

DATO: 2021-04-19, kl. 17.00
STED: Videomøde via Teams
DELTAGERE:

Bloklands afdelingsbestyrelse

Qasir Mirza qasir@blokland.dk
Peter Gliner
Umran Arserim
Özlem Hayal Sütcü
Carlo Thyen

Astrid B. Hansen, VA's bestyrelsesmedlem astrid.hansen@outlook.dk

Carsten Schou	BO-VEST Ejendomsleder	csc@bo-vest.dk
Svend Aage Arleth	BO-VEST Driftschef	saa@bo-vest.dk
Jesper Rasmussen	BO-VEST seniorkonsulent	jra@bo-vest.dk
Kristian Overby	BO-VEST seniorprojektleder	kro@bo-vest.dk
Johanne Rytter Hestbech	BO-VEST Kommunikationskonsulent	jrh@bo-vest.dk
Mai Green Petersen	BO-VEST chefkonsulent	mgp@bo-vest.dk

Mick Ammentorp	JJW sagsarkitekt	mam@jjw.dk
Andreas Braae	JJW arkitekt	abr@jjw.dk
Flora Tosti	JJW arkitekt	ftm@jjw.dk
Lasse Grosbøl (ref)	JJW projekteringsleder	lag@jjw.dk

AFBUD

-

KOPI TIL

Torsten Seeger Hansen	JJW arkitekt	tsh@jjw.dk
Ferhat Kayahan	ING projektleder	fk@danakon.dk

NÆSTE MØDE:

2021-04-26, kl. 17:00 – fysisk møde i Blokland, hvis muligt

BILAG UDSENDT:

- Referat af mødet den 15. marts 2021
- Mail af 26. marts 2021 fra LBF v/ Finn Lykkegaard-Madsen
- Mail af 15. april med rev. parterreplan

UDLEVERET FØR MØDET:

- Dispositionsforslagsmateriale

BST 11.00 / DAGSORDEN

JRA havde udsendt følgende forslag til dagsorden ifm. mødeindkaldelsen:

11.00 Godkendelse af dagsorden

11.01 Økonomi

11.02 Tidsplan

11.03 Prøvearbejder

- nr. 30 og 38 – status
- nr. 110 – plan for prøvearbejder

o:\vridsløselille_andelsboligforening\57_blokland\byggesager_byg\5705_helhedsplan_blokland\2_beboerdemokrati\2.3_byggeudvalg_styregruppe\byggeudvalg\2021\bkl_c06_02_bst_referat_11_rev_jra.docx

- opmåling i boliger

11.04 Albertslund Kommune – Banestien, parkering og COOP Byen – orientering

11.05 Grøn screening

- Bilag: mail af 26. marts 2021 fra LBF v/ Finn Lykkegaard-Madsen

Pkt. 11.06 Dispositionsforslag – gennemgang

- Bilag: Indholdsfortegnelse og tegningsliste

Pkt. 11.07 Evaluering af beboerprocessen

- Åbent hus i fælleshus / video

- Opsamling på skemaer

Pkt. 11.08 Affaldsordning og driftsbygninger – drøftelse

Pkt. 11.09 Kommunikation

Pkt. 11.10 Næste møde

Orientering før mødet

JRA fortalte, at den varslede nye BO-VEST projektleder ikke starter som forventet i det han valgte at tage imod et andet jobtilbud. Derfor overtager KRO sagen som projektleder for BO-VEST efter en overdragelsesperiode med JRA.

BST 11.01 / ØKONOMI

JRA gennemgik status for økonomien i dispositionsforslaget. De samlede anlægsudgifter er stort set uændrede, og der er flyttet noget fra de ustøttede til de støttede arbejder, men ikke der er stadig en udfordring med omfanget af de ustøttede gruppe 3 arbejder, der primært omhandler udgifter til udskiftning af tag, facadebeklædning og terrænarbejder.

Det kan kun løses ved at bringe en eller flere af følgende muligheder i spil:

- 1) Huslejestigninger
- 2) Besparelser på gruppe 3 arbejderne
- 3) LBF giver støtte til nogle af de nuværende ustøttede arbejder ved at acceptere en anden fordeling

Med henvisning til den relativ høje husleje i Blokland ses huslejestigning ikke umiddelbart som en mulighed og vil under alle omstændigheder kun kunne ske efter godkendelse på afdelingsmøde.

BO-VEST og rådgiverne arbejder videre med de økonomiske justeringer af anlægsøkonomien. Udfordringen med gruppe 3 arbejder vil blive taget op med Landsbygefonden. De økonomiske konsekvenser skal afklares og projektet tilrettes i projektforslagsfasen.

