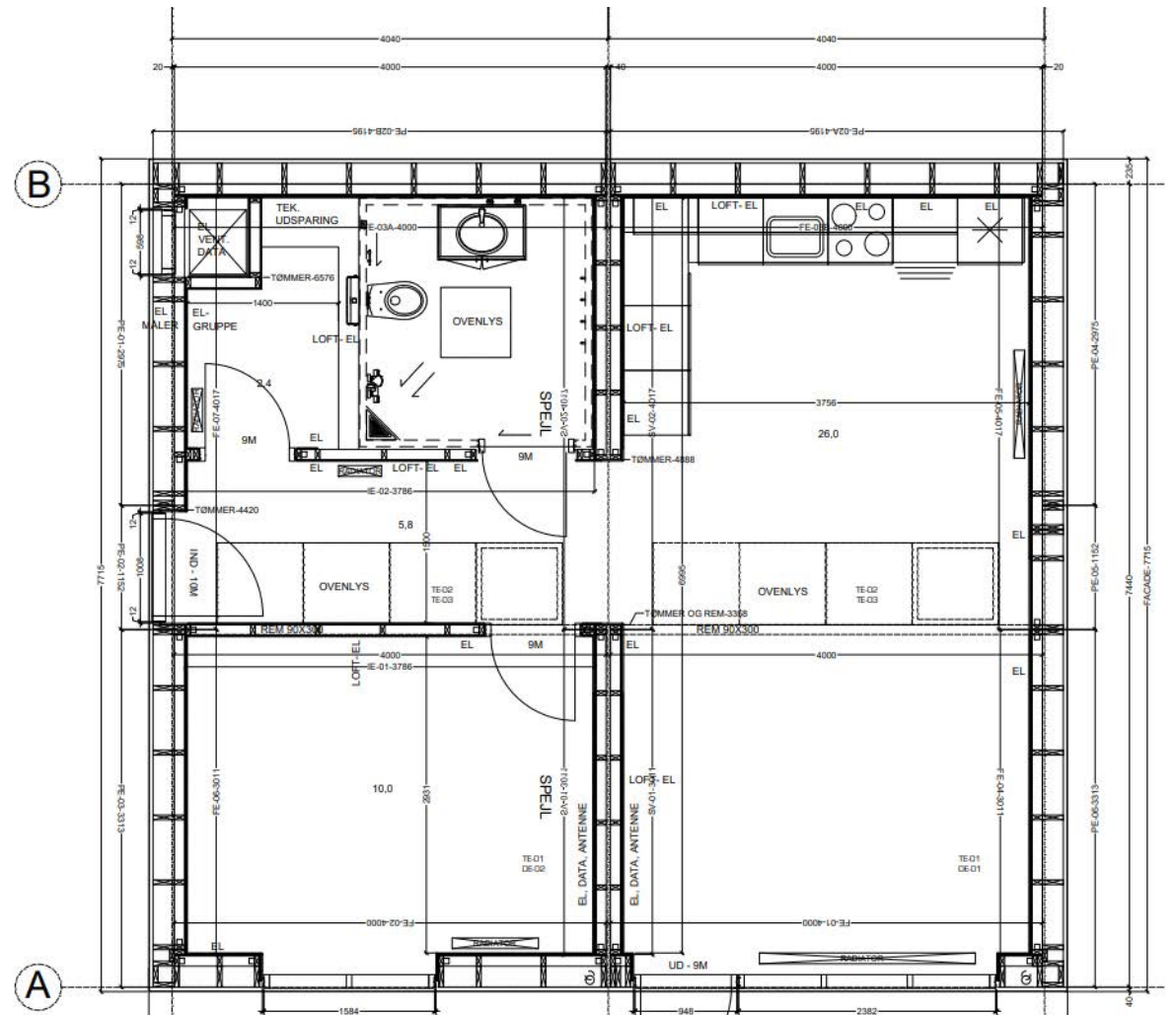
FACADELIDSNIT 1:2

