

## Dagsorden for Helhedsplanudvalgsmøde 103

**15. august 2023 klokken 17.00-19.00 på Galgebakkens ejendomskontor bestyrelseslokalet.**

### Deltagere:

- Birthe Y. Nielsen, GAB
- Steen Søndergaard, GAB
- Jens Ellesøe Olsen, GAB
- Thor Hansen, GAB - afbud
- Kristian Mikael de Freitas Olesen, GAB
- Jesper Lohse Jørgensen, observatør
- Benny Klausen, observatør
  
- Vinie Hansen - formand, VA, BO-VEST
  
- Kenneth Skåning Fuglsang (KSF) – ejendomsleder, BO-VEST - afbud
- Dorte Tønder (DOT) – projektassistent, referent, BO-VEST
- Stine Lintrup (STL) – kommunikation, BO-VEST
- Berit Djarling – beboerkoordinator, BO-VEST
- John Kim Fletting, projektleder, BO-VEST

### Fra rådgiver:

- Christian Lang (CL) – projektleder, NOVA5
- Conrad Seibæk Kongstad, NOVA5

## DAGSORDEN

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

#### 1.1 Godkendelse af dagsorden og punkter til eventuelt

Henvendelse fra Grønt udvalg angående beplantning i haver og stræder.  
Emnet sættes under eventuelt.

Henvendelse fra deltager på vegne af beboerne i Skrænt 1 og 3.  
Emnet behandles under punkt 3, Retablering af fællesområder i Skrænt.

#### 1.2 Præsentationsrunde

Projektleder Kristian Overby, BO-VEST har orlov til udgangen af 2023. Anders Schou Pleidrup, BO-VEST, er i perioden vikarierende projektleder på helhedsplanen i Galgebakken. Anders varetager byggeledelsen og deltager i ugentlige møder med rådgiver, hvor løbende sager drøftes. Anders deltager ikke i HPU-møder.

John Kim Fletting, der er ekstern konsulent, deltager som projektleder i HPU-møder og deltager sammen med Anders Schou Pleidrup i de ugentlige møder med rådgiver.

Dorte Tønder er kontaktperson for HPU, udarbejder dagsorden og referat for HPU og varetager beboerhenvendelser.

Berit Djarling, beboerkoordinator BO-VEST, varetager bl.a. beboernes tilvalg.

Stine Lintrup, kommunikation BO-VEST, sørger for kommunikation, Byggeposten og renoveringshjemmesiden.

Christian Lang, projektleder NOVA5, er projektleder på projektet. Han deltager i de ugentlige møder med Anders og John Kim, hvor løbende sager drøftes.

Conrad Seibæk Kongstad, NOVA5 vil fremadrettet deltage ved HPU-møder. Han har været tilknyttet projektet de seneste 2 år

Alle mødedeltagere præsenterede sig.

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

### 2.1 Byggeposten og renoveringshjemmeside

I Byggeposten fra juni blev der skrevet om oversigtskort i Galgebakken. Beklageligvis var der forkerte oplysninger i indlægget, da oversigtskort desværre ikke er opsat af E&P endnu.

#### Udkast til Byggeposten

Stine præsenterede et udkast til den kommende Byggeposten. I Byggeposten vil der være QR-kode til virtuelle rundture i forskellige boligtyper.

Optagelser med virtuelle rundture i renoverede boliger har ligget på renoveringshjemmesiden. Imidlertid har det vist sig, at der i prisen for optagelsen kun er adgang til optagelserne via linket i et år. Der blev talt om, hvorvidt man vil fortsætte med at have link til optagelserne, så beboerne kan se de forskellige boligtyper og se forskellige køkkenløsninger. Det vil for de enkelte optagelser koste ca. 1000 kr. pr. år.

Der haves optagelser af A- og B-boliger. Der laves optagelser for C-boliger og D-boliger, når de bliver klar.

Beslutning:

Der skal fortsættes med link til optagelserne af de forskellige boligtyper efterhånden som de laves, så beboerne i renoveringsperioden har adgang til dem.

