

Referat for Helhedsplanudvalgsmøde 92

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

Deltagere:

- Birthe Y. Nielsen, GAB
- Steen Søndergaard, GAB
- Jens Ellesøe Olsen, GAB
- Benny Klausen, GAB
- Thor Hansen, GAB
- Lars Steinov, GAB - afbud
- 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 (CL) – Projektleder, NOVA5

DAGSORDEN

Punkt 1: Godkendelse af dagsorden og punkter til eventuelt.

1.1 Godkendelse af dagsorden og punkter til eventuelt.

Dagsorden blev godkendt. Punkter til eventuelt.

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

2.1 Byggeposten og renoveringshjemmeside

Film fra byggefabrikken

Ønske om byggepost omkring forsinkelse på helhedsplanen.

2.2 Beboerhenvendelser

Gennemgang af tidsplan, aftaler og regler for tilbageflytning for beboerne i Skrænt (og for alle andre på Galgebakken). Der varsles 4-6 uger før hjemflytning. Tidsplan kommer op på hjemmeside så beboerne selv kan se forventet hjemflytningstidpunkt. Der sendes et brev til allerede genhuste beboere omkring forventet hjemflytning.

2.3 Åbent Hus

2.4 Informationsmøde / beboermøde

Punkt 3: Tekniske anliggender

Rådgivers præsentation af projektstade

Se vedhæftede præsentation fra rådgiver.

Skure til A1 og A2

Se rådgivers reviderede materiale

Der er tale om opdeling og placering af skure ved A1 og A2 udlejet af BO-VEST i A-boliger i Sønder, Neder, Over og Øster

Forslag 1 til opdeling anvendes ikke.

Forslag 2 til opdeling går rådgiver videre med i en modificeret udgave. De nye skure kommer til at gå 50 cm længere ind i haven. Døren mod haven placeres for enden i stedet for på side.

Dørene til det store skur placeres-centreret i ganglinjen for at gøre adgangen til skuret med cykler mv. lettere

Forholdet bliver først relevant i 2024 – der arbejdes på sagen – firkløverhaver i Sønder, Neder, Over, Øster

Græssåning i haver

På forrige HPU blev der rejst et ønske om, at der ikke bliver sået græs i baghaver på rækkehuse. Dette således, at beboerne lettere kan anlægge egne bede. Forslaget er nu forelagt landskabsarkitekt og entreprenør. Entreprenør vurderer, at det vil være en dårlig løsning, hvis den udbredes overalt. Når der sås græs, tromles frøene ned i overfladen. Hvis der ikke tromles og ikke foretages såning, vil arealet være meget udsat for regnvand og det kan hurtigt blive en pløjemark.

Det foreslås derfor, at de, der måtte ønske ikke at få sået græs, kan rette kontakt.

Det blev aftalt, at der arbejdes på en løsning, hvor beboerne kan vælge græs eller ikke græs. Valget forventes at kunne ske via en e-mail-adresse eller evt. via tilvalgsportalen for dem, der ikke allerede har foretaget tilvalg.

Byggepladsers placering i forbindelse med byggesagen

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

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

Entreprenøren er meget opmærksom på, at Galschiøt-statuen skal sikres. CL oplyste, at det pt overvejes om den skal flyttes midlertidigt for at sikre at der ikke sker skade på den.

Byggepladsernes placering i forhold til byggesagen – Sønder

En deltager spurgte til, om man kan begrænse håndværkerparkering, hvor beboerne parkerer og

KRO oplyste, at det er en del af udbuddet. Hvis der opleves problemer kan det vendes med entreprenøren.

Eltavlens placering i c-boliger

Eksisterende placering på vægstykket ved siden af hoveddøren fastholdes.

Dette skal kommunikeres ud til lejerne.

Orientering om omlægning af supercykelstien

På nuværende tidspunkt er der opsat midlertidige skilte. Det er Kommunen som varetager opsætning af skilte.

KRO tager en snak med kommunen omkring supercykelstien og skiltning.

Rådgiver arbejder på en billedeillustration omkring adgangsveje i forbindelse med byggeriet.

En beboere påpegede at der skal være større opmærksomhed på, at det skal være sikkert at cykle og der blev efterspurgt belysning på de steder, hvor den ordinære supercykelsti bliver omdirigeret ved opsat afspærring og skiltning. Forholdet tages med til entreprenøren.

Punkt 4: Status på genhusning

Punkt 5: Økonomiske anliggender

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

Punkt 7: Tidsplan

Rådgiver gennemgår seneste udmeldinger fra E&P udmeldes og forventninger til, hvad der forhandles hjem.

