

Referat fra Helhedsplanudvalgsmøde 44

Afholdt den: 09. oktober 2017 kl. 17-19 på ejendomskontoret, Galgebakken

Deltagere:

Zahir Bashir (ZB) - helhedsplanudvalget
Bo Ragnvald (BR) - helhedsplanudvalget
Birthe Y. Nielsen (BYN) - helhedsplanudvalget
Steen Søndergaard (SSØ) - helhedsplanudvalget
Lasse Crüger (LC) - helhedsplanudvalget
Susanne Palstrøm (SP) - driftsleder, BO-VEST
Christian Lind (CL) - projektleder, BO-VEST
Marianne Nimb Q. Melkjorsen (MQM) - kommunikation, BO-VEST
Bettina Neldeberg (BN) - ingeniør, Orbicon
Birgitte Kelding Hansen (BKH) - projekteringsleder, NOVA5 arkitekter
Thomas Dahl (TD) - partner, NOVA5 arkitekter
Berit Djarling (BD) – beboerkoordinator, BO-VEST
Vinnie Hansen (VH) -

Afbud:

Jesper Rasmussen - Senior konsulent, BO-VEST
Lars Skovenboe (LSK) - helhedsplanudvalget
Thomas R. Rasmussen (TR) - helhedsplanudvalget
Eva Henriette Olsen (EHO) - landskabsark., Marianne Levinsen

DAGSORDEN

Punkt 1: Godkendelse af forrige referat.

Referatet er godkendt med følgende ændringer:

Referat nr. 42 punkt 3.11: er rettet og godkendt.

Referat nr. 43 punkt 4: HPU ønsker stadig et møde med kommune og LBF: der arbejdes på at få LBF ud på besøg. VH melder tilbage i BO-VEST og vurderer om det er muligt at lave en ordning.

Det blev det aftalt at der skal godkendes referater punkt for punkt fremadrettet.

Det er besluttet at referater ønskes lidt mere fyldestgørende.

Kommandovejen er nu at referat sendes af BD til CL der formidler til andre.

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

Opsummering af informationsmøder og det videre forløb.

Beboerspørgsmål samles og lægges som bilag til næste møde.

Det besluttes at når beboerne spørger, skal de have et svar om at der sker noget. CL kvitterer for modtagelse af spørgsmål.

Spørgsmål sendes til Christian, som sender dem med som bilag, sammen med referat.

Der er en byggepost på vej. Den udkommer inden efterårsferien.

2.2 ventilation

Der er vist to anlæg i en A5 bolig, et lille anlæg for at vise hvordan der kan være opdelt og et anlæg for hele huset, samt et B5 hus med et anlæg.

HPU ønsker ikke at der skal træffes beslutning om placering nu, beboerne vil gerne have to forskellige løsninger fremvist, der derefter skal til ur-afstemning, om hvilke løsninger der skal sendes i licitation.

Der arrangeres et møde med ventilationsgruppen, der skal arbejde- og fremkomme med forslag til placeringer ud fra de givne rammer.

Økonomi skal visualiseres samtidig med beboerne skal vælge placering af ventilationsanlæg.

Der vil være forberedt for udsugning i rævegraven, så disse også kan lejes ud i fremtiden.

Det er et ønske fra HPU at se en bebyggelse hvor beboere har været glade for løsning med mekanisk balanceret ventilationsanlæg, hvor det har givet en øget tilfredshed som beboer.

Der arrangeres en besigtigelse i rækkehusene i afd. 4 række i Albertslund syd.

Punkt 3: Tekniske anliggender

Beslutningsliste ønskes udsat til næste møde.

Beslutningsliste og kommentarer fra prøvehuse trækkes sammen og vil blive gennemgået på næste møde.

Beslutningsliste bliver gennemgået i GAB inden næste møde.

Emner der har været behandlet, men som ikke kommer med i projektet, ønskes fortsat oplyst.

HPU spørger hvordan det sikres at der ikke trækkes luft igennem baddør og tagkuppel? Svar tages med på næste møde. Der arbejdes på tagkuppen skal være tæt.

Punkt 4: Økonomiske anliggender

HPU ønsker et mere detaljeret overblik over økonomi. BO-VEST udarbejder og det tages op på næste møde.

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

5.1 - 1 års gennemgang af prøvehuse er udført og fejl og mangler er gennemgået. Mangelliste er under udarbejdelse og sendes til HPU medlemmer og den lægges på hjemmesiden.

5.2 - Undersøgelser vedr. krybekældre.

Rådgiver foreslår undersøgelse af 5% af det samlede boligantal, fordelt over hele området:

Aftryksprøver i krybekældre og under trægulve, sammenholdt med prøver på indeklime.

Opfugtning af sokkel, facader og gavle.

Opfugtning af letbetonvægge og betonvægge.

Utætheder ved rørgennemføringer.

Facader i prøveboliger, nu de har stået i 1 ½ år.

Afprøve fugtspærre mellem sokkel og facade.

De prøver der tages her, er ud fra SP notater, samt fra registreringer igennem forløbet.

HPU er enig i at gå videre med ønsket om undersøgelserne.

5.3 - Der kører ingen temagrupper længere og der er ikke planlagt flere møder i tidligere temagrupper.

Punkt 6: Tidsplan

Opdateret tidsplan.

Der er indlagt skimmelundersøgelse i tidsplanen.

Efter kontakt med LBF ved vi mere om hvorvidt der skal tilrettes i tidsplanen.

Punkt 7: Proces og organisation.

Ikke noget til punkt 7.

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

Oplæg til undersøgelser om skimmel, sendes LBF.

Punkt 9: Eventuelt

Næste møde foreslås at være fra kl. 17.00 til 21.00

I indkaldelse står der "helhedsplanudvalget", der bør stå "afdelingsbestyrelsesmedlemmer" og "formand".

Dagsorden skal være mere sigende, med et stykke tekst til punkter, hvor det fremgår hvad der skal drøftes eller tages stilling til.

Punkt 10: Næste møde

07 november 2017 17-21.

Referent BD.

GALGEBAKKEN

HELHEDSPLANSUDVALGSMØDE 44_09.10.2017



DAGSORDEN

1. GODKENDELSE AF FØRIGE REFERAT
2. KOMMUNIKATION, INFORMATION, ARRANGEMENTER MM.
3. TEKNISKE ANLIGGENDER
4. ØKONOMISKE ANLIGGENDER
5. NYT FRA TEMAGRUPPER, EKSTERNE INTERESSENER, RÅDGIVERE MM.
6. TIDSPLAN
7. PROCES OG ORGANISATION
8. MYNDIGHEDER
9. EVENTUELT
10. NÆSTE MØDE

1. GODKENDELSE AF FØRIGE REFERAT

FREMADRETTET PROCEDURE FOR GODKENDELSE AF REFERAT.

