

Referat for Helhedsplanudvalgsmøde 89

Afholdt den: 26. april 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 – fra kl. 18
- Lars Steinov, GAB
- Jesper Lohse Jørgensen, observatør
- Grethe Engelbrecht Johansen, observatør - afbud

- Vinie Hansen - formand, VA – til kl. 18:30

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 - til og med punkt 2
- Berit Djarling – Beboerkoordinator, BO-VEST

Fra rådgiver:

- Christian Lang – Projektleder, NOVA5
- Olivia Ritzau Lundgren - praktikant, NOVA 5

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

Næste byggepost bliver om optimeret teknikskab, haver i rækkehuse, status for helhedsplanen

Beboere efterspørger mere information om tilvalgsmuligheder. Berit, KRO og rådgiver ser nærmere på, hvad der ønskes og hvorledes det skal præsenteres.

Beboere ønsker yderligere information om, hvorfor der ikke kan vælges Tectum Køkkener og hvorfor entreprenør kan udskifte leverandører. Stine følger op på det. Der blev talt om, at der under renoveringen kan opstå forhold, der giver anledning til ændringer. Som eksempel kunne nævnes, at der ikke kan vælges Tectum Køkkener, som ønsket, men at der i stedet bliver mulighed for at vælge et andet køkken af samme

kvalitet. Det blev påpeget, at når der bliver behov for ændringer, så er det vigtigt, at der gives besked videre til de relevante.

Der blev påpeget at seneste byggepost i endelige udgave kom ud uden kommentering fra GAB. Der ønskes at medlemmer af GAB læser korrektur på Byggeposten før udsendelse. Endelig udgave sendes til HPU til orientering samtidig med fremsendelse til omdeling.

2.2 Beboerhenvendelser

KRO har fået henvendelse fra beboere, der er generet af støj. Man arbejder på at finde en løsning for beboeren. HPU vil modtage svarskrivelse til orientering.

En deltager oplyste, at der har været utilfredshed omkring nyt køkkenvalg i stedet for Tectum Køkkenet. Ændringen er nævnt i Byggeposten og til de lejer, der havde valgt et Tectum Køkken. Der manglede orientering til GAB. Ønskværdigt at de havde fået info før beboerne. Der strammes op fra KRO.

Benny, har fremsendt brev om glasvæg i badeværelset. Denne besvares.

Erfaringer fra og uhensigtsmæssigheder i A-huset indsamlet af Jens kommer på skrift.

2.3 Åbent Hus

2.4 Informationsmøde

Punkt 3: Tekniske anliggender

Rådgivers præsentation af projektstade

Herunder kvalitetssikring

Se rådgivers præsentation.

Der var fra medlemmer af GAB et ønske om at komme til at se en betonvæg efter slibning. Christian vil arrangere dette.

Haver i rækkehuse

Forslag om nulstilling om alle rækkehushaver.

Se rådgivers præsentation

Entreprenøren har tilbudt at man nulstiller baghaver ved B- og C-boliger. Ved de fleste rækkehushaver registreret i Skrænt og Mark skal der alligevel foretages en nulstilling grundet forkert fald væk fra ejendommen samt ringe stand. Ved øvrige kommer der en "patchwork" løsning hvor der mange steder skal laves nyt græsstykke fra 2-4 meter ud fra facade. Det giver en uens græsplæne. Samtidigt giver det en

besværlig arbejdsgang hvorfor denne patchwork løsning kan ende med at blive tilnærmelsesvis lige så dyr som en generel nulstilling.

Christian oplyste, at der stadig kan være 3 hegn fra facaden. Inderste hegnsfag bliver en smule kortere grundet efterisoleringen af facader.

En deltager påpegede i forbindelse med spørgsmålet om nulstilling af haverne, at det er vigtigt, at der bevares så meget som muligt at vækstlaget med levende muld. Der er mange plantedele gemt og det er vigtigt for diversiteten. Christian oplyste at man som udgangspunkt bevarer så meget muld på stedet som muligt. Det er billigst og almindelige praksis.

Der var overvejelser om, hvorvidt man kun skal foretage renovering i den 2 meters zone fra facaden, som der tidligere er orienteret om og hvor man tager hensyn til de enkelte forskellige haver, eller om man skal nulstille haverne. Der var også overvejelser omkring de økonomiske konsekvenser for begge løsninger.

KRO vil forelægge sagen for Landsbyggefonden med henblik på, at der findes en løsning uden øget udgift for lejerne.

Der er ekstraordinært beboermøde den 16. juni, hvor emnet kan komme på dagsordenen. KRO laver et laver oplæg til GAB, så det kan komme med i udsendelsen til beboerne før den 1. juni.

Udvidelse af beboerhus

Der er gennemført møde 3 med gruppen. Derefter er der udarbejdet idéoplæg. Referat og planmateriale vedhæftet

Det går fremad med projektet.

Projektet med udvidelse af beboerhuset kører ved siden af helhedsplansprojektet.

C3 boliger

VA har godkendt at der kan laves yderligere 10 C3 boliger. Proces herfor drøftes.

Et udvalg under GAB arbejder på det.

Se rådgivers præsentation

Udskiftning af køkkenleverandør

E&P har meddelt at det bliver IKD køkkenet i stedet for Tectum. Redegørelse herfor allerede fremsendt til HPU.

Se rådgivers præsentation.

Entreprenøren er kommet med et forslag til køkken, der lever op til samme kvalitet og funktionalitet.