Se rådgivers præsentation

CL fortalte, at der er opstået forsinkelse i forbindelse med udførelse af renoveringen Skrænt 1-3 og Skrænt 2-4-6. Årsagen til forsinkelsen er udfordringer med at finde arbejdsgangen i processen og herunder, at der har været forskellige stop.

For Skrænt 1-3 oplyste CL, at der under strømpeforingen i krybekælderen opstod skade på vandledning. Entreprenør kan derfor ikke holde tidsplanen.

For Skrænt 2-4-6 har man været presset af strømpeforing, hvor der ikke har været det forventelige flow. Desuden har der været ændringer grundet manglende godkendelse af udførte opgaver, som har givet entreprenøren tilbagegang.

CL oplyste, at når de begynder at aflevere de renoverede boliger, så vil der blive afleveret 8 boliger hver 14. dag.

KRO oplyste, at de forventer at få en ny tidsplan dagen efter HPU-mødet. Revideret tidsplan udsendes sammen med referatet.

På nuværende tidspunkt er der 200 boliger i produktion. Der laves derfor en opbremsning, så der tages ikke nye boliger i produktion efter Vester lige numre.

Det blev oplyst, at flytning til genhusning og tilbageflytning til egen bolig bliver foretaget af det samme flyttefirma.

Ved flytning til genhusning modtager beboerne 3-måneders varsling om, hvornår de skal flytte og de bestiller selv flyttetidspunkt ved flyttefirmaet. Ved hjemflytning modtager beboerne 4-6 ugers varsling om, hvornår de kan skal flytte og de bestiller igen selv flyttetidspunkt ved flyttefirmaet. Ved hjemflytning må der forventes et overlap mellem genhusningsbolig og hjembolig på 2 – 14 dage.

Det blev aftalt, at tidsplanen bliver kommunikeret til beboerne. Desuden at de enkelte beboere får klar og tydelig besked om, hvornår de kan forvente hjemflytning.

Stine udarbejder en oversigt over boligernes fraflytning og hjemflytning. Hun sørger for, at de beboere, der bliver berørt af forsinkelsen, snarest muligt får direkte besked. Her oplyses det, at "Der bliver afleveret 8 boliger hver 14. dag. Du skal ikke nødvendigvis flytte hjem samme dag som din nabo/genbo."

Der udarbejdes særskilte udgaver af Byggeposten til de enkelte kvarterer (Skrænt, Mark Sten, Vester ulige), hvor de får oplyst tilbageflytningsdatoer for deres kvarterer. Stine og KRO laver et udkast snarest muligt og det sendes til kommentering hos GAB inden udsendelse.

.

Punkt 8: Proces og organisation.

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

Punkt 10: Eventuelt

Status for pkt. - på huske/bruttoliste sager - om frihøjde under inddækning af ventilationskanal i værelser.

CL oplyste, at det følger projektet med inddækningshøjder. Man har optimeret så meget som muligt. Frihøjden afhænger af lyddæmperen.

Har fremdriften af renoveringen nogle steder haft som konsekvens, at tidsplanen for renoveringen andre steder er blevet forsinket?

CL oplyste, at man er meget opmærksom på kvaliteten. Hvis man presser for meget på, så kan det blive med kompromis på kvaliteten.

Kan der arrangeres en lignende tur på byggepladsen som sidste gang? Sidste gang var bestemt en succes. Der afholdes en inspektion på mødet 6 september 2022. Vi mødes ved Købmanden.

Køkken i GB grøn farve. Har alle synlige flader undtagen bordplader og vel også sokkel – herunder udv. skabskorpus m.m. – GB grøn farve?

CL oplyste, at der laves en illustration, hvor man kan se alle kanter m.m. Der vil blive taget billeder af de nye køkkener, der snart kommer.

Kan beboerne få noget af det egetræ, der bliver fældet?

KRO undersøger det. Beboere skal oplyse ønske mål.

