

## Referat for Helhedsplanudvalgsmøde 100

**2. maj 2023 klokken 17.00-19.00 på Galgebakkens beboerhus – bestyrelseslokalet.**  
Forud herfor inspektionstur klokken 16, mødested ved købmanden

### Deltagere:

- Birthe Y. Nielsen, GAB
- Steen Søndergaard, GAB
- Jens Ellesøe Olsen, GAB
- Benny Klausen, GAB
- Thor Hansen, GAB - afbud
- Kristian Mikael de Freitas Olesen, GAB
- Jesper Lohse Jørgensen, observatør
- Benny Klausen, observatør
  
- Vinie Hansen - formand, VA - afbud

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

### Fra rådgiver:

- Christian Lang – projektleder, NOVA5

## DAGSORDEN

### Punkt 1: Godkendelse af dagsorden og punkter til eventuelt.

1.1 Godkendelse af dagsorden og punkter til eventuelt.  
Ønske om status på det lille beboerhus

Listen nederst på referatet skal opdateres.

Adgang til IT-installationer for fotografering?

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

2.1 Byggeposten og renoveringshjemmeside

STL – Det har taget noget tid at få svar til de emner, der omtales i den kommende Byggeposten

Præsentation af udkast til kommende Byggeposten.

- Stine har lavet et interview med Christian Olesen, E&P, angående hvad beboerne kan forvente, når de flytter hjem?
- Byggeplan – ombytning af etaperne.
- E&P plan for, hvornår de sidste fejl og mangler bliver lavet i Skrænt 1 og 3.
- Beboerne har ikke adgang til byggepladsen.
- Ustabilt internet.
- Haver. Der er et beboerønske om at holde et arrangement for inspiration/spørgsmål angående etablering af de nye haver. Det er foreslået afholdt tirsdag den 30/5? Herunder information om, hvad der fra projektets side plantes i stræderne. Der var et ønske om at annoncere arrangementet via plakater, SMS og GABs hjemmeside.

Vigtigt med en opdateret tidsplan og at den udsendes så hurtigt som muligt!

Der var et ønske om information om funktion af ventilationsløsning samt gulvvarme. Det blev foreslået, at der kunne laves små videoer om emnerne.

## 2.2 Beboerhenvendelser

### 2.3 Åbent Hus

### 2.4 Informationsmøde / beboermøde

På beboermødet den 20-04-2023 blev der udtrykt ønske om yderligere informationsmøder.

Der var forslag om, at kommende informationsmøde bl.a. kunne indeholde følgende:

- Information om ventilationssystemet.
- Information om gulvvarme

Der var forslag om at afholde et informationsmøde i august.

GAB spørger via Galgebakkeposten beboerne om, hvad de ønsker information om.

## **Punkt 3: Tekniske anliggender**

### Afbryderkontakt for ventilationsanlæg og styring for gulvvarme

Se rådgiverpræsentation.

Afbryderkontakten for ventilationsanlæg vil på tangenten blive mærket med teksten "Må kun slukkes ved farlig røduvikling"

Den gulvstyring, der er opsat i Skrænt 1-3 er gået ud af produktion. Så fra Skrænt 2-4-6 og opsættes der et digitalt styringsmodul.

### Reduktion af vindueshøjder på ateliervinduer

Se rådgiverpræsentation.

E&P har erfaret at der kan laves en mere sikker tætningsløsning under ateliervinduerne, men det kræver at vinduesbundene løftes 5-7 cm. Dette er foreslået bl.a. efter den vandskade, der var i Skrænt 116.

Rådgiver er ikke blevet præsenteret for den endelige og samlede løsning. De forventer, at det sker snart

#### Stalddør, Stormkroge og sikringsbeslag

Se rådgiverpræsentation.

På mødet blev det besluttet at montere stormkrog på 26 cm. E&P monterer stormkroge.

Sikringsbeslag vil kunne købes på ejendomskontoret i hvid eller gerne grøn. Hvis dette ikke er muligt, så indkøbes der beslag i hvid og sort.

#### Støttemur

Overflade. Visning af resultat.

Se rådgiverpræsentation.

Der arbejdes videre med den viste metode. Rådgiver oplyste at overfladen godt kan højtryksrenses ved graffiti.

#### Færdiggørelse udearealer skrænt 1 og 3

Se rådgiverpræsentation.

En deltager oplyste rådgiver at de skal være opmærksomme på profilet på skrænten mod parkeringspladsen. Denne så ud til at være anderledes end det oprindelige.

Rådgiver oplyste, at parkeringspladsen ikke er modtaget endnu.

#### Afleveringen af Skrænt 2, 4, 6

Se rådgiver præsentation.

Der blev spurgt til, om beboerne har fået oplyst hvilke udvendige arbejder, der mangler og hvornår de forventes udført.

Der var et ønske om, at HPU gerne vil have kopier af de generelle varslinger og byggesagens breve med beboerorientering, så bestyrelsen vil kunne se dem. Kan det fx ske via OneDrive eller bestyrelsesweb?

KRO ser på, hvorledes det kan gøres.