#### Forslag til kommende Byggeposten

Der var følgende ønsker til den kommende Byggeposten i september:

- Beplantningsplaner. Et ønske fra Grønt udvalg.
- Sikringsbeslag. De kan købes hos Henrik og er vedlagt en monteringsvejledning. Prisen for beslagene ønskes oplyst.

### 2.2 Beboerhenvendelser

#### Mellemrum mellem fliser

En beboer har henvendt sig med ønske om, at fliselægningen ved indgangen til boligen ændres, så der ikke er mellemrum mellem fliserne. Dette ønskes for at gøre adgangen mere handicapvenlig.

Hvis der skal foretages ændring af projektet på nuværende tidspunkt, så vil det have en økonomisk konsekvens.

Beslutning:

Projektet udføres som planlagt. Hvis en beboer har særlige behov i forhold til adgang til boligen, så må beboeren henvises til at kontakte kommunen.

#### Åbningsstørrelse i bagskel

En beboer har henvendt sig vedrørende størrelsen på åbning ved bagskel.

Emnet behandles under punkt 3, Åbninger i bagskel.

#### Udfald på internet og tv i Skrænt

En beboer har henvendt sig grundet udfald på internet og tv i Skrænt 1-3 og med ønske om kompensation.

Det bekræftes, at der har været nogle udfald. Der er nu opsat et nyt el-skab og problemet anses for løst.

Det er meget beklageligt, at der har været disse udfald, men der gives ikke kompensation i den forbindelse.

#### Ukrudt på græsarealer

En beboer har henvendt sig omkring ukrudt på græsarealer. E&P er blevet bedt om at følge op på det ved fjernelse af ukrudt og supplering med græs inden områders afleveres.

#### Opsætning af håndlister ved trapper til højstræder

E&P går i gang med opsætningen af håndlister i uge 33.

En deltager oplyste, at håndlisterne evt. sidder for lavt. CL oplyste at opsætning skal godkendes af landskabsarkitekten.

John Kim påpegede at der skulle accepteres en løsning ud fra den først monterede håndliste, inden entreprenøren fortsatte til de efterfølgende.

CL oplyste, at for de steder, hvor de oprindelige håndlister ikke opsættes, vil der blive opsat nye. CL vender retur med materiale og dimension for de nye håndlister, men han mener, at de udføres som de eksisterende

#### Forslag til afskærmning ved området foran Øster 102 og 104

CL oplyste, at Kristian Overby tidligere havde oplyst beboeren om, at der vil blive en mindre flise og græsareal foran indgangssiden på Øster 102 og 104. CL oplyste, at det svarer til det beboeren efterspurgte, men at det ikke kan blive større areal, fordi så reduceres fribredden på stien for meget.

Beboeren har videre spurgt til skurløsning for D2-boliger. Dette blev behandlet under punkt.3, Udvidelse af fællesskur til D2-boliger i Øster.

Der bliver sendt et skriftligt svar til beboeren og en deltager fra HPU vil mundtligt forklare løsningerne mundtligt for beboer.

#### Belysning i fællesområder og affaldsøer

Ved Torv og Over samt ved affaldsøen vil E&P sørge for interimsbelysning.

Ved affaldsøen i Skrænt vil driften få elektriker til at udbedre belysningen.

#### Adgangsveje (beboer er blevet lukket meget inde)

Emnet behandles under punkt 3, Trafikoversigt

Varslinger – en lejer har klaget over 1-dags varslinger grundet gravearbejde og lukning af adgang til P-pladserne ved Torv.

Det blev oplyst, at entreprenørerne hen over sommeren har udsendt nogle varslinger, som ikke var iht. varslingsreglerne. CL oplyste, at det er blevet præciseret overfor E&P, at de skal sørge for at varsle korrekt.

Det er kun ved akut opståede forhold, at der kan varsles med kortere varsling, som fx akut lukning for vand eller varme.