KRO meddelte at der er forespurgt om beboerne selv vil kunne indkøbe ekstraudstyr hos IKD-køkken. Det kan man godt. Der er ikke modtaget prisliste endnu.

Monitorering og forbrug

Årsopgørelse for prøveboliger og forbrug præsenteres

Se rådgivers præsentation

For A-boligen ligger forbruget ca. 6% lavere end det beregnede forbrug, når der er korrigeret for graddage.

Garanti på 3 lags glas

Der er 10 års garanti på 3 lags glas fra Idealcombi.

Placering af elskabe i entréer

Muligheder for A-boligen præsenteres. Mulighed for at flytte til hjørne mellem værelsesindgang og badeværelse.

Se rådgivers præsentation.

Forslaget vurderes at være en forbedring. HPU ønskede ændringen indarbejdet.

KRO oplyste, at det tages med i ny Byggeposten.

Der var et ønske om, at eltavler placeres lidt højere end angivet på præsentationen. Christian undersøger muligheden hos el-ingeniøren.

Muligheder for B og C præsenteres. Mulighed for flytning til betonvæg mod køkken.

Se rådgivers præsentation.

E&P vil faktisk gerne føre el inde i køkkenet, så el-skabe kan monteres på betonvæg mod køkkenet.

HPU ønskede ændringen indarbejdet.

KRO oplyste, at det tages med i ny Byggeposten.

Mockup af køkkener til A2

Se rådgivers præsentation.

Christian vil undersøge om der kan opsættes en smallere emhætte, der kan passe over kogesektionen med smal med to kogeplader eller om vaskeskabet kan udføres som et 40 cm skab.

KRO oplyste, at det måske skal med i Byggeposten.

Punkt 4: Status på genhusning

Galgebakken Mark er nu fraflyttet. Vester 1, 3, 5, 7, 9 er varslet ud.

KRO oplyste, at man varsler så meget ud som muligt, så beboerne generes mindst muligt, men det skal passe med de mulige genhusningsboliger.

Punkt 5: Økonomiske anliggender

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

Punkt 7: Tidsplan

Overordnet tidsplan holder. Varsling om risiko for forsinkelse på 6 uger på Skrænt 1 og 3. Uvist om E&P får forsinkelsen i sidste ende. Øvrige boliger i Skrænt leveres planmæssigt

Det giver en udfordring med genhusning.

Der blev spurgt til hvorfor det ikke er kommet frem tidligere når der er spurgt om der var forsinkelser. Christian oplyste, at E&P tidligere har oplyst, at der ikke var forsinkelse. Nu melder de om mulig forsinkelse, der begrundes med vejrlig i februar, processer om valg af metode/materiale og uforudsete forhold i jorden der har taget tid. Man kunne blandt andet ikke anvende den foreslåede løsning for sokkelmembran da leverandøren tog forbehold for de faktiske forhold af soklerne.

Deltager oplyste, at det er vigtigt at orientere beboerne så hurtigt som muligt, da flere beboere har valgt anden løsning en genhusning og her kan det have en meget stor betydning.

KRO vil spørge E&P på førstkommende byggemøde og sørge for informationsmateriale derefter.

Christian oplyste at den forsinkelse E&P har varslet for Skrænt 1-3 ikke vil påvirke de fremadrettede deadlines i Skrænt 2-4-6.

D-boliger opstartes i maj.

Punkt 8: Proces og organisation.

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

Punkt 10: Eventuelt

Besøg på byggefabrikken på Smedeland, Glostrup, 2620 Albertslund

Se rådgivers præsentation.

Der var forslag om besigtigelse og rundvisning for GAB den 3/5 kl. 10 – 11.

Der var spørgsmål til placeringen af den fremskudte byggeplads ved Sten. Der var et ønske om ikke at lukke legepladsen og forudgående varslings af naboer. Christian oplyste at legepladsen formentlig vil blive lukket grundet arbejder med de tilstødende D-boliger

Christian præsenterede programmet "Ajour", der anvendes til kommunikation og kvalitetssikring under renoveringen.

Punkt 11: Næste møde

3/5/22. Behov for mødet drøftes

Tirsdag den 24/5 kl. 17. (afbud fra Lars)

Tirsdag den 28/6 kl. 17. (afbud fra Thor)

Bruttoliste igangværende sager til beslutning

Emne	beskrivelse	Beslutning	Hvem beslutter	Hvornår
Køkkenleverandør	Der er udbudt både Tektum lignende køkken og standard kvalitet. Det skal besluttet hvad der tilbydes beboerne og hvad der er tilvalg	Standard kvalitet er det, der bliver råd til. Tektum 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-ladestanderne 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 89 APRIL 2022

Status Skrånt 1-3

- Udlægning af fjernvarme
- Strømpeforring
- Sokkelmembran og -isolering
- Montage af lette facade-elementer
- Indvendig kantmembran
- Opretning af vægge på badeværelser