### Adgang til skure A-boliger

Der findes en udfordring med adgangen til skurene i A-boliger. Princippet i Galgebakken er at der er græs på siderne af husene hvor skurene står, og flytter man ind i vinterhalvåret vil man skulle gå på råjord frem til skuret indtil græsset er groet op. Hvis der dækkes til med plade, kommer der ikke græs.

Ikke rigtigt nogen løsning uden at det har stor økonomisk konsekvens og ændring af Galgebakkens eksisterende forhold.

Se rådgiverpræsentation.

Der var forslag om at lægge nogle trædesten hen til skuret. Emnet tages op på kommende HPUmøde.

### Adgang til højstræder

Emnet blev belyst på mødet d. 20/4/23. Rådgiver har nu kigget nærmere på ønskerne fra mødet.

Se rådgiverpræsentation.

### Brandredning efter efterisolering af facader

Se rådgiverpræsentation.

Brandredning vil være fra stræderne.

Chr. Lang laver en præsentation om brandredning (flugt- og redningsveje).

Rådgiver sørger for møde med brandmyndighed og der laves information til beboerne.

### Bænke

Se rådgiverpræsentation.

Rådgiver foreslog en optionsløsning og en alternativ løsning. Der bliver udført prøve på den nye bæk, svarende til den som er beskrevet i udbudsmaterialet, og en prøve hvor der monteres nye bækbrædder på de eksisterende stålbearbejdedes rør. CL oplyste at flere af stålbearbejdedes rørene er defekte så det vil ikke være alle steder hvor disse kan genanvendes.

Der blev spurgt til, om det er alle bænke, der skal bibeholdes/retableres, da der også findes fritstående bænke ude i terrænet.

Punktet udskydes til næste møde.

### **Punkt 4: Status på genhusning**

### **Punkt 5: Økonomiske anliggender**

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

**Punkt 7: Tidsplan**

Præsentation af ny tidsplan fra E&P

KRO har ikke tidsplaner endnu – skriftlig orientering kommer og i Byggeposten.

D2 boliger i Øster

KRO oplyste, at plan for adgangsveje og fjernelse af skure ikke er afklaret. Det kommunikeres ud, når der er en endelig plan.

**Punkt 8: Proces og organisation.**

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

**Punkt 10: Eventuelt**

En deltager spurgte til, om ventilationsanlægget kan indstilles til at hjælpe med at suge varm luft ud?

Rådgiver undersøger det nærmere.

Vil der komme et strædeskur til Skrænt 1? Nej strædeskure retableres ikke.

KRO spurgte til, om de gamle varmecentraler skal ryddes til senere anvendelse? KRO afventer en melding på det. Dansk Kabel-TV anvender nogle af dem nu til krydsfelter, for at undgå at have for mange tekniskabe rundt omkring i det fri.

En deltager efterspurgte en oversigt over skurene og hvad de anvendes til. Måske ønsker beboerne at bevare nogle af dem. KRO oplyste at han mente at meldingen fra GAB tidligere har været at de ønskedes bevaret uden indmad, således at beboere og driften kunne få skurene fremadrettet. Dette var der ikke enighed om. Såfremt skurene ikke skal bevares, må GAB komme med en melding herom.

Beboerhusudvalget er utilfreds med, at de ikke er blevet inddraget i orientering om, at det er blevet trukket ud til 2025. Der ønskes et møde snarest. KRO arrangerer et møde.

Der var en dialog om mails, som beboere har til HPU/GAB. Disse er ikke blevet videresendt til KRO og CLA. Praksis er nu at HPU/GAB videresender udvalgte mails til KRO og CLA. HPU informerer beboerne om hvilke mailadresser, de skal anvende.