Varslinger – en lejer har klaget over 3-dags varsling i Skrænt 6

Se punkt ovenfor

Fejl og mangler samt tilbagemelding

En deltager oplyste, at der i boligen havde været fejl ved ovenlysvinduet, hvor det havde regnet ind. Forholdet var blevet fejlmeldt, men deltageren havde ikke modtaget en tilbagemelding fra E&P om, hvorvidt fejlen var blevet udbedret. Der blev efterspurgt en færdigmelding, når fejl og mangler er udbedret. CL lovede at følge op på dette forhold med E&P.

CL oplyste, at beboerne fremadrettet ved indflytning får oplysning om hvilke fejl og mangler, der er registreret af entreprenør og rådgiver. Beboerne kan dermed se, hvad der allerede er noteret, og de behøver således ikke at notere disse. Denne fremgangsmåde anvendes fra Mark og fremad.

En deltager ønskede ligeledes oplyst noterede fejl og mangler fra færdigmelding af boliger i Skrænt 1-3.

CL oplyste, at E&P vil udføre de udestående fejl og mangler i boligerne i Skrænt 1-3, når de skal lave automatikken for ovenlysvinduerne. Lister med de fejl, som har været påpeget og efterfølgende udbedret, bliver ikke udleveret til beboerne.

CL oplyste, at i teorien vil der kunne forekomme fejl/mangler i boliger, hvor udbedring af disse kan skydes til 1-års gennemgangen, men at E&P og rådgiver bestræber sig på at få alle forhold i Skrænt 1-3 udbedret nu.

John Kim påpegede, at vi som bygherre ikke skal foreslå, at opgaver skydes til 1-års gennemgang.

### 2.3 Åbent Hus

Matterport

Se under punkt 2, Byggeposten og renoveringshjemmesiden

### 2.4 Informationsmøde / beboermøde

Emner og evt. tidspunkt

## **Punkt 3: Tekniske anliggender**

Udvidelse af fællesskur til D2-boliger i Øster

Se præsentation fra rådgiver.

Skuret udvides fra ca. 8,5 kvm til ca. 11 kvm.

Beslutning:

Forslaget blevet godkendt.

#### Stormkroge, sikringsbeslag og nye dørbeslag

Se præsentation fra rådgiver.

#### Fundering af hegnsstolper

Se præsentation fra rådgiver.

Der blev fremlagt følgende synspunkter i forhold til den projekterede fundering af hegnsstolper (varmebehandlet fyr, der er funderet ved støbning) og alternativ fundering på stolpesko.

- De gamle stolper af trykimprægneret træ har holdt måske 50 år. De var funderet ved støbning.
- Da de gamle hegn var støbt i jorden og støbningen er efterladt, så begrænser det, hvor de nye stolper kan funderes. Det samme problem vil være der ved fremtidig fundering af nye stolper.
- Forslaget om montering på stolpesko er måske dyrere ved etablering, men forventeligt bedre for driftsøkonomien på sigt.

CL oplyste, at den del af stolperne, der funderes ved støbning, er behandlet mod råd.

Hvis der er en meromkostning ved ønske om en anden fundering, så vil det måske kræve en beboermødebeslutning

Beslutning:

HPU ønsker følgende oplysninger:

- Oplysning om den forventede levetid for stolper ved den projekterede fundering.
- Oplysninger om den anvendte rådbehandling af stolperne.
- Tillægspriser for den projekterede model med støbning af stolper og den alternative model med stolesko.

#### Åbninger i bagskel

Se præsentation fra rådgiver.

CL oplyste følgende:

- Det har været svært at finde ud af, hvad der skal gøres i bagskel. Der foretages registrering inden nedrivning. Det vurderes, om der skal opsættes hæk eller hegn. Hegn erstattes med hegn. Ved offentlig sti anvendes der hegn.
- Ved Torv er der ca. 10 boliger, hvor man er usikre på valg af løsning. Ved disse boliger, vil beboerne blive spurgt.
- Ved plantning af hæk så bliver der en åbning på 1000 mm.
- Beboerne kan selv via råderet lave et smalt hegnsfag og en låge.

Der blev spurgt, om brandmyndighedens krav i forhold til flugtvejen via havedøren/haven.

Råderet foreskriver, at der kan monteres hæk, hegn med lodrette brædder eller intet.

