

Referat for Helhedsplanudvalgsmøde 97

2. februar 2022 klokken 17.00-18.15 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
- 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
- Dorte Tønder (DOT) – projektassistent, referent, BO-VEST
- Stine Lintrup – kommunikation, BO-VEST
- Berit Djarling – beboerkoordinator, BO-VEST – afbud
- Kenn S. Pedersen – ejendomsmester, BO-VEST, observatør

Fra rådgiver:

- Christian Lang – projektleder, NOVA5
- Oliver - praktikant 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

Byggepost med referat fra infomøde om Skrænt 1 og 3

I næste udgave af Byggeposten bliver der

- en reportage fra det infomøde, der den 02-02-2023 afholdes for beboerne i Skrænt 1 og 3. På mødes oplyses, der om projektets stade.
- en historie om løgplanter (Stine og Benny).

- oplysning om leveringsstatus

2.2 Beboerhenvendelser

Henvendelse fra råderetsudvalget - Se rådgivers præsentation – efter tekniske anliggender.

GAB ønsker, at uvildige fugtspecialister fører tilsyn med de første renoverede huse i Skrænt.

KRO foreslog, at Bunch sættes til det.

En deltager spurgte til, om fugtdata, der skal præsenteres på næste møde, forinden har været forbi Bunch?

KRO oplyste, at vi kan godt få Bunch til at løbe tallene igennem og få dem til at tjekke, hvorledes tallene er i forhold til de grænser, der er sat. Dog ikke sikkert det foreligger til mødet.

2.3 Åbent Hus

2.4 Informationsmøde / beboermøde

Der afholdes informationsmøde for beboerne i Skrænt 1 og 3 d. 2/2/23 klokken 19 hos E&P.

Punkt 3: Tekniske anliggender

Omlægning af fliser i forhaver til B-boliger

Rådgiver skal undersøge – hvorfor er der sandfuge foran skuret – om den er nødvendig og hvorfor lige der?

Se rådgiver præsentation.

CL fortalte, at landskabsarkitekten har oplyst, at trædesten ved køkkendøren styrer placeringen af flisebelægningen. Landskabsarkitekten har videre oplyst, at det er bedst at bruge fliserne uden at dele dem, da smalle fliser let kan skades/knække. Ved pergolastolpe lægges der ikke en flise på samme måde som det er gjort mange steder i dag. Ifølge landskabsarkitekten ser det pænere ud at have sandfugen ved skuret. Hun synes godt, at man kan lave en beslutning om at lægge den et andet sted, således at den lægges frem til strædefliserne.

HPU besluttede, at de helst ser, at sandfugen lægges helt ude ved strædet. CL tager det med til landskabsarkitekten.

Mangelafhjælpning i Skrænt 1 og 3

Se rådgiver præsentation.

CL oplyste, at der er lavet gennemgang i dag og der er stadig mangler.

CL oplyste, at der desværre er nogle steder, hvor der er opstået vandskader som følge af "sjusk" fra VVSeren. Entreprenøren har skullet udbedre disse hurtigt, da de var akutte. Det efterfølgende tømrer- og malerarbejde pågår. CL har pt. ikke en status på det da denne information ikke er leveret fra E&P?

Bravida skal færdiggøre den nederste del af Skrænt, men et nyt firma (Ribe VVS) har overtaget arbejdet i den øverste del af Skrænt og fremefter.

En deltager spurgte om, om der strammes op på trykprøvning af rør, så utætte rør undgås. KRO fortalte, at ingeniøren ikke havde godkendt arbejdet. Der er lavet en aftale med E&P om, at forhold skal forelægges løbende, så det sikres, at boliger er klar, når der laves indflytning.

En deltager mente, at arbejdsgangen ved musesikring virker omvendt! CL kunne godt se, at arbejdsgangen ikke er hensigtsmæssig.

Status for monitorering og fugtforhold i Skrænt

-Hvordan og hvornår bliver der foretaget måling af fugt og temperaturer i huse og i kældere i Skrænt? Hvornår bliver HPU præsenteret for disse data?

-Kælderspørgsmål:

Har der været betydelige mængder vand i krybekældere i Skrænt?

Hvilke årsager har der været til vand i krybekældre og er der stadig frit vand i visse krybekældere?

-GAB ønsker at uvildige fugtspecialister fører tilsyn med de her første huse i skrænt for at fortælle os om de faktisk overholder alle krav ift. fugt, kulde, skimmel, knudepunkter og husenes indeklima m.v.

Se præsentation fra rådgiver

Der vil blive afrapportering hver 3. måned.

Der udføres skimmeltest ved Skrænt 302 og Mark 206.

KRO oplyste, at der også vil blive foretaget skimmelprøve (luftprøve) på en A-bolig i Skrænt 2-4-6 som er under udførelse.

En deltager spurgte til, om beboerne kan få adgang til ventilationsanlægget via en App, så de kan tjekke, om anlægget kører korrekt?

KRO oplyste at den portal, der bliver til Galgebakkens anlæg, som udgangspunkt er til anvendelse for driften. Det er et produkt der udvikles specielt hertil. Ukendt om beboerne kan få adgang. Første prioritet er at få det op at køre for driften.

Ønsker til ændringer til landskabsprojekt

Se præsentation fra rådgiver

Ramper til brandstræder

En deltager oplyste, at vedkommende have sagt til landskabsarkitekten, at de oprindelige tegninger ikke er i overensstemmelse med virkeligheden, da der er lavet ændringer over tiden. Der var kritik af, at det er ført tilbage til de oprindelige forhold. Der skal tages hensyn til beboerne og driften, der skal kunne bruge maskiner, så ramper ønskes, hvor der igennem tiden er lavet ramper. Ved mødet i Grønt udvalg er det blevet besluttet at der fremadrettet laves ramper i brandstræder hvor det er muligt men at hældninger ikke

kan opfylde BR18 krav iht. tilgængelighed. I Skrænt 1-3 er der udført trin bortset fra mellem 307-309 hvor der udføres rampe

Skrænter til stier – vild med vilje

En deltager oplyst, at det er vigtigt, at bevoksningen ikke giver skygge i haverne.