2. KOMMUNIKATION, INFORMATION, ARRANGEMENTER MM.

- ORIENTERINGSPUNKT

2.1 OPSUMMERING AF ORIENTERINGSMØDER OG DET VIDERE FORLØB.

2.2 OPSAMLING VEDR. VENTILATION

3. TEKNISKE ANLIGGENDER

3.1 BESLUTNINGSLISTE

3.2 KOMMENTARER FRA PRØVEBOLIG

3.1 BESLUTNINGSLISTE

HPU-mødenr.	Dato	Dagsordenspunkt	Beslutningsemne	Emne	Ansvar d.d.	Støttede arbejder	Ustøttede arbejder	Privatsag	beboertilkøb	Økonomi, der berører husleje. Håndværkerudgifter inkl. moms	Huslejekonsekvens inkl. øvrige omkostninger (36%) kr/m ² /år
4	2014-01-07	4	Økonomiske anliggender	Indeklimamæssige problemer: SBMI rapport 3 boliger	TR	x					
7	2014-04-08	4	strædetillidsmand M/K	Forslag JE: Frivillig strædetillidsmand M/K til at hjælpe beboere med praktiske ting under byggesagen	HPU		x				
			rydning beboerejendele	HPU ønsker indskrevet i udbud at HE skal bistå i fjernelse af beboerejendele. Dette vil fordyre tilbud	TR	x	x				
8	2014-05-06	10	eventuelt	Beboerønske om lydrunder (skrænt 3-14, samt Skrænt 3-10) trafikstøj fra Herstedvestervej og Kærmossevej. NK mener nej aht. Drift (forskellige løsninger) BS ja til imødekomme individuelle løsninger. LVS prøvevindue. Har det været fremvist?	HPU	x	x				
10	2014-07-03	4	Økonomiske anliggender	Suppl. Tekniske undersøgelser: GEO 71.500,-	-	x					
14	2014-12-02	2	spejlskab	HPU: Spejlskab: endeligt ude af projekt	-	x					
			glasvæg	HPU: Opsætning af glasvæg standard, beboer kan dog fravælge opsætning	TR/HE	x					
			sæbehylde på brusestang	HPU: dette ønskes	TR	x					
		5	Tekniske anliggender	NK (HPU) Baldakin over indgangsdøre. (designmanual)	HPU			x			
16	2015-02-04	2	Badeværelser	HPU godkender 'standardbadeværelse'	-	x					
17	2015-03-10	5	Tekniske anliggender	HPU godkendt facademock-up med tilhørende økonomi	TR	x					
18	2015-04-07	4	Økonomiske anliggender	GAB og HPU godkender skitserede ændringer på mock up på ca. 300.000,- DKK	TR	x					
19	2015-05-04	5	Tekniske anliggender	GEO: simuleringer omfangsdræn (45.000 ex moms)	TR	x					
20	2015-06-03	4	Økonomiske anliggender	LVS har udarbejdet notat om sagsøkonomi	TR	x					
21	2015-07-27	4	Økonomiske anliggender	Skimmelrapport 360.000,- inkl moms, accepteres	TR	x					
22	2015-09-01	4	Økonomiske anliggender	Ændret projektmateriale 220.000,- inkl moms, afventer prøvehusentreprenør	TR	x					
23	2015-10-06	4	Økonomiske anliggender	suppl. Undersøgelser vedr. asbest i facade i prøvehus	TR	x					
24	2015-11-03	5	Tekniske anliggender	ARB.MIL.rapport igangsættes	TR	x					
26	2016-02-09	4	Økonomiske anliggender	TR Ekstraarbejder vedr. LBF, dokument/allonge	TR	x					
30	2016-06-07	2	tæthedsmåling krybekælderdek	HPU beslutter ikke at igangsætte tæthedsmålinger	HPU	x					
		2	mock up vent	HPU accepterer mock up af ventiltionsanlæg 4 punkter	TR	x					
31	2016-07-05	2	SBMI etape 2	undersøgelser 6 boliger hvor kældervægge er opfugtede	TR	x					
		4	Økonomiske anliggender	CL: sagsudgifter til dato: 32.450.028,-/projekteringskredit 43.500.000,-	TR/BV	x					
32	2016-09-13	5	Tekniske anliggender	2 tilbud på Skurbygning prøvehus, billigste igangsættes	TR	x					
				droneoverflyvning for opmåling, dog ikke koterung 20.000,- ex moms	HPU	x					
33	2016-10-04	2	Øko eksit. Skimmelsager	SP udarbejder økonomisk oversigt for årlige udgifter skimmelsanering	HPU	x					
		5	Tekniske anliggender	TD kontakter GEO for anbefaling vedr. drænsystem	TR			x			
37	2017-02-07	3	Tekniske anliggender	Vinduer på 1. sal indadgående eller udadgående (rådgiver anbefaler indadgående pga brugervenlighed, vinduespolering mv.)	HPU	x					
41	2017-06-06	3	Tekniske anliggender	Pergola: godkendt som fremvist	TR	x					
				Beslutninger: Klart glas i BV-vindue Hoveddør uden brevsprække	TR	x					
				Der skal kunne tilkøbes håndklædetørrestativ	TR			x	ca. 1000,00	1.000,00	
		4	Økonomiske anliggender	AK: fremsender bekræftelse hvis afløbsrør ikke skiftes i krybekælder, se Orbicon notat 2016-04-27	HPU			x			
				overslagspris, afhjælpning fejl på regnvandsafløb (1/3 afløbsledninger og 1/4 nedløbsrør)					5.000.000,00	7,86	
42	2017-07-04	1	bemærkninger	HPU: drejetud/svingtud til brusearmatur skal med som beboertilkøb	TR			x	ca. 1000,00	1.000,00	
		3			TR	x					
			3.2 skotlampe	HPU. der skal opsættes ny skotlampe som eksist. På lette facader	TR	x					
			3.3 loftlampe badeværelse	HPU: der udføres kun udtag	TR	x					
			3.4 Termostatblandebatteri	HPU: der skal udføres termostatblandingsbatteri	TR						
			3.5 underskab vask	HPU: der skal ikke projekteres underskabe. Vask som standard, beboer må selv tilkøbe underskab	TR						
			3.6 EL Badeværelse	HPU alt udføres som 230 volt, relæ må ikke slås fra hvis både VM/TT er tilsluttet	TR	x					
			3.9 brugsvandsinstallationer i jord	Udskiftning af BVI i jord HPU ønsker dette prissat i udbud men opdelt i to: 1) fra varmecentral til bolig (90% = 8.325.000) 2) mellem boliger (10% = 925.000). Dermed kan det spares ud eller den ene kan vælges	HPU			x	samlet anlæg: 9.250.000	14,54	
			3.11 dørtrin	dybe specialtrin eller standard, se nedenfor	HPU	x					
				30 cm standard dybde leveret og sat		x			3.625.000,00	5,70	
				merpris for 45 cm special dybde leveret og sat				x	2.500.000,00	3,93	
		4	Økonomiske anliggender	TEK-undersøgelser: vent./brand/ARB-MIL/MIL-undersøg./Dræn/skimmel mv ca 3,6 mio	TR	x					

*Samlet tilvalg/tilkøb pr. bolig under en minimums grænse (f.eks. 10.500 kr) afdrages over 1 år. Dette skyldes at huslejekonsekvensen ligger under 1 kr/m²/år, og derved vanskelige beregningen.

