

Referat af Helhedsplanudvalgsmøde 95

13. december 2022 klokken 17.30-19 på Galgebakkens ejendomskontor – bestyrelseslokalet.

Forud for mødet blev der gennemført inspektionstur hvor der blev kigget på pergola om lampeplacering for A-boliger.

Deltagere:

- Birthe Y. Nielsen, GAB
- Steen Søndergaard, GAB
- Jens Ellesøe Olsen, GAB
- Benny Klausen, GAB
- Thor Hansen, GAB (afbud)
- Lars Steinov, GAB
- Jesper Lohse Jørgensen, observatør
- Grethe Engelbrecht Johansen, observatør

- Vinie Hansen -formand, VA (gået kl. 18.45)

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
- Berit Djarling – beboerkoordinator, BO-VEST

Fra rådgiver:

- Christian Lang – projektleder, NOVA5 (afbud)
- Natalie Kitchell, bygningskonstruktør, NOVA5

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

Den er færdigkommenteret.

Hvorfor er der ingen dørtrin i de nye huse? Bør formidles ud til beboerne.

Lidt info om hvad der kontraktligt / juridisk gøres for at holde tidsplanen

2.2 Beboerhenvendelser

2.3 Åbent Hus

2.4 Informationsmøde / beboermøde

Punkt 3: Tekniske anliggender

Køkkenudformning i B-gavlboliger

Rådgiver redegør for den valgte løsning grundet den faktiske gavl-vinduesplacering

Vindue og køkken går nu fri af hinanden. 50 cm. skab er ændret til 40 cm. skab. Ændringen blev godkendt af HPU

Omlægning af fliser i forhaver til B-boliger

Rådgiver viderebringer Landskabsarkitektens "tanker"/løsningsforslag

Brede fuger er udført for at fremhæve nogle af byggeriets linjer og for at undgå tilskæringer flere små steder.

Der er flere meninger, og det skal vurderes om det skal optages i skel. Det foreslås at flisetolerancer samles ét sted: i skellet mellem de to boliger, hvor beboere alligevel oftest putter hegn op. Vi afventer besigtigelse ved næste møde. Forud for næste møde gennemføres inspektionstur hvor et stræde ses.

Værnløsning i de boliger hvor beboer vælger halvvæg

Rådgiver viser tegning/udførelse for den valgte løsning

Fodliste og vange mødes og vange skal ende ved væggen.

Huller ved håndliste fyldes ud.

Løsningen blev godkendt af HPU.

Vinduesløsning ved badeværelser i A-boliger

Rådgiver viser og redegør for løsning

Lysning med fliser i bunden, en stålinkel i bunden og fuge rundt.

Der bør være færre fuger inde i bunden af lysningen, måske fliser kan skæres anderledes.

Delte meninger om hvorvidt der skal være fliser i bunden. Hvis det er mest robuste løsning, kan det accepteres. Ellers så man lige så gerne at der kom plade som på øvrige flader i lysningen.

Rådgiver vender tilbage med begrundelse for hvorfor bunden af lysning er udført med fliser.

Der blev spurgt til om der en plade på undersiden af håndvasken, hvor blandingsbatteriet er fastgjort?
Rådgivervender tilbage.

Pergolaløsning ved A-boliger

Rådgiver viser deres bud på hvordan pergola kan udføres ved A-bolig.
Alternativ løsning 3 foretrækkes.

Pergola i Skrænt ønskes besigtiget på næste HPU-møde, når der er inspiceringstur.

Skure udført i Skrænt 1 og 3

Det er aftalt at skurgulv skal være hævet af terræn, men i skrænt 1 og 3 vil gulvene være i niveau med udeområder.

Der blev spurgt til om rådgiver vurderer om E&Ps løsning er korrekt. Rådgiver har ikke projekteret løsningen eller undersøgt hvorvidt den lever op til almindelig praksis. E&P vil blive stillet til ansvar ved 1. og 5. års gennemgang, hvis løsningen ikke holder. Hvis løsningen udbredes yderligere fra Skrænt 2, 4 og 6 og fremefter, frem for den projekterede fliseløsning, vil rådgiver kigge nærmere på det.

Indflytningen i Skrænt 1 og 3

Tiltag der er gjort for at næste indflytninger bliver bedre.

25.11. flyttede de første ind og boligerne var ikke færdige hverken indvendige eller udvendige.

Vindue og køkken skulle laves om.

