

Referat for Helhedsplanudvalgsmøde 101

6. juni 2023 klokken 17.00-19.00 på Galgebakkens beboerhus – bestyrelseslokalet.

Forud herfor inspektionstur klokken 16, mødested ved købmanden hvor en C-bolig besøges.

Deltagere:

- Birthe Y. Nielsen, GAB
- Steen Søndergaard, GAB – deltog frem til kl. 17:25
- Jens Ellesøe Olsen, GAB
- Thor Hansen, GAB
- Kristian Mikael de Freitas Olesen, GAB
- Jesper Lohse Jørgensen, observatør
- Benny Klausen, observatør - afbud

- Vinie Hansen - formand, VA, Fra BO-VEST – afbud

- 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

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.

En deltager havde fremsendt en række punkter der ønskedes behandlet på mødet. Disse skubbes efter aftale til næste møde.

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

2.1 Byggeposten og renoveringshjemmeside

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

Der blev fremlagt følgende ideer til Byggeposten:

- Trafikdiagram, så beboerne kan se, hvorledes de kan komme rundt i Galgebakken. Herunder hvorledes der er adgang til Torv, Skrænt og Øster.
Forslag om, at opdateret trafikdiagram opsættes på vigtige steder i området, så beboerne kan orientere sig på stedet.

- Plan fra E&P om, hvorledes renoveringen skrider frem og hvor man kan færdes / bruge legepladser. Måske kvartalsvis.
- Der må ikke cykles på interimsstien. Kenneth vil orientere klubben.
- Status på renoveringen ved dronebilleder.
- Tøjbytteboden. Hvor skal den være fremadrettet?
- Legeplads i Galgebakken. Hvornår bliver der åbnet igen.
- Harry Potter legepladsen i Hyldebjergparken er åbent og kan benyttes.
- Hvad har der været problemer med i byggeprocessen, hvorledes er det løst og hvornår.
- Man må gerne plante buske og træer i muldbedene ved facaderne.
- Skrænt 2-4-6. Hvad gik godt og hvad kunne have været bedre.
- Pergolaer og "forkortede" haver.
- Status på Skrænt 1
- Svingtud på armatur i badeværelset. HPU har accepteret RIBE VVS' forslag om at droppe valgmuligheden. Lejerne henvises til at anvende bruseren i stedet for.
- Stormkroge (stalddøre). Hvor disse ikke er monteret ved indflytning, så vil de blive påsat ved 1-års gennemgangen.

Deltagere oplyste, at der var behov for et øget informationsniveau. GAB kan ikke blive ved med at være bufferzone.

2.2 Beboerhenvendelser

Henvendelse fra beboer med en række frustrationer og ændringsforslag. En stor del af frustrationerne er allerede behandlet på HPU100 eller tidligere. Der var enighed om at der ikke laves om på tilvalg nu, da disse kun vil kunne være gældende for etape 4 og 5. KRO laver besvarelse til beboeren.

Svar på henvendelse fra KMO

- Forslag om coax-installation.

Så længe der leveres TV via coax-installation, så skal man have dette. Om få år vil det ikke kunne bruges. Der var derfor forslag om ikke at lave coax-installation i alle rum, men kun lave coax i de værelser hvor det var før helhedsplanen.

En beboer påpegede at der aldrig er truffet beslutning om at der skal være Coax i alle rum i boligen.

Der blev spurgt til om det kan betale sig at lave ændring på nuværende tidspunkt? Vil omkostningerne til ændring af tegninger overstige besparelse?

Der blev foreslået at evt. besparelse bruges til at lave internetstik i stedet for coax?

KRO undersøger det og ligeledes om der er økonomi i det. Emnet tages med på næste møde.

- Korrespondance mellem øvre og nedre plan på lampekontakt.
KRO oplyste, at det etableres nu.

KRO vender tilbage med svar på øvrige spørgsmål.

2.3 Åbent Hus

2.4 Informationsmøde / beboermøde

Punkt 3: Tekniske anliggender

Hegn og hæk i Skrænt

Se rådgiverpræsentation.

Automatik for ovenlys

Se rådgiverpræsentation.

Når løsningen er kendt, så vil rådgiver informere om det.

Svingtud

Se rådgiverpræsentation.

HPU har accepteret RIBE VVS' forslag om at droppe valgmuligheden. Lejerne henvises til at anvende bruseren i stedet for.

Stalddør, Stormkroge og sikringsbeslag

Rådgiver præsenterer opsat stormkrog

Sikringsbeslag fremvises.

Se rådgiverpræsentation

Stormkroge (stalddøre), der ikke var monteret ved indflytning, vil blive monteret ved 1-års gennemgang.

Sikringsbeslag. Sammen med sikringsbeslag vil der blive udleveret en papirskabelon, der kan vise hvorledes, der skal bores for montering. Der leveres sikringsbeslag i sort og hvidt.

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 skurerne 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.

HPU beder KRO om tilbud på flisegang fra sti til skurdør eller trædesten.

Vandskade i D-boliger i Skrænt og forsinkelse

Entreprenøren har meddelt at D-boligerne i Skrænt er vandskadet og først bliver færdige ultimo september og ultimo oktober.

Se rådgiverpræsentation.

D-boligers højde og skyggevirkning

Vi ønsker info og tegninger over D1 huse, idet vi er forundret over, at de er noget højere end vi forventede, og deres udseende er ændret bl.a. ved vinduer? Højden afstedkommer skygge for de nærliggende huse bl.a. i Sten?

Se rådgiverpræsentation

KRO bemærkede at der tidligere er afholdt infomøde om D-boliger og der her er præsenteret snit, hvor man kunne se de nye boliger op ad eksisterende. Det gav ikke anledning til kommentarer. Projektet står ikke rigtigt til at kunne ændres nu.

Det blev bemærket at snittene ikke er præsenteret på HPU møder.

Det blev vurderet, at der måske ikke så meget er tale om et skyggeproblem, men at det mere er, at man kommer til at stå overfor en høj mur. Rådgiver mener at væggen får espalierer.

En beboer har efter mødet påpeget at D-boligerne i Sten vender anderledes end vist på snit/skyggediagram. Dette er også gældende for de nederste D-boliger i Skrænt. Rådgiver bringer på næstkommende møde en revision af tegningen.

D2 boligerne i Øster – plan for gennemførelse og nabohensyn

Plan gennemgås på mødet. Ej modtaget fra entreprenør endnu.

Se rådgiverpræsentation.

Status på for smalle indvendige trapper i Skrænt 1 og 3

GAB ønsker sagen afsluttet og plan for udbedring.

Se rådgiverpræsentation.

Det bliver planlagt at få skiftet de 24 trapper og det bliver formentligt i forbindelse med 1-års gennemgangen forventet i efteråret 2024. Omkostningen til udbedring afholdes af byggesagen eller evt. forlig med entreprenør.

Tilgængelighedsramper på 16 A-boliger

Nogle beboere har klaget over at der findes en fast rampe til deres A-bolig. Dette på trods af de slet ikke har behov for disse. Der var i forbindelse med byggesagsbehandlingen krav fra kommunen om at eksisterende boliger med tilgængelighed opretholdtes så man ikke forringede tilgængelighedsforhold i området. KRO gennemgik historik.

Se rådgiverpræsentation.

HPU og GAB vil ikke acceptere at der bygges flere permanente ramper og at problemet fremadrettet løses ved opsætningen af mobile ramper efter behov.

Kommunen forespørges igen om faste ramper på 8 placeringer kan udgå. Hvis det kan godkendes fjernes de 2 der allerede er lavet og projektet tilpasses.

Der er i øvrigt aftalt at der for nye boliger hvor der skal laves tilgængelighed anvendes mobile ramper, som kan fjernes igen.

Oplægsplads i Torv til isolering

Godkendelse af ønsket oplægsplads fra entreprenør i Torv

Se rådgiverpræsentation.

På stedet må der kun sættes fx isoleringsmateriale, der ikke er tungt.

Afvanding af tage på skure

Kritik rejst af løsning med indvendigt nedløbsrør. Rådgiver gennemgik at den tegnede løsning giver bedre mulighed for at lave et tæt tag henover.

HPU tog rådgivers præsentation til efterretning og vurderede at der ikke var grund til at ændre skuret.

Pergolastolper

Pergola er udført med for korte stolper og i A1 forhave.