3.2 KOMMENTARER FRA PRØVEBOLIGER

EMNE/KOMMENTAR	SVAR	BESLUTNING PÅ HPU-MØDE	BEBOERTILKØB	ANSVAR	ENDELIGT INDARBEJDET
16-08-2017					
BADEVÆRELSE					
Opbevaring: Savner opbevaringsplads	Der vil blive udført en række skabe, som senere monteres i prøvehuse.	Afklares under hovedprojektering	ja	ARK	under udarbejdelse
Det kunne være rart, hvis der var mere plads i skabet under vasken. Ønsker ikke alle de rør under vasken, så man kan bruge skabet	Pga. krav om myndighedskrav om individuel vandmåling er der nødt til at være plads under vasken til rør, vandmålere samt fordelersystem. Der opsættes skabe som standard under håndvask i alle badeværelser.	Afklaret	nej	VVS-ING	under udarbejdelse
Har man mulighed for selv at sætte greb på skabe under vask?	Ja	Afklaret	nej	ARK	ok
Jeg mangler holder til tandkrus	Der er ikke sat penge af til holder til tandkrus.	Ikke indeholdt i projekt	nej	ARK	OK
Howdan vil reglerne være for opsætning af skabe i badeværelser?	Hvis beboere ønsker at opsætte flere skabe end standard, skal beboeren søge BO-VEST om det. Efterfølgende skal det synes og godkendes af BO-VEST. Inventar på ikke fastgøres til gulv eller lign. Gulvkonstruktionen må ikke brydes.	Bo-Vest retningslinjer	nej	BO-Vest	
Håndklædetørrestativ som tilvalg:	Håndklædestang over radiator vil blive beboertilkøb	Beboertilkøb, iht HPU-møde 41	ja	ARK	ok
Der mangler kroge til håndklæder	Der er ikke monteret håndklædekroge og toiletpapirholder i prøveboligerne. Der bliver monteret toiletpapirholder og 4 kroge i hvert badeværelse. Placering aftales på stedet ved første færdige bolig	afklaret	nej	ARK	ok
Udstyr i badeværelse: Jeg kunne godt tænke mig et væghængt toilet	Det er tidligere besluttet, at der af økonomiske grunde ikke vil være mulighed for væghængte toiletter.	Afklaret	nej	ARK	OK
Kan man vælge klart glas i vindue i stedet for mat glas?	HPU har besluttet at der kun udføres vinduer med klart glas	Kun klart glas, iht HPU-møde 41	nej	ARK	ok
Vandhanen er ikke "gigtvenlig". Den er svær at betjene	Renoveringsprojektet udbygges med de blandingsbatterier som Temagruppen har set på. Projektets størrelse gør at vi er underlagt at sende det i EU-udbud, hvorfor et af konkurrenceparametrene er at hovedentreprenøren leverer et armatur som i kvalitet svarer til det beskrevne, dog med godkendelse ved rådgivere først. Såfremt der er en beboer med særlige behov kan man søge om hjælpemidler ved kommunen	ét-grebsarmatur	nej	VVS-ING	ok
Glasvæggen i badeværelse vil smadre, når vaskemaskinen centrifugerer!	Der er fribredde i begge sider og glaspladen er udført i hærdet glas. Hvis man har en vaskemaskine, der ryster i det beskrevne omfang, skal man overveje om maskinen enten skal rettes op til vandret stilling eller fornyes.	Afklaret	nej	ARK	OK
Kan man blive fri for glasvæg i badeværelse?	Det er tidligere besluttet at man kan fravælge glasvæg i badeværelse. Man vil dog ikke kunne "bytte" en glasvæg med andre tilkøb.	Afklaret	ja	ARK	OK
Håndvask bør have samme bredde som spejl på væg	Der er i prøvehusene opsat to forskellige typer håndvaske, en bred og en smal. I flere af badeværelserne vil en bred vask gøre det vanskeligt at komme ind i brusenichen. Arkitekten har vurderet at den pæneste løsning med spejlet er, at det "går op" med et helt antal fliser.	Afklaret	nej	VVS-ING/ARK	ok
Håndvask og skab bør være større.	Det er ikke alle badeværelsestyper, hvor der er plads til en bredere håndvask/skab, da adgangen til brusenichen vil blive for smal.	Afklaret	nej	VVS-ING/ARK	ok
Blandingsbatteri i bruseniche bør være termostatblandingsbatteri	Det er bevidst valgt, at der ikke monteres termostatblandingsbatteri, da Albertslundområdet har et højt kalkindhold i vandet, som vil medføre øget tilkalkning/vedligeholdelse af batterierne, hvis disse monteres med termostat.	HPU har valgt at der monteres termostatblandingsbatteri som standard	nej	VVS-ING	ok
Kan jeg få en firkantet vask som tilvalg?	Nej.	Afklaret	nej	VVS-ING/ARK	ok
Burde der ikke som nu være et tappested til en gulvspand for koldt og varmt vand i badeværelset?	Det vil blive muligt at tilkøbe drejetud, pris alt inklusive ca. 1000,-	tilkøb med huslejstigning	ja	VVS-ING/ARK	ok
Flisearbejde, spejle m.m.: Grim afslutning af fliser omkring vindue i type A. Fliser skal føres ud i vinduesnichen.	På beboermøde 26.04.2016 oplyste vi, at fliserne ville blive ført ud i vinduesnichen. Efterfølgende har vi set på løsningen omkring vinduer endnu en gang og vurderet, at det ikke vil give en pænere løsning omkring vinduet, da der vil være alt for mange "flisestumper" omkring vinduet. Vi kan derimod spartle/pudse den eksisterende betonvæg omkring og i vinduesnichen, så den fremstår meget pænere end i prøvehusene.	Afklaret	nej	ARK	ok
Bedre med spejl over radiator i type A Indmuret spejl i type A giver ikke mulighed for at placere skabe samme sted.	Spejlet er placeret under et eksisterende lampeudtag. Spejl over radiator gør det ikke muligt at tørre håndklæder over radiator eller evt. placere håndklædestativ dér.	Afklaret	nej	ARK	ok
Tarvelige og billige fliser valgt til badeværelser	Valg af fliser har tidligere været gennem en meget lang beslutningsproces. Fliserne har et helt i gennem acceptabelt kvalitetsniveau.	Afklaret	nej	ARK	ok
Ønske om, at fliserne i badeværelser bliver to fliser lavere, da det virker for kompakt i små badeværelser.	Temagruppen om badeværelser og HPU har besluttet, at der af driftsøkonomiske hensyn monteres fliser fra gulv til loft.	Afklaret	nej	ARK	ok
Gulve: Hvorfor kan man ikke vælge gulvvarme?	Den eksisterende gulvopbygning er for lille, og der er ikke plads til gulvvarmeinstallationen.	Afklaret	nej	VVS-ING	ok
Ønske om el-varme i gulv, da el-varme er fremtidens løsning	Gulvvarme med el vil ikke blive godkendt i Albertslund Kommune.	Afklaret	nej	EL-ING	ok
Niveauspring ved bruseniche er for lille.	Der er kun en ringe gulvhøjde i de eksisterende gulve, og det er allerede vanskeligt at udføre gulvet med det lovfalede fald på gulvet. Vi har udført den forsøknings, der kan lade sig gøre under de givne forhold.	Afklaret	nej	ARK	ok
Gulvene er for mørke. Der vil sætte sig kalkpletter på gulvet.	Der vil i storskala projektet være mulighed for at vælge flisefarver, ud fra det udvalg af fliser som blev bestemt efter udførelsen af mock-up af toiletter. Containerne vil blive åbnet, når der skal vælges fliser.	Afklaret	ja	ARK	ok

Ønske om hulkehl i bruseniche, så der ikke dannes skimmel i hjørner.	Der er ikke afsat penge til hulkehl i badeværelser. Når der er udført korrekt fald i brusenichen, vil der ikke være hjørner, hvor vandet kan lægge sig.	Afklaret	ja	ARK	ok
Der mangler nedfældet gulv/bruseniche i bad i stuen i type C (ved rævegraven)	Den nuværende placering af vask, toilet m.m. er bestemt ud fra de eksisterende huller til afløb m.m. Der er ikke afsat penge til flytning af afløb.	Afklaret	ja	ARK	ok
El / belysning Badeværelse:					
Firkantet lys i loft på badeværelse i type A giver et ubehageligt lys Firkantet lys i loft på badeværelse i type A er OK	HPU har besluttet at der udføres loftudtag. Beboere kan selv købe og opsætte lampe.	HPU 04.07.2017	ja	EL-ING/ARK	ok
Bliver de gamle stik bibeholdt, når man har 380 W til vaskemaskine?	HPU har besluttet at der udføres 2 stik a 230 w	Afklaret	ja	EL-ING	ok
Er placering af el-kontakter lovlig?	Der projekteres efter gældende regler	Afklaret	nej	EL-ING	ok