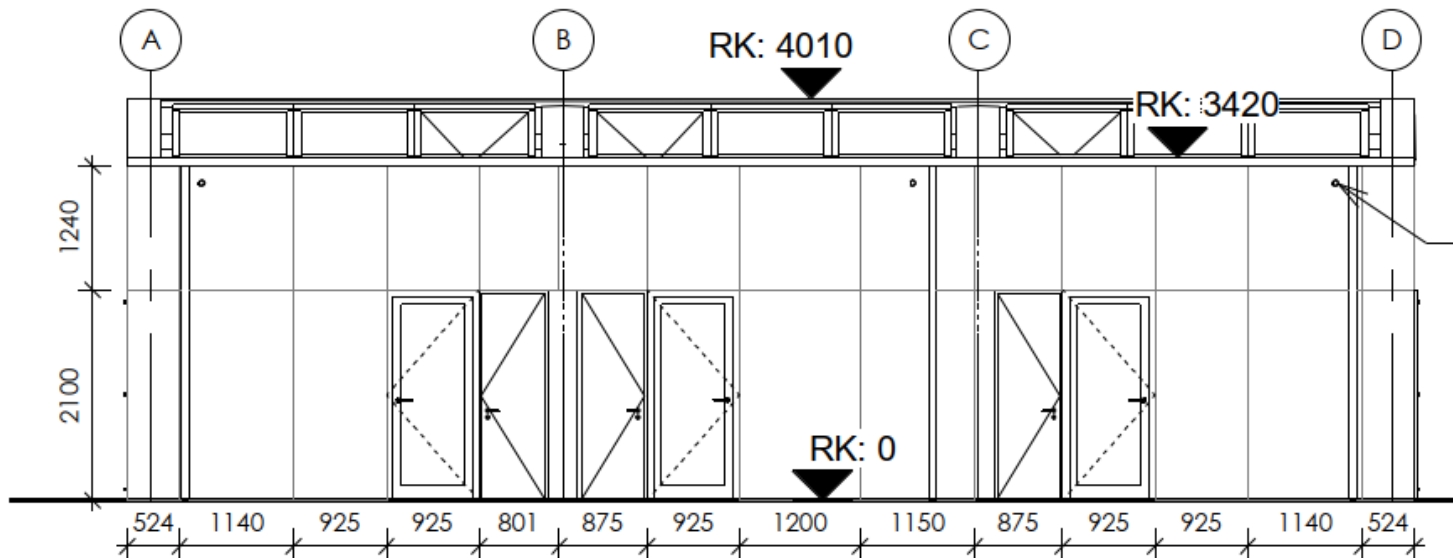
Status Skrånt 2-6

- Udvendig rydning
- Indvendig nedrivning
- Sandblæsning
- Sanering



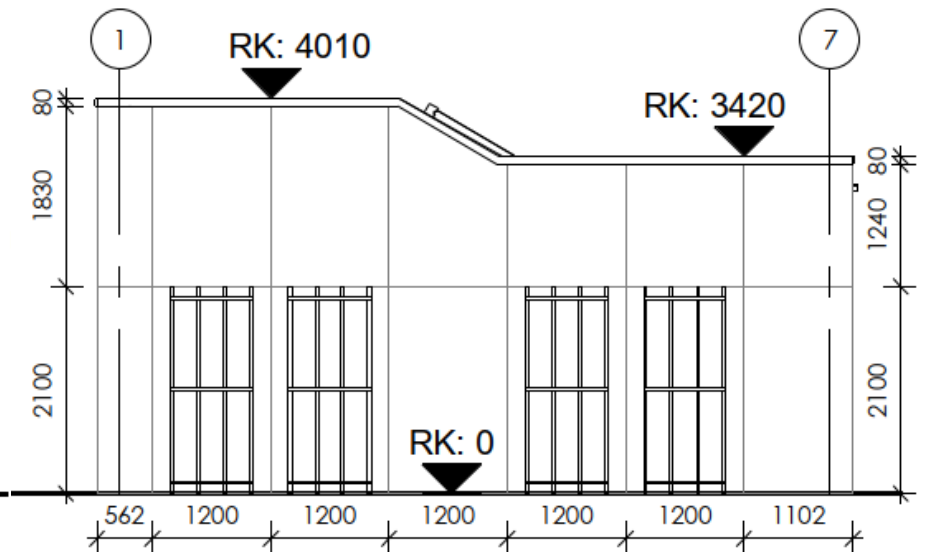
Status D-boliger Skrænt 2

- Produktion af elementer pågår på Smedeland
- Geotekniske undersøgelser af jordbundsforhold
- Nedrivning/Sanering starter i maj