Se rådgiverpræsentation.

Pergolaer er for lave

Se rådgiverpræsentation.

Tværlæggerne ligger lavere end de oprindelige.

Man kommer ikke til at gå bagud i projektet for at foretage hævnning.

HPU ønsker, at man fremadrettet hæver tværlæggerne ved som nødløsning at hæve stolpeskoen og når allerede indkøbte stolper er opbrugt, da efterfølgende at indkøbe og anvende højere stolper.

Der er en udfordring med at stabilisere pergolaerne. Det blev derfor oplyst, at pergolaen er til "pynt" og ikke til montering af gynger mv. KRO laver en tekst til husorden og sender til GAB.

Nedlæggelse af varmecentraler

GAB ønsker fuld nedrivning af alle varmecentraler

Se rådgiverpræsentation.

HPU ønsker at varmecentralerne fjernes.

KRO oplyste, at man fjerner dem, hvor man kan.

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

En deltager spurgte til, om ventilationsanlægget kan indstilles til at hjælpe med at suge varm luft ud?
Rådgiver undersøger det nærmere.

Mødet sluttede kl. 19:15.

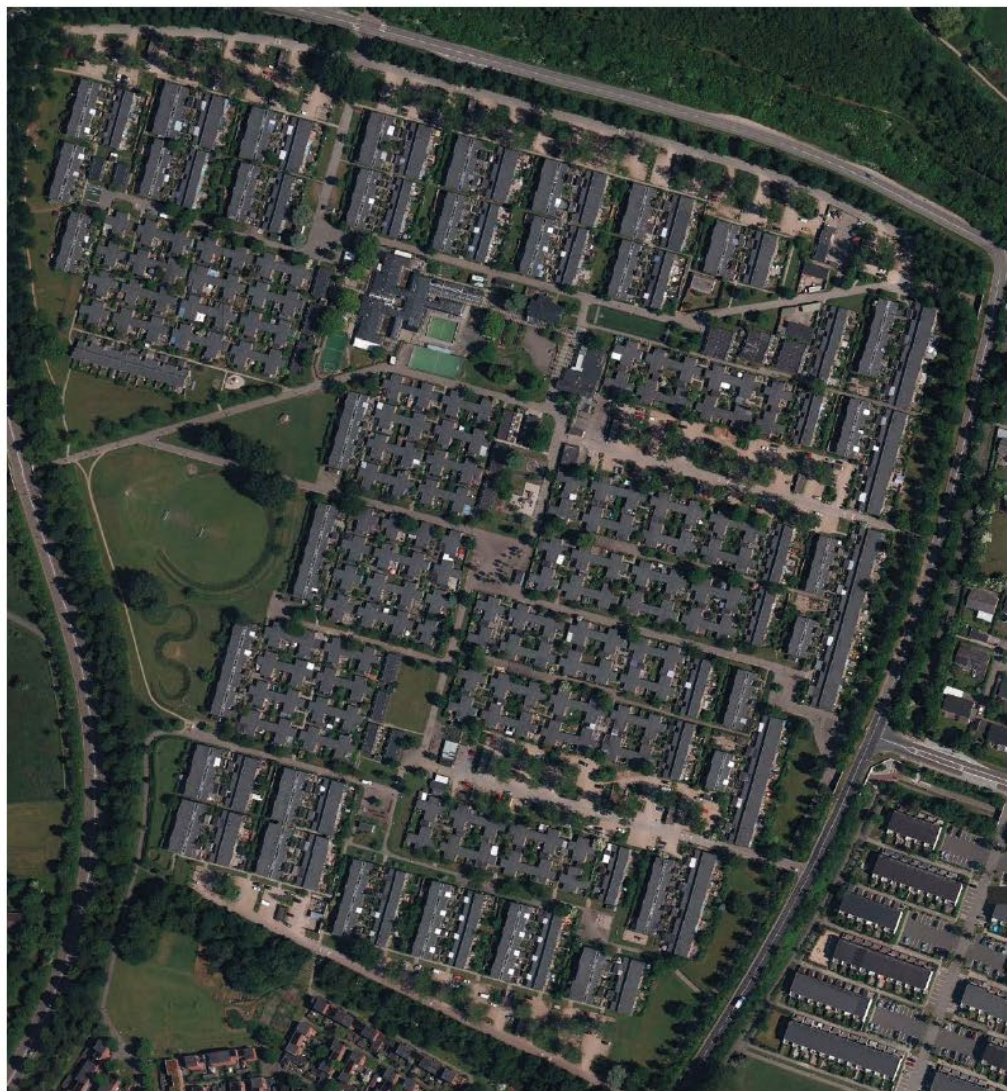
Punkt 11: Næste møde

Onsdag den 28/6/23 kl. 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 101 Juni 2023

Hegn og hæk i Skrænt

Der opsættes hegn som planlagt, således at de slutter i bagskel svarende til 5,8 m fra ny fiberbetonfacade.

Vi har en 4-5 haver hvor der i 3 fag er bevaret den gamle hæk, og her har vi besluttet at lade dette hæk blive og afslutte hegnet før hækken. Ligeledes er der et par steder hvor der står et træ i bagskel som karamboler med hegnet, så her afsluttes hegn ligeledes så tæt på træet som muligt.

Ovenstående beslutning er vedtaget i samråd med landskabsarkitekten.



Automatik for ovenlys

E&P har igangsat udførelse i den første bolig 601 og 603 for at vurdere løsningen og hvor langt tid arbejder kommer til at tage. Det skal vurderes om de kan udføre 2 boliger pr. dag, så det sikres at det bliver lukket af for natten.

Når E&P kender arbejdsgangen for arbejder, vil beboer i Skrænt 1-3 og 6 blive varslet.

Svingtud

Vi har store udfordringer med at få et egnet svingtuds-armatur og efter RIBE VVS er kommet på projektet vil de ikke stille garanti for armaturet, da de har rigtig dårlige erfaringer med svingtuds-armaturer. De siger at bruger vil hænge deres spande på "tuden" og med tiden vil det give brud i koblingsdåserne og dermed give store vandskader.

Vi vil derfor anbefale at vi går helt væk fra muligheden med svingtud. Svingtudens historik er tilbage fra dengang hvor brusearmaturet også skulle forsyne håndvasken.



Stalddøre, Stormkroge og sikringsbeslag

Stormkroge

Bestiller 350 stk. grønne og resterende i hvid.

Vi skal min. bestille 250 når de skal specielmales, og vi vurdere der vil blive brugt 250-300 totalt ud fra den mængde som har valgt grønne vinduer/døre på nuværende tidspunkt. De resterende kan ligge hos driften, så de har nogle ekstra til fremtiden.

Sikringsbeslag

BO-VEST indkøber hvide og sorte og disse vil kunne blive købt hos Henrik i Beboerudlån.

NOVA5 laver papir-skabelon som sikringsbeslagene kan monteres med og disse kommer også til at ligge oppe hos

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.



Vandskade i D-boliger i Skrænt og forsinkelse

E&P har haft stor udfordring med vandskade i D-boliger grundet utilstrækkelig overdækning i en kritisk periode i slut marts med meget nedbør.

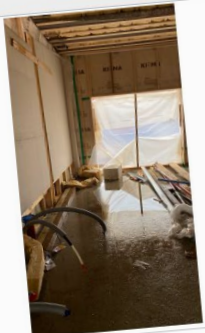
E&P har måtte fjerne mange organiske materialer som har været beskadiget grundet vandindtrængen, der har været en lang aftørningsperiode og de har haft skadesfirma ude for at gennemgå alle berørte boliger for at sikre, at det hele har været tilstrækkeligt udtørret

E&P har oplyst, at de forventer at boligerne kan afleveres i ~~uge 36~~ **uge 40**, hvor det oprindeligt var planen at de skulle afleveres uge 25.