Brunata var inde i boliger og bore i gipsvægge, efter de var blevet rengjort.

Gulve udbedret efter køkken var rettet.

Arbejdsnedlæggelse hos VVS underentreprenør.

I en bolig kom håndværkere til at bore ledning over, der skulle udbedres inden indflytning.

I bund og grund alt for meget støj lige op til aflevering.

E&P er bagud og afleveringer går for stærkt.

Der er rykket på indflytninger hos de sidste 24 boliger, hvor beboer endnu ikke har aftalt flyttedato. Derved opnås bedre tid til de boliger hvor der sker indflytning.

Der kommer trapper op til strædet på fredag i skrænt 1 og 3. Det er vigtigt der også kommer gelænder op.

Der er problemer med internet, kabler bliver gravet over ind imellem. Dette har været hædeligt uheld.

Fra Skrænt 2, 4 og 6 og fremefter vil der være en helt anden afleveringsforretning, hvor boligerne står færdige 14 dage før indflytning, og der på det tidspunkt skal ske rettelse af småfejl og mangler. Det gør også at der er mindre gravearbejder tæt på indflytning mv.

Punkt 4: Status på genhusning

Punkt 5: Økonomiske anliggender

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

Punkt 7: Tidsplan

Punkt 8: Proces og organisation.

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

Punkt 10: Eventuelt

Der er frist for at søge en D2 senest 1.3.23 og så tildeles boligerne efter de sædvanlige kriterier. Der blev spurgt til skure til D2 boliger. Der er fællesskure til D2 boligerne, men der kigges på muligheder for at finde mere plads. Dette præsenteres på et kommende møde.

En beboer spurgte til om rådgiver er tilstrækkeligt bemandede til den store tilsynsopgave. Det vurderer rådgiver at de er.

En beboer spurgte til mulighed for at nedtage glasvægge i bruser for hæmmede beboere. Det løser Berit i samarbejde med rådgiver og kommunen. Det kræver ombygning af el, men det kan godt lade sig gøre. Man kan så ikke have vaskesøjle i det badeværelse.