D1.3 - Facadeopstalt, Indgangsside

1 : 100



D1.3 - Facadeopstalt, Sydvestvendt gavl

1 : 100

Haver i rækkehuse

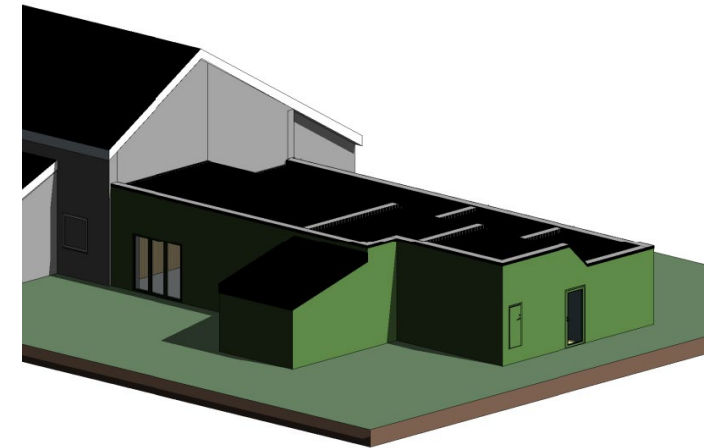
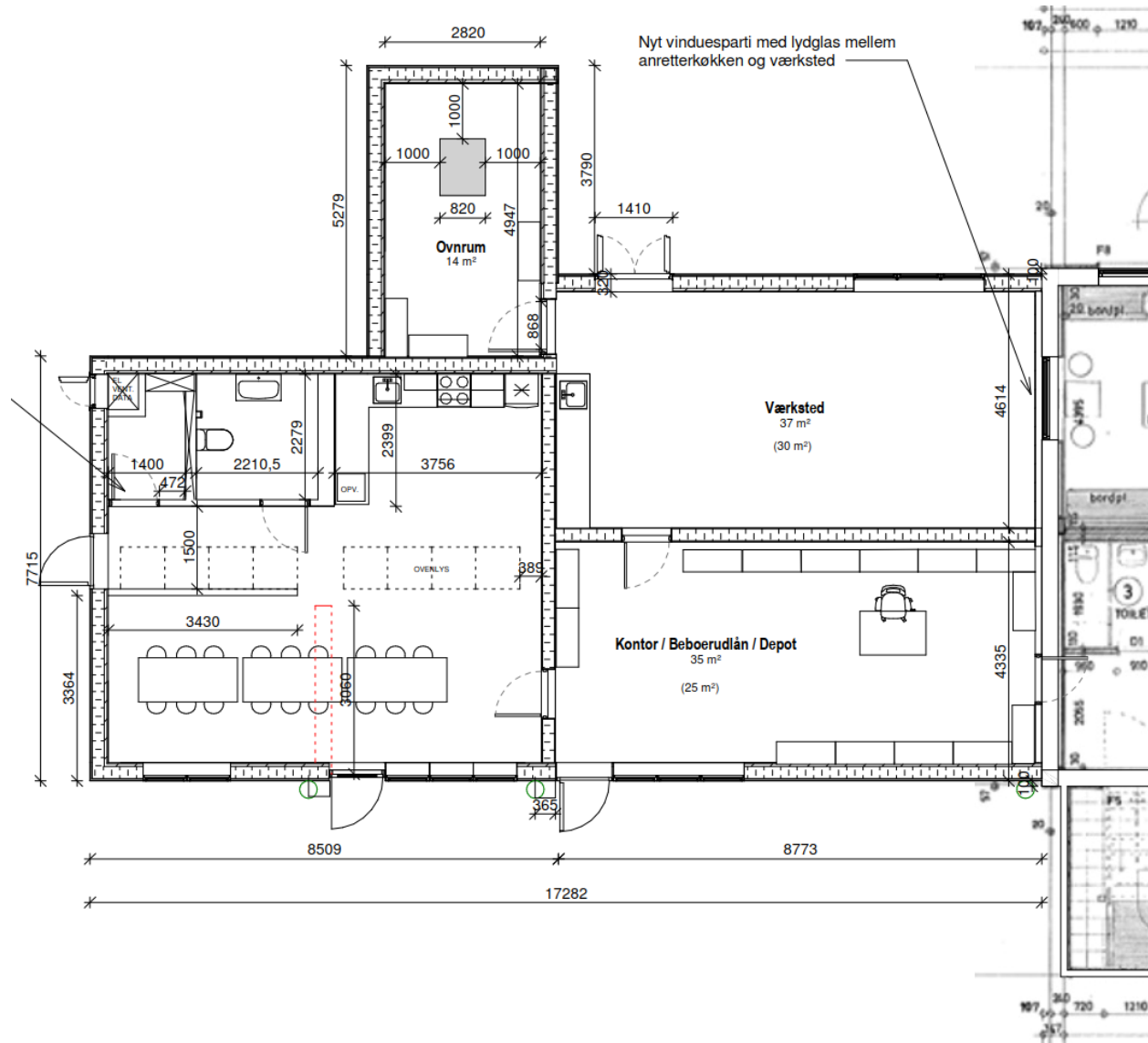
0-stilling af baghaver i B- og C-boliger vil omfatte:

- Rydning af buske, hegn og belægning
- Rydning af bærelag/vækstlag
- Udlægning af muld + terrænregulering
- Grubning, kultivering og græssåning (fra 2-6m af haven)
- Opsætning af nye hegn fra 2-4/6m (inderste fag er allerede indehold)
- Avnbøghæg 100-125 barrod i enden af haven med åbning. Som plantes iht. Årstider



En 0-stilling af haverne giver mulighed for at udvide tilvalgsarealet, så dette fx fremadre

Udvidelse af beboerhus



C3 boliger

VA har godkendt at der kan laves yderligere 10 C3 boliger.
Proces herfor drøftes.

Nuværende aftalte boliger som konverteres om til C3-boliger:

Vester 9-6 og Vester 9-8

Vester 8-6 og Vester 8-8

Mark 6-9 og Mark 6-11

Øster 9-5 og Øster 9-7

Øster 7-10 og Øster 7-12

Udskiftning af køkkenleverandør

E&P har meddelt at det bliver IKD køkkenet i stedet for Tectum. Redegørelse herfor allerede fremsendt til HPU.



