

Referat for Helhedsplanudvalgsmøde 99

20. april 2023 klokken 17.00-18.00 på Galgebakkens beboerhus – bestyrelseslokalet.

Deltagere:

- Birthe Y. Nielsen, GAB - afbud
- Steen Søndergaard, GAB
- Jens Ellesøe Olsen, GAB
- Benny Klausen, observatør
- Thor Hansen, GAB
- Lars Steinov, GAB - afbud
- Kristian Olesen, GAB
- Jesper Lohse Jørgensen, observatør

- Vinie Hansen - formand, VA - afbud

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 (STL) – kommunikation, BO-VEST
- Berit Djarling – beboerkoordinator, BO-VEST

Fra rådgiver:

- Christian Lang (CL) – projektleder, NOVA5
- Oliver Nielsen – 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

En deltager oplyste, at den sidste udgave af Byggeposten har vagt utilfredshed blandt beboerne, idet det der var oplyst, at Skrænt 1 og 3 var færdige. Deltagere oplyste, at dette ikke er korrekt, da bl.a. parkeringspladsen endnu ikke er færdig.

En deltager gjorde opmærksom på, at varslingerne fra E&P ikke er gode nok. Det ønskes oplyst i varslingerne beboerne, hvad håndværkerne skal lave og hvor meget, hvornår skal det laves og hvornår forventes det færdigt.

Der var forslag til indholdet i den næste udgave af Byggeposten:

- Beboere må ikke gå ind på byggepladsen. Hvis det medfører skade, så kan det få betydning for byggesagen. Det kan være opsigelsesgrund.
- Beboere må ikke kontakte rådgiver og entreprenører direkte på deres hoved telefonnummer. Henvendelse kan være ansvarspådragende
- Forklaring i forhold til fejl på internettet. Hvad er årsagen og hvornår bliver det løst?
- Informationer om haverne ved de renoverede boliger. Hvornår kan de forventes færdig og må beboerne grave? Hvornår er haverne for Skrænt 1 og 3 færdige med græs, espalier m.v.? Gravearbejde i haven bør udføres med forsigtighed! Visuel præsentation– NOVA5 laver en illustration. Installationer ligger min. 30 cm under færdige terrænkoter. Dræn ligger 40 cm under færdig terrænkote og dette er beskyttet med en fibertext dug.
- Beboerne kan ikke forstå, hvorfor der ikke er mandet på, så Skrænt 1 og 3 bliver færdige.

Læsning af korrektur på Byggeposten foretages af Steen og Jens inden den går i trykken.

Der blev spurgt om permanent genhusning. Hvis beboerne ønsker permanent genhusning i Galgebakken, så er det muligt. Beboere kan ikke længere få permanent genhusning udenfor Galgebakken. Denne er en beslutning er taget i VA.

Steen: IT-udvalg mangler svar fra byggeledelsen vedr. IT. Råderetsudvalg mangler svar om emhætter.

En beboer har kontaktet Dansk Kabel TV – hvad har der været fejlmeldt og hvorfor. Hovedårsagen er strømafbrydelser. KSF oplyste at Nexel flere gange med kort varsel har lukket strømmen.

En beboer spurgte til svar til råderetsudvalget. KRO oplyste at der allerede er svaret til den beboer der fremsendte henvendelsen.

2.2 Beboerhenvendelser

2.3 Åbent Hus

2.4 Informationsmøde / beboermøde

Mødet har ved dagsordenens udførelse følgende dagsorden:

- Velkomst og præsentation af mødets deltagere v. BO-VEST
- Byggeproces / kompleksitet v. E&P
- Skrænt 1 og 3 afslutning v. E&P
- Skrænt 2, 4, 6 og fremadrettet niveau på aflevering E&P
- Beboermangelproces v. rådgiver
- Tidsplan Start / slut i hvert område v. E&P
 - o Problemstilling omkring rækkefølge på etape 4 og 5. Det skal der træffes beslutninger om i kommende tid
- Pause
- Spørgsmål fra salen

Vi vil gerne have en ordstyrer fra GAB udpeget. Steen blev valgt som ordstyrer på beboermødet og byder velkommen.

Punkt 3: Tekniske anliggender

Færdiggørelse af haver, udvendige arealer og parkeringsplads i Skrænt 1 og 3

Hvor må der ikke graves i haver?