Galgebakken_12444

Ole Hansens Vej 1
4100 Ringsted
5761 7272
eogp@eogp.dk

Enemærke & Petersen a/s

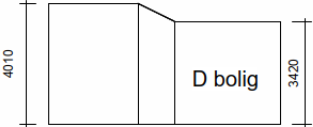
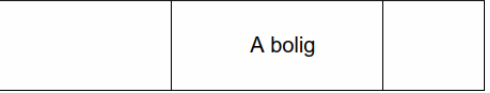
#2231	Type: Tilsyn	Projektmappe: Galgebakken_12444 / Etape 1 / Skrænt 2 / 28A (220) Boligtype D	Modtager	Ansvarlig
Tidsfrist fra: 30-03-23 - Til: 30-03-23		Kategori/Liste: Arkitekt	MODTAGER 30-03-23, 14:26:51 Enemærke & Petersen a/s Jonas Holse	OPRETTET 30-03-23, 14:21:53 Nova 5 Arkitekter A/S Christian Lang
Beskrivelse Vandindtrængen - opfugtet isolering og træ. Risiko for skimmelvækst. Der skal sikres korrekt udtørring og fjernelse af fugt / beskadiget materialer				
Seneste kommentar				
Fotos 1: 30-03-23, 14:23:09		Tegning: Skrænt 2 - 28A (220) Boligtype D.pdf-		
				
Fotos 2: 30-03-23, 14:23:09		Fotos 4: 30-03-23, 14:23:10		
				
Fotos 3: 30-03-23, 14:23:10		Fotos 5: 30-03-23, 14:23:10		
				
Udskrevet af: Christian Lang • 30-03-2023, 14:39:21				

Ajour

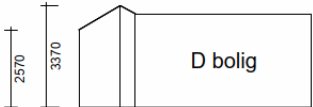
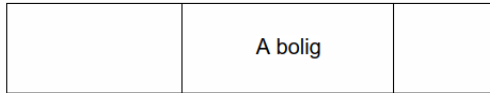
Side 5 af 10

D-boligers højde og skyggevirkninger

Nyt forhold

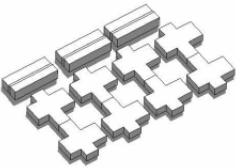


Oprindeligt forhold



Note:
Oprindelig forhold er illustreret til højre
Nyt forhold er illustreret til venstre

Dette skyggeforhold er mellem A og C boligerne i Skrænt 2



	Kl. 9:00	Kl. 12:00	Kl. 15:00	Kl. 18:00
1. Januar				
1. April				
1. Juli				
1. Oktober				

D2 boligerne i Øster – plan for gennemførelse og nabohensyn

06/06-09/06 byggehegn sættes op, samt afskærmning med finer op ind imod Øster 2,4,6 (A-boligerne) og det lille stykke gangsti lukkes.

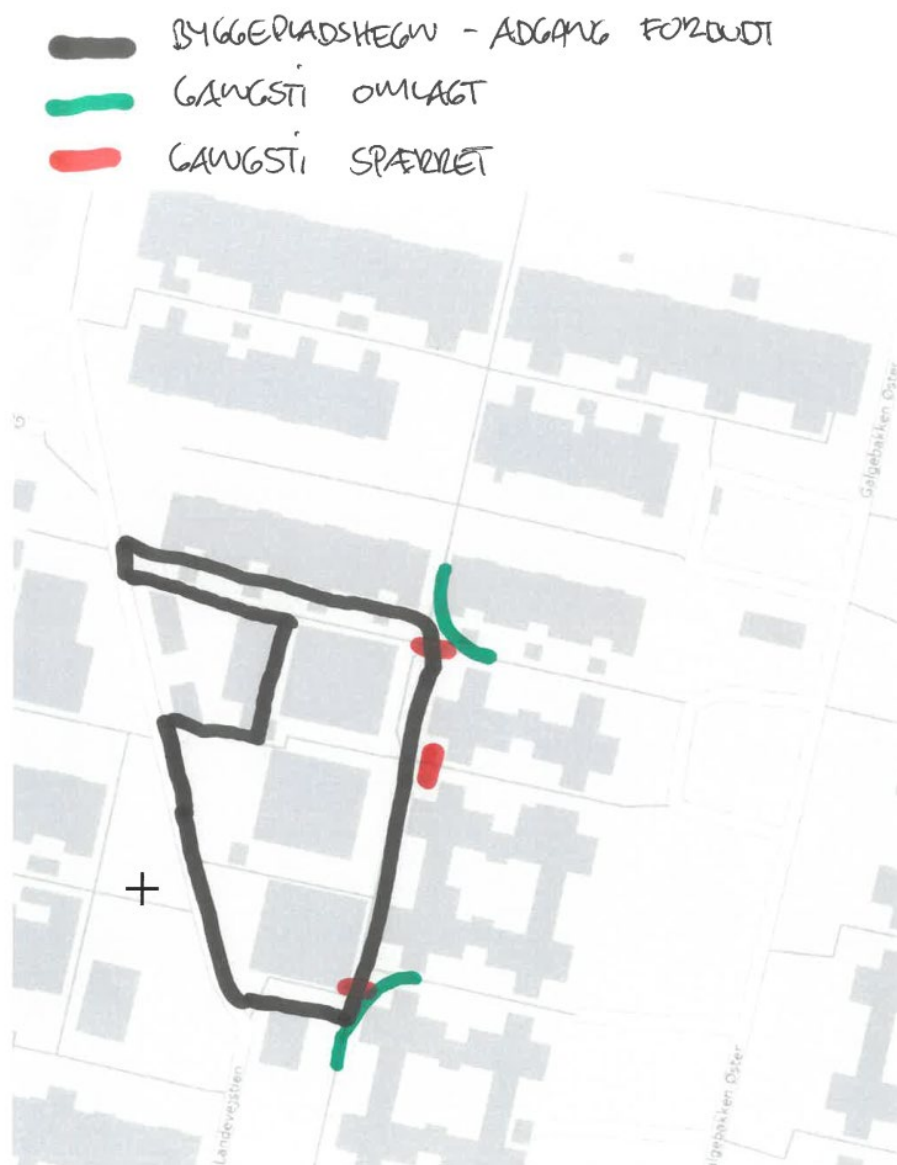
12/6 starter nedrivningen af D boligerne op.

19/6 rives skuer ned i Øster 7, 2-16 (C-boligerne) og byggehegnene flyttes helt hen til A husene, så der kun er en flugtvej tilbage til beboeren i 7,8 A. Herefter er stien ved Øster 7, 2-16 også lukket helt ned.

01-03-2024 forventer vi at renoveringen er færdig.

I C-boligerne i Øster 7, er det kun bolig 708A og evt. 714 som er beboet. Til disse lejemål vil der blive opsat container i deres baghave som alternativ for skur.

Postkasse (r) sættes op i den gavl som Berit i samråd med postbuddet finder bedst.



Status på for smalle indvendige trapper i Skrænt 1 og 3

Det bliver planlagt at få skiftet de 24 trapper og det bliver formentligt i forbindelse med 1-års gennemgangen

Tilgængelighedsramper på 16 A-boliger

Nogle beboere har klaget over at der findes en fast rampe til deres A-bolig. Der var i forbindelse med byggesagsbehandlingen krav fra kommunen om at eksisterende boliger med tilgængelighed opretholdtes så man ikke forringede tilgængelighedsforhold i området. KRO gennemgår historik og dokumenter på sagen frem til mødet og gennemgår materiale.

Oplægsplads i Torv til isolering

E&P har anvendt det markeret område med gult bag ejendomskontoret til nogle paller tagisolering, som først skal anvendes på tagene i Torv.



Afvanding af tage på skure



Pergolaer

Stolper har været tegnet til 2,5 m's højde, men da standardhøjde på stolperne var 2,4 m blev dette accepteret for at reducere spild.

Handling for nu kan blive at løfte stolpeskone nogle centimeter og E&P kan indarbejde længere stolper fra det tidspunkt hvor de løber tør for de nuværende bestilte stolper. Hvor langt frem de har fået stolper hjem til, vides pt. ikk.

For at stabilisere pergolaerne bliver der monteret sorte cylinder-afstandskloder mod skure og mod facader.

Der er spurgt til om der må hænges gynger op i pergolaerne, og der må vi som rådgiver sige at det er på eget ansvar, da de ikke er konstrueret til sådanne forhold og på samme vis hvis beboer ønsker at opsætte overdækninger



Nedlægning af varmecentraler

GAB ønsker fuld nedrivning af alle varmecentraler.