Tilkommet på HPU41

El / belysning facade:					
Belysning på facader skal lovliggøres	Der medtages en lovliggørelse af eksisterende belysning. Dette er ikke en del af helhedsplanen, men udføres som en ekstraydelse.	Afklaret	nej	EL-ING	ok
Nyt belysningsarmatur	HPU har besluttet, at der opsættes nye skotlamper som ligner de eksisterende, men er mere energieffektive	Afklaret	nej	EL-ING/ARK	ok
Udtag til belysningsarmatur skal med i udbud		Afklaret	nej	EL-ING	under udarbejdelse
Der skal etableres udtag i nyt skur	Der etableres udtag i skur.	Afklaret	nej	EL-ING	under udarbejdelse

Teknik:

Vil gerne have en individuel aflæsning af vandforbrug i stedet for en "edderkop"	Der etableres individuelle vandmålere for hver tappested i bolig og dermed kan forbruget afregnes individuelt pr. bolig.	Afklaret	nej	VVS-ING	ok
Afløb til vaskemaskine ser ustabil ud!	Ekstra bæring/fastgørelse til væg beskrives i udbud.	Indarbejdes i hovedprojekt	nej	VVS-ING/ARK	ok
Hvordan bliver vandforbrug målt?	Vandforbrug måles via nye vandmålere, som (når projektet er etableret over hele Galgebakken) trådløst overfører forbruget til en fælles database til f.eks. BrunataNet, som udarbejder et fælles fordelingsregnskab med individuel forbrugsafregning	Afklaret	nej	VVS-ING	ok
Kan vandmåler mures ind i væg så det ikke fylder i skab under vask?	Nej dette er ikke muligt, da målere skal være tilgængelige for udskiftning (lovkrav).	Indarbejdes i hovedprojekt	nej	VVS-ING/ARK	ok
Vil vand- og varmerør i krybekælderen blive efterisoleret?	Alle brugsvandsrør udskiftes til nye rør og isoleres efter nyeste standarder. Eksisterende varmerør udskiftes ikke. Beregninger viser at det ikke er rentabelt at udskifte eksisterende isolering til gældende standard.	Afklaret	nej	VVS-ING	ok

FACADER

Bliver der foretaget termografiske undersøgelser af virkningen af sokkelisoleringen og isolering af facader?	Termografiske undersøgelser er ikke en del af realiseringen af helhedsplanen	Afklaret	nej	ARK	ok
Blanke facader giver genskin i type A.	Facadepladerne på type A er af fabrikatet Steni. Det vil blive taget med i overvejelserne, når der skal vælges facadeplader, om de er for "blanke" i type A.	Afklaret HPU har godkendt facadeprøver, øvrige er taget ned	nej	ARK	ok
Jeg vil gerne have sokler i gavle isoleret på type B og -C	Rådgiverne har vurderet, at en efterisolering af betonsokkel mod krybekælder (med ca. 20 mm isolering) økonomisk vil være en stor investering med en meget lang tilbagebetalingstid. Varmeisoleringens værdi er minimal set i forhold til den betydelige udgift, der vil være ved at isolere soklen. Derudover bliver den øvrige del af de brune betonelementer i gavlene ikke isoleret. For beboerne vil der derfor ikke være mærkbar forskel på om der isoleres eller ej. Tages op i forbindelse med arbejder i krybekælder.	Afklaret	nej	ARK	ok
Der mangler vand-/drypnæser under vinduer	Der er ikke udført drypnæser under vinduer i betonelementer, ganske som i dag. Ved prøvehusene har der været en restordre på et specielt aluminiums-profil til vinduer i betonelementer i type A. Det bliver selvfølgelig ordnet inden storskala-projektet for alvor går i gang.	Afklaret	nej	ARK	ok
Der mangler vandnæser i de vandrette pladesamlinger på facaden	Facadepladeproducenterne foreskriver ikke vandnæse ved vandrette pladesamlinger.	Afklaret	nej	ARK	ok

Farver på facadeplader:

Holder farverne på facadepladerne i længden? Flere af de udstillede facadeprøver ved Torv 7 er matte og kedelige!	De forskellige facadepladefabrikater patinerer på forskellig vis. Vi har opstillet prøverne ved Torv 7 for at se hvordan de respektive facadeplader klarer påvirkningerne fra vind og vejr. Vi har bedt om, at de alle sammen skal ramme den samme farvekode på de 5 forskellige nuancer. Når det skal besluttes, hvilket fabrikat der skal anvendes, sammenholder vi den med en de originale farveprøver med den rigtige kode.	Afklaret HPU har godkendt facadeprøver, øvrige er taget ned	nej	ARK	ok
Der er alt for mange farver at vælge mellem. De blå farver ligner hinanden for meget!	Der har været opstillet prøver på forskellige fabrikater. Efter ca. 2 års opstilling har HPU valgt Steni, som den bedst egnede. Denne kvalitet beskrives i udbudsprojektet, men vi kan ikke vide, hvad en Totalentreprenør ender med at tilbyde, grundet konkurrence-loven. Men der skal foreligges byggeledelsen og HPU prøver som skal godkendes inden renoveringen går i gang.	Afklaret HPU har godkendt facadeprøver, øvrige er taget ned	nej	ARK	ok

ESPALIER PÅ FACADE

Mange kommentarer lyder: Der er for lille afstand mellem de lodrette lameller, og dimensionen er for kraftig. Det virker for massivt, og farven på facadepladerne kan ikke ses. Placeringen af espaliererne må ikke være så tæt ved vinduerne, at de tager lys, men der ønskes espalier på alle lette facader.	Udformning og placering af espalier genovervejes og tages op i HPU. Materialet vil stadig være træ som aftalt.	Godkendt på HPU 41	nej	ARK	ok
Må ikke blokere for, at stalddøre kan åbnes 180 grader i rækkehusenes havesider.	HPU har besluttet at døren hængsles i den side der vender mod komfur i type B og C. Det betyder at stalddøren ikke kan åbnes 180 grader	Afklaret	nej	ARK	ok

KARNAP

Bliver det muligt at fravælge karnap i sin bolig?	Karnappen er blevet til efter arbejde i temagruppen om facader og færdigbearbejdet i HPU. Den er derefter fremvist for beboerne i mock-up'en i Torv 7. Karnappen kan ikke fravælges – den indgår som et væsentligt element i det samlede opdaterede facadeudtryk på Galgebakken.	Afklaret	nej	ARK	ok
Ønske om flere oplukkelige partier især i det øverste lille vandrette parti	Det vil ikke være muligt, at udføre flere oplukkelige vinduer i karnapvinduet. Der er et stort oplukkeligt parti, som kan åbne, resten er faste.	Afklaret	nej	ARK	ok

