

Referat fra Helhedsplanudvalgsmøde 91

Afholdt den: 28. juni 2022 klokken 17-19 på Galgebakkens ejendoms kontor – bestyrelseslokalet

Deltagere:

- Birthe Y. Nielsen, GAB
- Steen Søndergaard, GAB (afbud)
- 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 – (afbud)
- Stine Lintrup– Kommunikation, BO-VEST (afbud)
- Berit Djarling – Beboerkoordinator, BO-VEST

Fra rådgiver:

- Christian Lang – Projektleder, NOVA5

DAGSORDEN

Punkt 1: Godkendelse af dagsorden og punkter til eventuelt.

1.1 Dagsorden blev godkendt. Punkter til eventuelt.

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

2.1 Byggeposten og renoveringshjemmeside

2.2 Beboerhenvendelser

2.3 Åbent Hus

2.4 Informationsmøde / beboermøde

Byggeudvalget evaluerede beboermødet 16/6. Overordnet tilfredshed med mødet.

En beboer har efterfølgende udtrykt skepsis overfor placering af el-tavle i c-boliger. Der blev drøftet placering igen og den fastholdes på det valgte sted.

Dialog om haver og mulighed for egen råderet i haver.

Det blev fra beboerne besluttet at der ikke bliver sået græs i de færdige haver. Beboerne skal have udleveret græsfrø hos beboerkoordinator. Dette er absolut ikke rådgivers eller BO-VESTs anbefaling. Det blev aftalt at rådgiver vender problemstillingen med entreprenør og landskabsarkitekten og vender tilbage på næste møde.

Punkt 3: Tekniske anliggender

Rådgiver præsenterede projektstade

Taget til efterretning.

Skure til A1 og A2

Det er BO-VESTs vurdering at A1 og A2 som udlejes via BO-VEST jævnfør bygningsreglementet har krav på et depotrum på lige fod med andre lejere i Galgebakken. Derfor blev skuret foreslået opdelt med en skillevæg.

Se materiale fra rådgiver.

Rådgiver kommer med nyt forslag til opdeling af skure, så små lejemål får et lidt mindre skur end større boliger. Der skal også være adgang fra haven og igennem skuret.

Køkken til A1 og A2

Skabe er ændret til 50x50. Se rådgiverpræsentation.

Taget til efterretning.

Vask til badeværelser

Rådgiver præsenterede den nye vask

Taget til efterretning.

Forespørgsel om trådkurv

Der findes ikke trådkurve i sortimentet, så beboerne må finde noget andet sted.

Lampeplacering boligtype A og C

Rådgiver fremlagde forslag og dette blev drøftet.

Lamperne bliver sat 1,3m over gulv, sat på den tunge facade. Ved C-boliger bliver lampen placeret centreret over indføringsskab til fjernvarme
Godkendt.

Vandafregning efter helhedsplanen og undervejs

Der er indgået aftale med Techem om at levere et vandregnskab på vegne af afdelingen. Det var oprindeligt planen at aftaleforholdet skulle være direkte imellem beboer og HOFOR, men HOFOR krævede et tilslutningsgebyr for hver husstand og at der skulle være en afspærringsbane i matrikelskel (Kærmosevej/Herstedvestervej). Omkostning til bimålere er ca. 250 kr. / bolig mens tilslutningsgebyr hos HOFOR er ca. 16.000 kr.

Techem skal årligt have ca. 130.000 kr. for at udfærdige vandregnskab og stille en beboerportal til rådighed hvor man kan følge med i forbrug(lovpligtigt). Dette giver et årligt gebyr på ca. 190 kr. som opkræves sammen med vandregningen. Ved HOFOR ville man skulle have betalt et målerabonnement på 100 kr.

Der opsættes en bimåler i alle boliger. Måleren vil være aktiv fra beboerne flytter hjem. Beboeren modtager et fradrag fra gældende husleje på 50 kr. / m² / år. Herved bidrager lejerens fortsat til fællesvand og spild i systemet med 6 kr. / m² / år.

Vand bliver fordi det afregnes af afdelingen afregnet på den månedlige husleje med et acontobeløb som vil være som nedenfor. Beløbet korrigeres når vandforbrug i husstanden er kendt.

Inds vand om året.

Boligtype	Vand
A1	215 kr.
A2	215 kr.
A3	425 kr.
A4	630 kr.
A5	630 kr.
B5	630 kr.
C2	215 kr.
C3	425 kr.
C4	630 kr.
D	215kr.

Det skal synliggøres hvor pengene kommer fra, som skal tilbagebetales beboerne. KRO oplyste at der gives et fradrag fra huslejen for at kompensere for at man ikke er med i den kollektive vandafregning mere. Altså vil afdelingen have en mindre indtægt. Den mindre indtægt bliver udlignet af indtægten fra den individuelle

afregning. Hvis det viser sig at det ikke går op, må byggesagen dække hullet, så huslejen ikke stiger som konsekvens af vandafregningen.