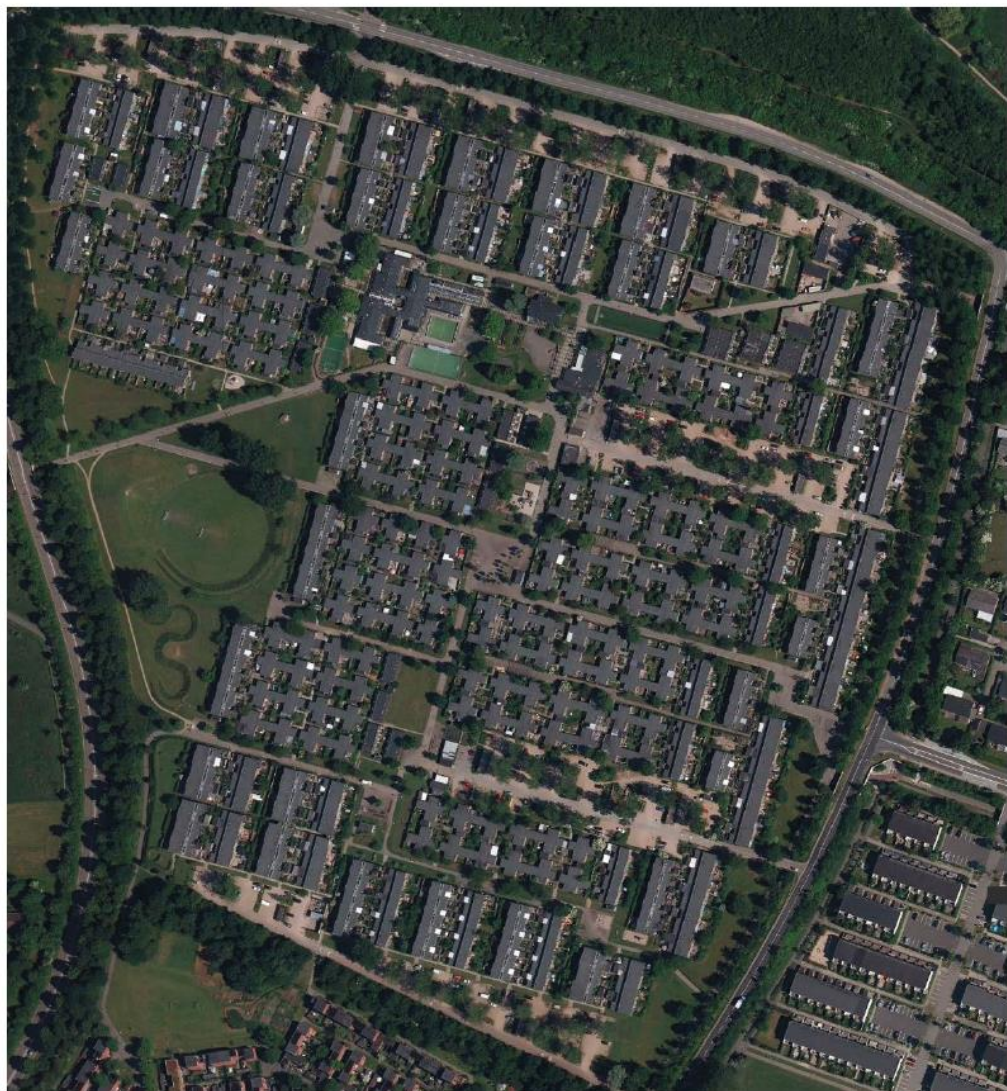
**Punkt 11: Næste møde**

6/6/23 klokken 17.

## Bruttoliste igangværende sager til beslutning

Bruttolisten er opdateret 10/5/23

| Emne                                     | beskrivelse                                                                                            | Beslutning                                                 | Hvem beslutter | Hvornår                     |
|------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------|----------------|-----------------------------|
| 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 |
| Rådgivers fejl / mangelliste til beboere | For at undgå at fejl / mangler der allerede er i proces også skal registreres af beboere               | CL kigger på det                                           |                |                             |
| Gulvvarme – app løsning                  | En beboer har ønsket en app til styring af gulvvarme. KRO har oplyst at det ikke er på tegnebrættet pt |                                                            |                |                             |
| Ventilationsanlæg og emhættes samspil    | ???                                                                                                    |                                                            |                |                             |
|                                          |                                                                                                        |                                                            |                |                             |
|                                          |                                                                                                        |                                                            |                |                             |
|                                          |                                                                                                        |                                                            |                |                             |
|                                          |                                                                                                        |                                                            |                |                             |



**GALGEBAKKEN**

HPU 100 Maj 2023

## Afbryderkontakt for ventilationsanlæg og styring for gulvvarme

I samråd med ELCON har vi fået produceret tangenter til afbryder for ventilationsanlæg med påtryk.

I skrækt 1-3 vil drifte komme og skifter og ellers bliver de sat i af E&P fra Skrænt 2-4-6 og frem

Den gulvstyring som vi havde fået opsat i Skrænt 1-3 er åbenbart gået ud af produktion. Så fra Skrænt 2-4-6 og frem kommer der et digitalt styringsmodul op.