Punkt 11: Næste møde

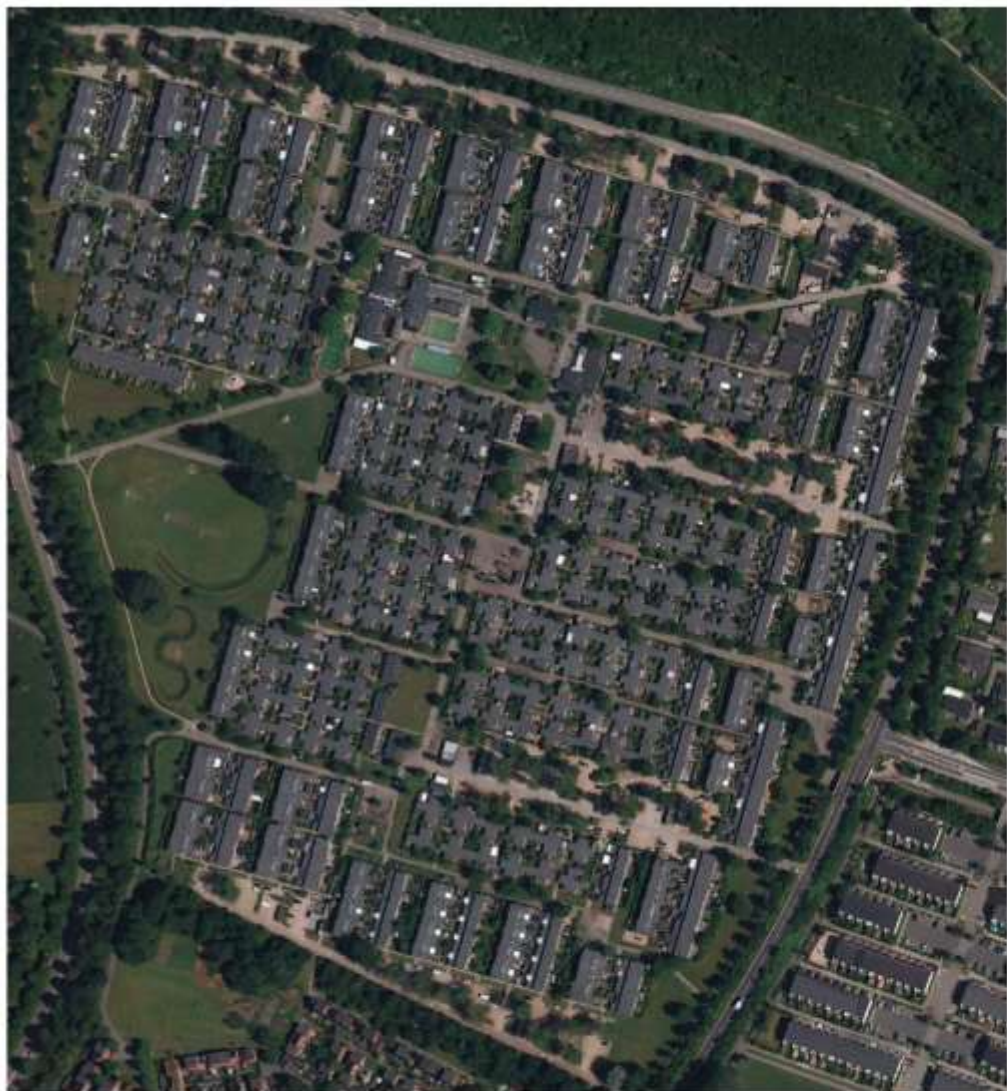
Tirsdag den 6. september 2022 kl. 17:00.

Der startes med en inspektionstur kl. 17:00 – mødested ved købmanden.

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	Fra loft til underkant af inddækning 215 mm.		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 reetableres, 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