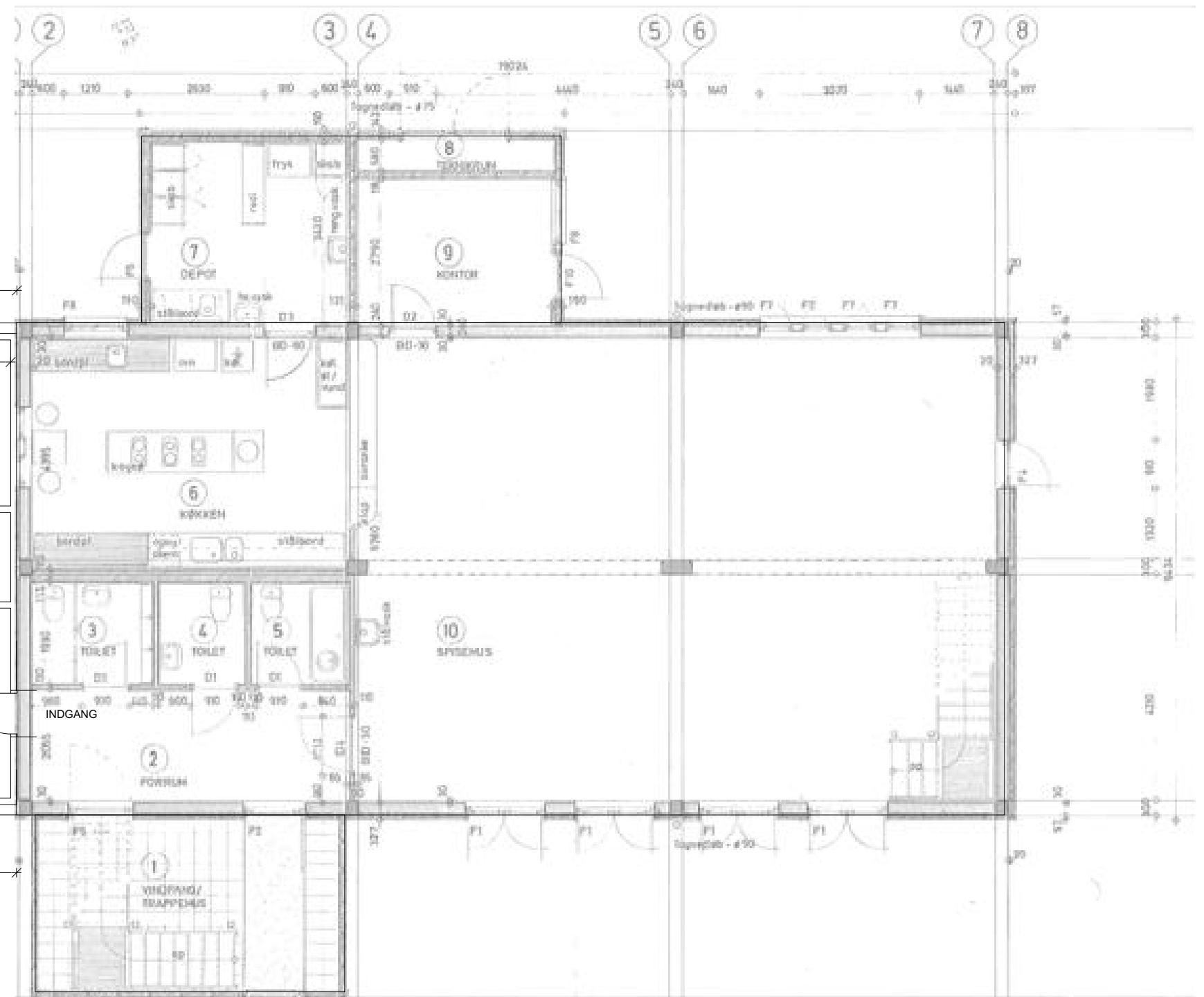