Se rådgiverpræsentation.

Grav med forsigtighed! NOVA5 laver en illustration

Installationer ligger min. 30 cm under færdige terrænkoter. Dræn ligger 40 cm under færdig terrænkote og dette er beskyttet med en fibertex dug. Beboerne må således gerne grave, så længe de udviser en vis forsigtighed og stopper hvis de rammer noget i jorden. De fleste installationer er placeret i forhave. Som udgangspunkt er der ikke nogen installationer i baghave. Kun ganske få steder, men det er dybt og fjernvarmeledninger / afløb, som ligger dybt / man ikke lige kan ødelægge.

Status for monitorering og fugtforhold

Se rådgiverpræsentation.

Det er vurderingen fra BUNCH at de målte fugtforhold i krybekælderen ikke er noget problem for boligerne.

Stalddør, Stormkroge og sikringsbeslag

KRO oplyste, at man vil indkøbe nogle med sorte og hvide sikringsbeslag, der vil kunne sælges til beboerne via beboerudlånet.

Christian undersøger vedr. stormkroge til havedøre.

Christian undersøger, hvor mange grader halvdøren kan åbnes.

En beboer spurgte også til hvor meget køkkenet stalddør kan / skal kunne åbne. Christian undersøger

Se rådgiverpræsentation.

Stormkrog:

- Den foreslåede placering af stormkrogen gav anledning til bekymring i forhold til at være følsom for vind og problemer ved opsætning af gardiner.
- CL udarbejder et bedre forslag til placering. Forslaget præsenteres ved næste HPU-møde.

Øverste stalddør kan næsten åbnes 180 °. Skrånt 1 og 3 får monteret nye beslag og IdealCombi vil varsle beboerne

Støttemur

Overflade. Visning af resultat.

Se rådgiverpræsentation.

Støttemure afsluttes med mørtelsvumning. CL vil undersøge om mørtelsvumningen kan holde til højtryksspuling grundet graffiti?

Bænke

Se rådgiverpræsentation.

Skal bænke i terrænet laves som de gamle eller som det foreslåede og hvorledes er økonomien?

Entreprenøren har prissat opgaven i tilbuddet.

KRO vil forhøre sig om en samlet pris og derefter kan der tages stilling til det.

KRO foreslog, at man kunne en prøveopsætning af bænke som de oprindelige og den foreslåede model med en af hver.

En deltager oplyste, at der også er fritstående bænke i området. KRO ser på det.

Ændring af trappe/ramper

Se rådgiverpræsentation.

Der var utilfredshed med forslaget til trapper/ramper i terrænet, idet forslaget ikke er i overensstemmelse med de trapper/ramper før helhedsplanen.

KRO oplyst, at man godt kan nå at rette op på det og spurgte til hvad, der ønskes. Der er ikke ønske om de gule trin (se illustration i rådgiverpræsentation), idet barnevogne, sækkevogne, Christianiacykler kan ikke komme op. Der ønskes løsning med sten i små trin, svarende til oprindelige ramper.

Landskabsarkitekten skal se på de nuværende ved Sønder 1, 3, 5, 7.

Støj fra emhætter

Der arbejdes på en løsning.

Der var spørgsmål til, om emhætten overholder specifikationen for støj, om der er en føler i emhætten og om den hvordan den fungerer (booster).

Der var desuden spørgsmål til, om beboerne må udskifte emhætten til en anden via råderet? Skal videreformidles til råderetsudvalget.

Flytning af stibelysning nord for Skrænt 1-3

Se rådgivers præsentation

Stibelysningen placeres midt for gavlen af A-boligerne.

Man har ikke noget imod, at stibelysningen kommer over på en anden side af stien nord for Skrænt 2-4-6, Mark og Sten, men det skal være ud for gavlene.

Punkt 4: Status på genhusning

I Galgebakken kan man godt få permanent genhusning. Man kan ikke længere få permanent genhusning uden for Galgebakken.

Punkt 5: Økonomiske anliggender

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

Punkt 7: Tidsplan

E&P har udtrykt ønske om at vende rækkefølgen så etape 4 udføres før etape 5. Det vil give bedre adgangsforhold for beboerne og gøre logistikken nemmere for entreprenøren. Rækkefølgen efter Torv bliver så Øster, Over, Neder, Sønder. Der foreligger ikke nogen tidsplan til godkendelse endnu.