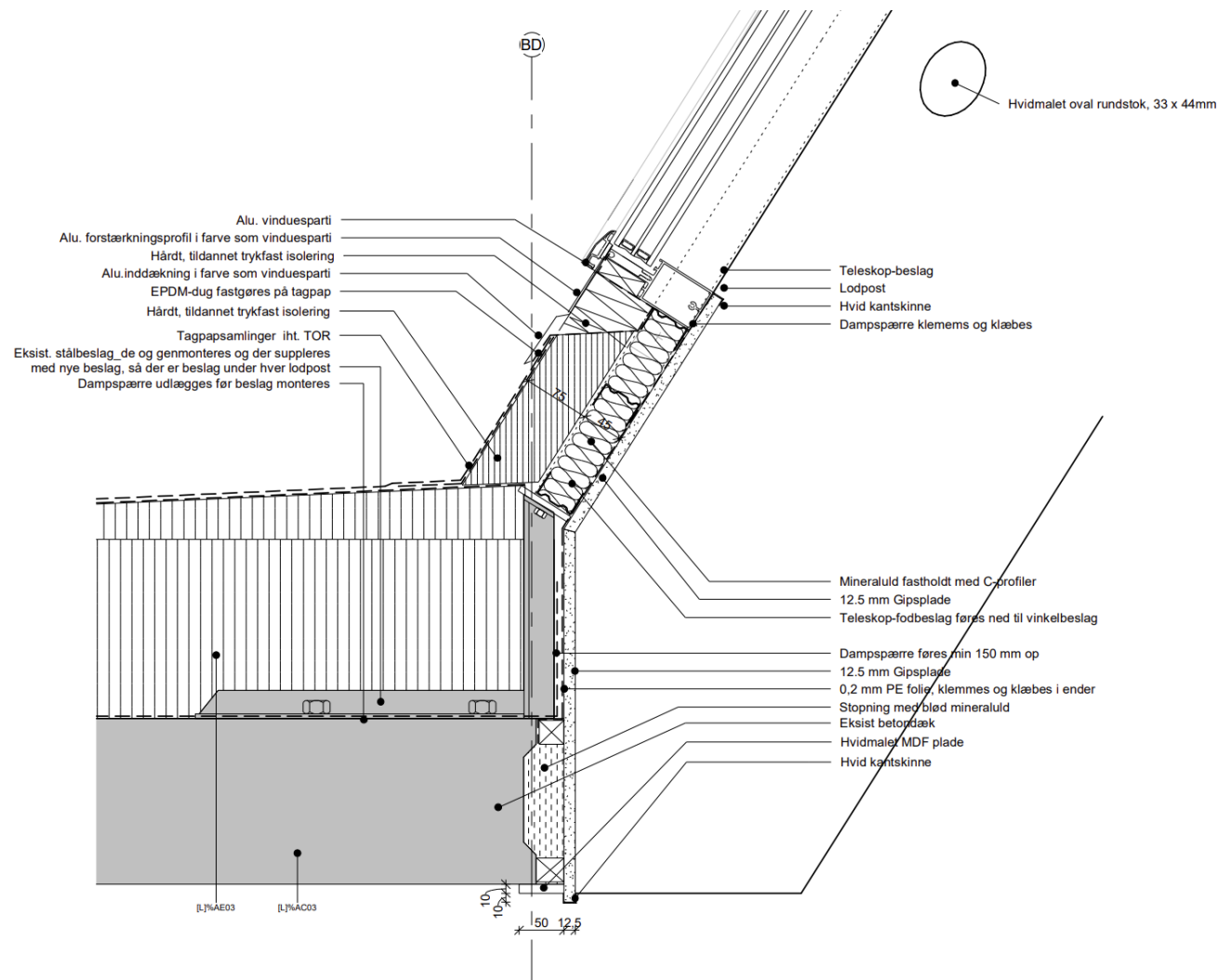


## Reduktion af vindueshøjder på ateliervinduer

E&P har erfaret at der kan laves en mere sikker tætningsløsning under ateliervinduerne, men det kræver at vinduesbundene løftes 5-7 cm.

Dette er kommet sig af bla. den vandskade som vi oplevede i Skrånt 116.

Vi er ikke blevet præcenteret for den endelige og samlet løsning forventer at det sker snart og så vil de gerne have en hurtigt "go" vinduesproduktionen hos HS Hansen.



## Stormkroge og sikringsbeslag

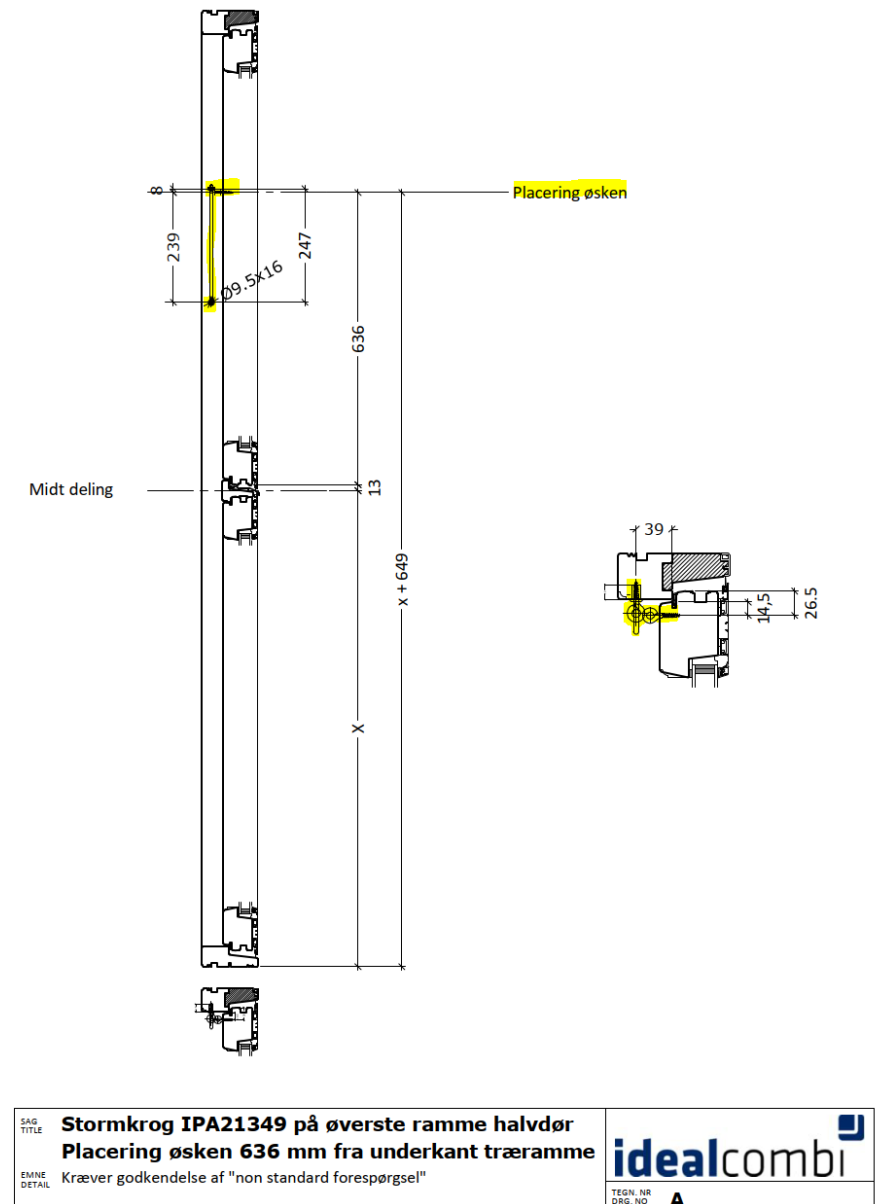
IdialCombi har godkendt placering af stormkrog på øverste ramme af halvdør, som vist på tegningen. De har selv kun stormkroge i 26 cm, men vi kan få dem i 31, 39, 47 og 62 cm.