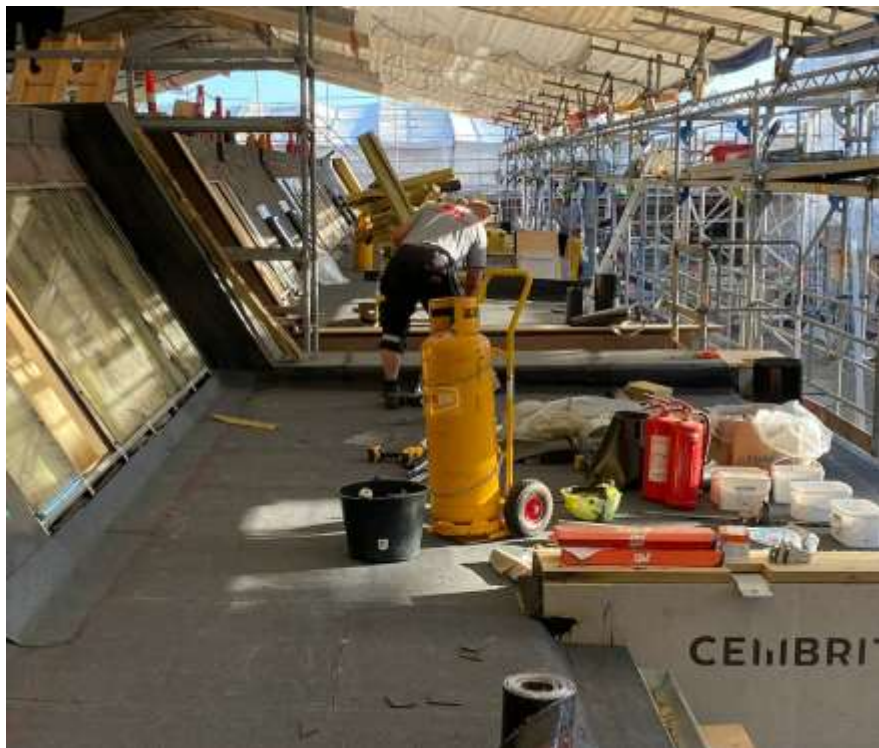
HPU 92 AUGUST 2022

Status Etape 1



Status Skrånt 1-3

- Tagdækning
- VVS, VENT og EL-installationsarbejder i boliger
- Støbning af gulve i de sidste boliger og udlægning af membran
- Let facadebeklædning
- Flise-arbejder i badeværelser
- Indvendig tømmer-arbejder



Status Skrånt 2-6

- Sokkelarbejder og facademontage
- VVS, VENT og EL-installationsarbejder i boliger og krybekælder
- Håndtering af svære arbejder i krybekældre
- Indvendige vægge
- Rydning af D-boliger