Punkt 8: Proces og organisation.

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

Punkt 10: Eventuelt

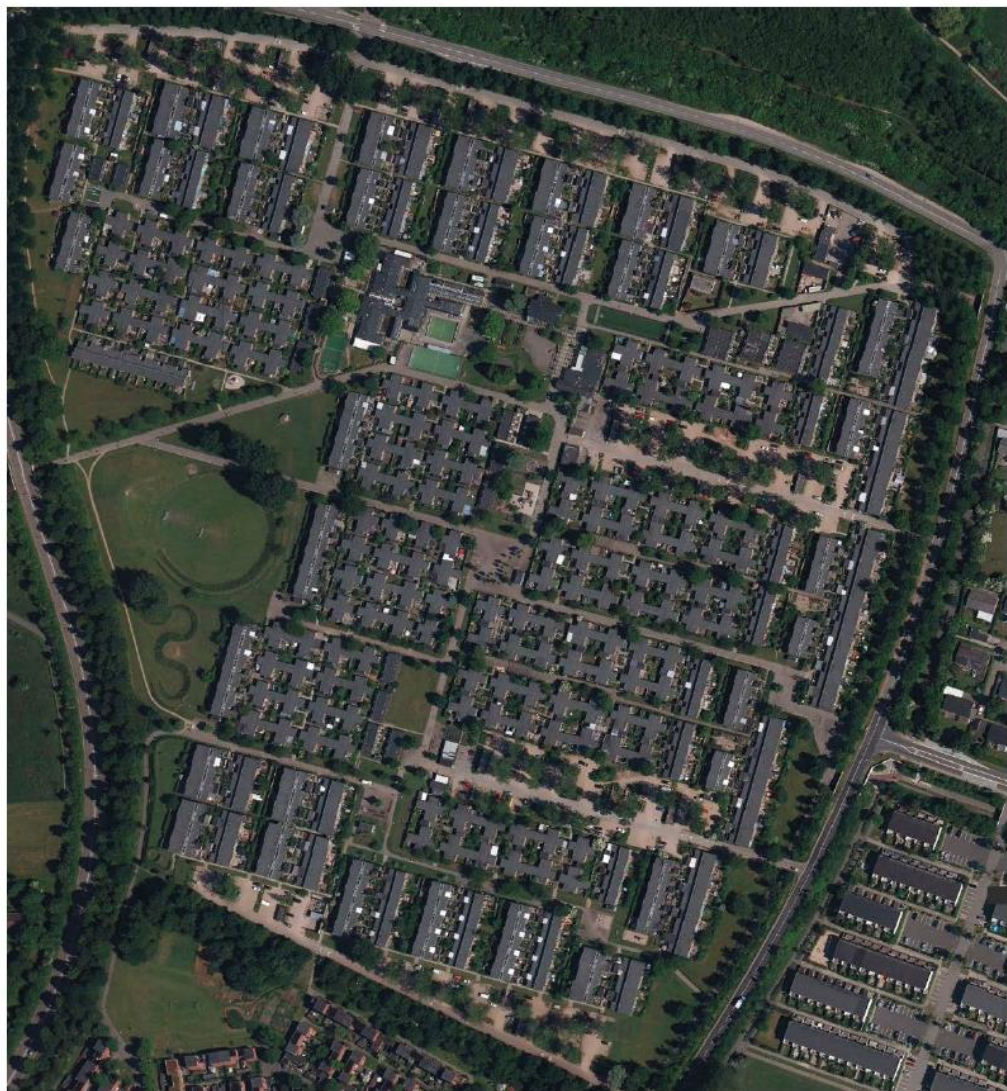
Punkt 11: Næste møde

2/5/23 klokken 17 med forudgående inspektionstur kl. 16. 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	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-ladestandere til biler	Hittidige 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 99 April 2023

Færdiggørelse af haver, udvendige arealer og parkeringsplads i Skrænt 1-3

Plan for færdiggørelse af resterende udvendige arbejder

Skrænt 1 og 3

(såfremt temperaturen og vejret tillader det)

Skrænt 3:

- Indgangsside (301-316):
 - Espalier : ~~Uge 17~~ Ukendt – Mangler 8 stk. pga. produktionsfejl
 - Pergola : ~~Uge 17~~ Uge 18 – har afventet levering
 - Græs/planter : ~~Uge 17~~ **Uge 18-19**
- Haveside (Lige numre):
 - Grubning, græs+planter : ~~Uge 17~~ Uge 18-19
 - Hegn : ~~Uge 18~~ Uge 20
 - Finish : ~~Uge 20~~ **Uge 21**
- Haveside (Ulige numre):
 - Grubning, græs+planter : ~~Uge 18~~ Uge 18-19
 - Hegn : ~~Uge 19~~ Uge 21
 - Finish : ~~Uge 21~~ **Uge 22**

Skrænt 1:

- : ~~Uge 17~~ Ukendt – Mangler 8 stk. pga. produktionsfejl
- : ~~Uge 17~~ Uge 19
- : ~~Uge 19~~ **Uge 18-19**
- : ~~Uge 19~~ Uge 18-19
- : ~~Uge 20~~ Uge 21
- : ~~Uge 22~~ **Uge 22**
- : ~~Uge 20~~ Uge 18-19
- : ~~Uge 21~~ Uge 22
- : ~~Uge 23~~ **Uge 23**

Hvor må der ikke graves i haver

Langs facader ligger der omfangsdrøn og drænten herover.

Som udgangspunkt ligger dræntenene 40cm under færdig terrænkote og dette er beskyttet men en fibertex dug

Generelt ligger alle installationer min. 30 cm under færdig terrænkote. Alle ledninger er beskyttet med et kabelbånd, så hvis man graver forsigtigt vil man støde på disse kabelbånd, som har til hensigt at beskytte kablerne



Monitorering – vurdering fra Bunch Byggningsfysik

A- og B-prøveboliger:

På baggrund af måledata for perioden, vurderes det gennemsnitlige fugtniveau indenfor generelt at være lavere end forudsat.

Ved beregning af den aktuelle fugtbelastning fra beboelsen ses fugtbelastningen at være lavere end den forudsatte fugtbelastningsklasse 2.

Som følge af lavere fugtniveauer end forudsat vurderes risikoen for skimmelvækst i de lette ydervægge også at blive reduceret.

Skrænt 1 og 3 – Lette ydervægge

På baggrund af måledata for perioden og beregning af fugttilskuddet til indeluften i ydervæggene vurderes fugtbelastningen at have været højere end den forudsatte fugtbelastningsklasse 2. Dette vurderes at skyldes byggefugt.

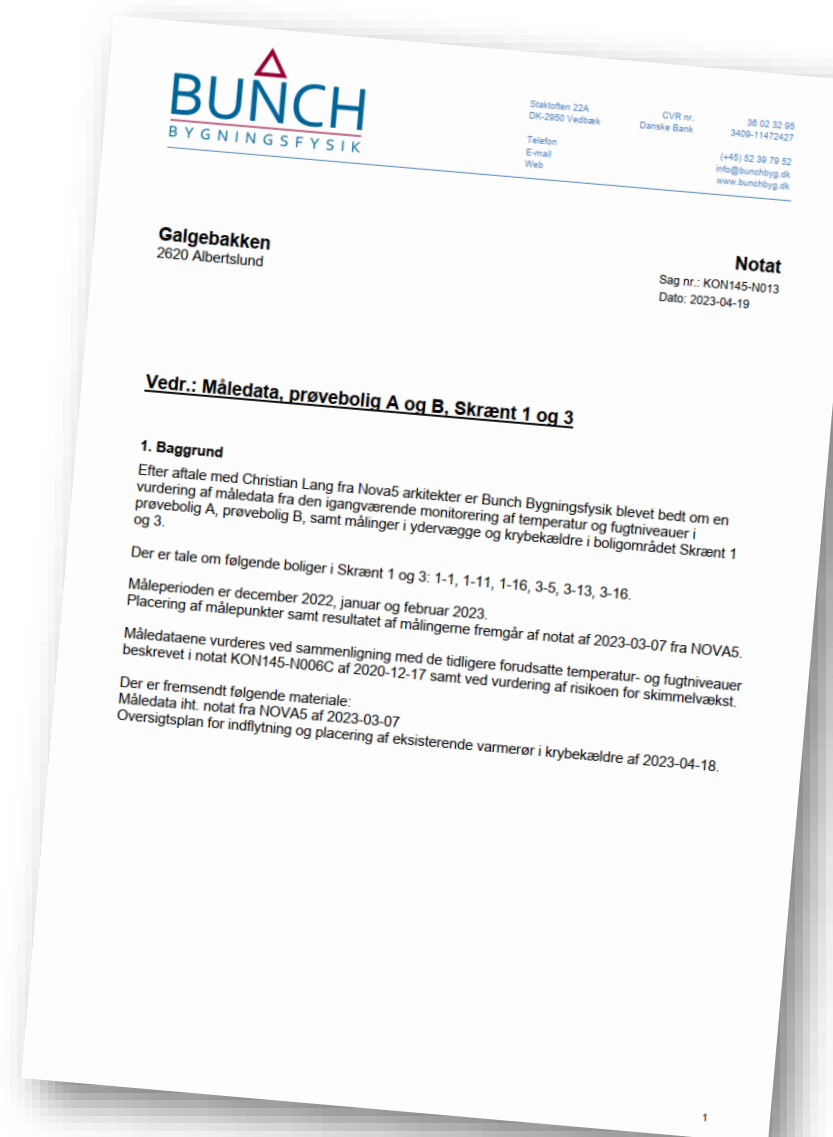
Det anbefales at der indhentes fugtmåledata og data om driften fra ventilationsanlægget i samme måleperiode, så fugtniveauerne i indeluften og i ydervæggene kan sammenholdes.