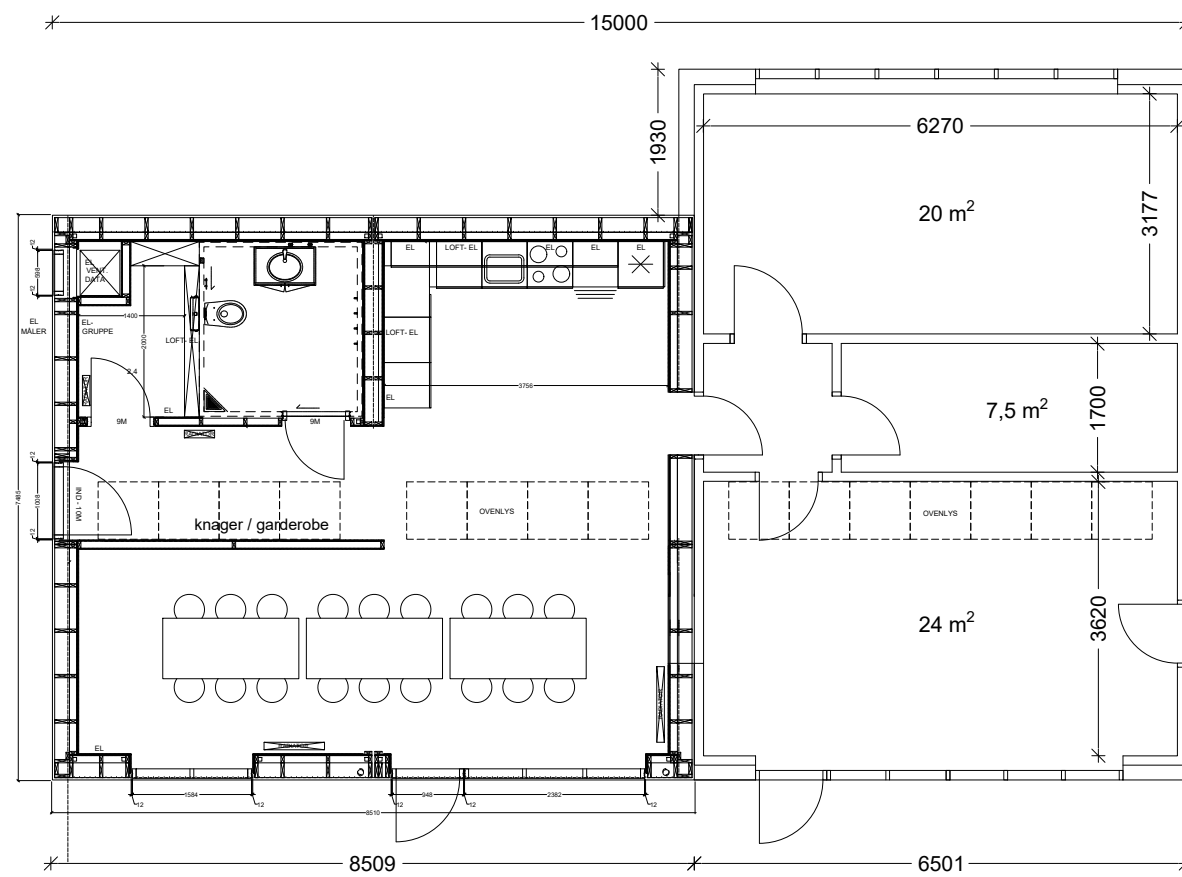
FACADER 1:100