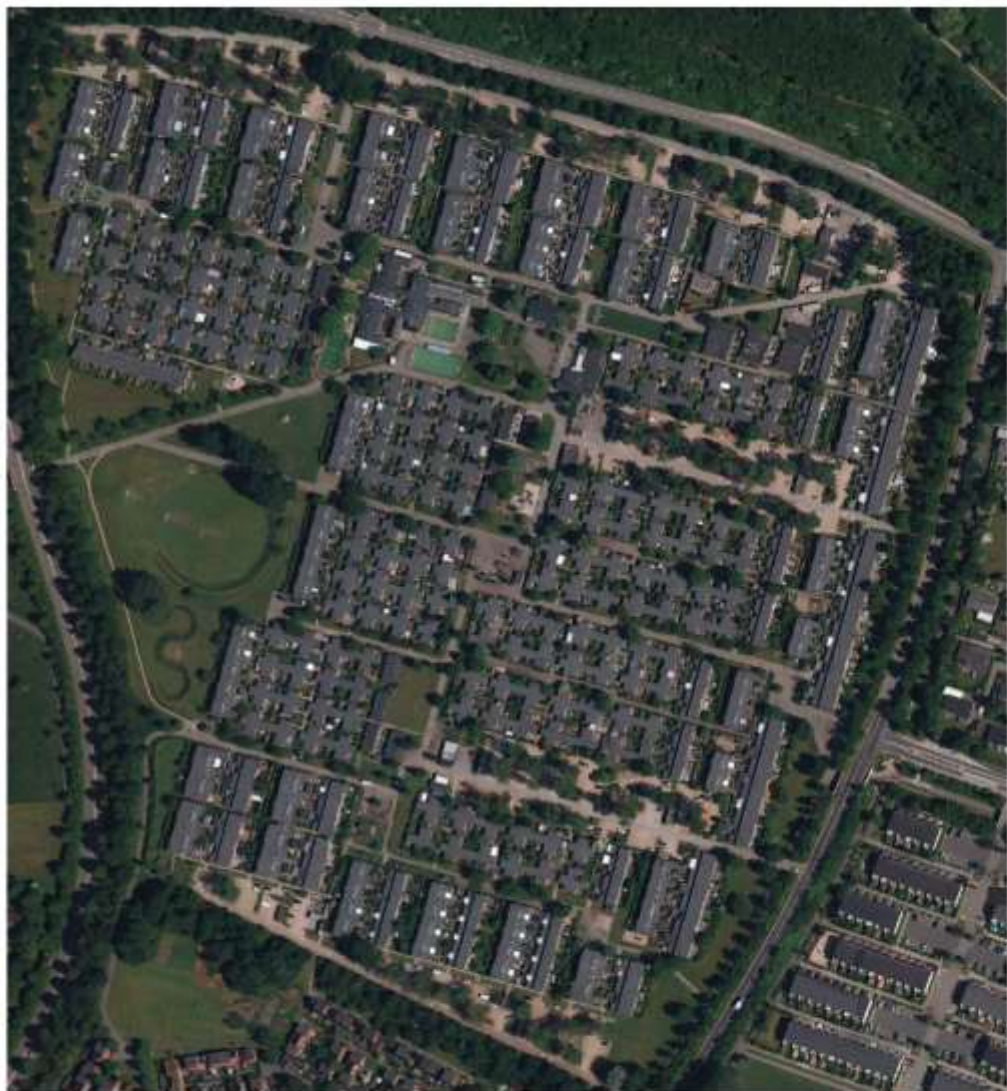
Punkt 11: Næste møde

10/1/23 klokken 17 på ejendomskontoret. Inspektionstur klokken 15

Bruttoliste igangværende sager til beslutning

Emne	beskrivelse	Beslutning	Hvem beslutter	Hvornår
Køkkenleverandør	Der er udbudt både Tektum lignende 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 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 helhedplanen for parkeringspladsen ved Sønder. Næste p-plads er i Vester		