En deltager vil gerne have udsendt beplantningsplanen.

CL oplyste, at der sammen med gartneren laves en frøblanding fra starten, men at plantesammensætningen med tiden ændres.

Ændringsforslag blev godkendt

Udvidelse af fællesskur ved D-boliger i Skrænt

Se præsentation fra rådgiver.

Rådgivers forslag blev godkendt.

Skur til opdelte A-boliger i Skrænt, Mark, Sten og Vester

Se rådgivers præsentation af 3 forslag. Hvor skal skillevæggen være.

Der er tale om de opdelte boliger, der udlejes af BO-VEST.

Godkendelse af version 2 og evt. en ekstra låge mod syd for den store del af skuret.

Hegnsstolper

En deltager vil gerne have punktet med til næste møde. Herunder om imprægnering af stolper.

D2-prøvebolig

Der fremkom forslag om, at den kunne flyttes midlertidigt til boldburet og dette blev godkendt.

CL oplyste, at kranen vil kunne løfte direkte fra det nuværende sted og til den nye placering.

En deltager påpegede, at det er bedst med en placering, hvor boligens vinduer vender væk fra boldtbanen.

Punkt 4: Status på genhusning

Punkt 5: Økonomiske anliggender

Huslejekompensation

KRO fremlagde et forslag om, at den huslejestigning på 1598 kr. pr. måned, som lejerne skal betale ved tilbageflytningen som følge af renoveringen, udskydes grundet fejl og mangler ved indflytning i de første boliger i Skrænt 1 og 3. Forslaget er vedtaget i VA og først pr. den 01-03-2023 vil de tilbageflyttede/nyindflyttede lejere blive opkrævet huslejestigningen.

Nogle har haft store vandskader i rævegraven. De vil kunne gives et afslag i lejen som følge af, at der er en del af boligen, som de ikke har kunnet bruge i en periode. De lejere, som det drejer sig om, må henvende sig til Berit.

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**

Puds på væggen er meget porøs. Rådgiver vender tilbage.

Jespers fejl og manglelisten

KRO – punktet nås ikke

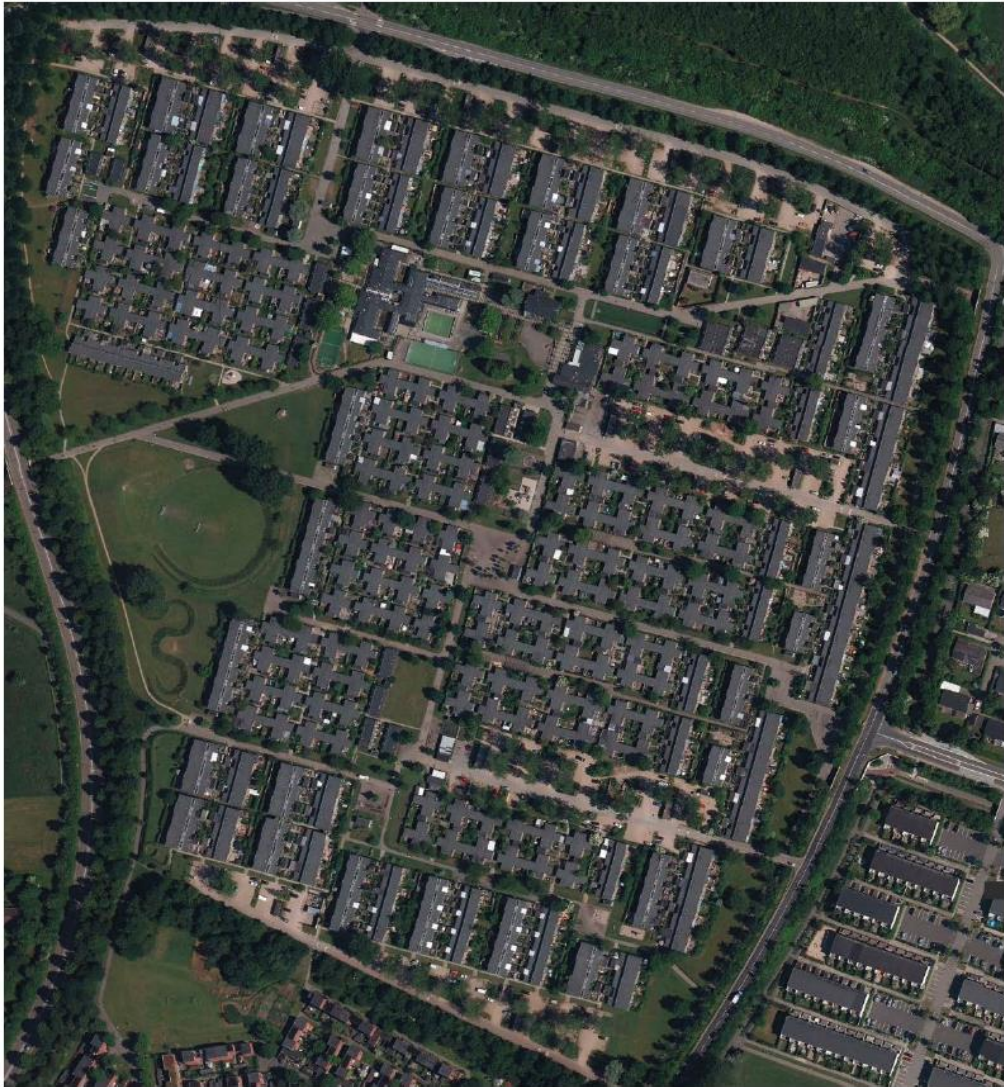
Punkt 11: Næste møde

Onsdag den 8/3/23 klokken 17:00

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 Løhse 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-ladestander 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		
Trappesag	Udskiftning af de trapper der er monteret i forkert dimension	HPU ønsker trapper udskiftet til trapper i rette størrelse		Twistesag i gangsat med E&P