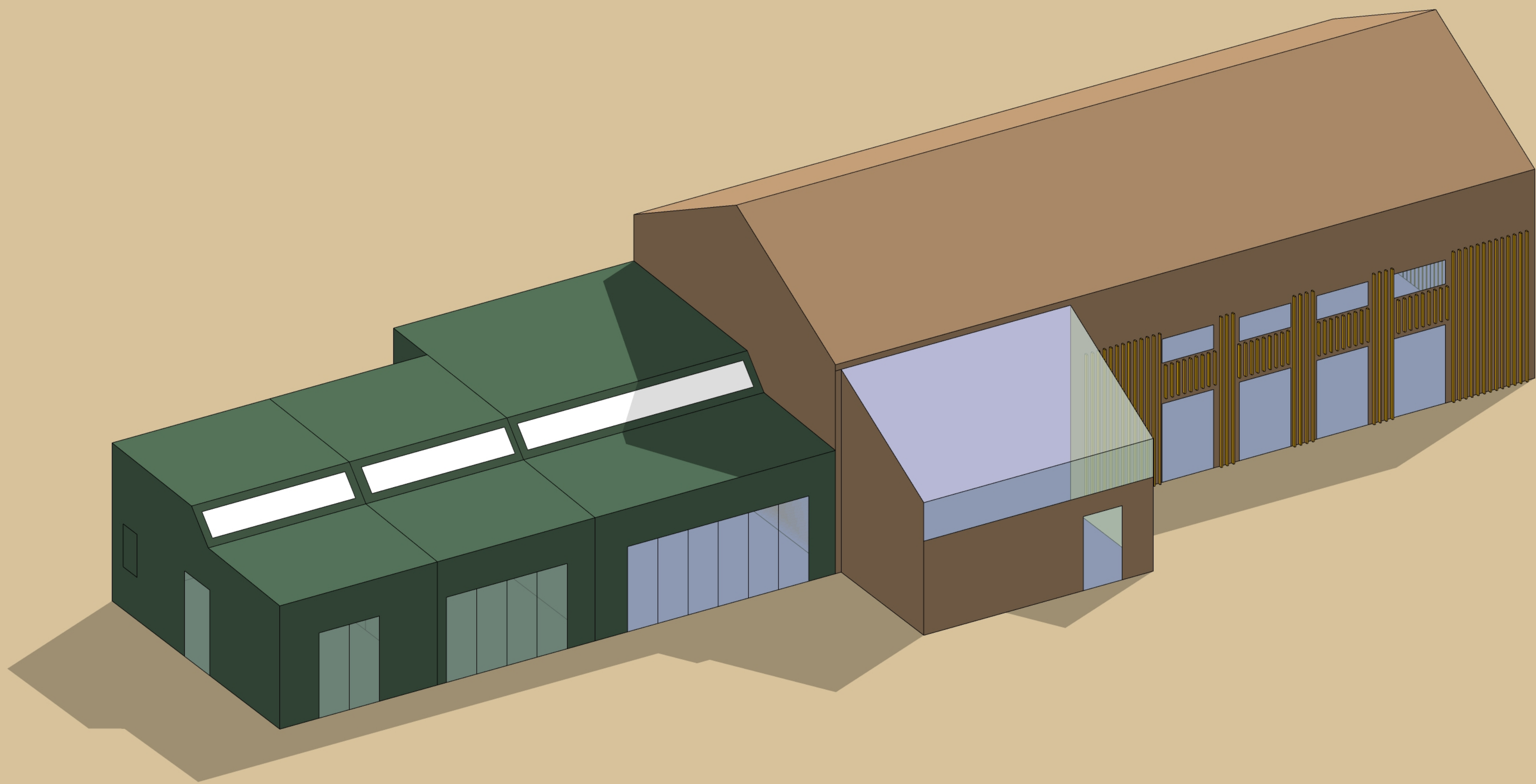


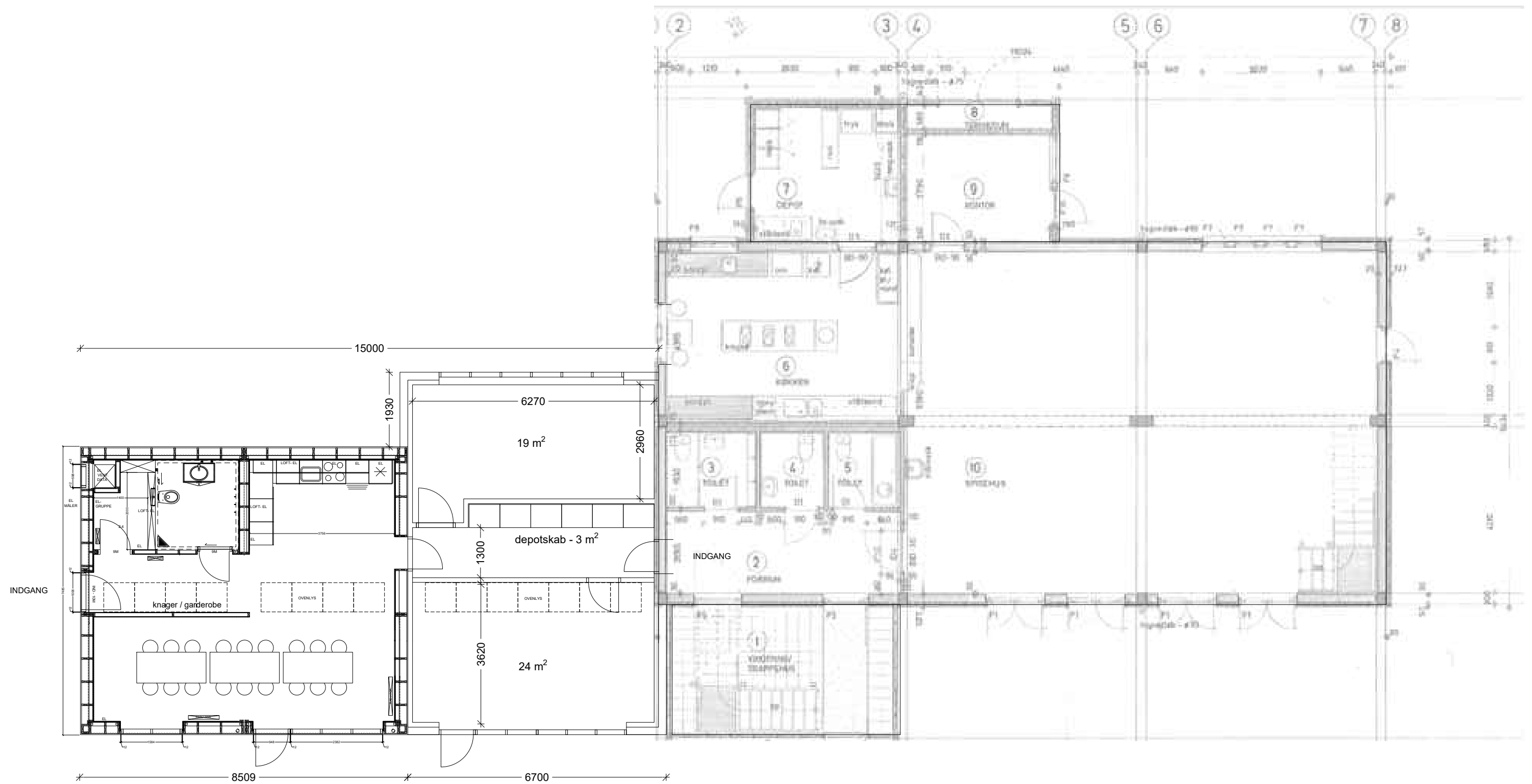