Der var forslag om, at man kunne etablere hæk og beboerne kunne vælge hegn.  
Der blev spurgt til, hvorfor alle hække og hegn skal være sammenhængende.

En deltager spurgte, hvorfor der er låger til haver ved A-boliger. En anden deltager oplyste, at nogle A-boliger havde låger fra starten.

Hegnene i sektioner laves et andet sted og leveres i Galgebakken.

Hvis der er en meromkostning ved ønske om en anden løsning end projekteret, så vil det måske kræve en beboermødebeslutning

Beslutning:

- CL undersøger, hvad der er givet pris på – hvad der står i udbuddet.
- CL undersøger, om E&P kan korrigere hegn i bagskel, så hullet vil blive omkring 1 meter svarende til C-boliger.
- CL undersøger om en evt. ændring af projektet med smallere åbninger vil have økonomisk betydning.

#### Toilet-leverandør

Se præsentation fra rådgiver.

Beslutning:

CL undersøger om man kan lave en bygherre leverance uden aftaleseddel.

#### C2-tekniskab

Se præsentation fra rådgiver.

CL oplyste, at der er sket en omdisponering af de tekniske installationer fra HPU 66 og frem til udbudsmaterialet, og WSP er blevet bedt om at lave en redegørelse herfor, da det er meget beklageligt at denne information ikke er kommet videre til beboerne.

For C2-boliger i etape 1 skal der tilbydes skabsplads svarende til det, der mistes. Der var forslag om ekstra højskab i entre eller badeværelse og desuden forslag jf. rådgivers præsentation.

En deltager oplyste, at der tidligere er lavet et forslag til, hvorledes man kan lave køkken i C-boliger. Vedkommende opfordrede til at se på dem.

CL oplyste at WSP i samråd med E&P og Ribe VVS er i gang med at se, om der kan laves nogle forbedringer af indretningen således, at der kan blive mere fri skabsplads. Men det er svært at få plads til en bedre indretning grundet de krav, der stilles til serviceadgang og udførelse.

Beslutning:

Beboerrepræsentanterne ønsker en redegørelse for, at forholdene omkring tekniskab i C2-boliger opdages så sent!

Rådgiver skal komme med en redegørelse.

#### Trafikoversigt

Se præsentation fra rådgiver.

Adgang til/fra Gamle Landevej:

For adgang til busstoppestedet ved Gamle Landevej bliver der flyttet hegn således, at beboerne kan benytte trappen inde fra P-området og op til busstoppestedet.

For adgang til Torv er der etableret en ny indkørsel fra Gamle Landevej. E&P har sat en port op ved den oprindelige indkørsel fra Gamle Landevej og der opsættes skilte til den nye indkørsel. Kenneth vil se på, hvorledes der kan guides til den rette indkørsel for vejen til købmanden.

En deltager foreslog, at der kunne lægges træplader på kommunens grund, så man kan komme hen til busstoppestedet.

Adgang til/fra Skrænt:

En deltager vil gerne have en adgang fra Skrænt til tunnelen. E&P skal trække hovedbyggepladsen lidt tilbage. Der skal findes en løsning.

Det blev på mødet pointeret, at det er vigtigt med gode adgangsveje! Man kan heller ikke komme igennem Hyldespjældet lige nu grundet de arbejder, der foregår dernede indtil maj 2024.

Retablering af fællesområder i Skrænt

Punktet blev udsat til næste møde.

Internetstik og COAX

Punktet blev udsat til næste møde.

Blinddæksel for trinetteforberedelser

Punktet blev udsat til næste møde.

Højde på pergola

Punktet blev udsat til næste møde.

Status for automatik til ovenlys og musesikring

Punktet blev udsat til næste møde.

Vandinstallationer ved fællespladser

Punktet blev udsat til næste møde.

Udadgående døre på D-husets bagside

Punktet blev udsat til næste møde.

Kvalitetssikringen - 365 graders gennemgang

Emnet er udsat til næste møde.

**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**

Henvendelse fra Grønt udvalg angående beplantning i haver og stræder.  
Emnet blev udsat til næste møde.