Den forhøjede fugtbelastning i perioden vurderes ikke at have givet anledning til risiko for skimmelvækst ved det kritiske punkt i de lette ydervægge.

Krybekældre

Idet forholdene i krybekældrene endnu ikke er endelige med den nødvendige mekaniske ventilation og uden varmetilskud fra eksisterende installationer, kan det ikke konkluderes, hvorvidt de faktiske temperaturer bliver lavere, højere eller sammenlignelige med de forudsatte temperaturer.

Med de nuværende måledata vurderes fugtforholdene, at kunne give anledning til skimmelvækst. Det er derfor væsentligt at der etableres mekanisk ventilation for at reducere fugtniveauet og undertryk af hensyn til de overliggende boliger.



Stalddøre, stormkroge og sikringsbeslag

Sikringsbeslag kan blive udført som det viste PH-beslag som er foreslået af IdialCombi.

Det anbefales at stormkroge bliver placeret indvendigt på dørrammen. Hvis vi borer huller i dørenes udvendige alu.kappe vil IdialCombi kunne fraskrive sig noget garanti.

Det undersøges pt. om muligheden i at få dem sprøjtmalet i Galgebakken-grøn, da denne farve ikke findes som standard. Alternativ vil det være at få dem leveres i sort hvis prisen for at få dem specialmalet er meget høj.

Sikringsbeslag kan tilkøbes på Ejendomkontoret/beboerudlån og der laves en anvisning til hvor og hvordan de kan monteres.

Stormkroge bliver opsat af E&P



Stalddøre, stormkroge og sikringsbeslag

Anbefaling til placering af Stormkroge



Stalddøre, stormkroge og sikringsbeslag

Stalddøre med det nye beslag, kan stadig godt åbnes mere op end 90grader.

Billederne viser stalddøren i Skrænt 104, hvor der er opsat prøve med det nye dørbeslag



Støttemurer

Støttemurer i Skrænt 1-3 er afrenset med hedvandsafrensning og vi er ved at foretage reparationsarbejde af de blotlagte armeringer.

I samråd med E&P har vi fået fortaget en prøve hvor væggene svummes med en grå mørtel, som dels giver en beskyttende imprægnering af de rå og åbne pore i beton og dels giver det murer en mere ensartet overflade.

Alternativ kan der anvendes en transparent beskyttelse, men ved denne vil reparationsarbejde fremstå som mørke plamager på de ny-rensede lysegrå betonvægge



Efter hedvandsafrensning



Rep.arbejder



Færdigbehandlet med grå mørtelsvumning

Bænke på støttemurer

Nuværende bænke på støtte murer er meget lave, og det forslås derfor om vi skal tilkøbe den indeholde option i projektet med nye bænke som vist nedenfor?



Udklip fra projekt for nye bænke



Bænkene skal have egenskaber som vist på fotoet.