VINDUER

Hvorfor er der ikke valgt samme greb på vinduer og døre?	Så langt det er muligt i forhold til leverancebegrænsninger (vi ved ikke hvilket fabrikat af døre/vinduer som entreprenøren leverer) vil vi arbejde på at ensarte designudtrykket på dør- og vinduesgrebene.	Afklaret	nej	ARK	ok
Hvem skal betale for nye gardiner, når de indvendige mål ændres?	Der er i helhedsplanen ikke afsat penge til nye gardiner, persiener m.m. Det er den enkelte lejer, som må afholde denne udgift. Der vil senere blive udsendt vejledning om ophæng på de forskellige materialer, når disse ændres.	Afklaret	nej	ARK	ok
Vindueskarme ved udadgående vinduer er i flere "niveauer", hvorfor det?	Den indvendige side af vinduet er udført i træ på de udadgående og de faste vinduer og der er fræsset en not ind i vinduet hele vejen rundt i karmen og der er monteret en tilsætning i noten. Der er behov for tolerancer, som der skal tages højder for, og derfor er den indvendige side af vindueskarmen og tilsætningen ikke helt i samme niveau.	Afklaret	nej	ARK	ok
Vinduerne skal ikke kunne åbnes i type A Alle vinduer skal kunne åbnes i type A	Det er kun et spørgsmål om, at træffe et valg, der er ikke nogen teknisk hindring i den ene eller den anden løsning.	Uafklaret	nej	ARK	ok
Ganske unødvendigt med vandret sprosse lige ved siden af stalddøren i stuen i type B + C	Den vandrette sprosse i de pågældende vinduer udgår.	Afklaret	nej	ARK	ok
Er vinduerne af plastic?	Vinduer/døre er udført i træ indvendig og pulverlakeret aluminium udvendig.	Afklaret	nej	ARK	ok
"Kold" løsning med metal-vinduer indvendigt ved indadgående vinduer	PHU har besluttet at indadgående vinduer udgår af projektet.	Afklaret	nej	ARK	ok
Jeg savner sikkerhedsbeslag på vinduerne i stueetagen	Vinduer/døre i prøvehusene opfylder alle forsikringssekskabernes krav til sikring. Ønskes der en yderligere sikring er det beboeren selv, som betaler/monterer beslag.	Afklaret	nej	ARK	ok
Ønske om, at vinduer skal kunne stå åbne i låst funktion om natten	I alle vinduer er der en ventilationsstilling, hvor den gående ramme fastholdes med en åbning på 2 - 3 cm. Det skal bemærkes, at vinduer af forsikringsmæssige årsager skal være lukket, når man ikke er hjemme.	Afklaret	nej	ARK	ok
Jeg kan ikke nå køkkenvindue i type B + C, når det skal åbnes!	Løsningen blev ændret i mock-up af facade i Torv 7, hvor betjeningen af vinduet sad højere til den nuværende løsning. Der er desværre ikke nogen mulighed for anden betjening, hvis vinduet skal kunne åbnes.	Afklaret	nej	ARK	ok
Døre:					
Dørtrin skal ikke udføres i metal, som på prøvehuse.	Løsning ændres, så dørtrin fremstår i træ.	Afklaret	nej	ARK	ok
Kan man tilvælge en facadedør med brevsprække i den vandret sprosse, som vi har i dag?	Alle nye facadedøre forsynes med vandret sprosse. HPU har besluttet at der ikke vil blive udført brevsprækker, og dette vil ikke kunne tilkøbes	Afklaret	nej	ARK	ok
Kan dørene løftes af ved flytning?	Ja	Afklaret	nej	ARK	ok
Kan de to stalddøre åbnes helt i type B og C?	HPU har besluttet at døren hængsles i den side der vender mod komfur i type B og C. Det betyder at stalddøren ikke kan åbnes 180 grader	Afklaret	nej	ARK	ok
Bliver der monteret låse i stalddøre?	Der er 2 forskellige typer stalddøre i prøvehusene.				
	To-delt facadedør med glas og brede gående rammer (B og C i stuen mod have): Systemlås kan monteres.	Afklaret	nej	ARK	ok

	To-delt terrassedør med glas og <u>smalle</u> gående rammer (A og B+C mod stræde): Det er ikke muligt, at montere en låsekasse med systemlås i den smalle gående ramme. Det er muligt selv at købe og montere et såkaldt "kuffert-greb", hvor der sidder en lås som låser selve grebet. Det er en simpel operation, som de fleste selv kan klare.	Afklaret	nej	ARK	ok
Farver:					
Kan vinduerne ikke blive grønne udvendigt, som de er i dag?	Den sorte farve er valgt ud fra den betragtning, at den skal kunne passe til alle de forskellige farver på facadepladerne, som der er at vælge mellem ligesom den skal harmonere med de brune betonelementer.	Afklaret	nej	ARK	ok
Sort er en meget "hård" farve til vinduerne udvendigt		Afklaret	nej	ARK	ok
Ønsker alt hvidt indvendigt og ikke grønt som i type C. Den hvide farve indvendigt bør være grøn i type A	Det bliver et beboervalg, om den indvendige farve på vinduer, døre og lysninger skal være hvid eller grøn. Hvis der ikke træffes et valg følger farven på vinduer m.m. farven på køkkenet.	Afklaret	ja	ARK	ok
Kan vinduer males indvendigt, hvis man flytter fra hvid til grøn?	Indvendig overflade på alle vinduer er udført i træ og kan males.	Afklaret	nej	ARK	ok
Vinduer i bad:					
Skal kuppellyset på 1. sal i type B lukkes permanent?	Nej. De eksisterende kuppellys ændres en smule, så det bliver muligt helt at lukke for dem, men det bliver stadig muligt at åbne dem.	Afklaret	nej	ARK	ok
Der bør være mulighed for at låse vindue i bad i en åben position i type A	Vindue kan låses i en ventilationsposition med en åbning på 2 - 3 cm.	Afklaret	nej	ARK	ok
Øvrigt:					
Hvorfor bliver der ødelagt så meget af haven, når sokler skal isoleres?	Der skal graves ud til sokkelisolering og det maskinel det kræver. Det vil være ca. 60 cm for isolering. Derudover er det nødvendigt at sikre en arbejdszone for maskiner, materialer og personel ved facaderenovering. Omfanget søges begrænset mest muligt.	Afklaret	nej	ARK	ok
Hvad med vores møbler under ombygningen?	Når byggeriet går i gang udsendes der sammen med varsling en information om, hvilke områder håndværkerne skal have adgang til. Lejerne skal selv sørge for, at der er fri adgang for håndværkere i disse områder. BO-VEST overvejer, hvilke tiltag der skal tilbydes for at hjælpe beboere med særlige behov.	Afklaret	nej	ARK	ok
Hvad med rengøring under ombygningen?	Når projektet udbydes beskrives det, at håndværkerne skal gøre rent efter sig hver dag. Håndværkerne rydder op efter sig hver dag og efterlader boligen, så folk kan bo i deres bolig under ombygningen. Der gøres ikke hovedrent i de enkelte boliger, når hele arbejdet er overstået.	Afklaret	nej	ARK	ok
Hvor længe tager renoveringen af de enkelte huse?	Vi kan ikke svare på spørgsmålet på nuværende tidspunkt. Det er den udførende entreprenør, som kommer med oplæg til en endelig tidsplan for arbejdets tilrettelæggelse. Når der er valgt en entreprenør og der er skrevet kontrakt, vil der blive udsendt information om, hvor lang tid arbejdet tager.	Afklaret	nej	ARK	ok
Totalrådgiverteamet v/NOVA5 arkitekter as					

5. NYT FRA RÅDGIVERE

5.1 1-ÅRS GENNEMGANG MED ENTREPRENØR PÅ PRØVEHUSE

5.2 UNDERSØGELSER VEDR. KRYBEKÆLDRE

UNDERSØGELSER VEDR. KRYBEKÆLDRE

Der lægges op til at undersøge 5% af det samlede boligantal (644), 32 boliger fordelt over hele området.

Type A 10 stk.

Type B 9 stk.

Type C 9 stk.