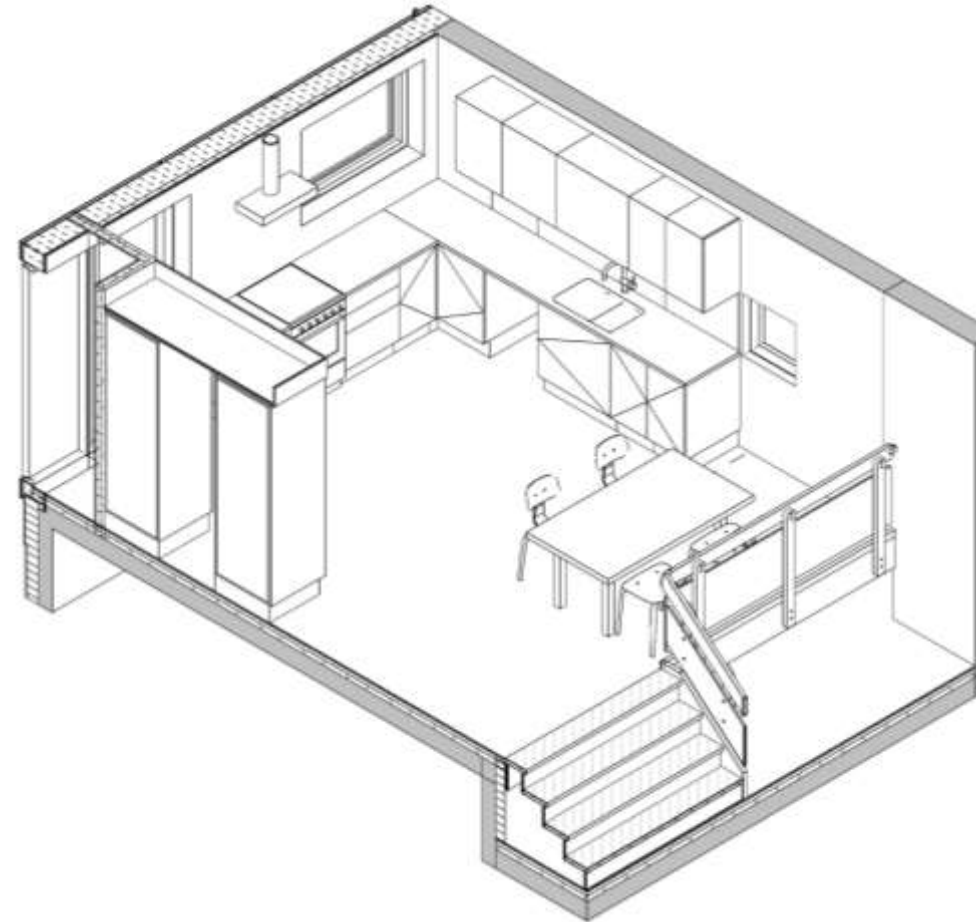
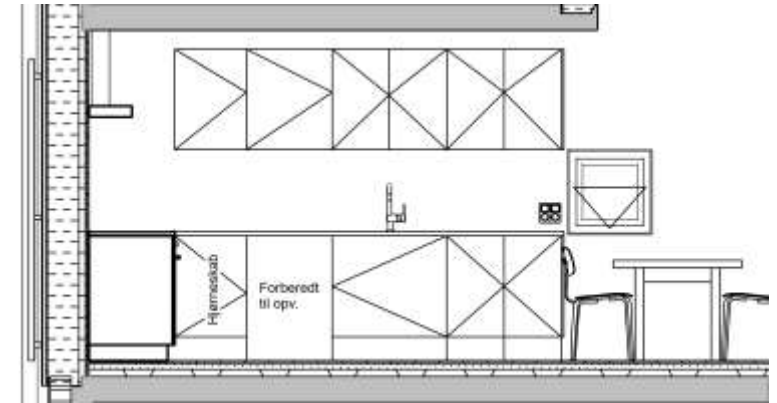
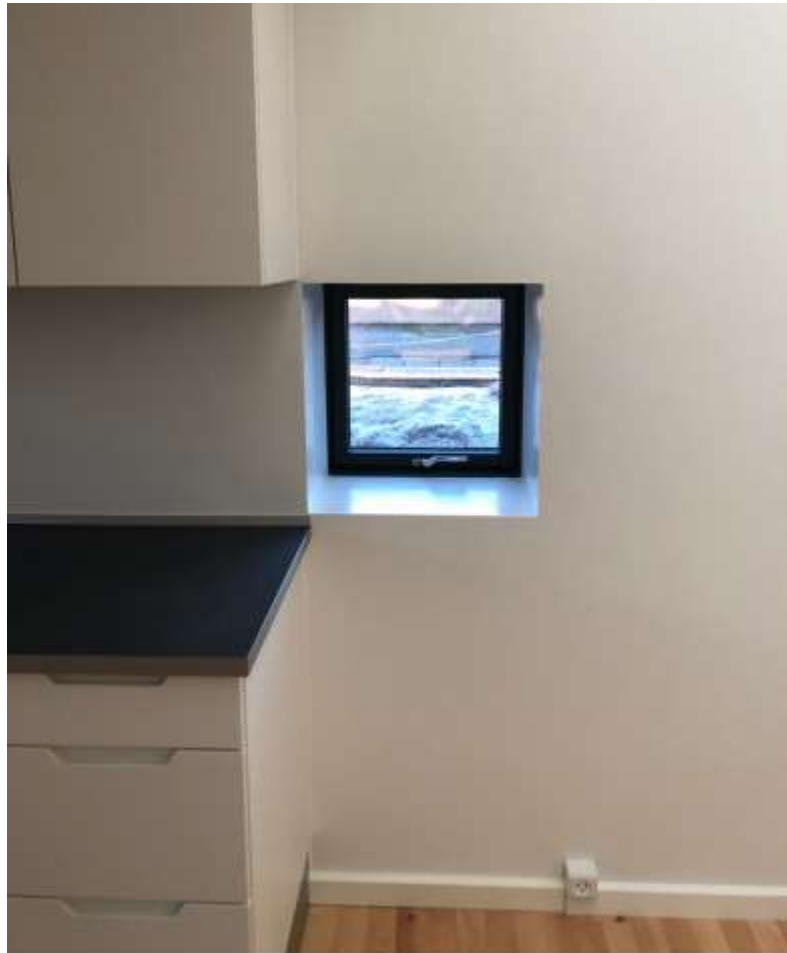