GALGEBAKKEN

HPU 97 Februar 2023

Omlægning af fliser i forhaver til B-Boliger

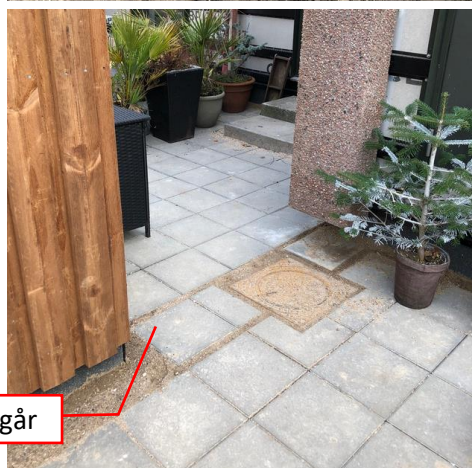
- Den oprindelige udlægning, var en efter anbefaling fra Marianne Levinsen, som havde til formål at så vidt muligt at undgå tilskæringer. Dette medførte bla. ca 5cm fugebredder ud fra fiberbeton-elementet mellem køkken og entre, som tegnede nogle passende og naturlige linjer. Disse grusfuger har ingen praktiske konsekvenser.
- 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.



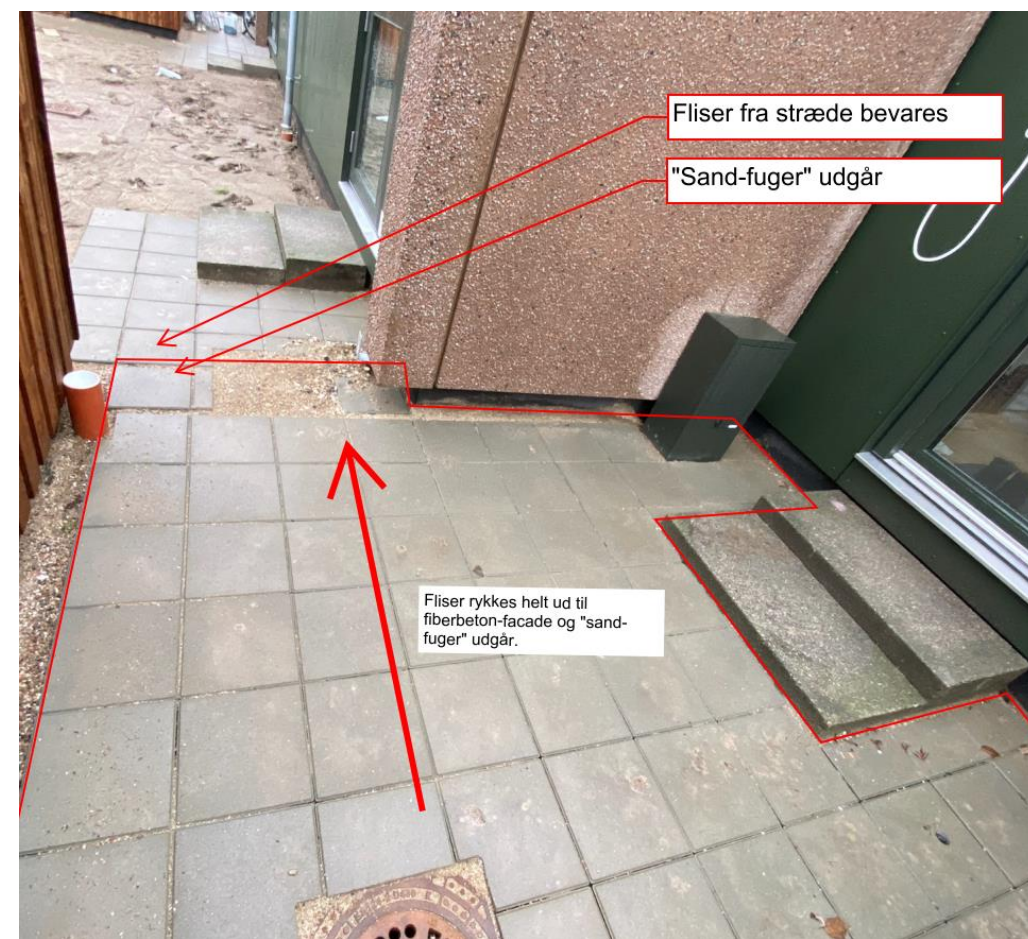
Omlægning af fliser i forhaver til B-Boliger

- Som alternativ til den nuværende fliseudlægning som har været foreslået af Landskabsarkitekten, kan fliser foran hoveddør forskydes helt hen til facade, således at de to små flisefuger med sand "udgår" og der bliver en skåret flise i skellet ind til naboen-forhaveren i forlængelse af nedløbets placering. Det vurderes at den skåret flise bliver ca. 10-12 cm og vil visuel fungere som en skillelinje mellem de to boliger. Fliseudlæg fra stræde og foran køkkendør / køkken bevares