**Punkt 11: Næste møde**

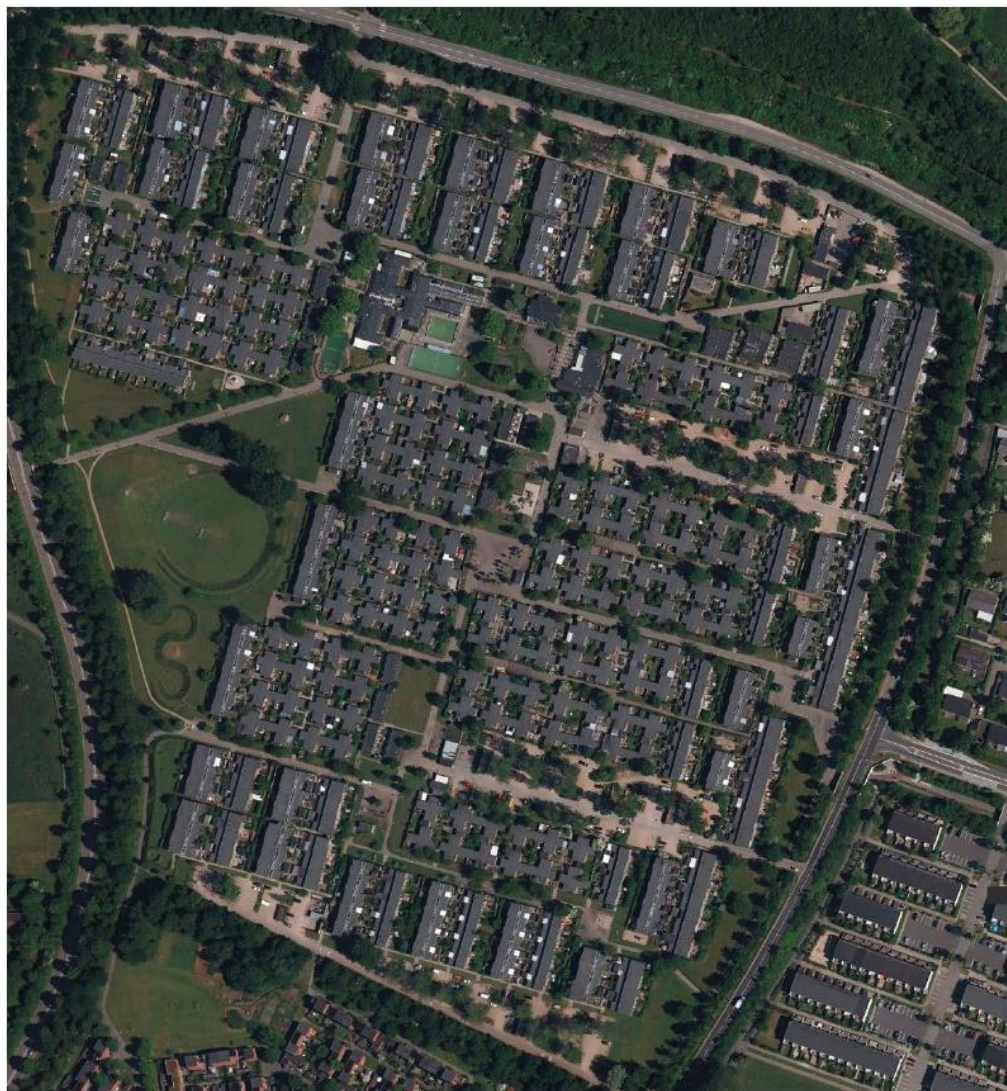
5. september 2023 kl. 17.