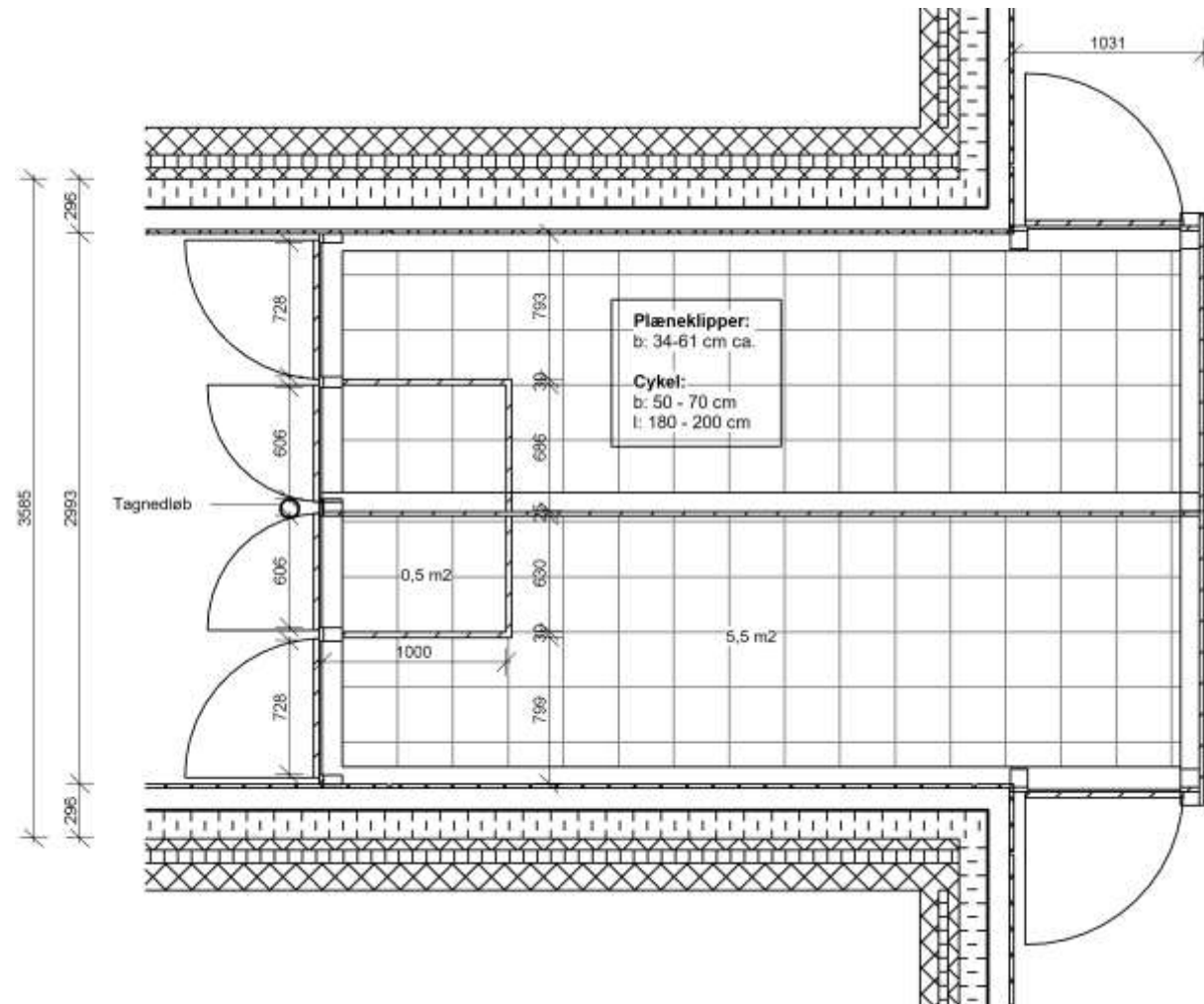
Status Mark og Sten

- Rydning
- Sanering
- Nedrivning
- Montage af facadeelementer



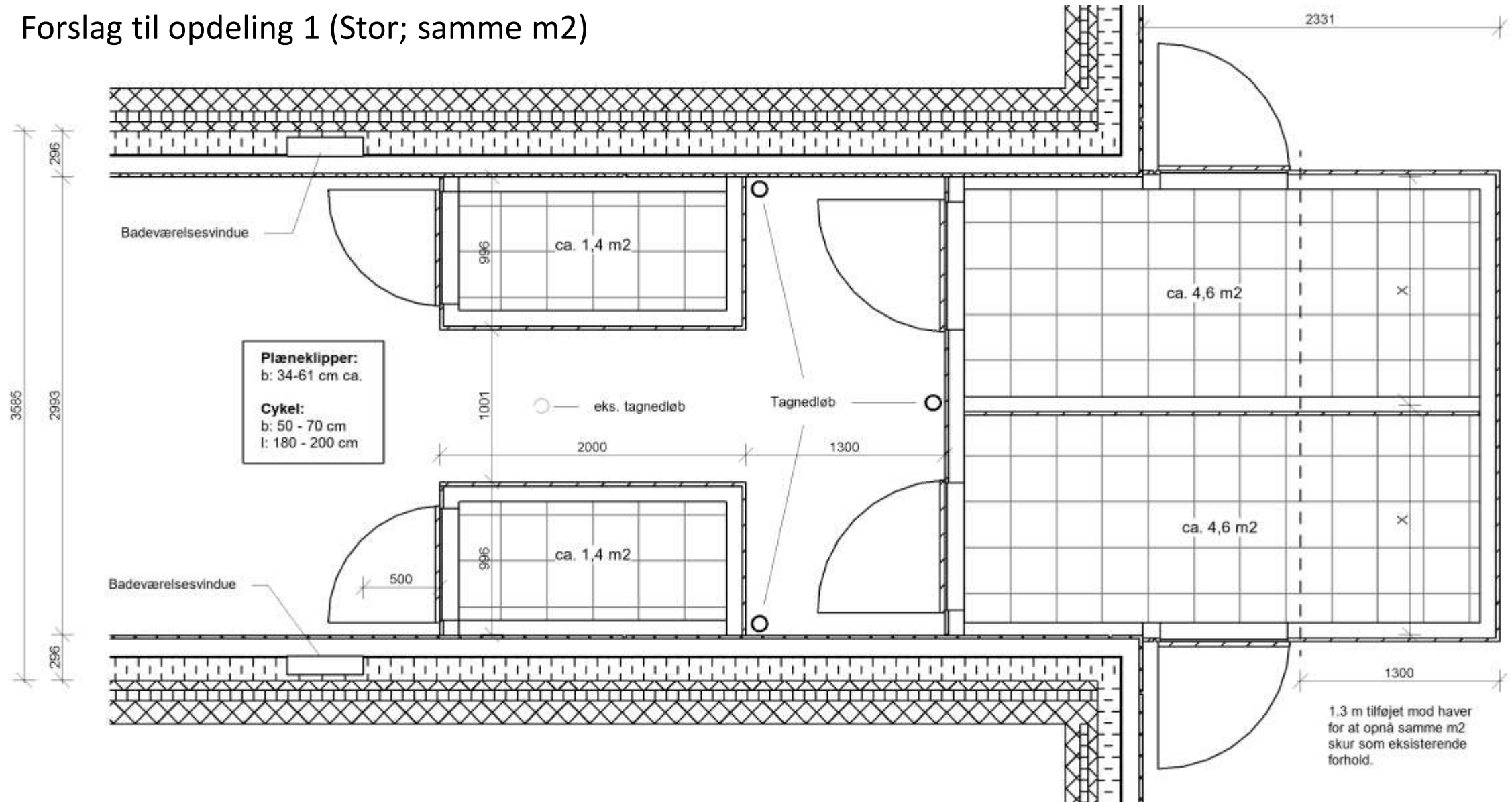
Opdelte skure til A-boliger – Sønder, Neder, Over og Øster