Nuværende udlæg



Alternativ udlæg



Omlægning af fliser i forhaver til B-Boliger

- På HPU 96 blev der spurgt til hvorfor landskabsarkitekter havde anvist sandfugen ud fra indgangen ved skuret.
- Svar fra Marianne Levinsen:
 - Ang. tilpasning af fliserne, står der i Normer og Vejledning for Anlægsgartnerarbejder bl.a følgende "Tilpasninger skal udføres så belægningen udseende og styrke ikke skades", "Hvis en sten skal danne kant mod terræn, må stenen ikke tilpasses til mindre end $\frac{1}{2}$ af normalstørrelsen", "Tilpasninger bør ikke udføres så materialet let går i stykker eller overbelastes under befæstelsens senere brug".
 - Det er bl.a derfor vi anbefalere løsningen med de bredde fuger. Men hvis bygherre ikke kan acceptere løsningen, med de bredde fuger, kan de fremadrettet belægninger godt udføres med tilpasninger, med det forbehold at det er et ønske fra bygherre og at evt. fremtidige problemer med mindre tilskåret fliser der evt. knækker ikke er et rådgiveransvar.
 - Men hensyn til den manglende flise ved pergolastolpe, i indgangsstien så er dette en oprindelige Galgebakken løsning. Se nedenstående foto fra Sønder.



Mangelafhjælpning i Skrænt 1-3

- Beboermangler
 - Vi forventer at modtage de sidste beboermangler i denne uge.
- Problemer med varmestyring
 - E&P har modtaget udvidelsesmodulet og indregulering og trykprøvninger mv. pågår nu
- Internet
 - Der er blevet etableret en stabil interimsforsyning fra tavle ved prøvebolig B.
 - Der kan stadig være risiko for afbrydelser grundet omkobling, påført skader på kabel mv.
- Indvending tømmer og maler-arbejder
 - E&P er ved at planlægge deres afhjælpning af indvendige fejl/mangler samt beboer-mangler. Forventer at dette startes op om 3 uger. Der bliver omdelt varslinger herom
- Tage
 - E&P er ved at lave en optimeret tætningsløsning under atelievinduer og når denne er godkendt af rådgiver, påtænker E&P at lave tilbagegang i Skrænt 1-3 for at udbedre dette. Arbejdet vil blive udført udefra.
- Automatik for ovenlys
 - E&P har bestilt trådløs styring for disse til Skrænt 1-3, Skrænt 2 og Mark 2. Disse vil formentlig blive udført samtidig med at tætningsløsning under atelievinduer forbedres

Mangelafhjælpning i Skrænt 1-3

- Udvendige arbejder

E&P har færdigmeldt disse til d.2 februar, men der forekomme følgende udestående arbejder:

-Jord/muldararbejde	(Vejr)
-Græs	(Vejr)
-Beplantning	(Vejr)
-Trapper til bolig	(Levering uge 12)
-Rampe og trappe til smøgen	(Levering uge 12)
-Pergola	(Vejr)
-Espalie	(Vejr)
-Hegn	(Vejr)
-Lamper	

Status for moitorering og fugtforhold i Skærnt

- NOVA5 er ved at samle data samme for December og januar måned for de opsatte sencore som virker samt for sencore i begge prøveboliger
- Brunata mangler stadig at komme ud op opsætte de resterende sencore (disse har været i rastordre) samt at udskifte/udbedre de sensorer som ikke sender signal
- Opsætning af monitorering på ventilationsanlæg pågår hos Dansk Kabel TV. Der bliver lavet et digitalt modul, hvor målinger kan aflæses på og vi/driften kan tilgå dette.



Ønsker til ændringer i landskabsprojekt

Brændstræder ved rækkehuse_trapper eller ramper

Aftalt at der så vidt det er muligt etableres ramper, som udformes i 30x90 fliser (originalt format for trampe type 9) og hvor der udlægges grus mellem fliser. Eva indarbejder dette de steder hvor det er muligt (der kan være forhold omkring brænddæksler og adgangslemme til krybekældre, som gør at rampe-løsning ikke er muligt). -