Prøveopstilling af IKD-køkken

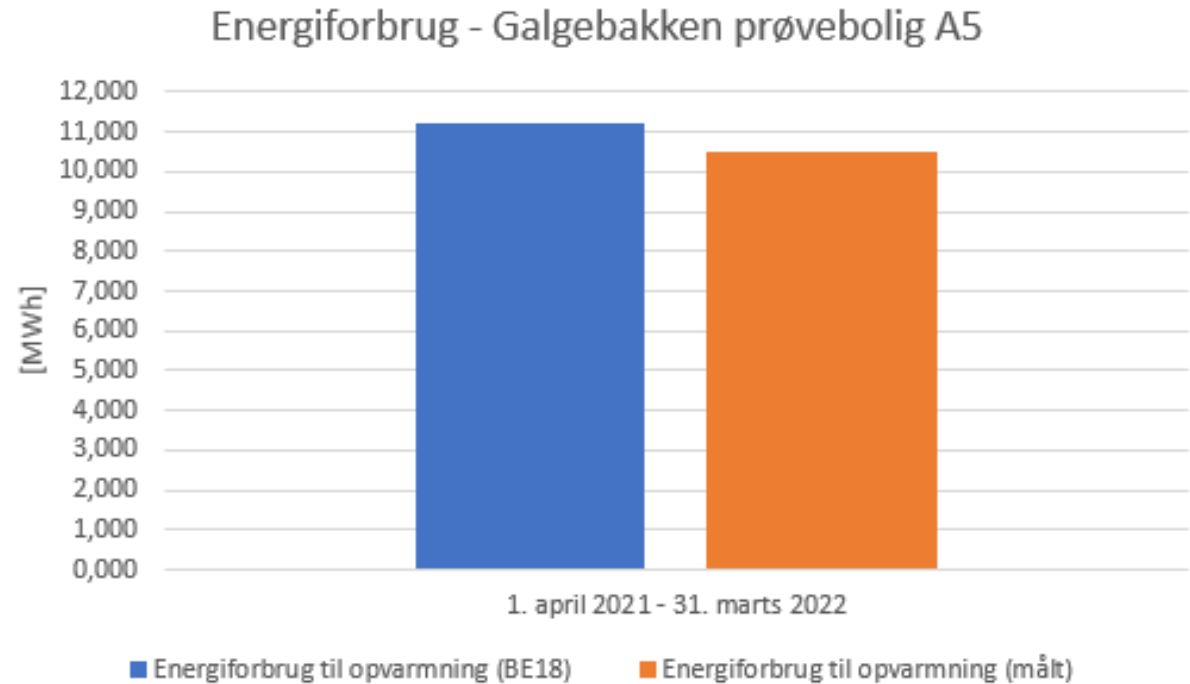


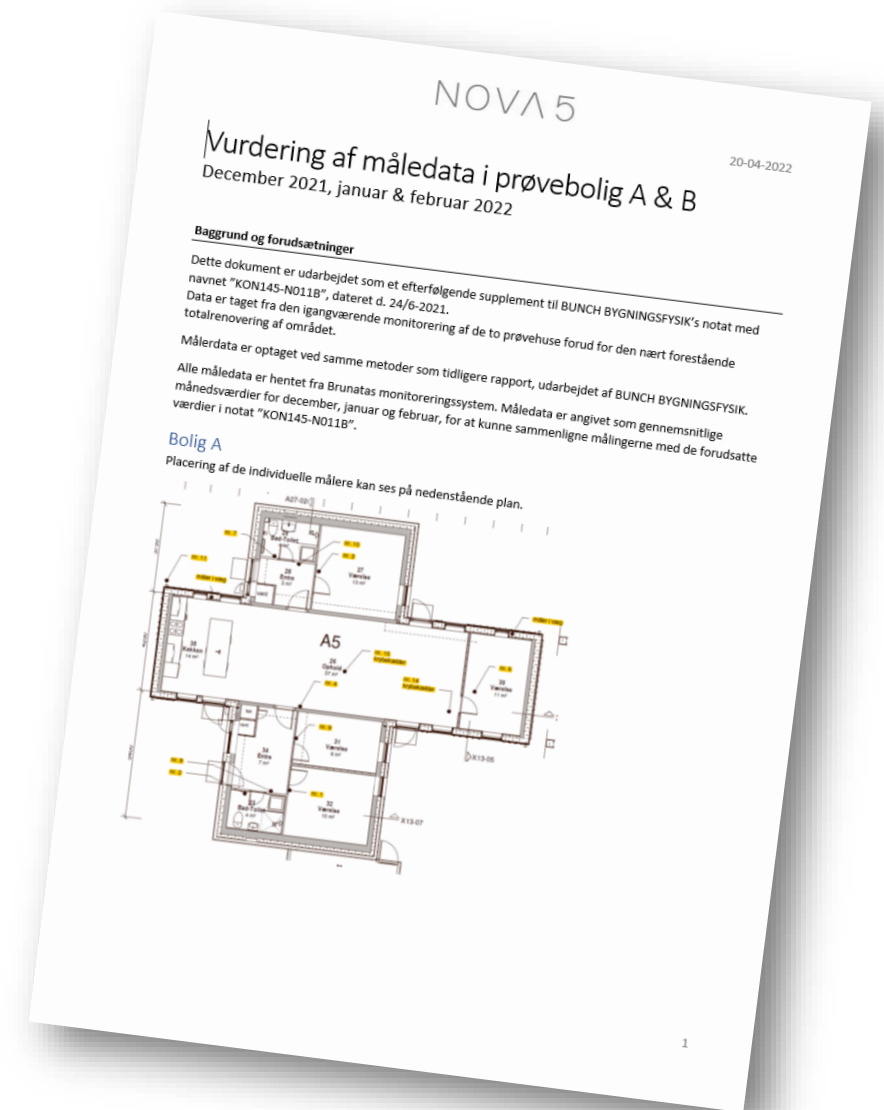
Prøveopstilling af Tectum-køkken

Varmeforbrug

Energiforbruget korrigeret for graddage for perioden 1. april 2021 til 31. marts 2022 for Prøvebolig A.