Nuværende udformning



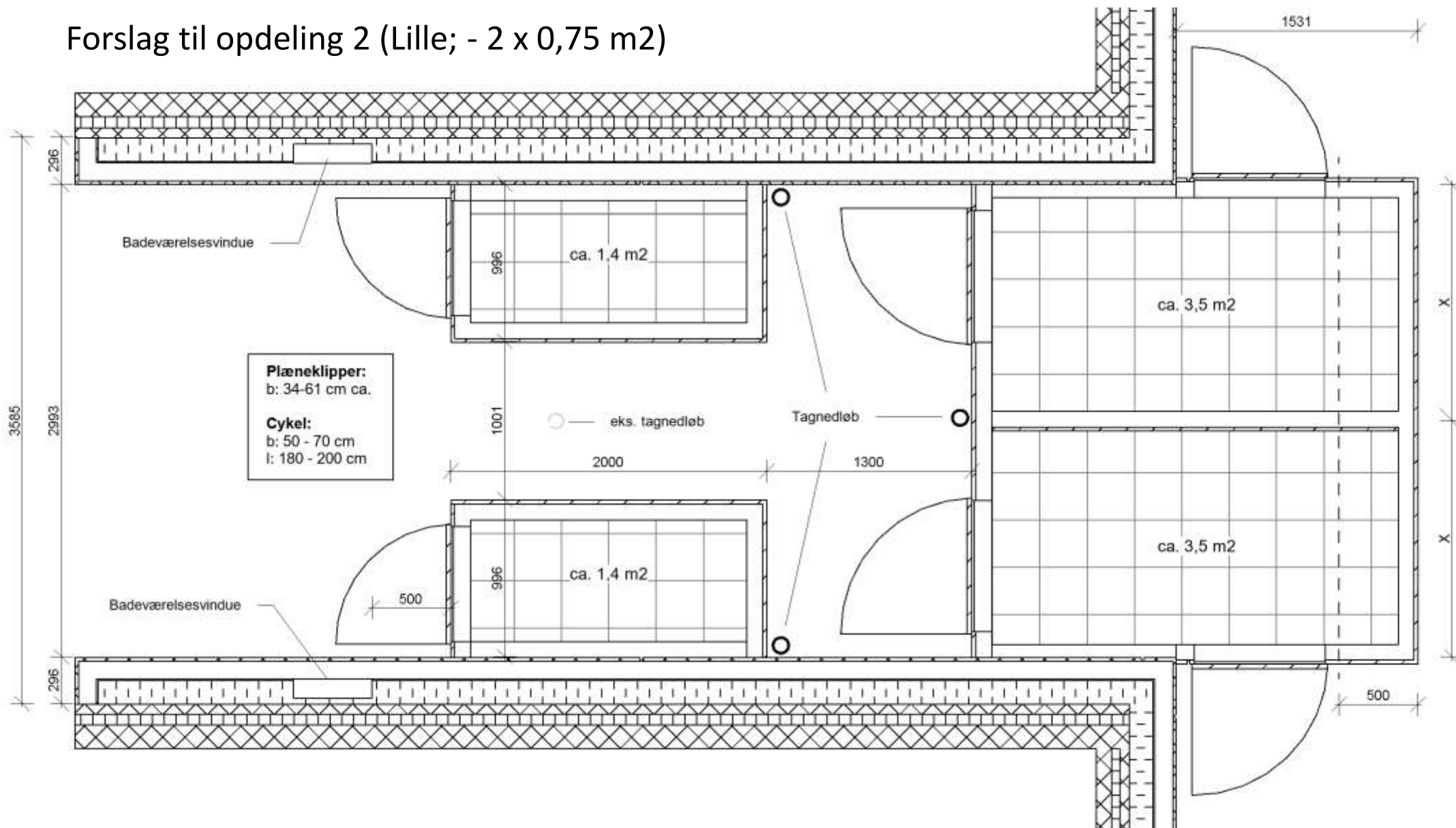
Opdelte skure til A-boliger – Sønder, Neder, Over og Øster

Forslag til opdeling 1 (Stor; samme m2)



Opdelte skure til A-boliger – Sønder, Neder, Over og Øster

Forslag til opdeling 2 (Lille; - 2 x 0,75 m²)



Opdelte skure til A-boliger – Sønder, Neder, Over og Øster

Situationsplan - De 3 løsninger vist ift. haver.