Bevoksning på skrån timer

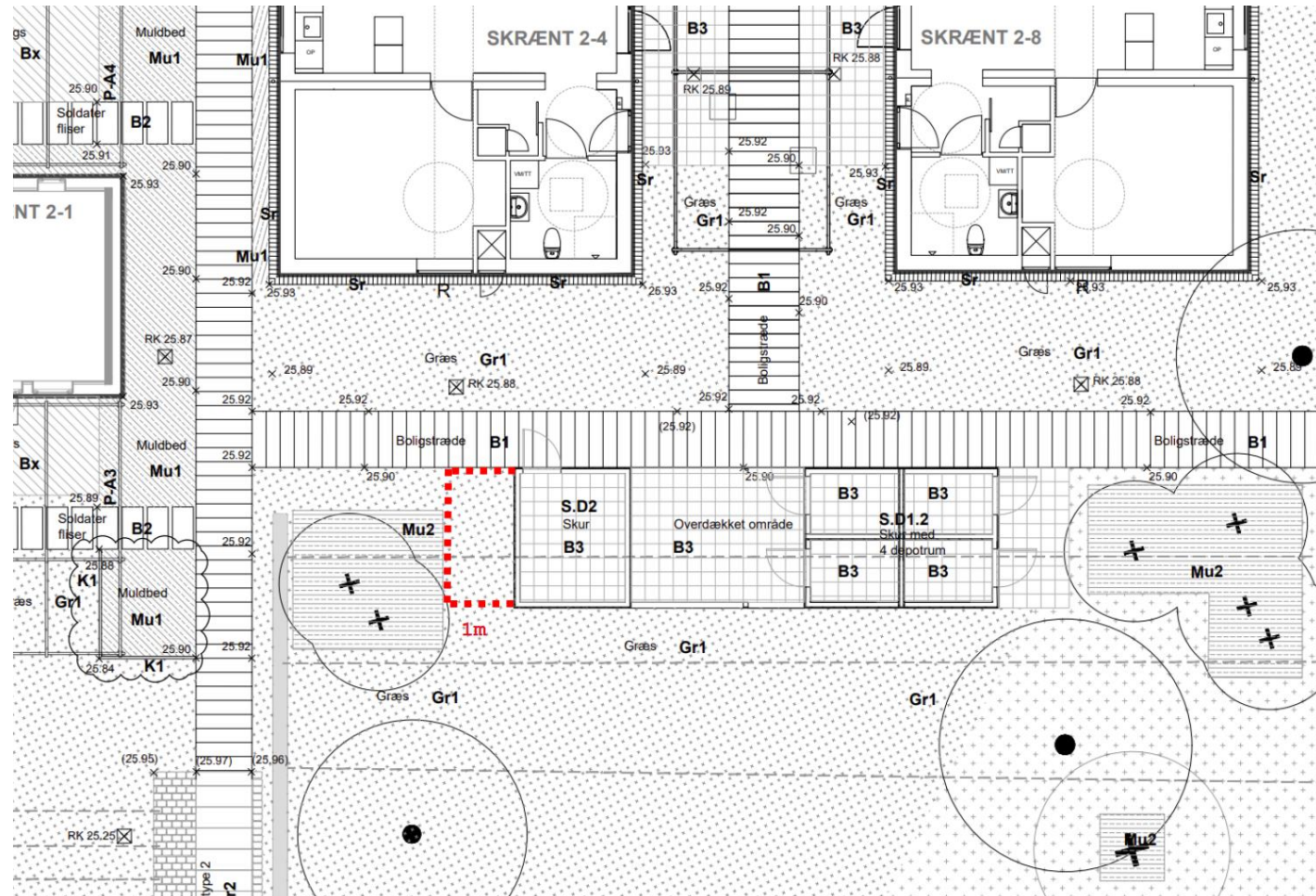
Eva/Kim sørger for at der bliver valgt en frø-blanding med lidt urter i for at hjælpe bevoksningerne. Med tiden vil græsset overtage og det vil fremstå som alm. græsbevoksning som skal slås/holdes nede på almindeligvis som det har været i dag

Kim har nogle forslag til blandinger og kommunikere dette til Eva.

Klatreplanter

Det ønskes at udskifte Clematis Vitalba 100 %. Vild-vin skal kun være ved pergolaer, men ikke skure og ved facader. Det skal udskiftes med beplantning som forekommer i plantelisten.

Udvidelse af fællesskur ved D-boliger i Skrænt



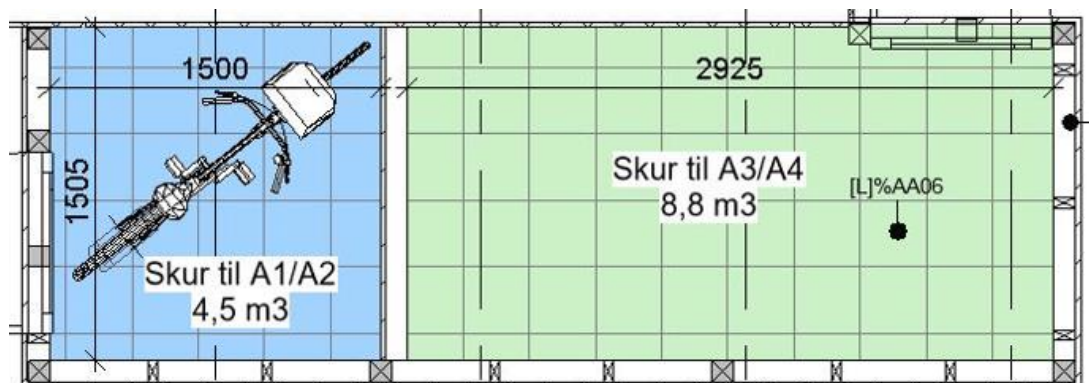
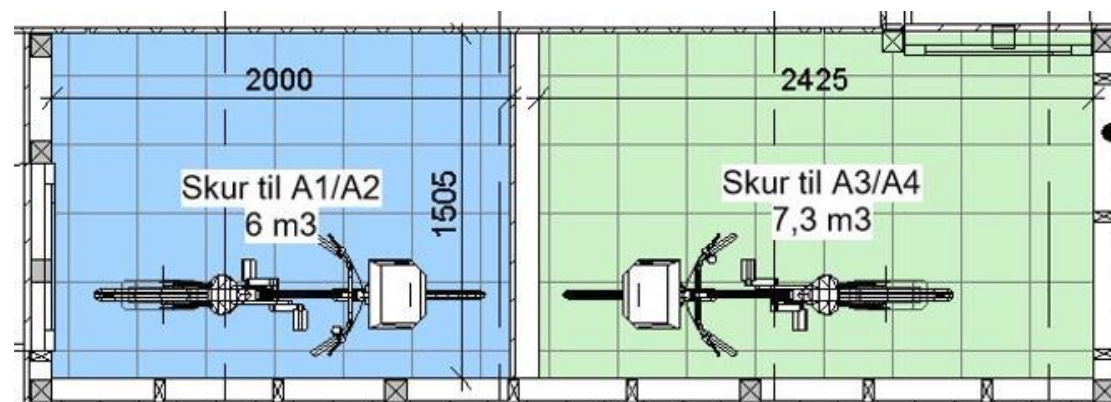
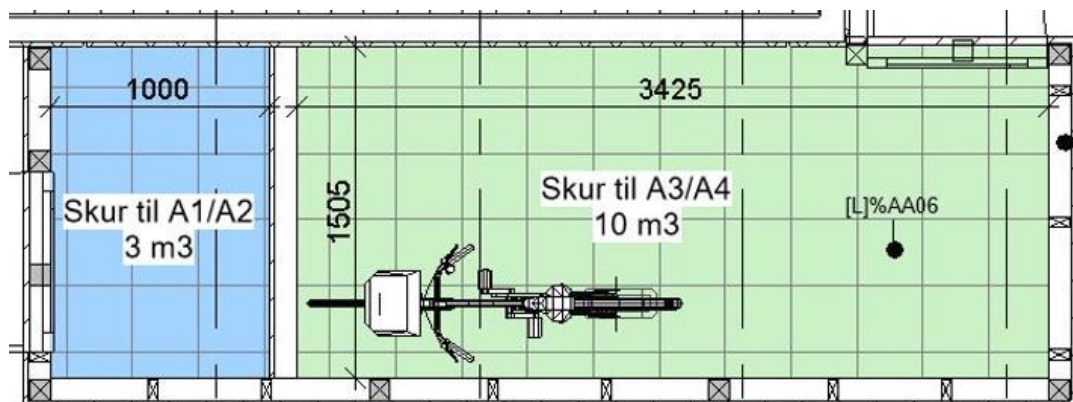
Skur til opdelte A-boliger i Skrænt, Mark, Sten og Vester