Prøvebolig D2

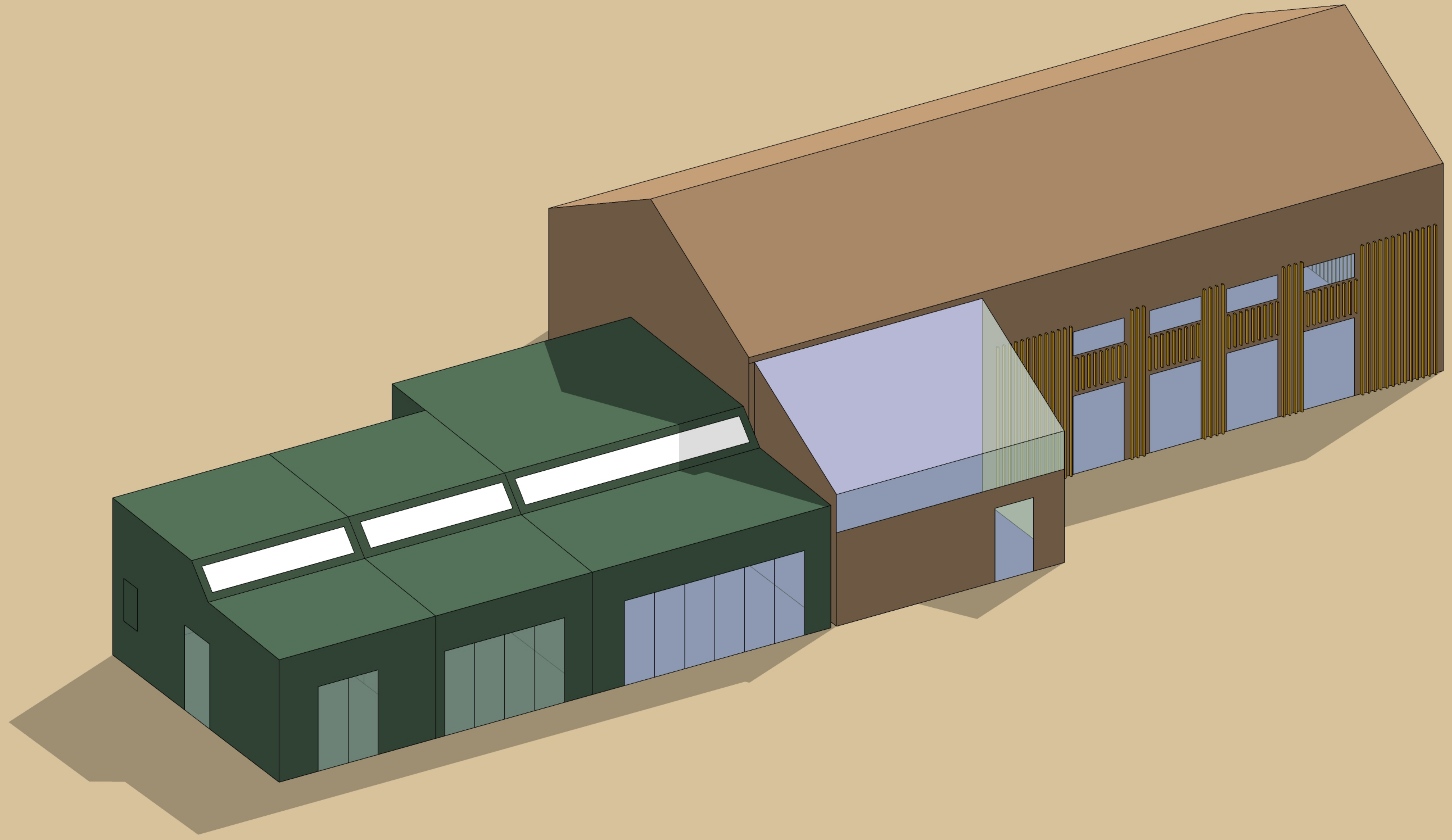
- Bolig sænkes
- Indervægge til værelse og mellem værelse og stue fjernes
- Garderobe i depot