Forbruget ligger ca. 6% lavere end det beregnet forbrug.





Monitorering – i Skrænt 1-3

A-boligen

Målingerne ser generelt bedre ud end i forhold til de forudsatte værdier på temperatur og RF. Dog er det værd at bemærke, at i A2-delen hvor ventilation

B-Boligen

Ingen nye uforudset målinger i forhold til de tenders vi tidligere har set.

Møde aktivitet i dagtimerne har givet udslag i RF på time-basis, men ikke noget som giver større udsving set over et helt døgn

Sammenfatning

Ingen målinger giver indikationer på risiko for skimmel bortset fra de høje værdier (68,7%) målt i badeværelse i A2-del i november måned hvor ventilationsanlægget ikke har været i funktion.

Ingen alarmerende lave temperaturer i knudepunkterne og høje fugtniveauer heri.

Garanti på 3 lags glas

Fra: [Steen Bastkjær Hansen](#)

Sendt: 9. februar 2022 08:13

Til: [Olivia Lundgren](#)

Emne: SV: Garanti Frame IC

Hej Olivia

Der er 10 års garanti på alle vores døre og vinduer både i 2lags og 3lags glas 😊

Det eneste vi "kun" har 5års garanti på er pladedøre, da det er en trækonstruktion.

Så har vi 1års garanti på vinduesmotorer og andet elektrisk tilbehør.

Med venlig hilsen / Kind regards,

Idealcombi A/S

Steen Bastkjær Hansen

Ekstern salg Øst

Mobil: +45 4018 1653

Idealcombi A/S - Arnold Nielsens Boulevard 134 - 2650 Hvidovre - Telefon: +45 9688 2500

[IDEALCOMBI.DK](#)

[ARKITEKTKATALOG](#)

[FACEBOOK](#)

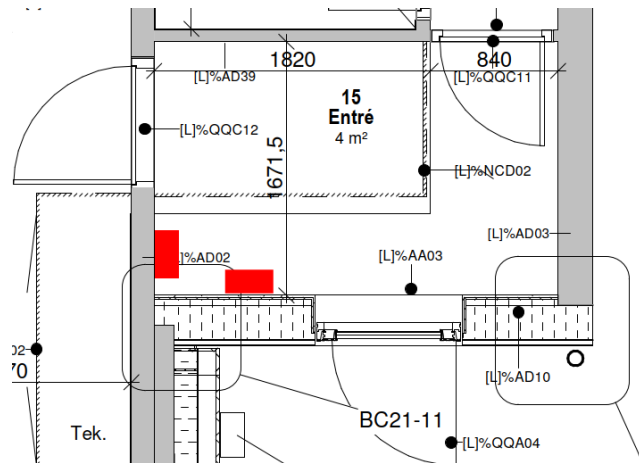
[TWITTER](#)

[LINKEDIN](#)

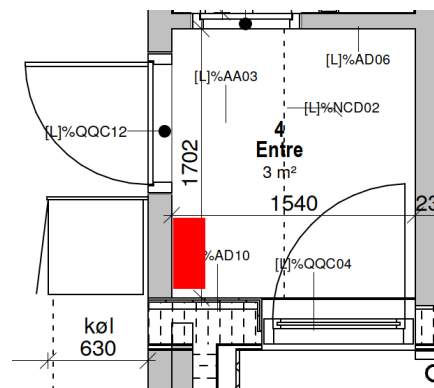
Vinduer og døre. Udviklet, testet og produceret i Thy