- Der er udarbejdet nedenstående 3 forslag til opdeling af skure.

Version 1: Skur til A1/A2 boliger bliver 3 m³ (1 m dybt), da 2 m³ ville blive for småt i dybden, efter vores anbefaling.

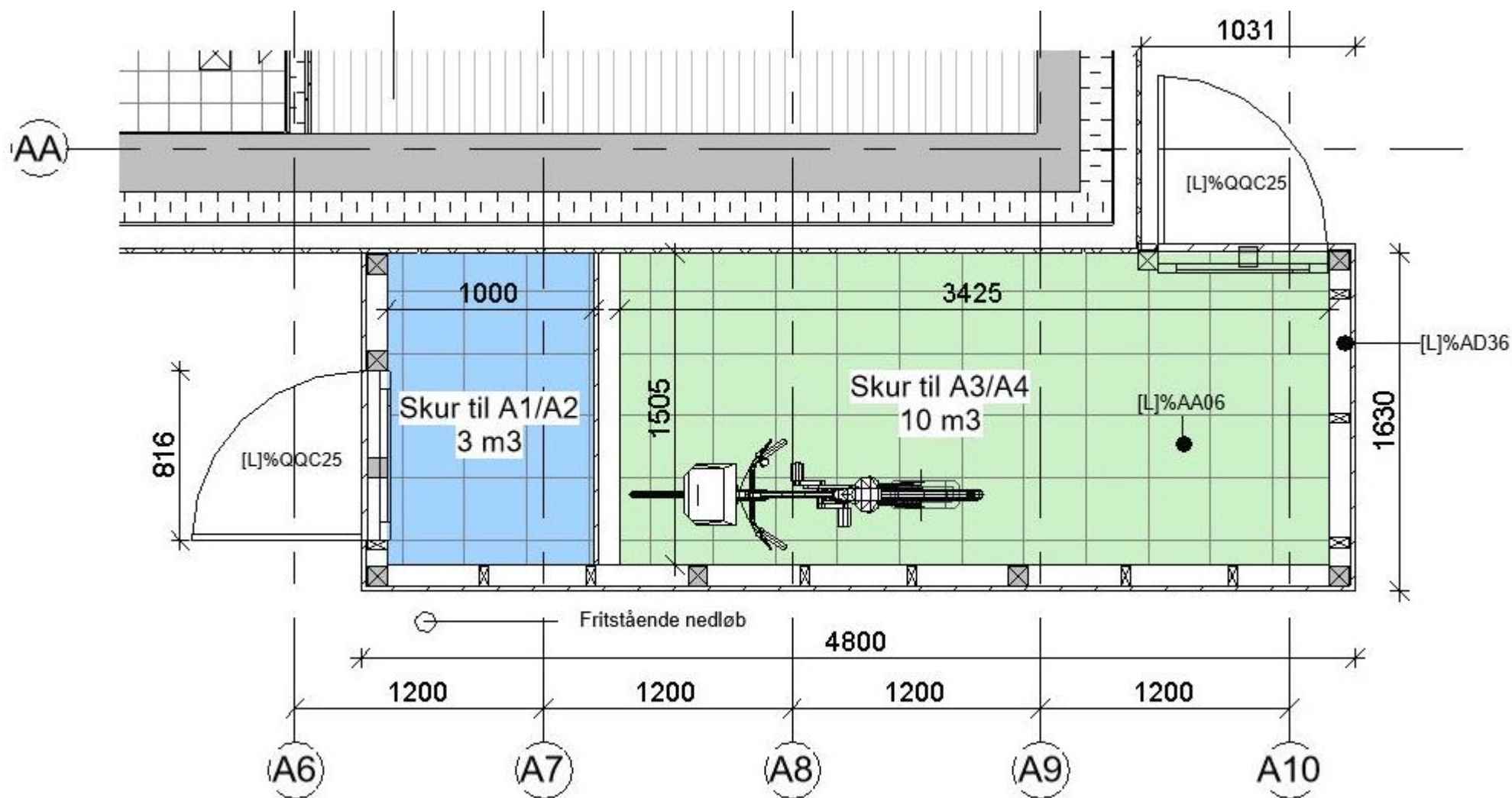
Version 2: Skur til A1/A2 boliger bliver 4,5 m³ (kvadratisk rum), som vi synes er den bedste fordeling af skuret, hvis vi skal have et lille og et stort skur.