BST 11.02 TIDSPLAN

LAG fremlagde tidsplanen i dispositionsforslaget. Byggetiden er forkortet til 29 måneder, hvilket giver en slutdato i december 2024. JJW håber, at byggetiden kan reduceres yderligere i de næste faser.

BST 11.03 / PRØVEARBEJDER - STATUS

Nr. 30 og 38 – status

Rådgiverne har indsendt byggeandragende for ændring af bærende konstruktioner til kommunen. Derefter forestiller JJW sig, at der udføres lette indervægge i løbet af projektforslagsfasen, så byggeudvalget kan få et indtryk af lejlighedens indretning og kommentere på den. Endelig ønskes

o:\vridsløselille_andelsboligforening\57_blokland\byggesager_byg\5705_helhedsplan_blokland\2_beboerdemokrati\2.3 byggeudvalg_styregruppe\byggeudvalg\2021\bkl_c06_02_bst_referat_11_rev_jra.docx

prøvelejlighederne udført komplet som projekteret (undtagen elementer, der kræver ombygning på de øvrige etager) i starten af hovedprojektfasen, så erfaringerne kan blive indbygget i udbudsprojektet.

Nr. 110 – plan for prøvearbejder

JJW ville gerne kunne lave prøvelejligheder for de to rækkehustyper, da kræver de mest omfattende ombygninger. Dette kræver 4 tomme lejligheder, hvilket der ikke er til rådighed pt. Men BO-VEST arbejder på at genhusning, så projektet kan få erfaringen fra prøvelejlighederne.

Efter mødet er det konstateret, at det beror på en misforståelse at anvende 110 som prøvelejlighed i det denne opgang skal nedrives. Der søges derfor efter en opgang med 4 ledige boliger i en af de øvrige opgange fra 112 – 118.

Opmåling i boliger

Den opmåling i boliger, der udestår, kan foregå i tomme lejligheder, så det er ikke nødvendigt med varsling af beboerne.

Prøvefelter for landskab

MAM foreslog, at der bliver lavet prøvefelter for landskabselementer (primært beplantning) til erfaringsindsamling og beslutningsgrundlag. Forslaget blev modtaget positivt, og JJW bedes udarbejde et oplæg i samarbejde med driften om omfang og økonomi.

BST 11.04 / ALBERTSLUND KOMMUNE – BANESTIEN, PARKERING OG COOP BYEN

JRA orienterede om status for samtalerne med Albertslund Kommune og COOP om sammenhængen mellem projekterne. Kommunen ønsker ikke, at Banestien skal slå et knæk uden om Bloklands boldbane. Det er aftalt, at kommunen i samarbejde med COOP vil udarbejde konkrete forslag, der kan fremlægges for byggeudvalget. Kommunen har på møde givet udtryk for, at ekstraudgifter til ændringer af projektet ikke skal bæres af Bloklands beboere.

BST 11.05 / GRØN SCREENING

LBF har godkendt 8 tiltag ifm. den grønne screening. De 8 tiltag udfylder ikke helt rammen, så Danakon har søgt om tilskud for yderligere 8,5 mio kr. De godkendte tiltag er nævnt i dispositionsforslaget.

BST 11.06 / DISPOSITIONSFORSLAG – GENNEMGANG

LAG gennemgik kort hvad der var afleveret i dispositionsforslaget. JRA sender mail med de vigtigste dokumenter og placering af de samlede projektforslag i iProjekt til byggeudvalget efter mødet.

MAM gennemgik kort beskrivelsen. Der er fjernet 1 seniorbolig fra projektet, for at undgå en placering lige ud for fælleshuset efter bestyrelsens ønske. Da det er meget dyrt at flytte varmecentraler, forsøges det undgået, og så er der plads til 23 seniorboliger.

Facader

AB fremlagde facademappen. Beboerne var positivt stemte over for helheden, og havde en række konkrete spørgsmål:

Vinduespudsning

Howdan skal beboerne pudse vinduer, hvis de er faste eller udadgående? JJW kommer med et oplæg til næste møde. Bestyrelsen ser positivt på funktionaliteten i indadgående kip/ dreje-vinduer. LAG vil ikke anbefale indadgående kip/ dreje-vinduer af byggetekniske og driftsmæssige hensyn.

Altankasser

Kan man hænge altankasser op på altanerne? Både JRA og MAM mente, at man kan hænge almindelige altankasser op på de viste altaner.