GALGEBAKKEN

HPU 95 December 2022

Køkkenudformning i B-galvboliger

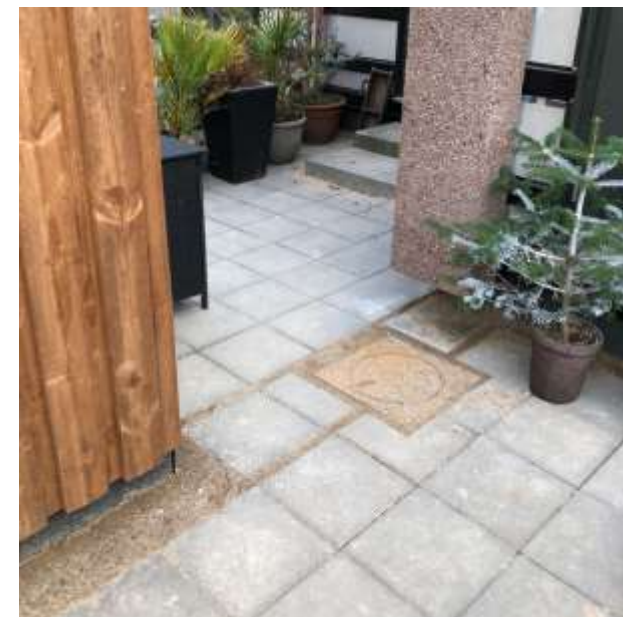
- 50'er modul til 40 modul
- Gavlvindue går fri af køkkentype – Alternativ (B-Boliger)



Omlægning af fliser i forhaver til B-Boliger

Landskabsarkitektens tanker:

- Vi anbefaler at lægning af fliser så vidt muligt sker **uden tilskæringer**.
- Anvendte fliser er fra IBF 30x30 cm. Fliserne har dog en mindre tolerance og måler 29,8 x 29,8, hvilket giver et mindre "overskud" til fuger.
- Det er væsentligt at **trappestenene ligger centreret foran indgange** og dette giver en mindre forskydning i flisemodulet for resten af arealet.
- Vi anbefaler at enkelte udvalgte fuger får **en fuge bredde på ca. 5 cm**, så man undgår tilskæringer af **meget smalle og uhensigtsmæssige flise stykker**.
- Den lidt bredere grus fuge vil tegne linjer der indpasser sig naturligt til helheden.
- Den lidt brede grusfuge har **ingen praktiske konsekvenser**.



Værnlæsning i de boliger hvor beboer vælger halvvæg

- Væggen går til trappevange
- Håndlisten ovenpå centrereres midt på væggen
- Trappeværnet fra nedre til stue-etagen stopper 2 cm før halvvæg



Vinduesløsning ved badeværelser i A-Boliger

- Fliser og vinduesplacering ift. andet fast inventar i badeværelse og det's geometri
- Bred inddækning – første forslag – Kunne ikke accepteres
- Fliser i hele lysningen kunne heller ikke udføres pænt
- Løsning = slank lysningsplade føres en smule ud forbi fliser, der fuges mellem fliser og lysningsplade, afrundet metal hjørneforstærkning bliver kantet så den passer med resten af lysningens udtryk.

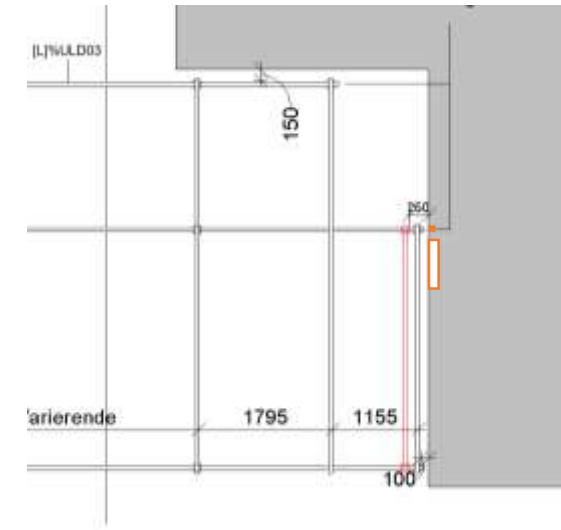


Pergola løsning ved A-boliger

- Pergola løsning ved A boliger Skrænt og Mark
- Pergola stolpe placeres 25 cm fra facaden