Mulighed for indlemning af BO-VEST udlejede A1 og A2 til A4 og A3

PT skal A1 og A2 boliger der udlejes af BO-VEST tilbydes til A4 og A3 lejerne når de bliver ledige. Da der blev gennemført beboermøde i 2015 var det forventningen at denne praksis kunne fortsætte efter helhedsplanens gennemførelse.

I 2015 var der ikke indarbejdet egen varmemforsyning, gulvvarme og køkkener til A1 og A2. Derfor var det på daværende tidspunkt ikke forbundet med et ligeså stort spild som det nu vil være at indlemme de BO-VEST udlejede(VA) A1 og A2 enheder.

Boligerne vil have 2 varmemålere. Ifølge Albertslund Forsyning, vil beboerne skulle betale målerleje og faste omkostninger på begge målere. Det samme vil formentligt gælde for el. Alternativt skal varme og el omkobles, hvilket forventes at have en meget høj omkostning.

Køkken bliver ikke et trinettekøkken, så det kan ikke tages ned og genopsættes lige så hurtigt.

Ventilationssystem vil skulle indreguleres i forhold til nye forhold

Det skal besluttes om A1 og A2 lejemål fremover ikke kan tilgå hovedlejemålet.

GAB vil arbejde videre med emnet.

Monitorering og forbrug

Elforbrug i prøvehuse

Der blev fremlagt øjebliksbillede af hvordan anlægget er indstillet nu.

Her viser forbruget 1 kw i døgnet. Det er lavere end bygningsreglementet beskriver.

Byggepladsers placering i forbindelse med byggesagen

Præsentation af plan for byggepladsplacering ud for Sten.

Det blev nævnt at statue foran tøjboden skal beskyttes bedst muligt og denne har et støbt fundament.

Legepladsen bliver inddraget i byggepladsen fra uge 31.

Parkeringsplads syd for Skrænt bliver brugbart igen når udearealet afleveres, men der vil være perioder hvor E&P også vil råde over dele af parkeringsarealet.

Sådan vil det være igennem hele byggesagen.

Der vil være arealer beboerne kan være på, men det vil ændre sig løbende og E&P sørger og at orientere.

Der var spørgsmål om Galschiøt statuen og legepladsen bliver berørt. CL vender tilbage.

Der var spørgsmål om hvad der sker med grønne område lige nord for Sønder 2. CL vender tilbage.

Betonstøttemure

Rådgiver gennemgik hvad der er indeholdt i forhold til betonstøttemure.

Aller skader bliver repareret så tæt på den eksisterende beton. Man vil kunne se der er udbedret skader.

En deltager foreslog at beboerne selv kunne iværksætte et forsøgsprojekt efter helhedsplanen med en overfladebehandling af støttemurene.

Punkt 4: Status på genhusning

Der er en håndfuld der har oplevet at tilvalgskataloget lægger siderne ovenpå hinanden, uafhængig af hvilken enhed man benytter. Berit undersøger.

Punkt 5: Økonomiske anliggender

Intet nyt.

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

Der er nu modtaget byggetilladelse til de første. CL oplyser at der først søges om byggetilladelse for boliger i Øster når renoveringen bliver aktuel deroppe.

Punkt 7: Tidsplan

E&P har varslet forsinkelse af tidsplanen. Dette for alle igangværende huse til og med Vester 1, 3, 5, 7, 9. Forholdet er under forhandling.

Punkt 8: Proces og organisation.

Intet nyt.

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

Intet nyt.

Punkt 10: Eventuelt

En beboer har bemærket at der er foretaget boreprøver rundt i området. Boreprøverne er en del af OK Nygaards arbejde.

Der blev rykket for svar omkring mulighed for at nedtage glasvæg i badeværelse. KRO har tidligere oplyst at det ikke bliver en mulighed i byggesagen at undvære glasvæggen, da det er besluttet at alle badeværelser skal forberedes til opsætning af vaskesøjle. Dette er en beboerbeslutning. Berit oplyste at man evt. kan få lov at nedtage væggen via installationsretten. Den samme bestemmelse bruges når kommunen ombygger til tilgængelighed.

Punkt 11: Næste møde

9/8/22.

Bruttoliste igangværende sager til beslutning

Emne	beskrivelse	Beslutning	Hvem beslutter	Hvornår
Køkkenleverandør	Der er udbudt både Tektumlignende 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	Entreprenør forhøres på sagen		Oktober 2021

	reableres, men uklarhed om beboere kunne beholde ting i resten af have			
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		