De længste synes vi kommer til at virke voldsomt, så vi vil anbefale en længde på maksimalt 39

Åbningsbredden en smule mindre end længden på stormkrogen.

Stormkroge bliver opsat af E&P

PN sikringsbeslag vil blive bestilt hjem til driften i hvid og XX



## Støttemurer

Det er aftalt med E&P at de foretager mørtelsvumning af støttemurer i Skrænt 1-3. Arbejdet vil blive færdigudført når OK Nygaard er færdige med trapper og ramper.

Det hvide udtræk som ses nede ved Skrænt 115 har mureren oplyst ikke kommer fra mørtelsvumningen og vil blive kostet over når hele muren laves færdigt.



Færdigbehandlet med grå mørtelsvumning

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

### Skrænt 3 – Hegn, pergolaer og haver

Indgangsside        uge 19

Havesider            uger 21/22

### Skrænt 1 – Hegn, pergolaer og haver

Indgangsside        uge 19

Havesider            uger 22/23

### Permanent strømforsyning til internet

primo juni

### Støttemurer

primo juni

### Automatik for ovenlys og tagfod under atelievinduer

Ukendt

### Den sidste mangelfhjælpning af afsluttende facade-arbejder

Pågår

## Aflevering af Skrænt 2-4-6

Række 1-2 afleveres dags dato

Række 3-4 afleveres d. 9 maj

C-boliger afleveres d.13 juni

D-boliger afleveres d.28 juni

### Udestående arbejder:

Færdiggørelse af pergolaer, græssåning og beplantning (forventes færdigt uge 20)

Fjernvarmeskabe, afsluttende facade-arbejder ved entredøre

Ændring af trapper fra den asfalteret sti





## Aflevering af Skrænt 2-4-6

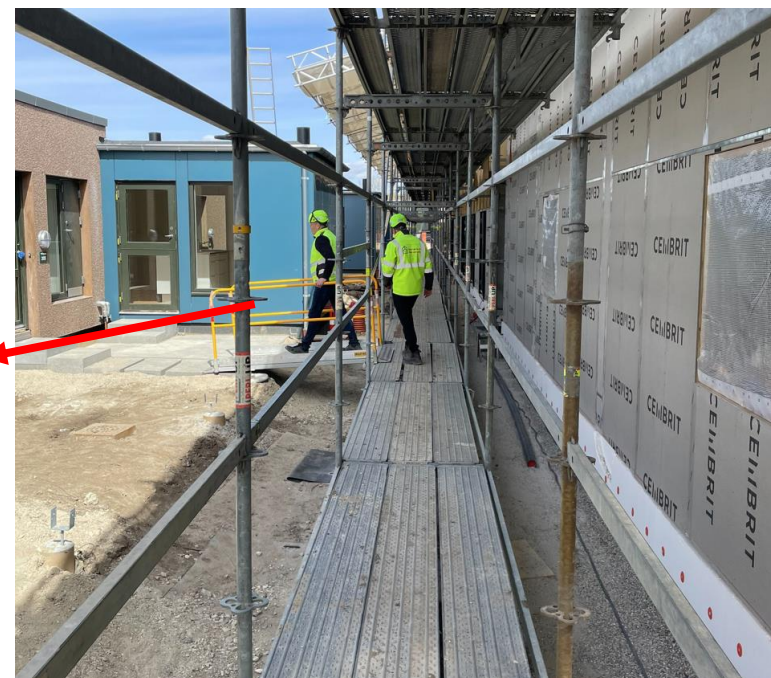
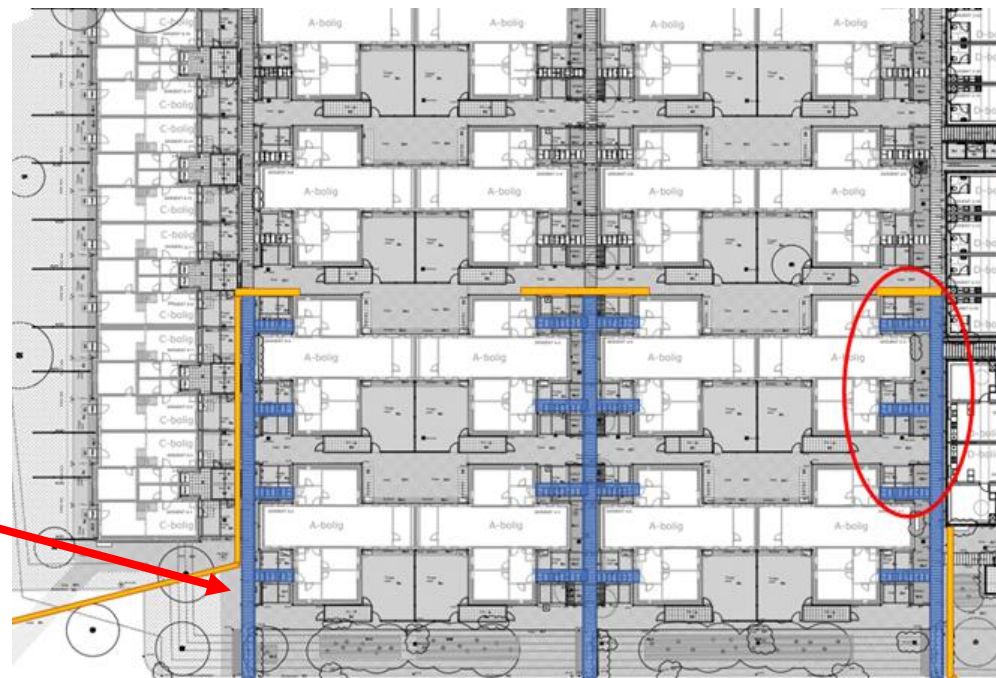
### Udeområder og adgangsforhold:

Generelt fremstår udeområderne "rå og golde" her i starten indtil der kommer græs og bevoksning op.

Adgangsforholdene er ikke de bedste overfor D-boligerne, men det skyldes at der ikke er meget plads mellem A-boligerne og de nye D-boliger.

Adgang fra nordsiden bliver åbnet op fra d.9 maj, hvor der vil være en gå-sti bagom række 4

Parkering vil foregå nord fra Skrænt 1-3, da der stadig er lukket af over til P-pladsen ved nedre.





## Adgang til skure ved A-boliger

Der findes en udfordring med adgangen til skurene i A-boliger. Princippet i Galgebakken er at der er græs på siderne af husene hvor skurene står, og flytter man ind i vinterhalvåret vil man skulle gå på råjord frem til skuret indtil græsset er groet op. Hvis der dækkes til med plade, kommer der ikke græs.

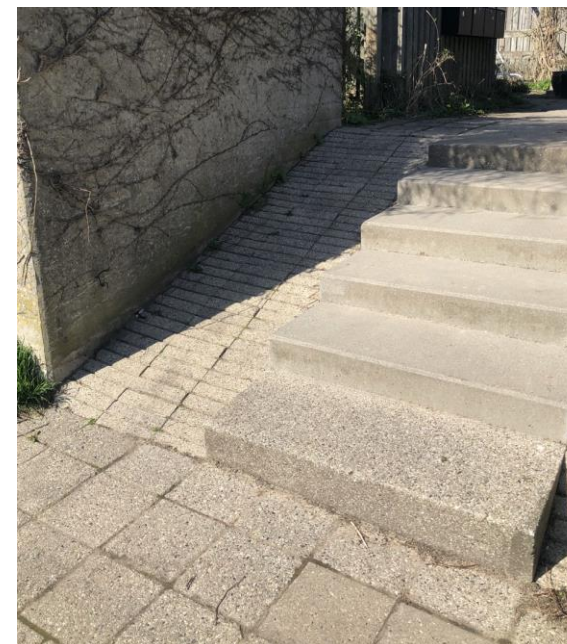
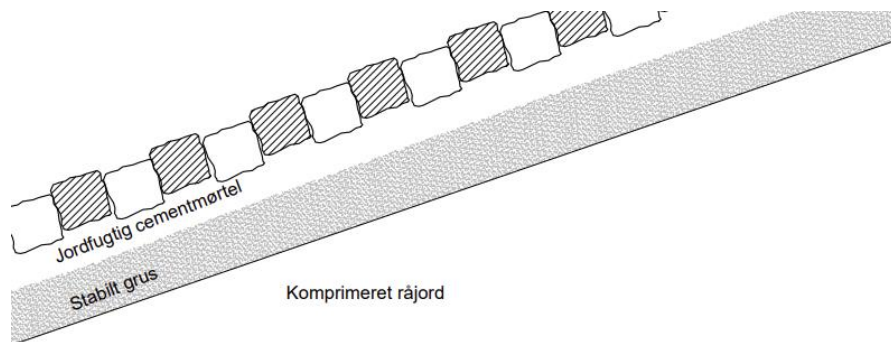
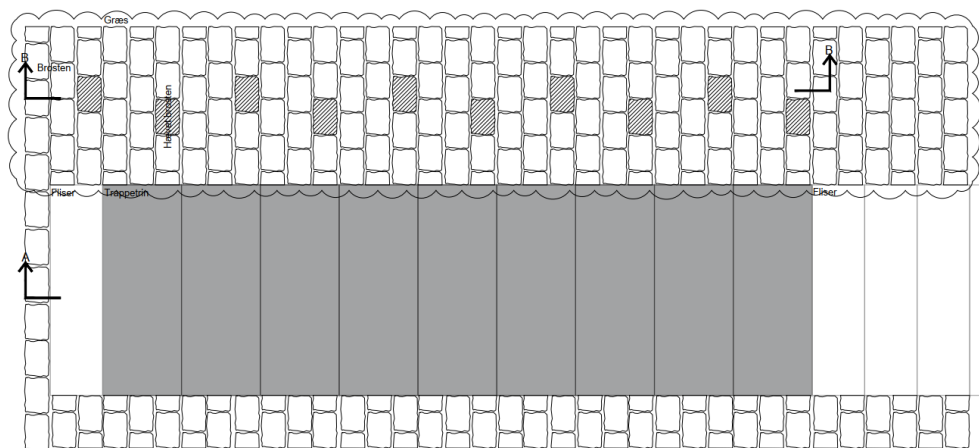
Ikke rigtigt nogen løsning uden at det har stor økonomisk konsekvens og ændring af Galgebakkens eksisterende forhold.