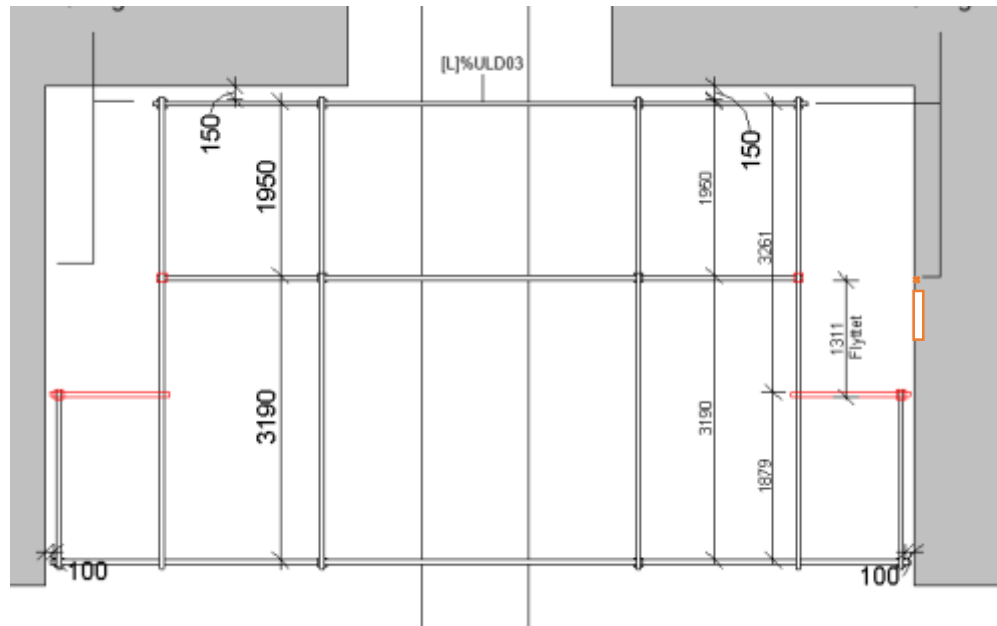


Alternativ 1:
Træk 150 mm tilbage fra facaden

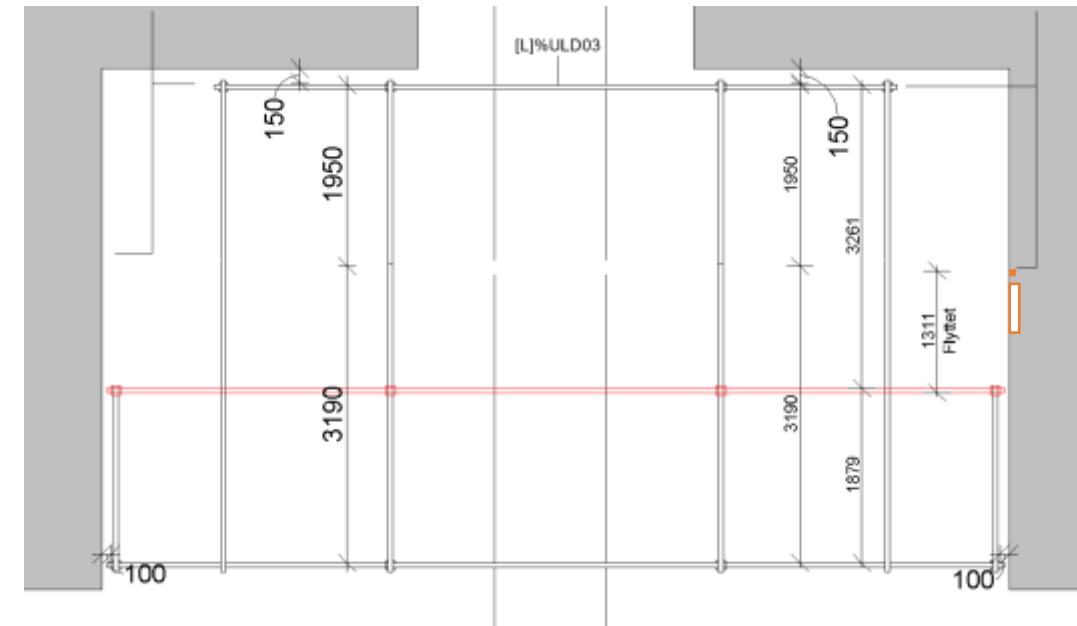


Stolpe flyttes til
anden side af dør,
mål ikke fast

Alternativ 2:
Forskyd 1311 mm fra resterende konstruktion



Alternativ 3:
Flyt tværgående spær-træ 1311 mm inkl. 4 stolper



Skur udfør i skrænt 1 og 3

- Bundplade i fuldstøbtbeton
- Bliver fremover **monteret 4-5 cm over terræn** for at der ikke kan løbe vand ind i skuret
- Ved nuværende skure lukkes der af under døren med en **vinkelskinne** og en **træ-slikse** på bagsiden