Placering af elskabe i entréer i B- og C-boliger

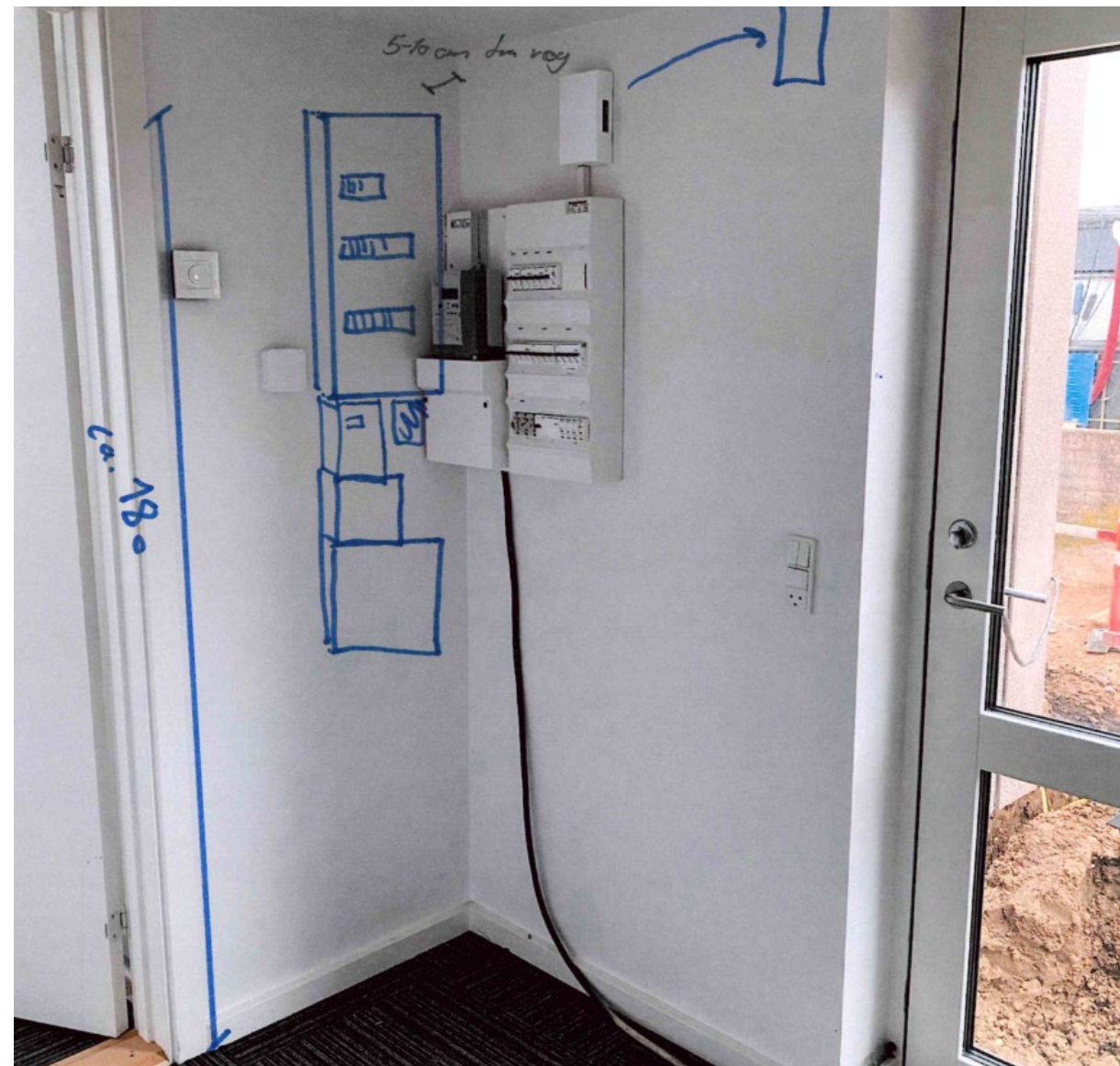
El-skabe rykkes over på den bærende væg mod køkken svarende til den nuværende placering.