Pt. aftale om at de bliver nedrevet i Mark, Sten og Vester



Husk Havedag

Tirsdag den 30. maj

Klokken 17.00

I beboerhuset

**Hvad kan du plante, hvilke
klatreplanter vil trives i
forhaven, og hvor dybt nede i
jorden skal du plante buske?**

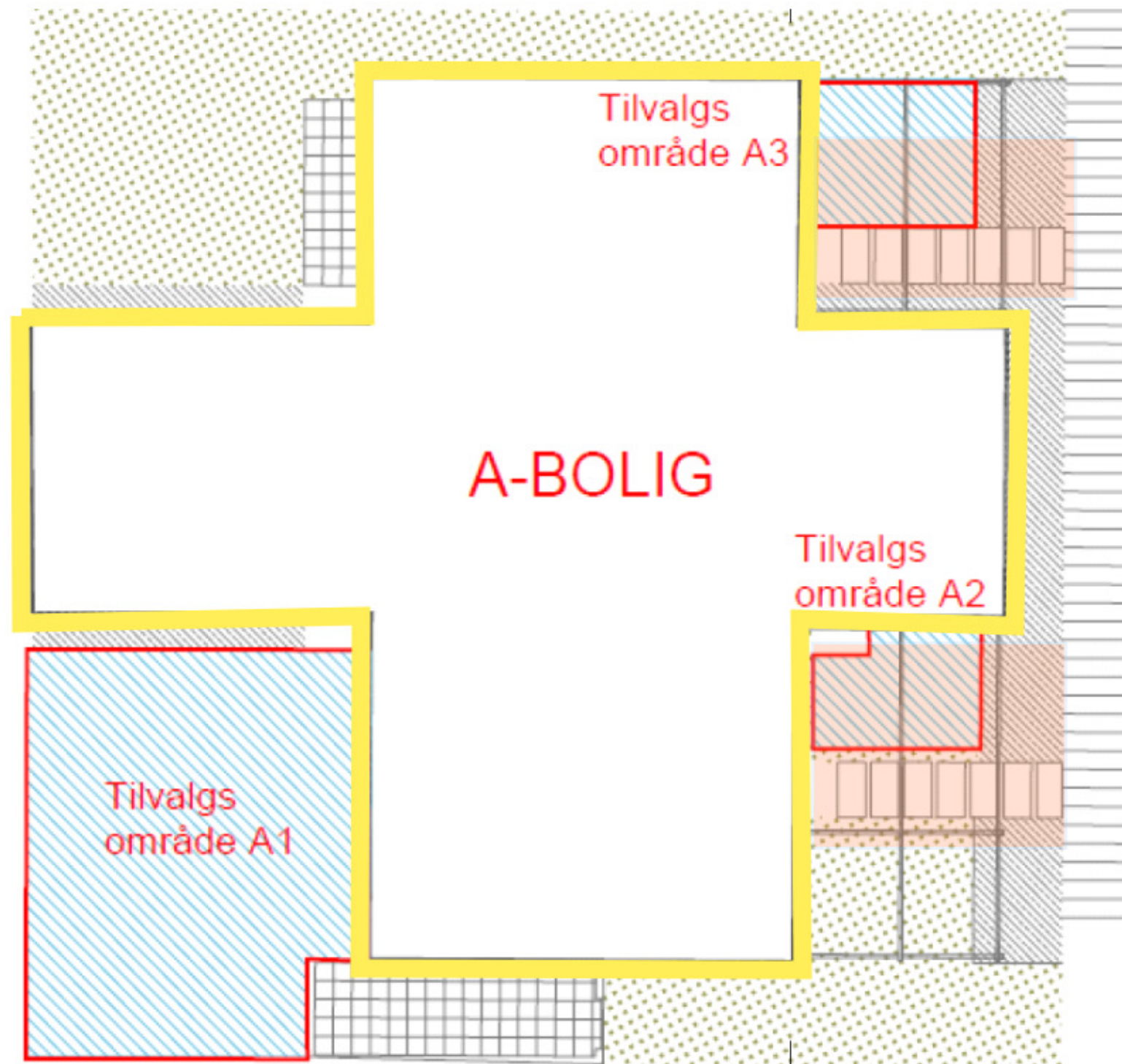
**Landskabsarkitekt Eva Olsen
giver gode råd til din have, når
vi inviterer til havedag tirsdag
den 30. maj klokken 17.00 i
Galgebakkens beboerhus.**



GALGEBAKKEN

Havemøde maj 2023

Ledninger i jorden – A-boliger



Gul = omfangsdræn (ca 20 dybde)

Orange = Område hvor der kan forekomme andre ledninger.

El-ledninger ligger i ca. 40cm dybde og er beskyttet af kabelbånd.

Vand og fjernvarme ligge ca. 60 cm nede og er udført i hårdt plast.

Ledninger i jorden – B-C-boliger



Gul = omfangsdræn (ca 20 dybde)

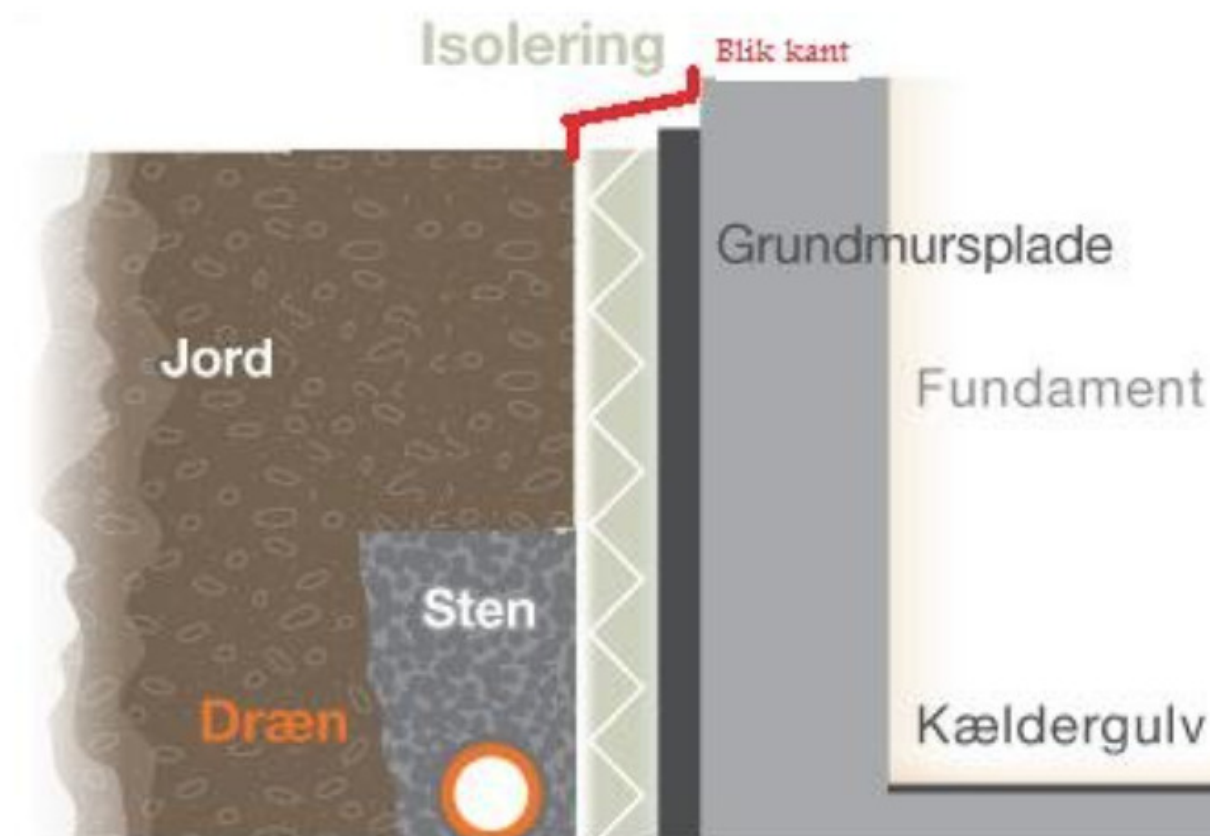
Orange = Område hvor der kan forekomme andre ledninger.

El-ledninger ligger i ca. 40cm dybde og er beskyttet af kabelbånd.

Vand og fjernvarme ligge ca. 70 cm nede og er udført i hårdt plast.