Type D 4 stk.

Aftryksprøver (artsbestemte) i krybekælder, under samme bolig, hvor der foretages prøver under gulv og prøve af indeklimate for at se om der er en sammenhæng. Ved at sammenligne niveauer og arter kan der muligvis findes en sammenhæng mellem eksponering fra gulv og krybekælder til bolig. (Alle typer)

Opfugtning af sokkel og facader, indvendigt og udvendigt (lette og tunge).
Opfugtning af gavle i B+C-boliger, indvendigt og udvendigt

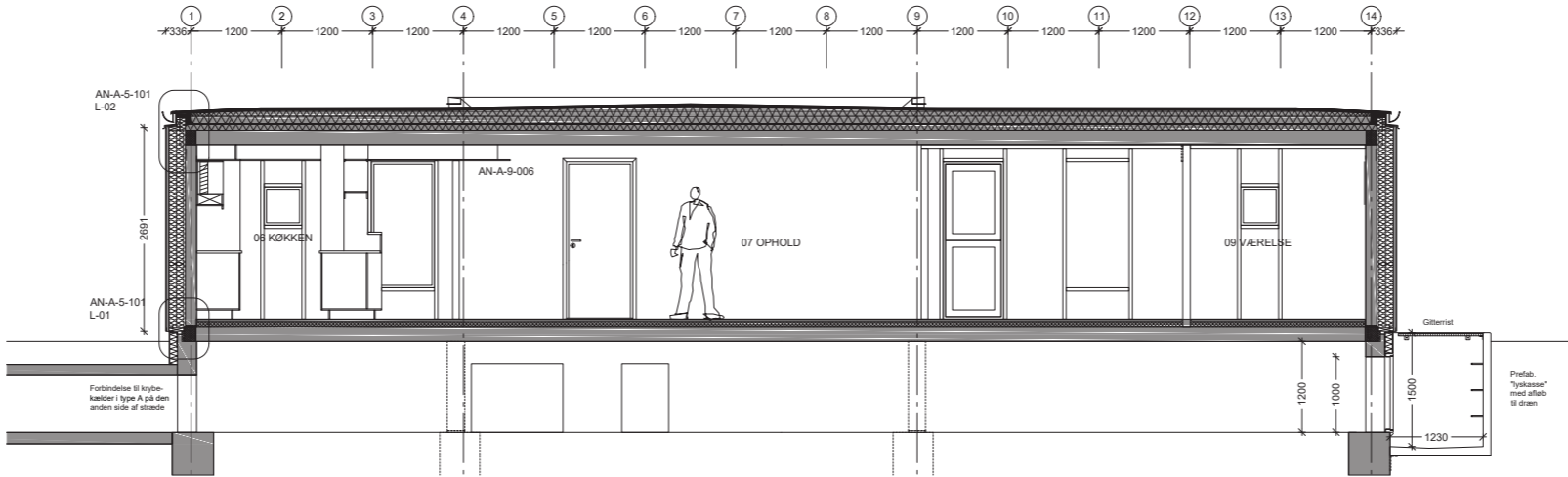
Opfugtning af indvendige letbetonvægge. (Alle typer)
Betonvægge i værelser og badeværelser (A-bolig)
Betonvægge i badeværelser (B+C-boliger)

Utætheder ved rørgennemføringer.

Undersøg facader i prøveboliger, hvordan ser de ud efter at have stået 1½ år.

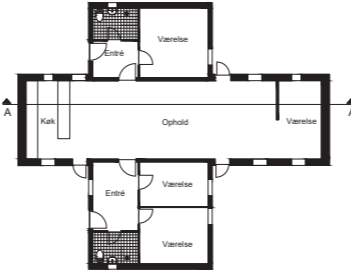
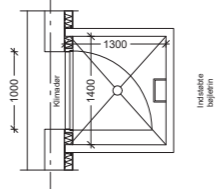
Afprøve fugtspærre mellem sokkel og facade