## 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**

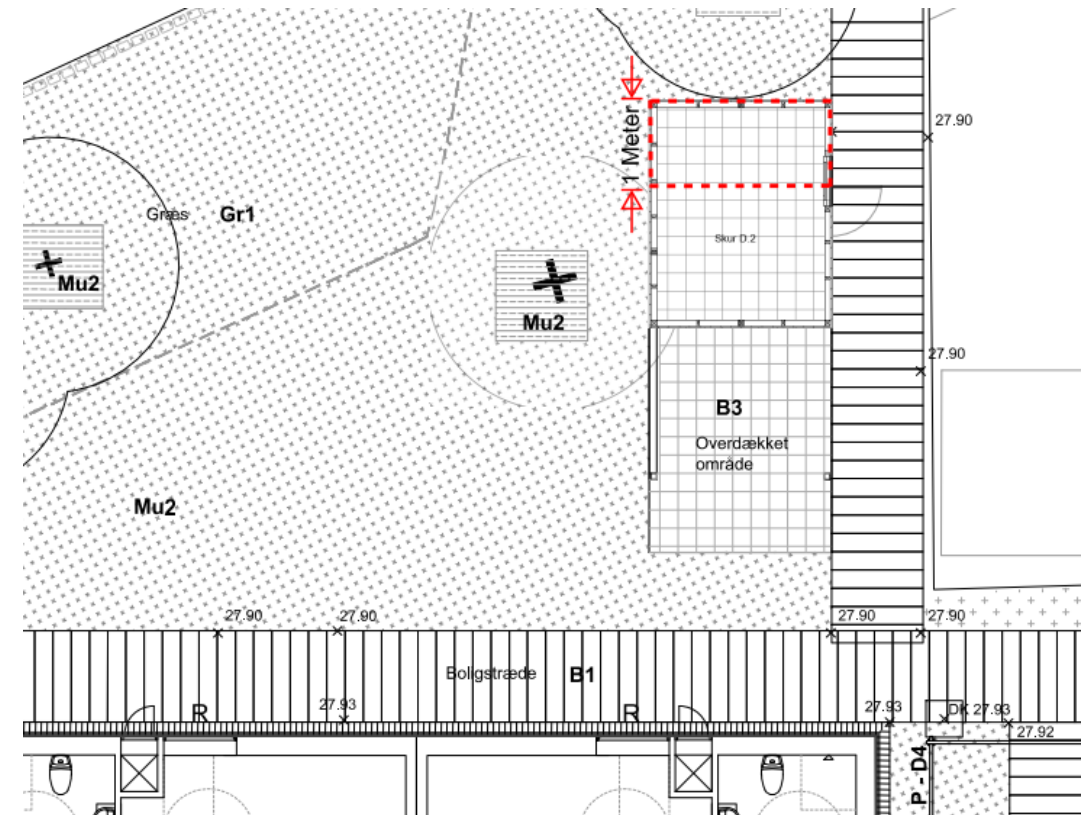
HPU 103 August 2023

## Udvidelse fællesskur til D2-boliger i Øster

Der har været ønske om at få fællesskur til D2-boliger udvidet iht. som de har været angivet i projektet på nuværende tidspunkt.

I Skrænt 2 har vi udvidet fællesskuret med 1 meter og det tilsvarende forslås til skuret i Øster

Nuværende skur er ca. 8,5 m<sup>2</sup> og det vil blive udvidet til ca. 11 m<sup>2</sup>





## Stormkroge, Sikringsbeslag og nye dørbeslag

### Nye dørbeslag

E&P har igangsat udskiftning af dørbeslag på stalddøre og beboer i Skrænt for varslinger herom. Fra Mark og frem bør beslagene være skiftet inden beboer flytter ind