Stel: 10/15 mm galvaniseret stål

Beklædning: 40x40 hårdttræ mahogni

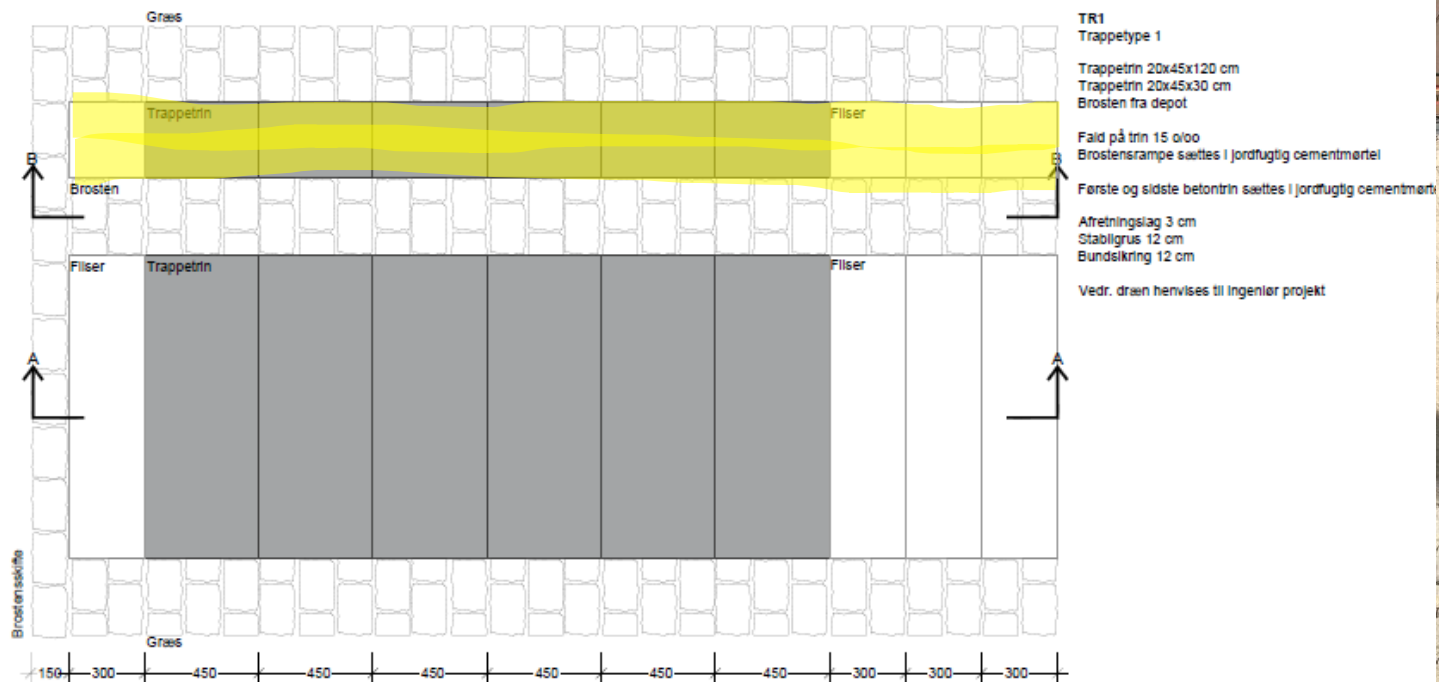
Længde: 2000 mm

Alle ståldele er varmgalvaniserede

Ændring af trappe/ramper

Der er udbudt de helt oprindelige trapper og ramper fra Galgebakkens hvidbog. Disse består af en trappe med 2 rampe på 30 cm med et trin på 30 cm imellem de 2 rampe "spor".

Efter ønske fra driften, så foreslås det at lade de smalle trappetrin udgå, så et trappeanlæg fremadrettet kommer til at bestå af brostenskant, den brede trappe og en 90 cm brostenskant.



Støj fra emhætter

Der arbejdes pt. på en løsning hvor klappen som sidder inde i udluftningsrøret udskiftes og får en anden fjeder, således at støjen herfra kan minimeres og støjgener helt udgås



Flytning af stibelysning nord for Skrænt 1-3

Grundet nye ledningsføringer i græsstykket mellem den asfalteret sti og nordsiden af Skrænt 1-3, har vi været nødsaget til at flytte stibelysningen. Det er besluttet at der laves en parallelforskydning af lamperne til den modsatte side af stien.

Det undersøges pt. om forhold også vil gøre sig gældende ved Mark og Sten