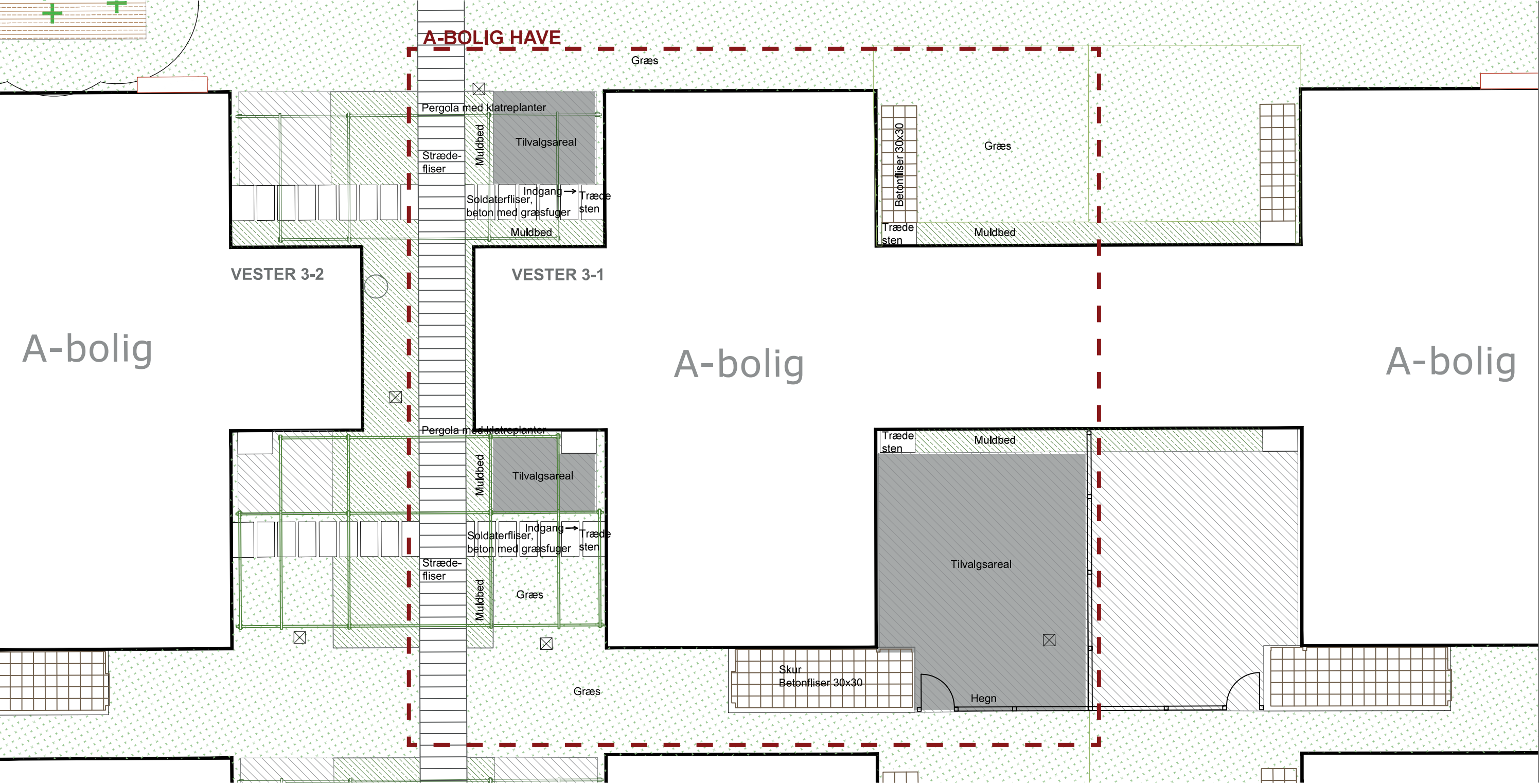


Omfangsdræn langs facaderne. På haveside lags B- og C-boliger ligget fibertextdugen i ca. 20 cm.