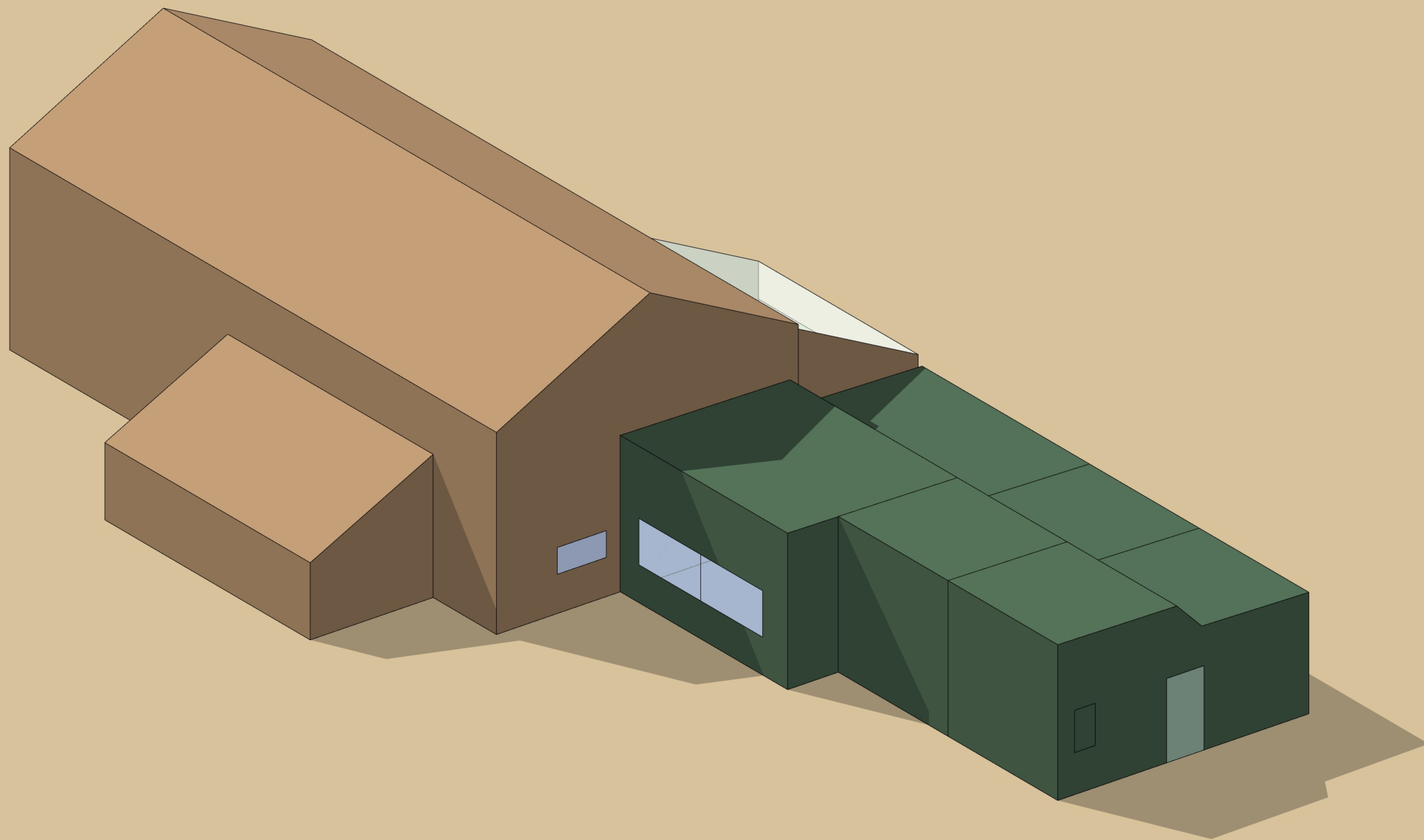












07.07.2021

Beregning til Skema B

Vridsløselille Andelsboligforening
Galgebakken afd 9 (96159)Antal boliger **644**
Antal m2 **60.504,0**