SNIT GENNEM A-BOLIG



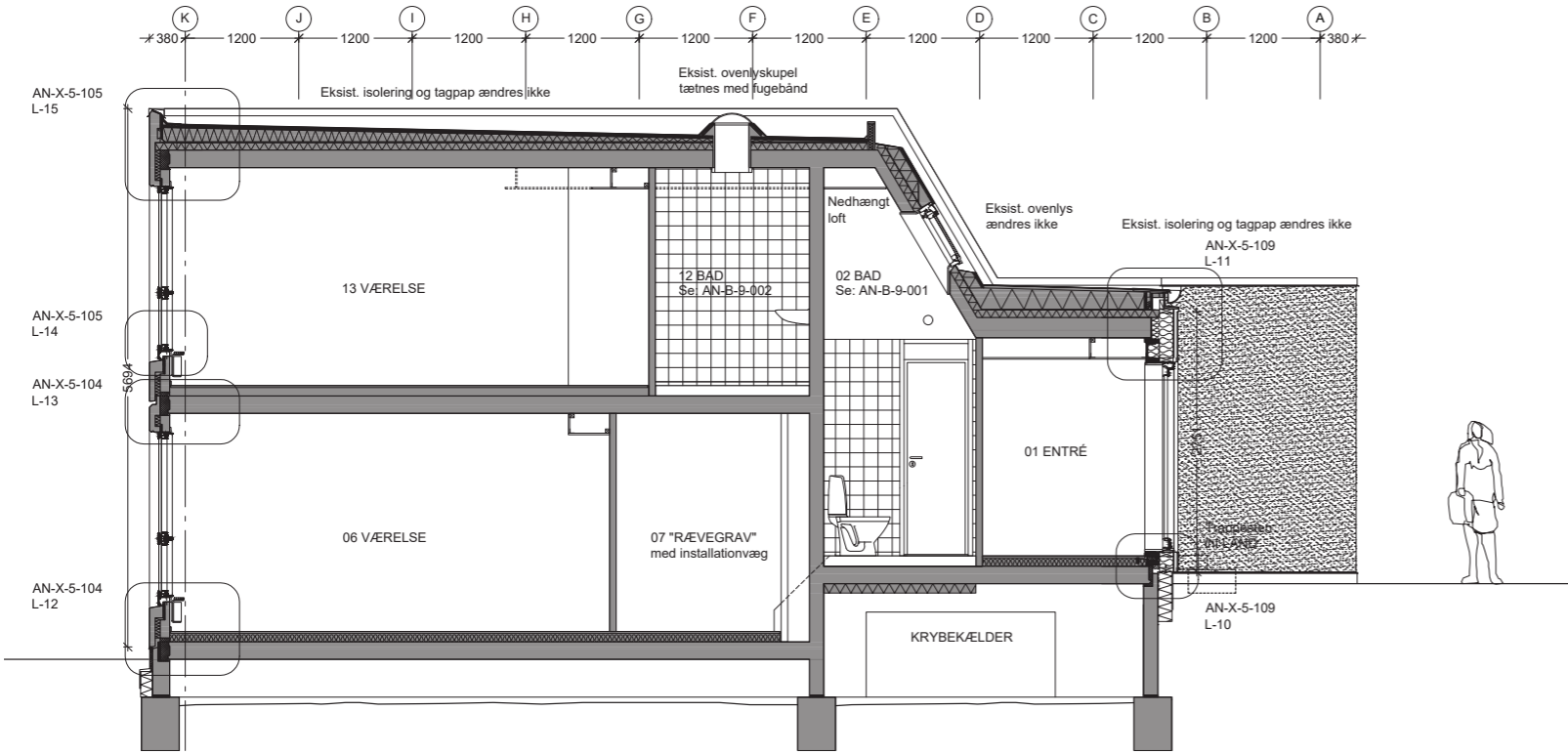
SNIT AA 1:50

PLANUDSNIT 1:50

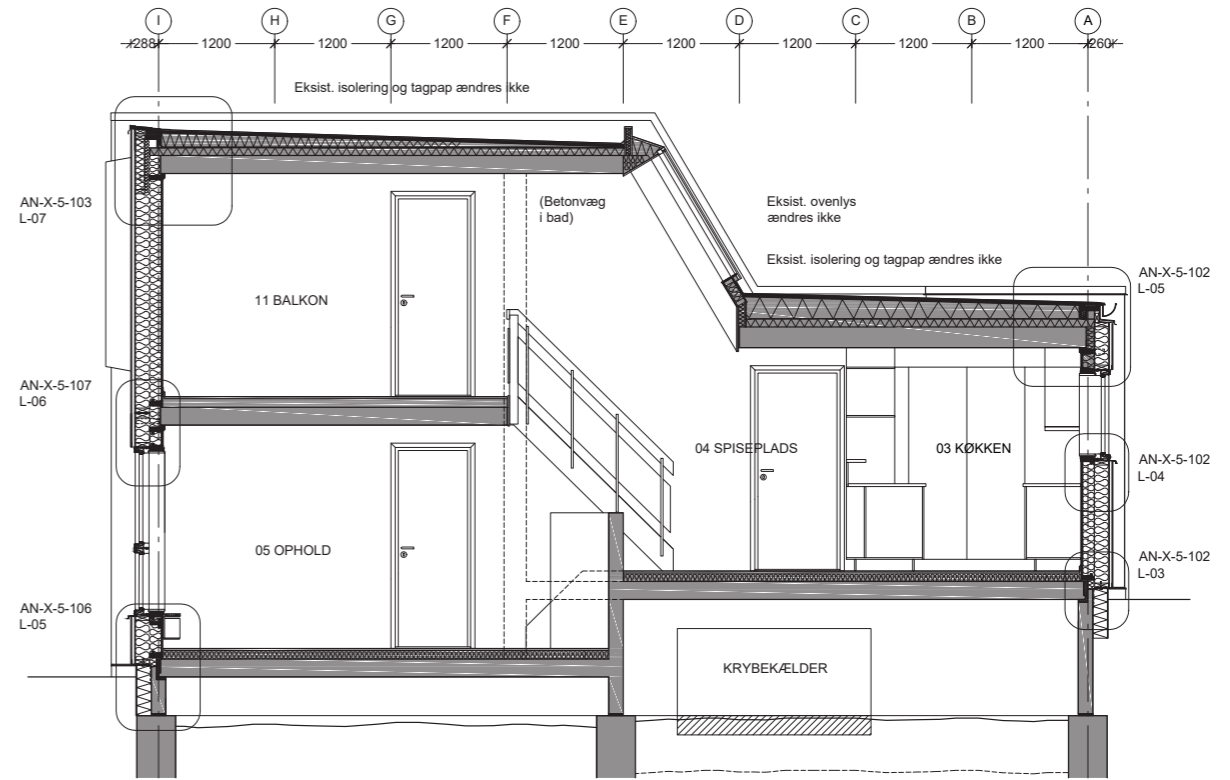


OVERSIGT BOLIGTYPE A

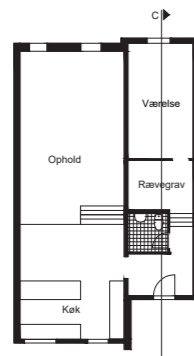
SNIT GENNEM B OG C-BOLIG



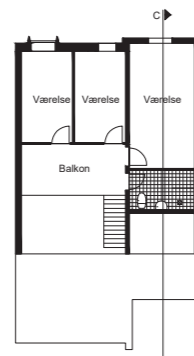
SNIT CC



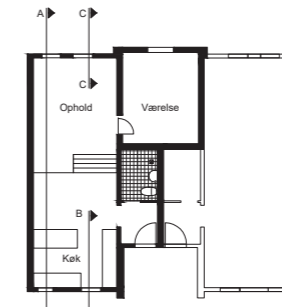
SNIT AA



BOLIGTYPE B



BOLIGTYPE B 1. sal



BOLIGTYPE C

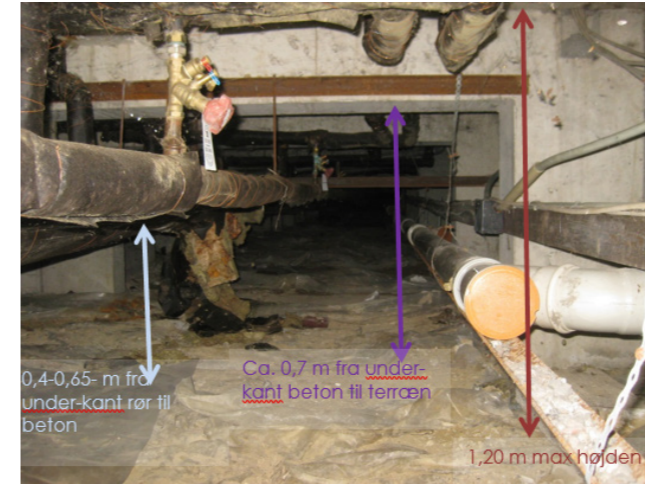
FAKTISKE FORHOLD I KRYBEKÆLDER



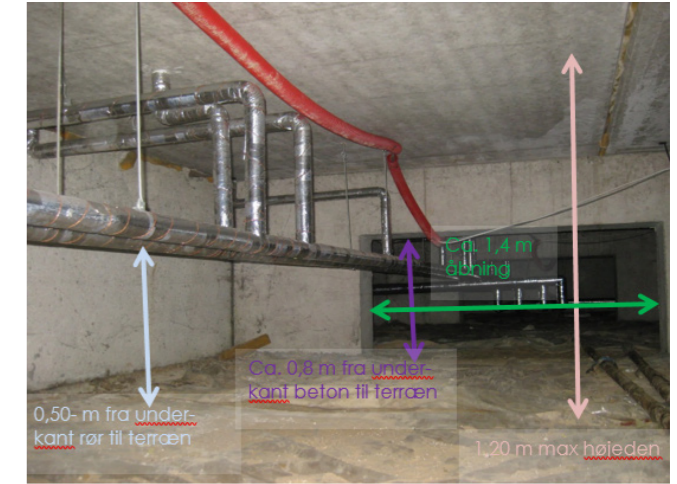