B-bolig

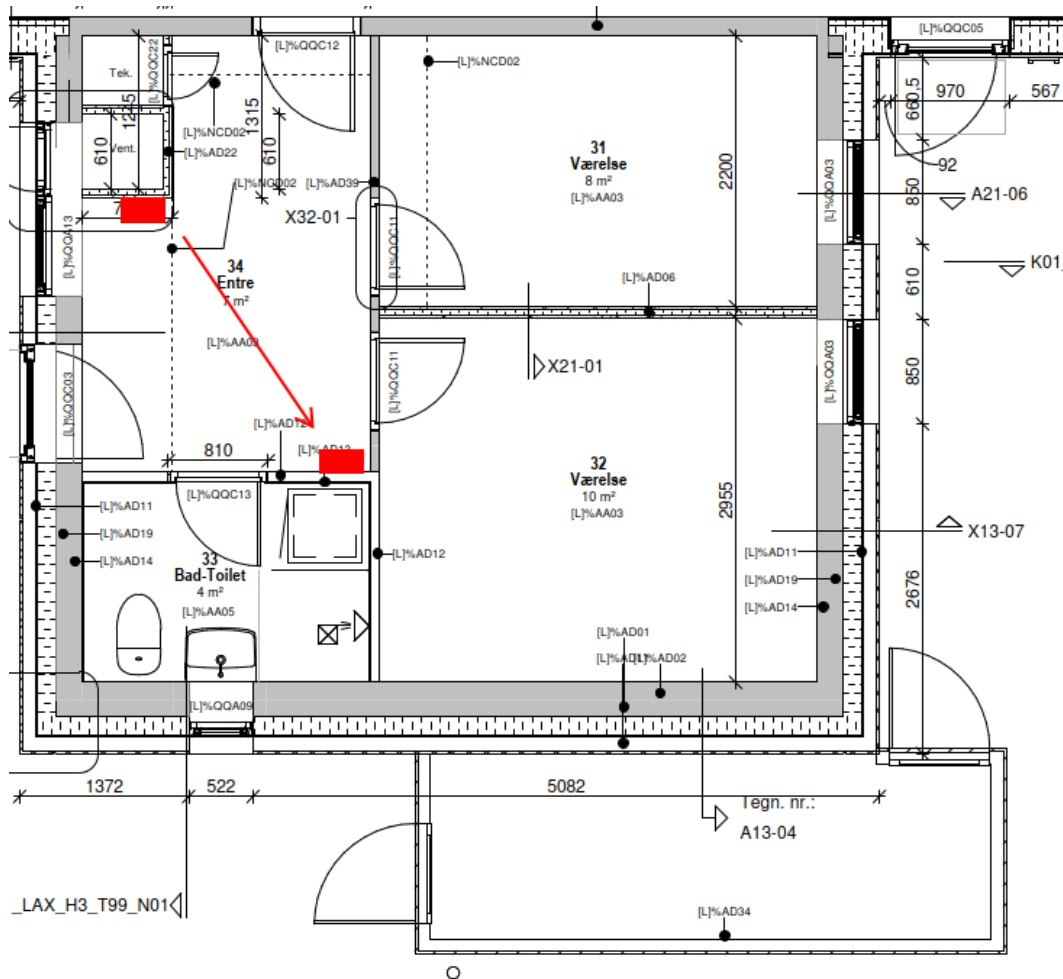


C-bolig



Placering af elskabe i entréer i A2

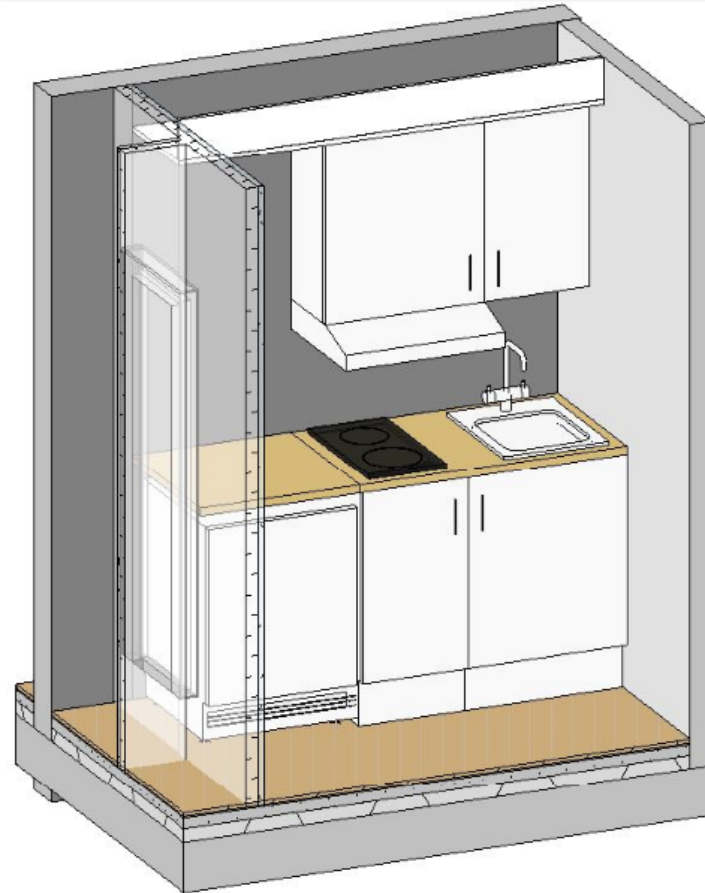
Mulighed for at ændre placering af el-skab fra den nuværende placering.



Mockup af køkkener til A2

Ændringer til det viste A2-trinette:

- Håndtag i stål – ikke guld
- Pianohængsel i stål – ikke guld
- Klapbordplade skal kunne gå fri af overskabe



Besøg på Smedeland

Mulighed for at besigtige og få rundvisning på Smedeland d.3 maj kl.10-11



Gennemgang af Kvalitetssikring

Digital gennemgang af kvalitetssikring på Ajour

Projekt

Galgebakken_12444

1

-

2

-

3

-

Status på registreringer

Videresendt

Registreringstegninger

Hent

Udskriv

%-Fordeling

126 Alle

0 Afvist

51 Oprettet

0 Ikke godkendt

35 Færdig

40 Afsluttet

40 28 0 0 32

Alle grupper

Arbejds miljø

Arkitekt 98

Arkitekt - Landskab 20

Bygherre gennemgang

Ingeniør

Ingeniør - EL 3

Ingeniør - Konstruktioner

Ingeniør - Ventilation

Ingeniør - VVS 5

Opret reg.

Side 1 af 2 (126 registreringer)

Hent

Udvid filter

Ryd filter

#	Tegning/GPS	Tidsfrist	Kategori/Liste	Emne	Modtager	Ansvarlig
Søg på #	Søg på tegningsnavn		Ingen	Søg på emne	Vælg virksomhed	Vælg virksomhed
130	 Skrænt 3, 15A - 315.pdf (1) Etape 1 / Skrænt 3 / 15A (315) Boligtype B5	21-04-2022 21-04-2022	Arkitekt	Huller skal lukkes i membran	Modtaget 21-04-2022 15:09 Enemærke & Petersen a/s Thomas Carlsen Færdig Afvist	Oprettet 21-04-2022 15:04 Nova 5 Arkitekter A/S Christian Lang Afsluttet Ikke godkendt
129	 Skrænt 3, 15A - 315.pdf (1) Etape 1 / Skrænt 3 / 15A (315) Boligtype B5	21-04-2022 21-04-2022	Arkitekt	Udføres af isolering under trappe er godkendt iht. dimension, fastgørelse og omfang (aftalt at der også isoleres ud for "trappe-vangen")	Modtaget 21-04-2022 15:09 Enemærke & Petersen a/s Thomas Carlsen Færdig Afvist	Oprettet 21-04-2022 15:03 Nova 5 Arkitekter A/S Christian Lang Afsluttet Ikke godkendt
128	 Skrænt 1, 11A - 111.pdf (1) Etape 1 / Skrænt 1 / 11A (111) Boligtype B5	21-04-2022 21-04-2022	Arkitekt	Der må ikke være spalte mellem rør og isolering	Modtaget 21-04-2022 15:09 Enemærke & Petersen a/s Poul-Ejner Tange Nielsen Færdig Afvist	Oprettet 21-04-2022 15:00 Nova 5 Arkitekter A/S Christian Lang Afsluttet Ikke godkendt
127	 Skrænt 1, 11A - 111.pdf	21-04-2022	Arkitekt	Der må ikke være spalte mellem rør og isolering	Modtaget 21-04-2022 15:09 Enemærke & Petersen a/s	Oprettet 21-04-2022 15:00 Nova 5 Arkitekter A/S