Anlægsbudget Husleje

Helhedsplan Galgebakken

Projektudgifter

		Anslåede udgifter	Anslåede ydelses-%	Anslåede Årlig ydelse	Beløb pr m²	LBF Grp 1	LBF Grp 2	PRIVAT Grp 3
Renoveringsstøttesag - Skema A	Grp 1	386.455.000	4,10%	15.845.000	261,88	261,88		
Renoveringsstøttesag - Skema B (Ekstra)	Grp 1	488.395.000	4,10%	20.024.000	330,95	330,95		
		874.850.000						
Forbedringsarbejder (LBF)	Grp 2	50.000.000	6,00%	3.000.000	49,58		49,58	
Forbedringsarbejder (udenfor LBF / privat sag)	Grp 3	307.150.000	6,00%	18.429.000	304,59			304,59
Energibesparende foranstaltninger		330.000.000	6,00%	19.800.000	327,25			327,25
Projektudgifter i alt	Pris pr m2	25.816		77.098.000	1.274,26			
	Pris pr bolig	2.425.466						

Anden finansiering / tilskud

Kapitaltilførsel	25.000.000	6,00%	-1.500.000	-24,79		-24,79	
Fællespulje tilskud	13.740.000	6,00%	-824.400	-13,63		-13,63	
Trækningsretstilskud	4.580.000	6,00%	-274.800	-4,54		-4,54	
Tilskud fra Albertslund forsyning	20.475.000	6,00%	-1.228.750	-20,31			-20,31
Egne henlæggelser (PPV & overskud)	10.355.000	6,00%	-621.300	-10,27			-10,27
Reguleringskonto midler	370.000.000	6,00%	-22.200.000	-366,92		-5,50	-361,42
Anden finansiering / tilskud	444.150.000		-26.649.250	-440,45			

Lån understøttet af arbejder

Anslået årlig ydelse efter tilskud mv

243.000.000**50.448.750** 833,81

Årlig Huslejestøtte fra LBF

Huslejestøtte / Driftslån (LBF 23.11.16)	386.455.000		-12.400.000	-204,95	-204,95		
Huslejestøtte / Driftslån - Skema B	488.395.000	4,10%	-20.024.195	-330,96	-330,96		
Fritagelse dispositionsforpligtelse (Udamort. Lån)			-3.875.000	-64,05	-62,92	-1,13	
Årlig huslejestøtte i alt	874.850.000		-36.299.195	-599,95			

Øvrige huslejeændringer

Hjemfaldsafløsning & andre reguleringer se LBF	367.000	6,07			6,07		
Afvikling af opsamlet overskud - bortfalder (LBF)	600.000	9,92			9,92		
Besparelser på driften - vedligeholdelse mv	-3.000.000	-49,58					-49,58
Besparelser på driften - skimmelsvamp	-1.500.000	-24,79					-24,79
Besparelser på driften - vandinstallationer	-550.000	-9,09					-9,09
Besparelser på driften - varmecentral mv	-410.000	-6,78					-6,78
Besparelser i alt	-4.493.000	-74,26					

Årlige ydelse inklusive besparelser

9.656.555 159,60**10,00** **0,00** **149,61**

Lejekonsekvens

Nuværende leje pr. m2 pr. 01.01.2021	996,40						
Vand opkrævet særskilt fremover	-56,00						
Tillæg - frikøb hjemfaldspligt	0,00						
Nuværende husleje pr. m2 incl tillæg pr. 01.01.2020 (excl vand)	940,40						
Lejeforhøjelse årlige pr m2	159,60	16,97%					
Ny årsleje - kr pr m2 (excl vandforbrug)	1.100,00						
Varmebesparelse årlig - beregnet	-2.700.000	-44,63					

Procent

159,60