## Adgang til højstræder – ramper for enden af stræder

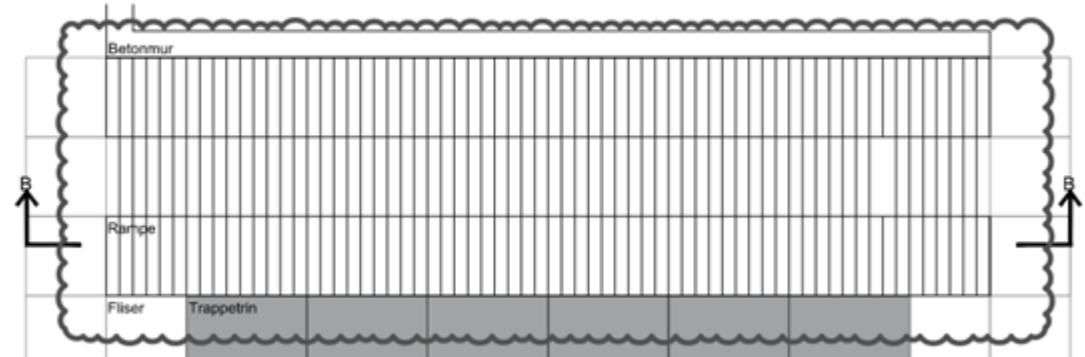
Trapper med tilstødende ramper bliver udformet som eksist forhold, så hvor der i Hvidbogen har været angivet brosten vil disse komme igen.

Brostensløsning forekommer med variationer, men nu bliver de udført som vist nedenfor hvor hver anden række løftes lidt