4. A-BOLIG TILVALGSAREALER - EKSEMPEL FRA VESTER 3-1



30X30 FLISER



BONDESTENBELÆGNING



SLOTSGRUS/GRUSBELÆGNING



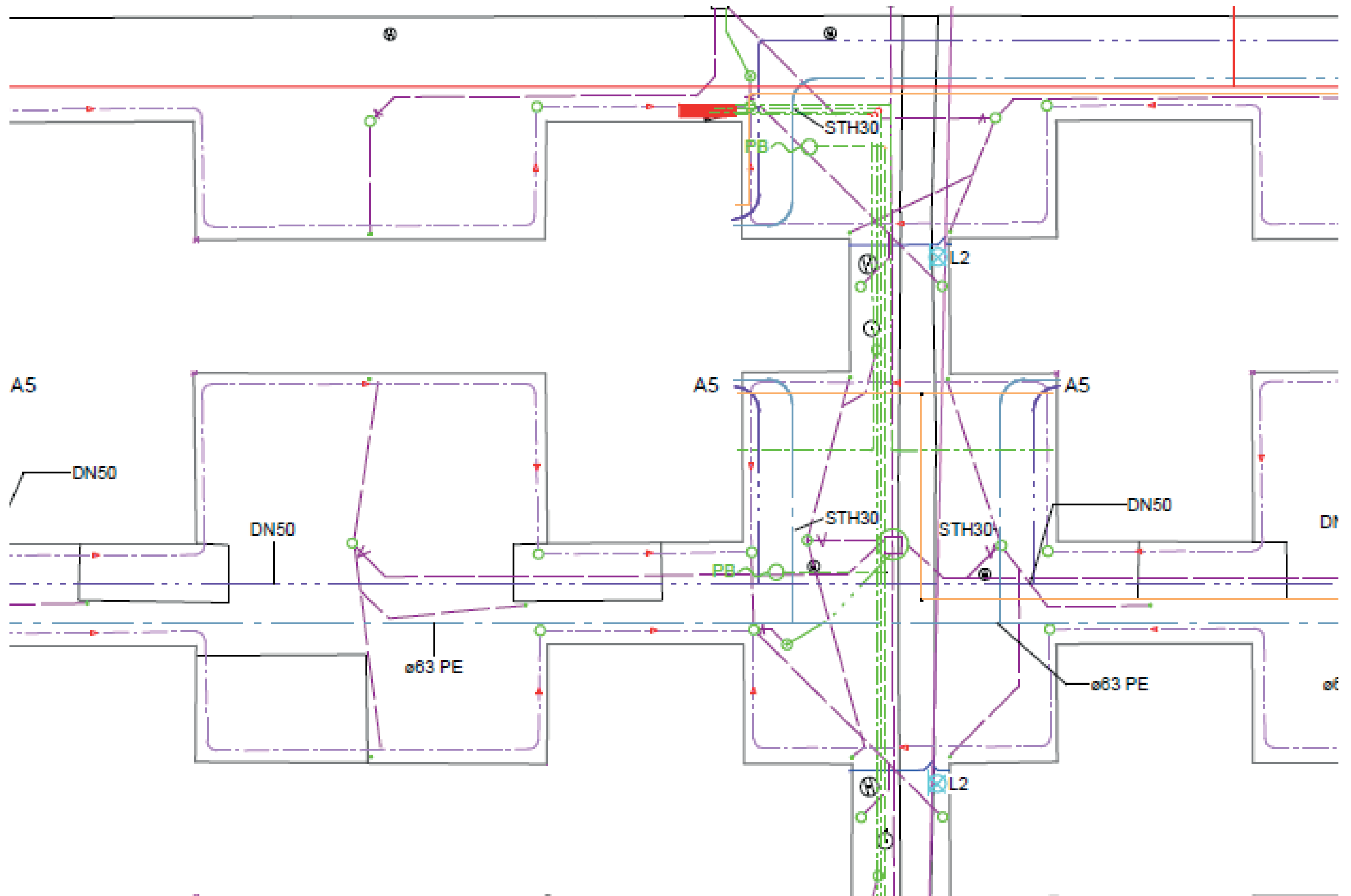
MULDBED

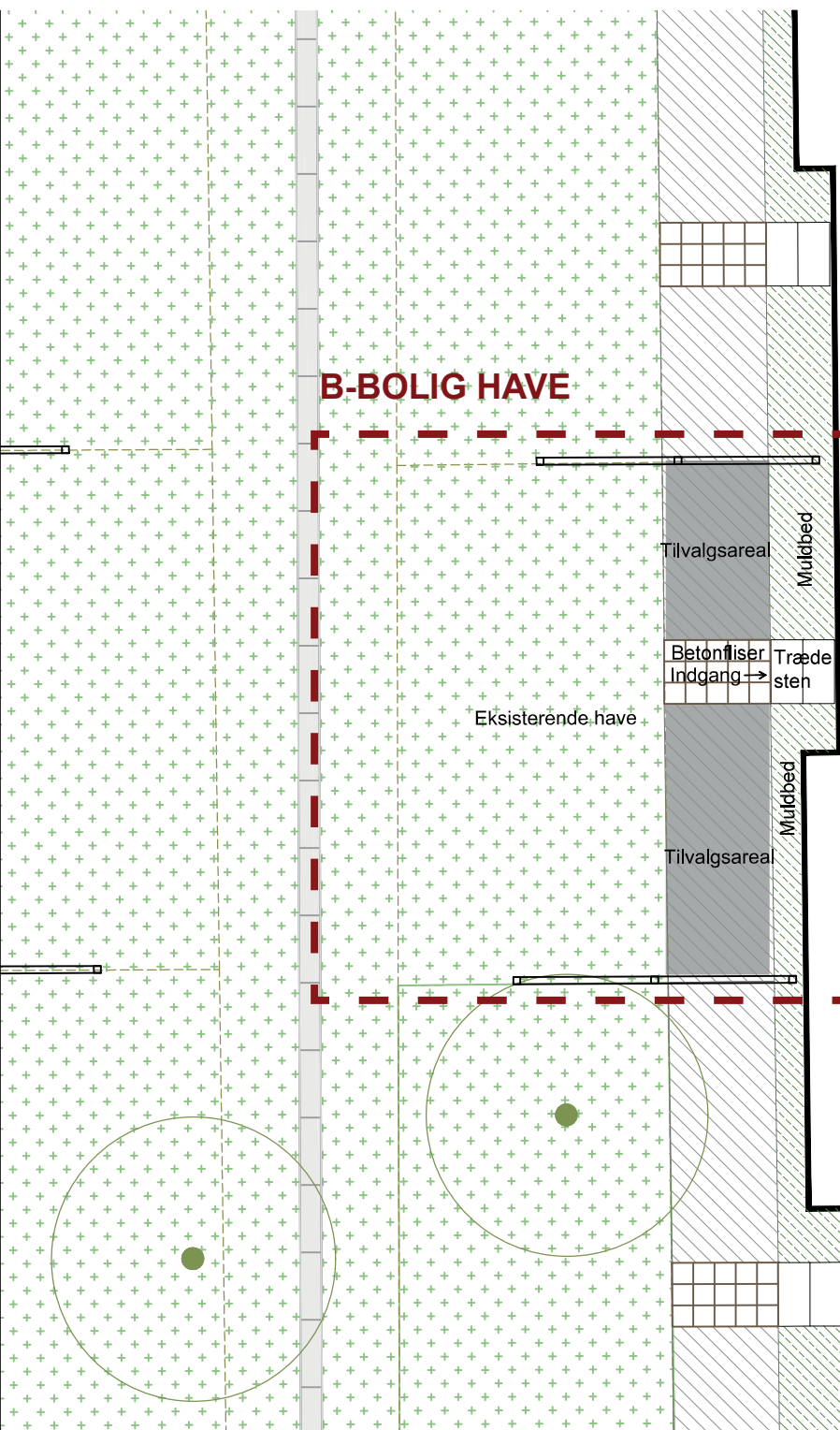


GRÆSPLENE



BÆRELAG





B-bolig

B-bolig

VESTER 2-17

VESTER 2-15

VESTER 2-13

B-bolig

VESTER 2-18

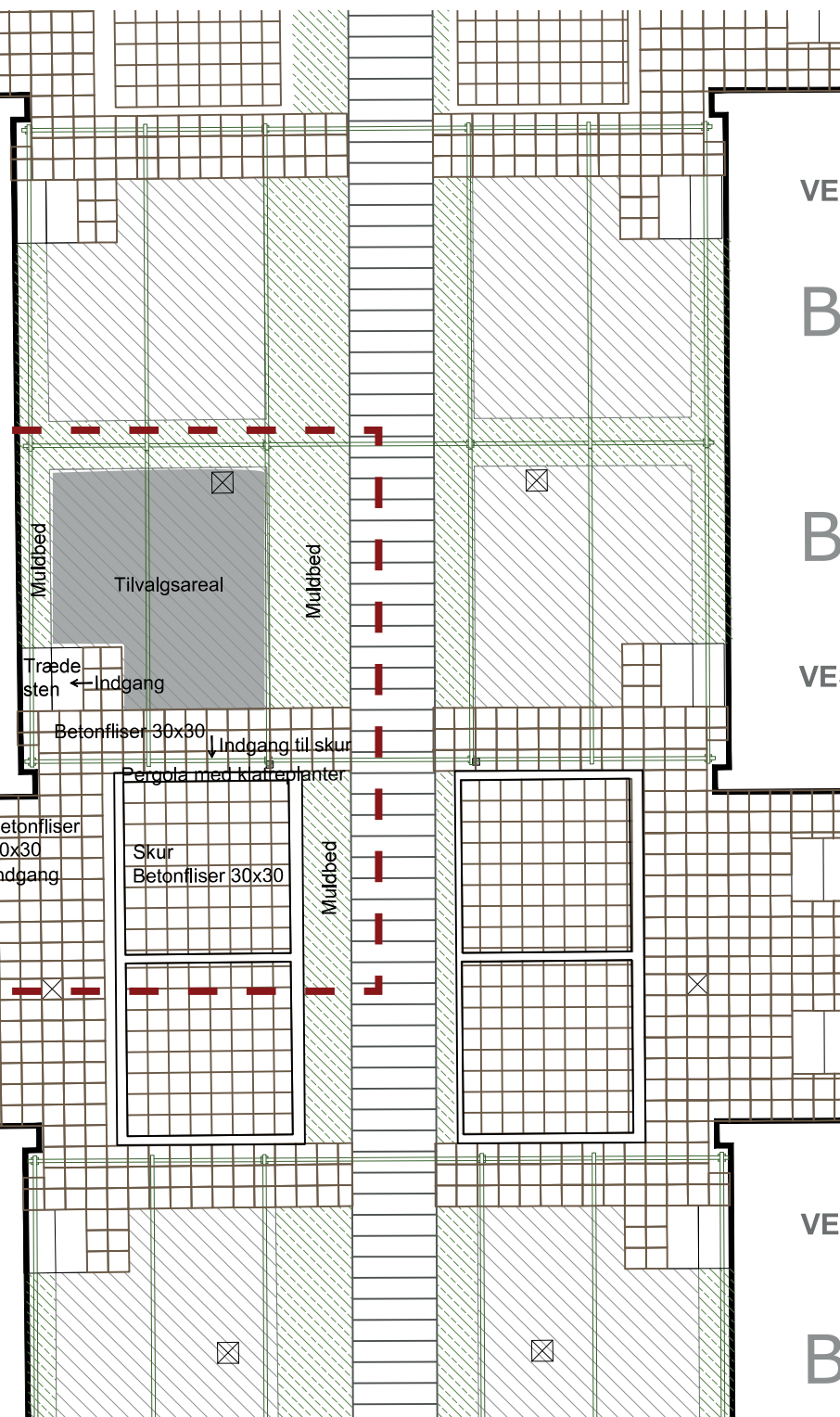
B-bolig

B-bolig

VESTER 2-16

VESTER 2-14

B-bolig



4. B-BOLIG TILVALGSAREALER - EKSEMPEL FRA VESTER 2-15



30X30 FLISER



BONDESTENBELÆGNING



SLOTSGRUS/GRUSBELÆGNING