Opdeling 2

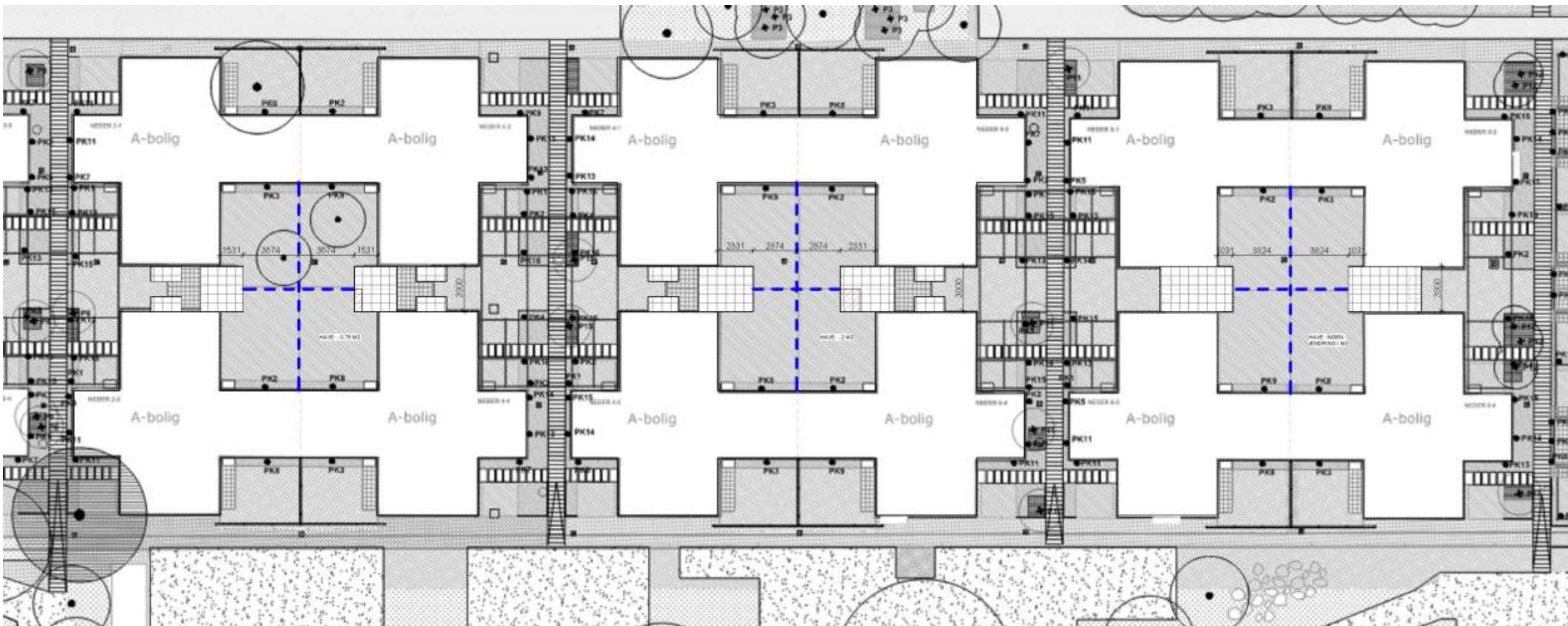
Have mister 0,75 m²

Opdeling 1

Have mister 2 m²

Eksist. Opdeling

Ingen ændring i m² have



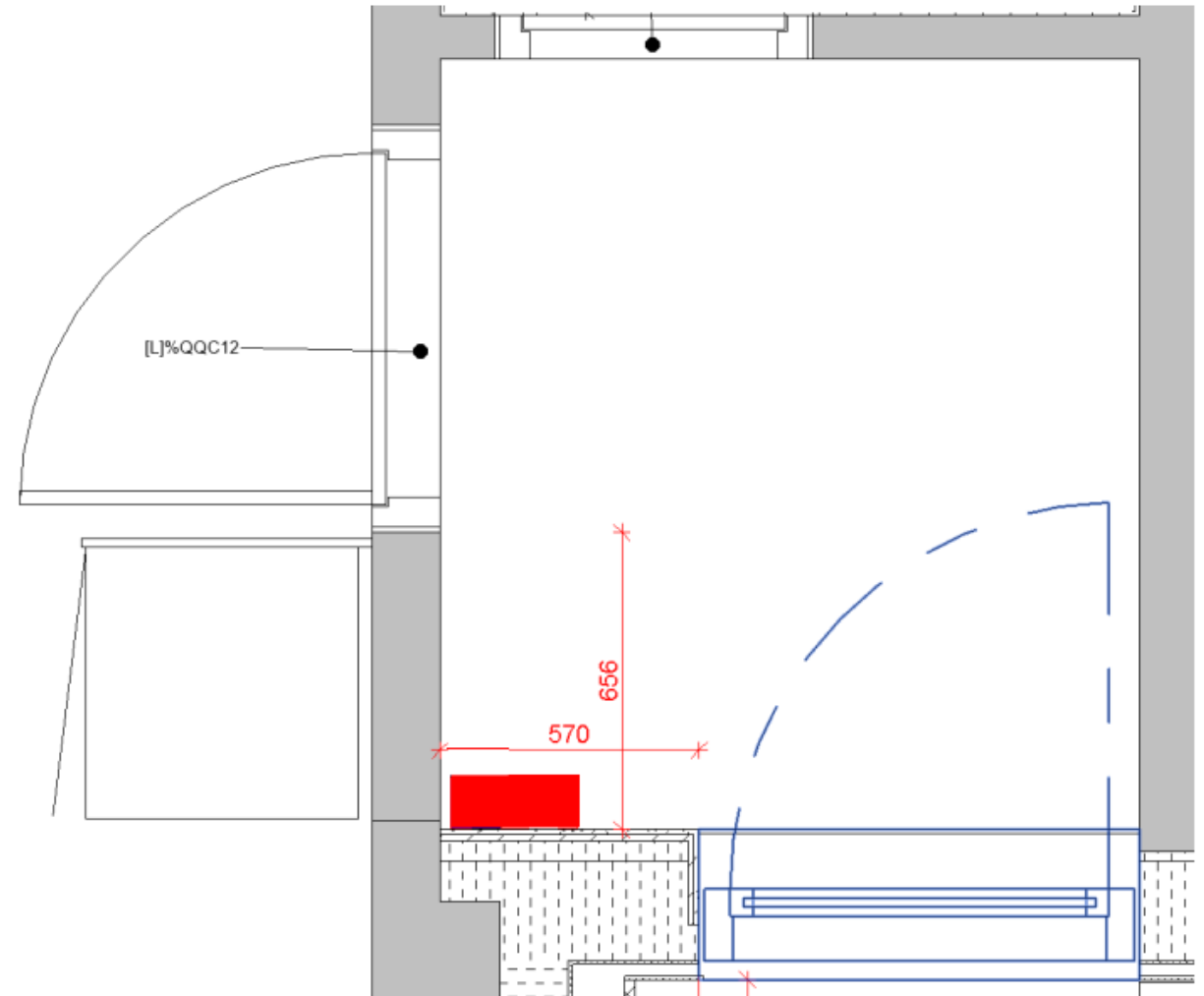
Græssåning i haver

På forrige HPU blev der rejst et ønske om at der ikke bliver sået græs i baghaver på rækkehuse. Dette således beboerne lettere kan anlægge egne bede. Forslaget er nu forelagt landskabsarkitekt og entreprenør. Entreprenør vurderer at det vil være en dårlig løsning hvis den udbredes overalt. Når der sås græs tromles frøene ned i overfladen. Hvis der ikke tromles og ikke foretages såning, vil arealet være meget udsat for regnvand og det kan hurtigt blive en pløjemark.

Det foreslås derfor at de der måtte ønske ikke at få sået græs, kan rette kontakt.

El-tavleplacering ved C-boliger

Efter den sidste dialog om de to mulige placering af el-tavle i C-boliger, forslåes det, at vi fastholder Eksist placering er på vægstykket ved døren.



Byggepladsernes placering i forhold til byggesagen - Supercykelsti

Der er indgået aftale med Kommunen om omlægning af supercykelstien fra d.8 august og ca. 2 år frem



— Omlagt supercykelsti

— Eksisterende supercykelsti

Byggepladsernes placering i forhold til byggesagen - Sten

Nye gangbroer og afhegning mellem Sten og Over

Entreprenøren er meget opmærksom på, at Galschiøt-statuen skal sikres mod skader

Byggepladsernes placering i forhold til byggesagen - Sønder

Jf. tidsplanen starter arbejder op i Sønder sommeren 2023 og afsluttes i udgangen af 2024

For de grønne områder vil entreprenøren delvis anvende disse til adgangsveje og midlertidig materialeoplagering. Entreprenøren er forpligtiget til, at reetablere når de overdrager fællesområder til Galgebakken

Parkeringsområdet foran Sønder vil blive inddraget til bygningsarbejderne, men der vil blive lavet kørevej, så beboer som er flyttet retur i Skrænt 1-3 kan komme ind til deres P-pladser