### DETALJE 19

PRINCIPSNIT AF TRAPPE/RAMPE TYPE 3, 1:20





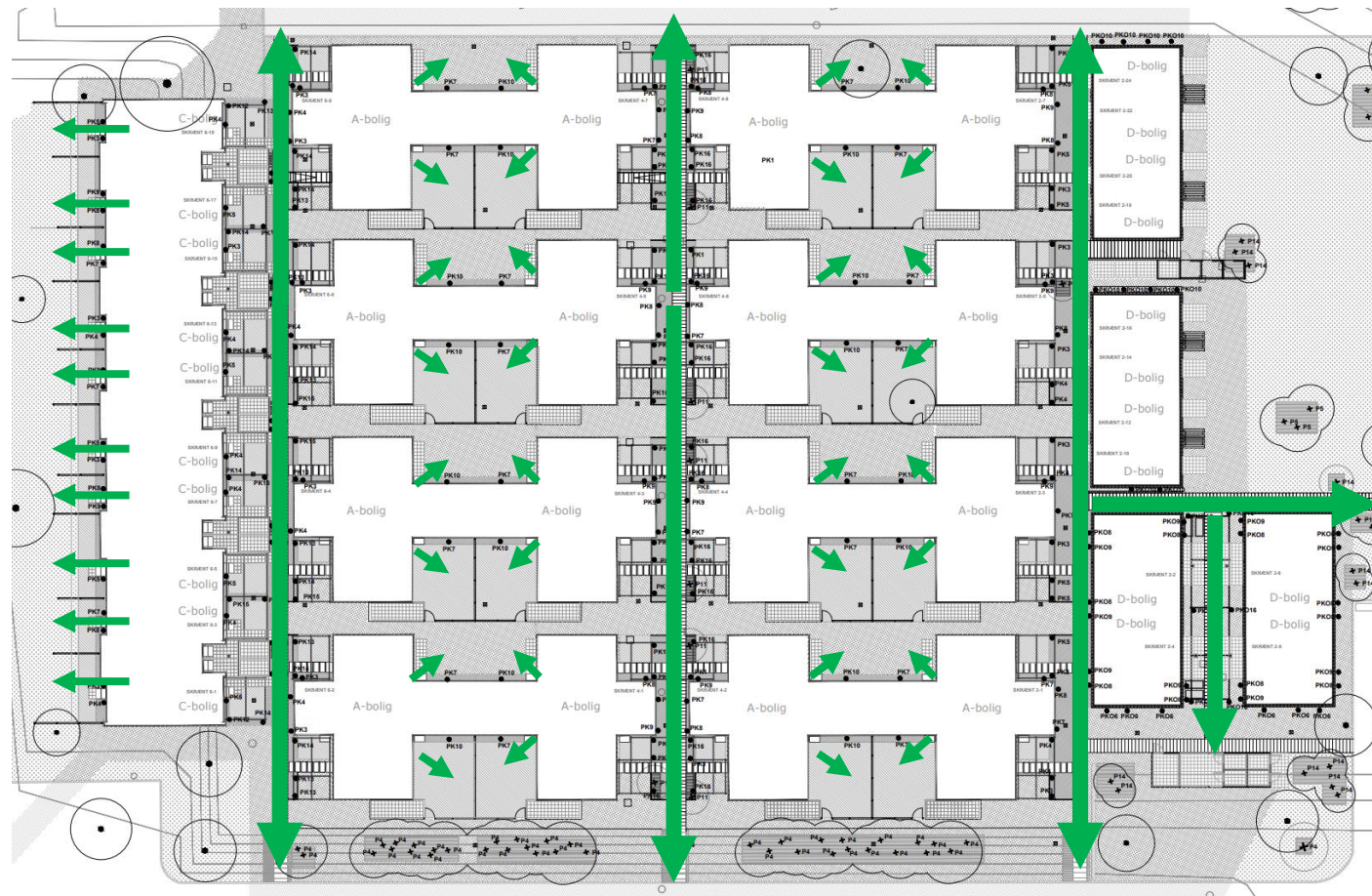
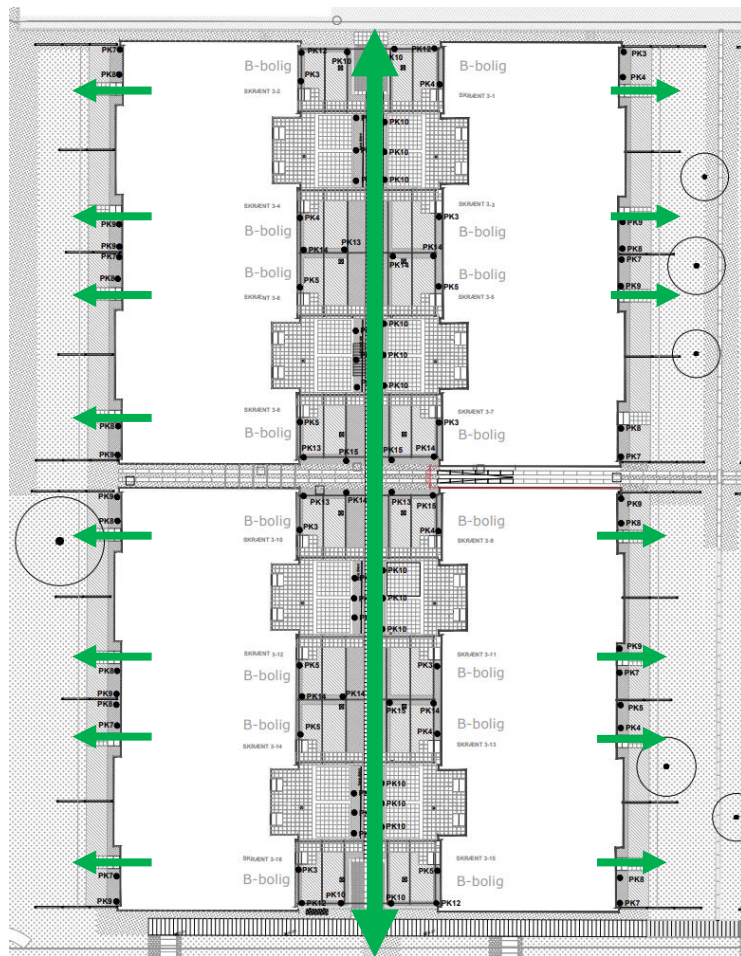
## Adgang til højstræder - tværstræder

I det omfang det bliver muligt, vil der fremadrettet blive udført ramper frem for de oprindelige tænkte tramper

## Brandredning fra stræder

Forholdet har været behandlet i projekteringen og af rådgivers analyse anses fremtidige forhold ikke at ændre på de nuværende flugtvejsforhold.

Primær flugt- og redningsvej vil stadig være fra stræderne.





## Bænke

Der bliver udført en prøve for ny bænk med ryglæn og én prøve hvor der opsættes nye hårdtræs planker på de nuværende stål rør.

Fremadrettet vil det ikke kunne sikres at stål rør kan forblive hvorfor vi må forventes at der bliver behov for at opsætte nye bænke.

Ny bænk på støttemurer koster 10.000 ex.moms moms stykket.



### 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