Version 3: Skur til A1/A2 boliger bliver 6 m³ (2 meter dybt iht. cykelparkering). Dette vil give to næsten lige store skure, som begge vil kunne imødekomme parkering af cykler.



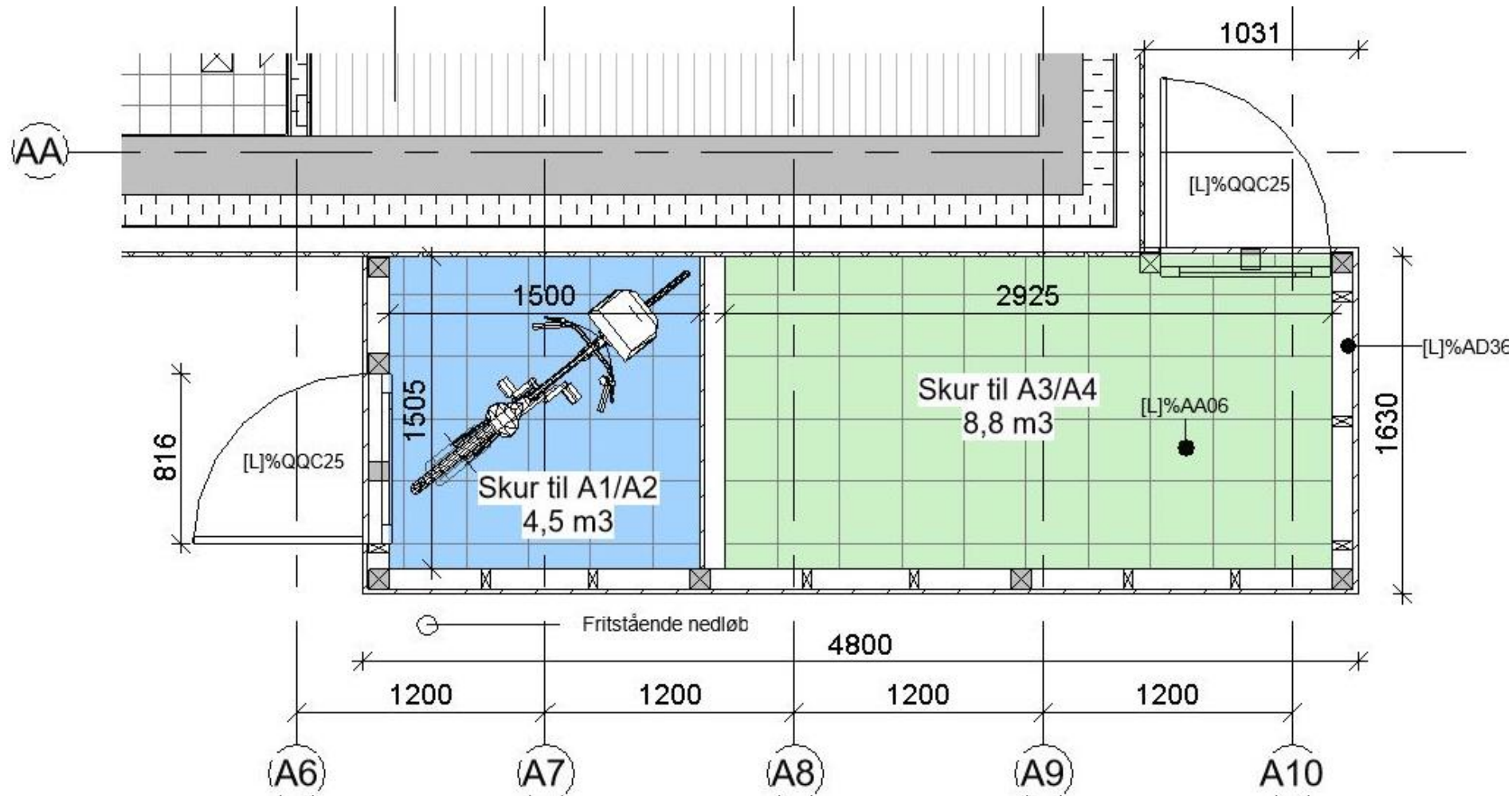
Skur til opdelte A-boliger i Skrænt, Mark, Sten og Vester

Version 1: Skur til A1/A2 boliger bliver 3 m³ (1 m dybt), da 2 m³ ville blive for småt i dybden, efter vores anbefaling.