Graffiti og træfacader

CSC spurgte til graffiti beskyttelse af udsatte træfacader i stueetagen. JJW vil se på mulighederne for graffiti beskyttelse for alle bygningsdele, herunder træfacader.

Vindueskarme

Bestyrelsen spurgte, om der vil komme vindueskarme? AB svarede, at de nye facader bliver ca. 35 cm dybe, og at der kommer en vinduesplade (vindueskarm) i bunden af vindueshullet.

Farver på facaderne

AH spurgte, om de viste farver var et udtryk for JJW's ønske til farveholdning af facaderne. AB svarede ja, hvilket AH og bestyrelsen tog til efterretning.

Fransk altan

Bestyrelsen spurgte til den franske altan på østsiden, om der var plads til møblering af værelserne, når den åbner ind i rummet? JJW gennemgik planen og viste, at de franske altaner er placeret i de største værelser, hvor der burde være plads nok.

Overdækning af den øverste altan

Medlemmer af bestyrelsen ønsker overdækning af den øverste altan som i dag. AB fortalte, at JJW arbejder med et mindre tagudhæng (op til ca. 50 cm) men ikke en komplet overdækning.

Derudover blev der stillet spørgsmål om andre dele af projektet:

Nye køkkener i blok A

Bestyrelsen spurgte, om alle køkkener skiftes i blok A. LAG forklarede at der kom nye køkkener i rækkehus og moderniseret 1½-værelseslejligheder, men at det var uafklaret i de resterende 12 "uberørte" lejligheder. Efter en kort debat, blev det besluttet, at der arbejdes videre med udskiftning af køkkener i alle lejligheder i blok A.

CSC spurgte til hvor stor valgfrihed beboerne får ifm. udskiftningerne (aht. den senere drift). LAG forklarede, at der typisk bliver valgfrihed mellem nogle få på forhånd definerede typer (som både beboerne og driften er med til at definere). JRA forklarede, at individuel valg af bedre materialer kunne ske som råderetsarbejder mod huslejetillæg (med behørig respekt for den efterfølgende drift).

Vaskeri

CSC spurgte til udvidelsen af vaskeriet. Nærmere adspurgt viste det sig, at hverken bestyrelsen eller CSC så et behov for udvidelse af vaskeriet. JJW kan foreløbigt disponere over udvidelsesarealet til flytning af serverrum eller evt. pulterrum.

Fibernet

CSC meddelte, at der overvejes omkring etablering af fibernet i Blokland. LAG kunne se en fordel i projektet, da det til dels kan fjerne behovet for omlægninger, men det kræver en meget tæt koordinering med helhedsplanens projekt.

BST 11.07 / EVALUERING AF BEBOERPROCESSEN

Åbent hus i fælleshus / video

Der var kun positive tilbagemeldinger på beboerworkshoppen, bl.a. altan mock-up'pen, der var en meget konkret måde at vise projektet på.

Opsamling på skemaer

o:\vridsløselille_andelsboligforening\57_blokland\byggesager_byg\5705_helhedsplan_blokland\2_beboerdemokrati\2.3_byggeudvalg_styregruppe\byggeudvalg\2021\bkl_c06_02_bst_referat_11_rev_jra.docx

BO-VEST samler fysiske og digitale kommentarer sammen og fremsender dem snarest.

BST 11.08 / AFFALDSORDNING OG DRIFTSBYGNINGER – DRØFTELSE

Rådgiverne har spurgt til den fremtidige renovation (fraktioner, ”molokker”, skure, osv.) og ønsker til driftsbygninger. Det blev aftalt, at driften og rådgiverne snarest skal holde et møde om disse forhold.

BST 11.09 / KOMMUNIKATION

JRA refererede fra kommunikationsmødet for byggeudvalgsmødet, der blev afholdt umiddelbart før byggeudvalgsmødet. Ann-Sofie stopper i BO-VEST og Johanne bliver ny kommunikationsmedarbejder på projektet. Johanne har flere års erfaring med byggekommunikation i BO-VEST. Det er aftalt, at næste nyhedsbrev skal indeholde en orientering om genhusning, information om opnotering til nye boligtyper, dialogen med kommune og COOP samt stude for projektering

BST 11.09 / NÆSTE MØDE

Næste møde bliver d. 26. april, kl. 17.00. Dagsordenen er tilbagemelding på dispositionsforslaget. JRA vil undersøge, om mødet kan blive holdt fysisk i fælleshuset.

JJW vil gerne have spørgsmål og kommentarer skriftligt senest mandag morgen, så de kan nå at forberede sig.