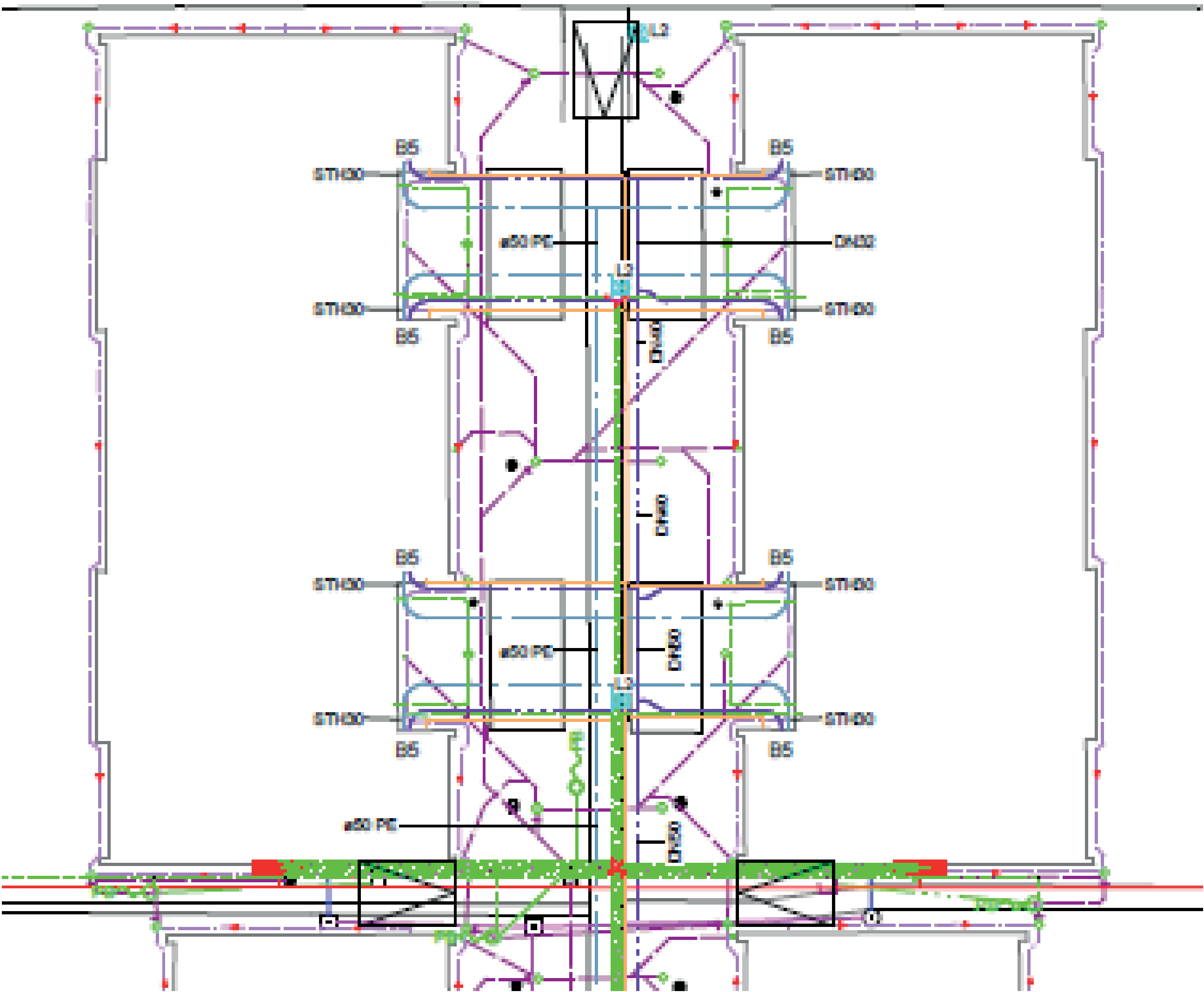
MULDBED

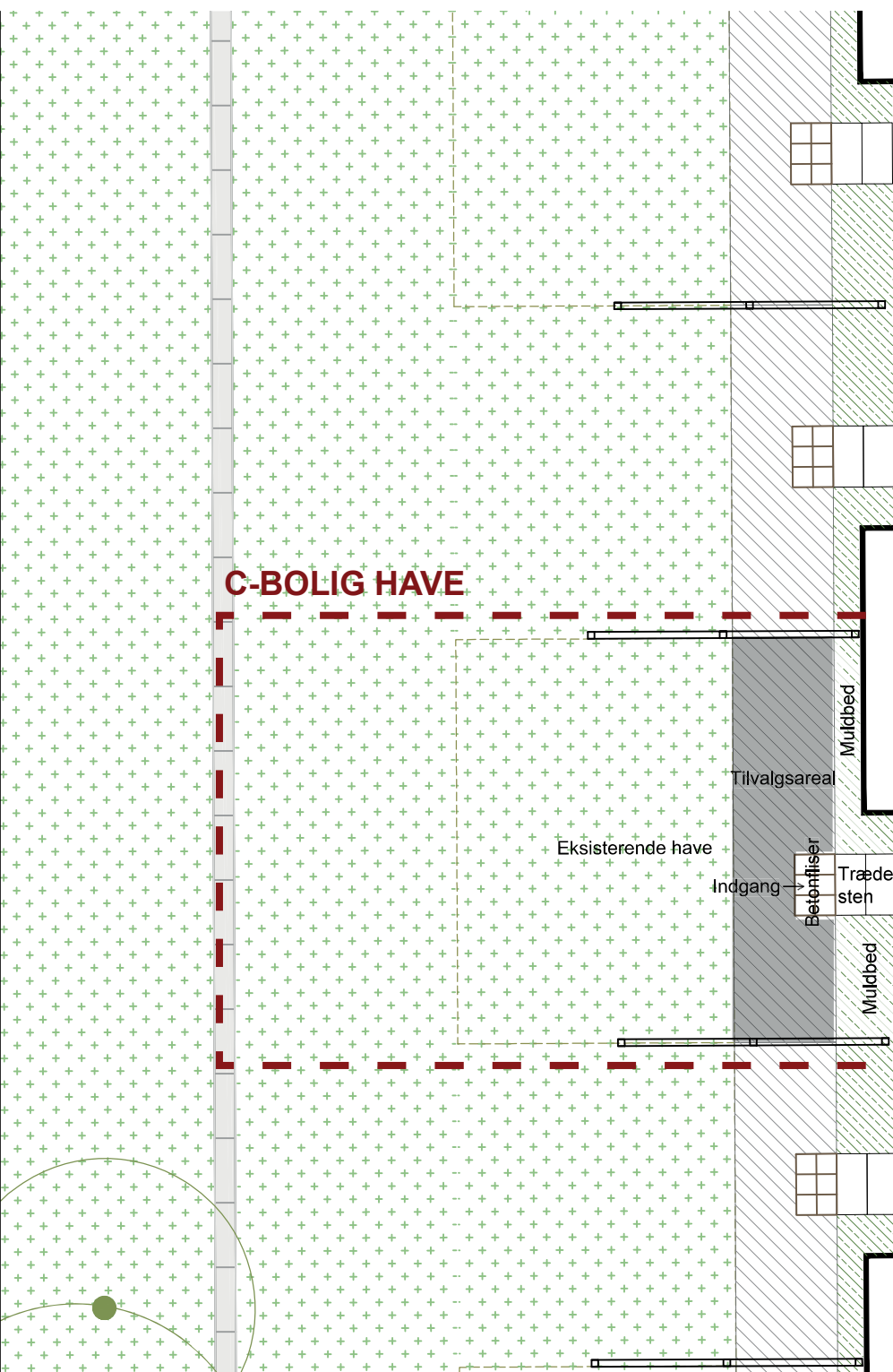


GRÆSPLÆNE



BÆRELAG





VESTER 2-9
C-bolig

C-bolig
VESTER 2-7

VESTER 2-5
C-bolig

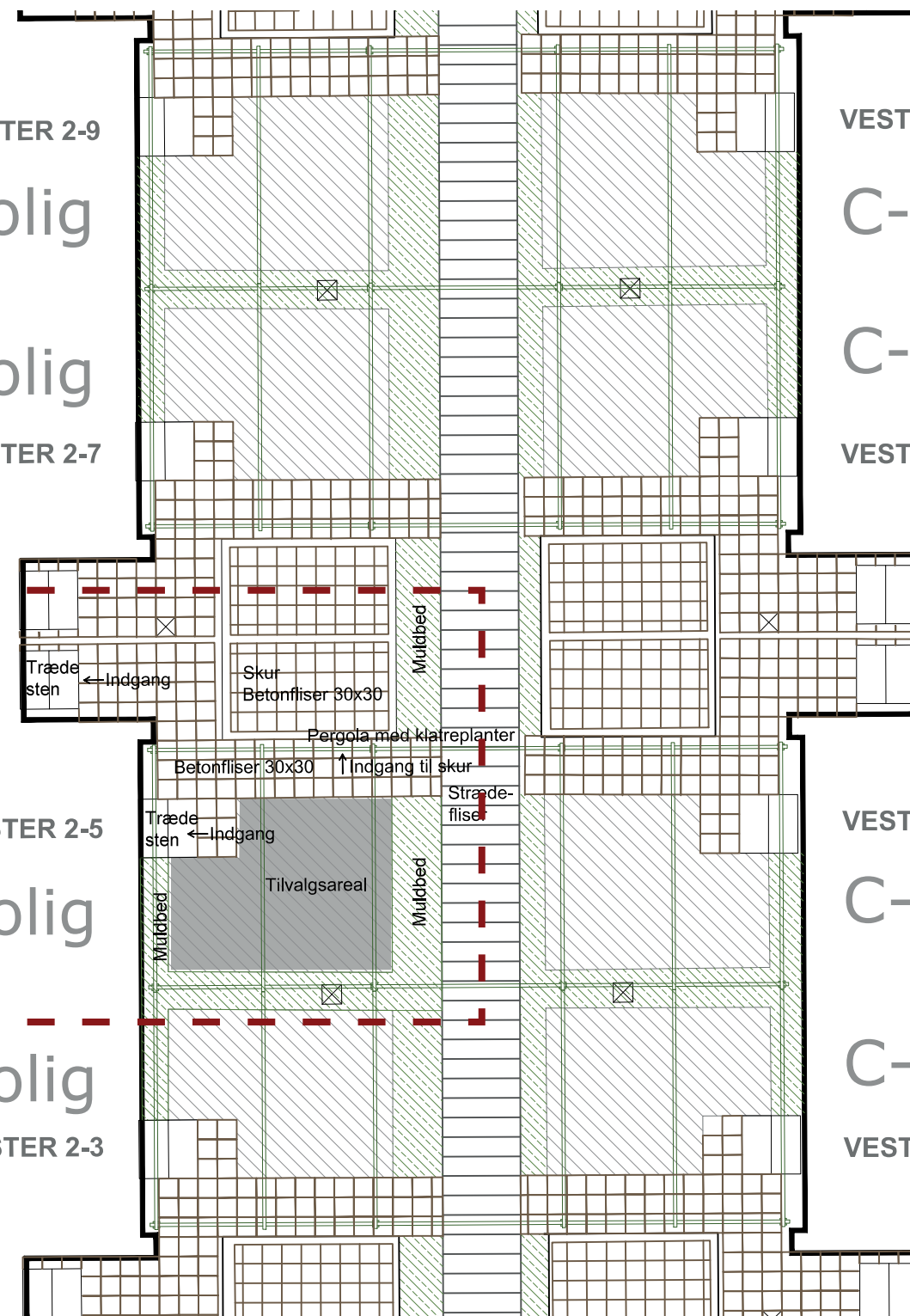
C-bolig
VESTER 2-3

VESTER 2-10
C-bolig

C-bolig
VESTER 2-8

VESTER 2-6
C-bolig

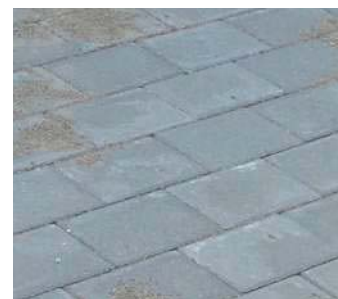
C-bolig
VESTER 2-4



4. C-BOLIG TILVALGSAREALER - EKSEMPEL FRA VESTER 2-5



30X30 FLISER



BONDESTENBELÆGNING



SLOTSGRUS/GRUSBELÆGNING



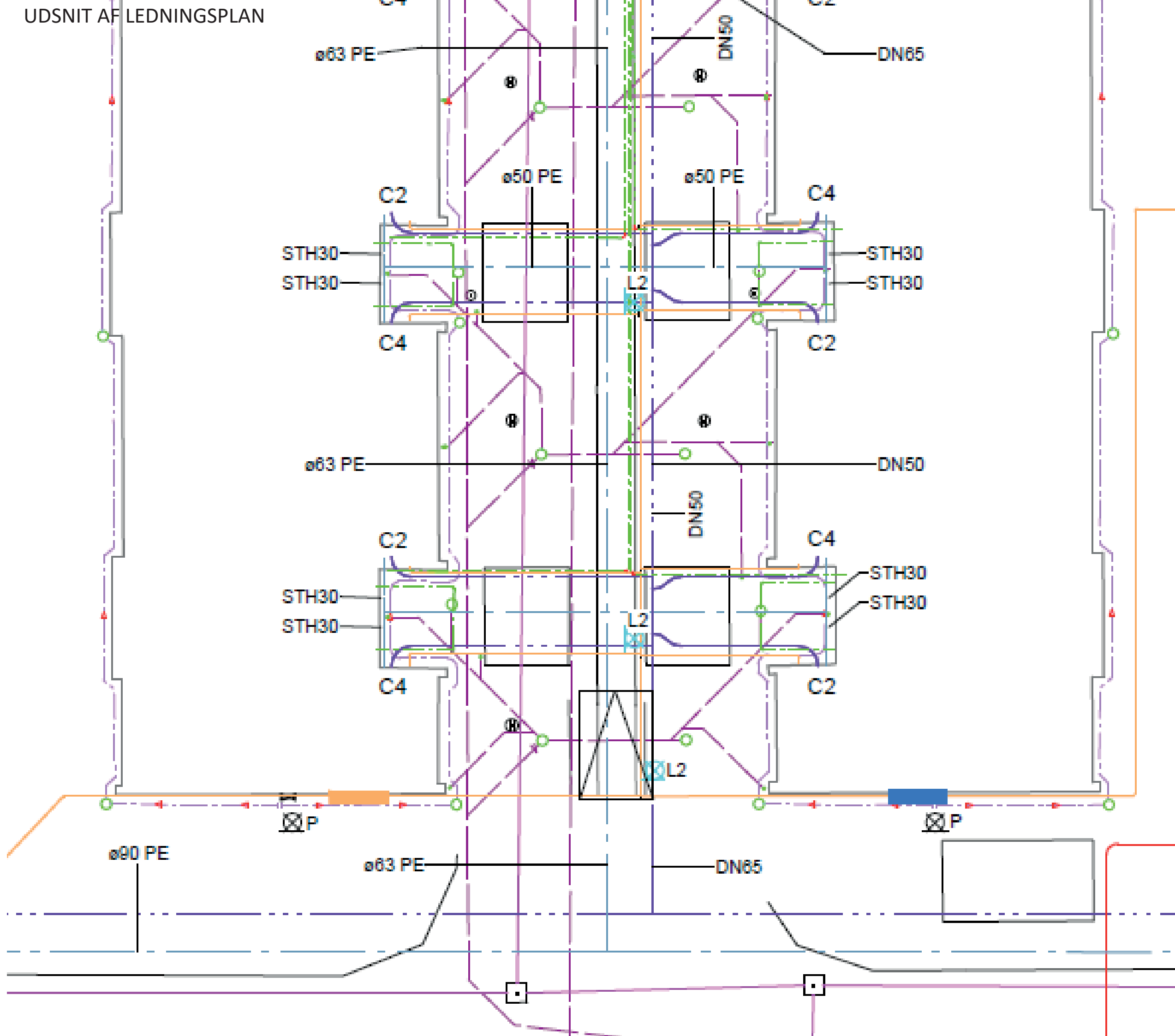
MULDBED



GRÆSPLENE



BÆRELAG



KLATRE- OG SLYNGPLANTER - UDVALG



PK1 Aristolochia macrophylla - Tobakspibeplante



PK3 Clematis montana 'Rubens'



PK4 Clematis Astragene 'Albina Plena' Klematis



PK6 Hydrangea anomala subsp. Petiolaris
Klatrehortensia



PK7 Lonicera 'Henryi' Stedsegrøn kaprifolie



PK8 Lonicera periclymenum 'Loly' Kaprifolie



PK9 Lonicera tellmanniana Kaprifolie



PK12 Parthenosisus tricuspidata Rådhusvin



PK13 Rosa x New Dawn Klatrerose



PK 14 Rosa 'Schneewalzer' Klatrerose



PK 15 Rosa 'Albertine' Klatrerose



PK 16Wisteria sinensis Blåregn