Type A - Mandehulstunnel



Type B - Tunnel



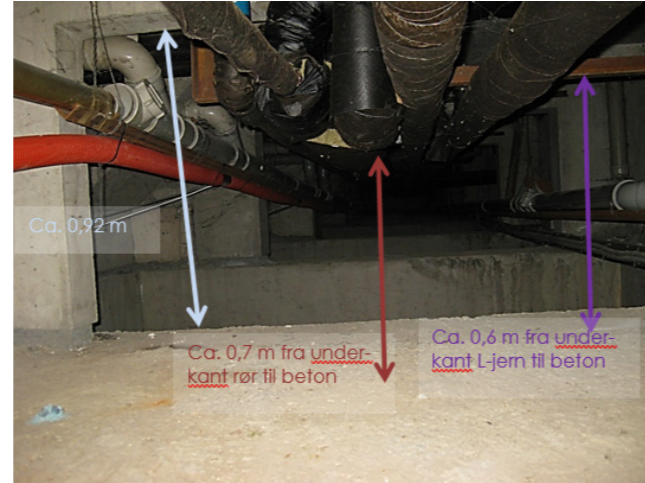
Type C - Tunnel



Type D - Billede taget under nedgang



Type A - Stor kælder under bolig



Type B - "Første fag" i tunnel

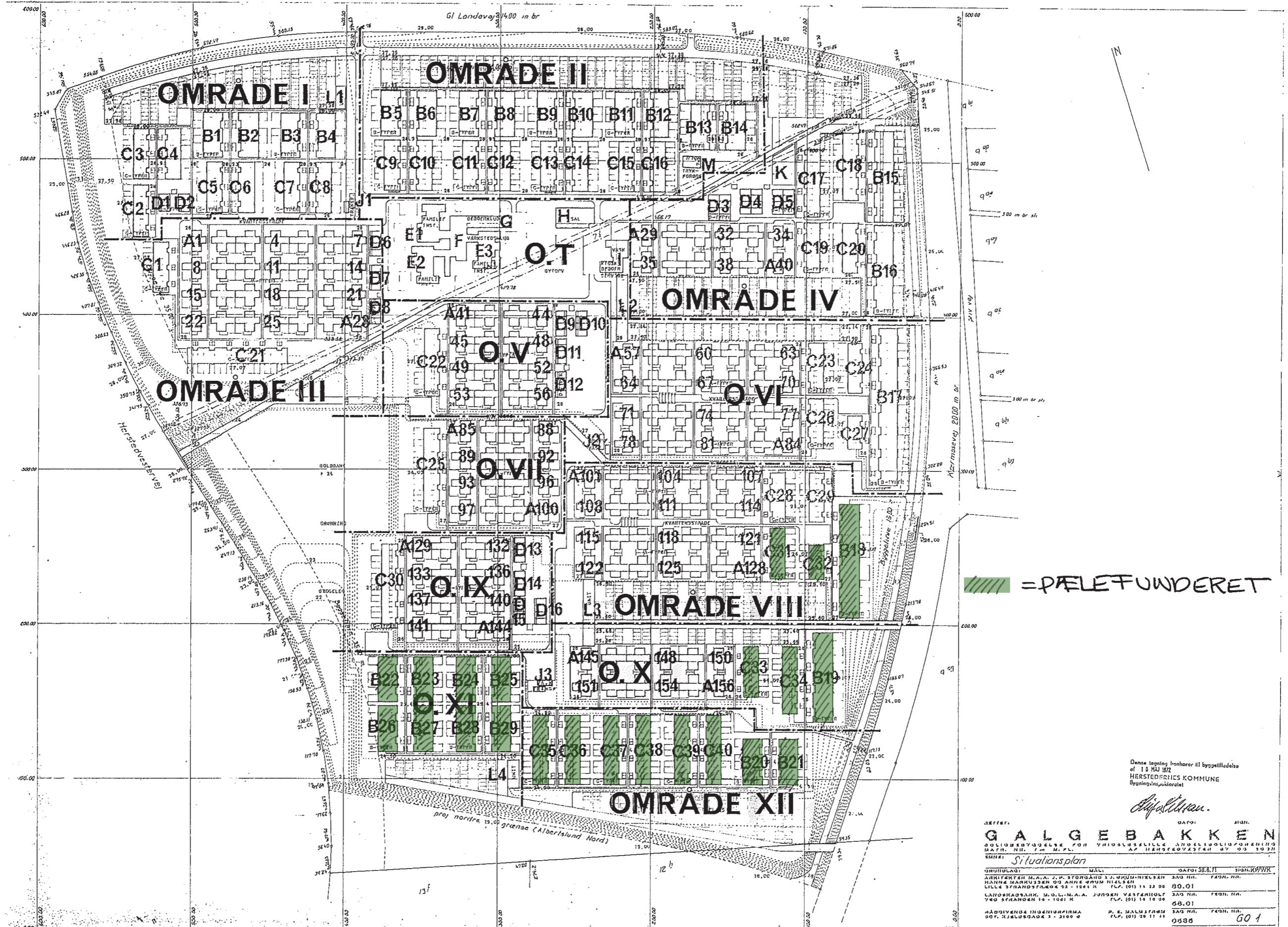


Type C - "Første fag" i tunnel

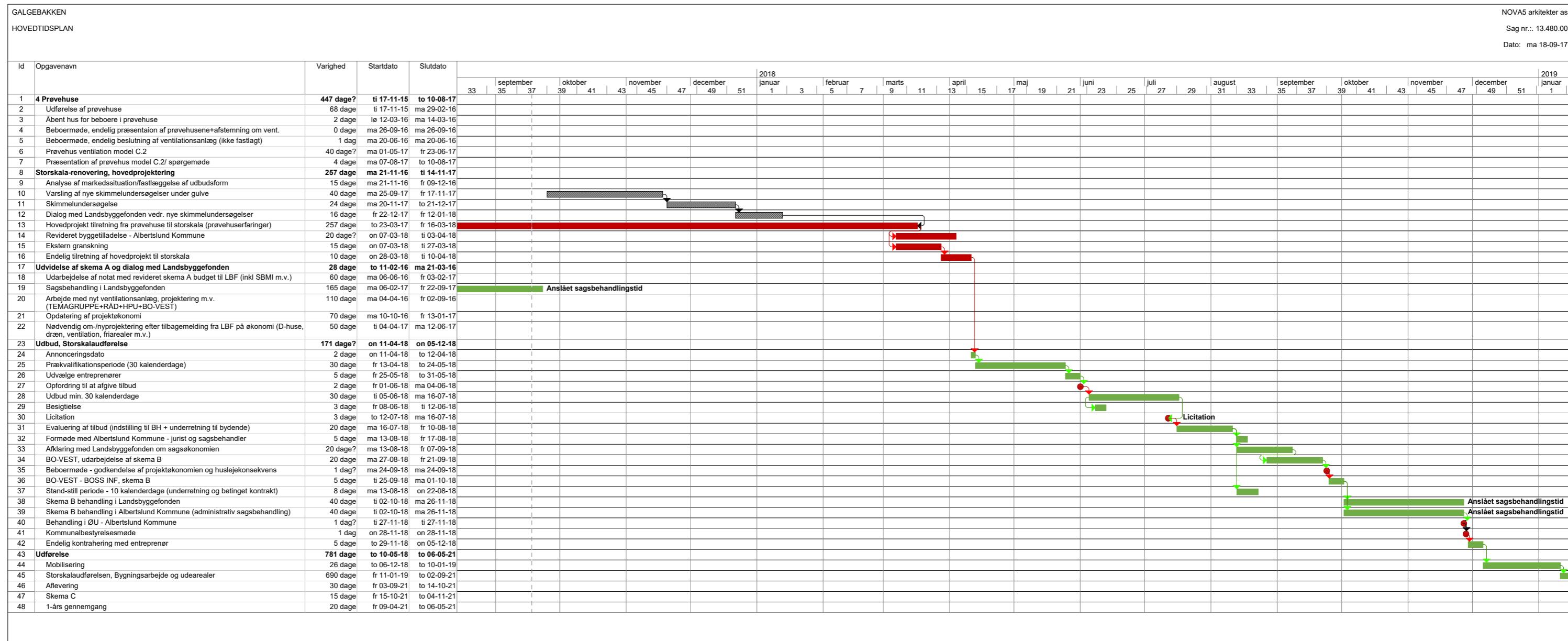


Type D - Billede taget under nedgang

PÆLEFUNDERET B OG C-BOLIGER



6. TIDSPLAN



9. EVENTUELT

10. NÆSTE MØDE

TIRSDAG D. 07 NOVEMBER 2017 KL. 17-19.