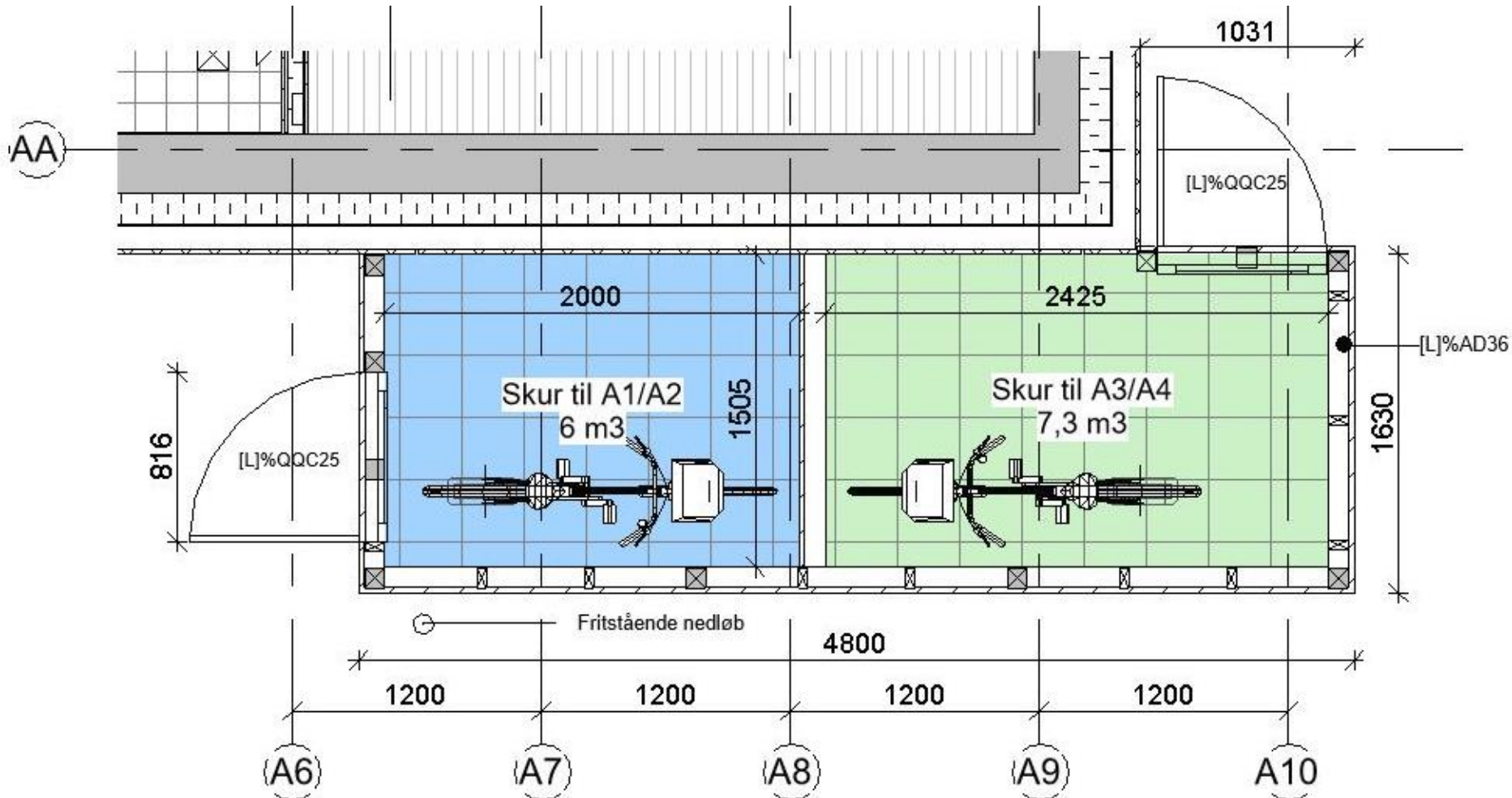
Skur til opdelte A-boliger i Skrænt, Mark, Sten og Vester

Version 2: Skur til A1/A2 boliger bliver 4,5 m³ (kvadratisk rum), som vi synes er den bedste fordeling af skuret, hvis vi skal have et lille og et stort skur.



Skur til opdelte A-boliger i Skrænt, Mark, Sten og Vester

Version 3: Skur til A1/A2 boliger bliver 6 m³ (2 meter dybt iht. cykelparkering). Dette vil give to næsten lige store skure, som begge vil kunne imødekomme parkering af cykler.



Beboerhenvendelser

Status for monitorering og fugtforhold i Skrænt

Hvordan og hvornår bliver der foretaget måling af fugt og temperaturer i huse og i kældere i Skrænt?

Der er opsat fugt og temperatur-sencorer i krybekældre og ydervægge i visse boliger.

Der laves 3 måneders rapportering på samme vis som det blive gjort på A- og B-prøveboligerne

Hvornår bliver HPU præsenteret for disse data?

Rapportering fra december og januar kan fremvises til næste HPU

Har der været betydelige mængder vand i krybekældere i Skrænt?

Der har været udfordringer med vand i A-boligers krybekældre i Skrænt og Mark

Hvilke årsager har der været til vand i krybekældre og er der stadig frit vand i visse krybekældere?

Udfordringerne med vandet har primært været i forbindelse med store regnskyl.

-GAB ønsker at uvildige fugtspecialister fører tilsyn med de her første huse i skrænt for at fortælle os om de faktisk overholder alle krav ift. fugt, kulde, skimmel, knudepunkter og husenes indeklime m.v.

Hegnsstolper

- Nuværende hegnstolper er 2,4 m og vil have en sætte dybde på 60 cm. Det vurderes ikke at jordforholdene er stærke nok til at kunne bevare stabiliteten af hegnene med denne dybde. Derfor er det besluttet at skaffe nye hegnstolper som giver en sættedybde på min. 90cm og at de nuværende stolper bliver genbrugt til pergolaer.
- Stolperne vil have synlige mærker efter beslag fra hegnsfagene, men dette har ikke nogen konstruktiv betydning for stolperne, og det vil blive tilstræbt, at beslag-mærkerne vendes ind mod enten hus- eller skur-facade og at stolperne bliver jævnt fordelt blandt boligerne



D2-prøvebolig

Fik kun ét bud til licitation som vurderes meget høj.

D2-prøvebolig skal fjernes for at gøre plads til nye D-boliger i øster, hvorfor det foreslås at få den midlertidig placeret i boldtburet.

Der arbejdes stadig på en løsning med at realisere udvidelsen af fælleshuset som det har været tiltænkt med brug af D2-prøveboligen