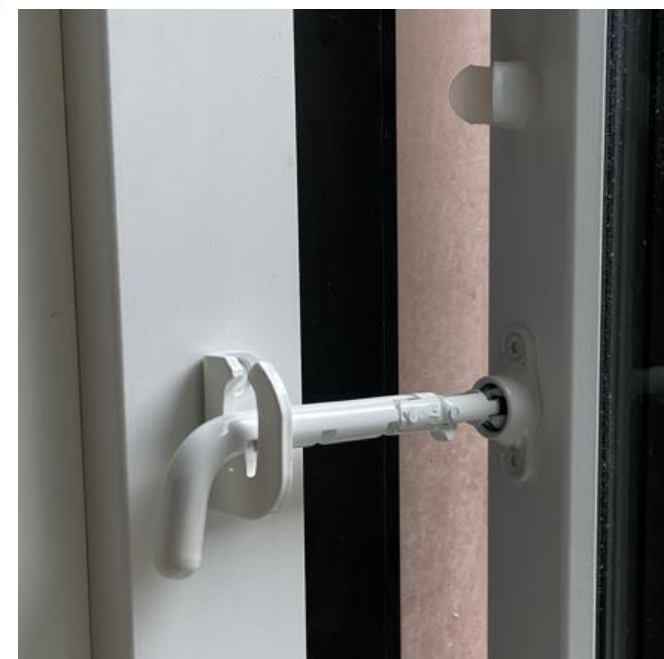
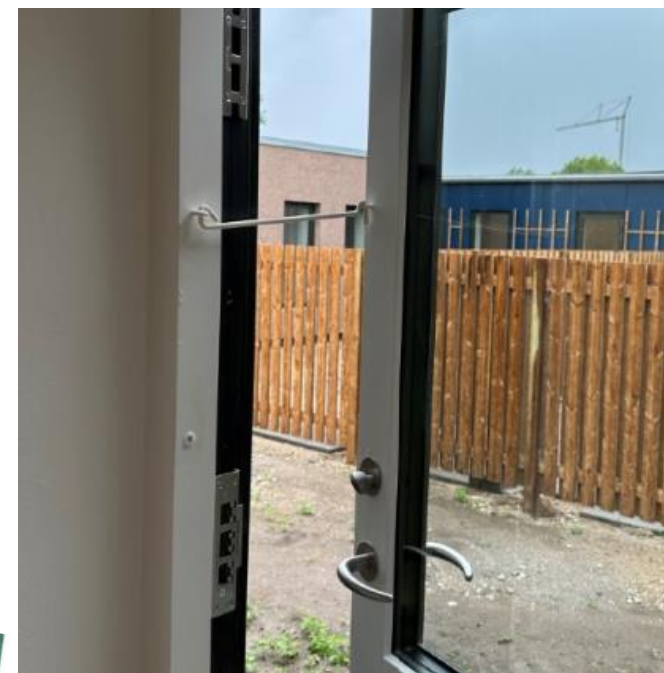
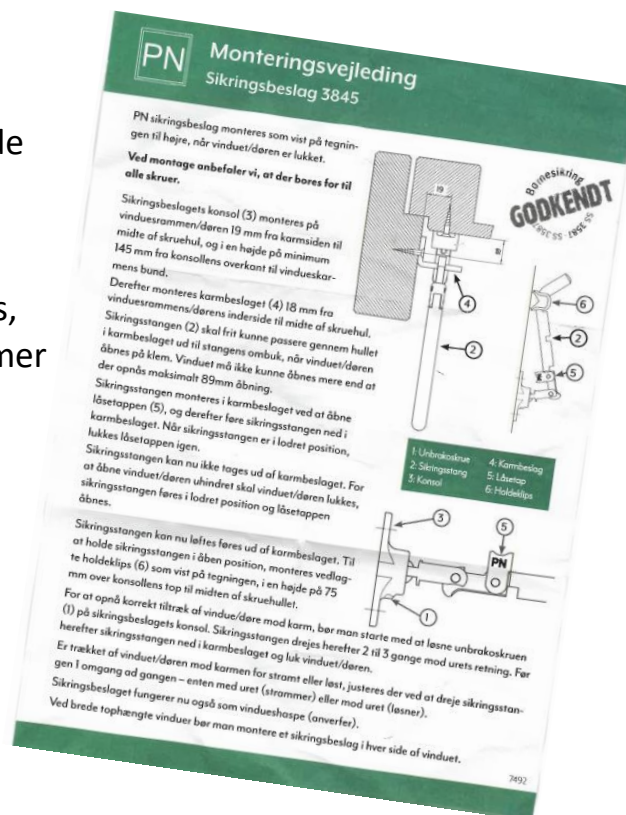
### Stormkroge

Fra Mark er stormkroge opsat når beboer flytter ind. Der hvor der er valgt grønne partier, er det usikkert om krogene når at blive opsat inden indflytning

### Sikringsbeslag

Oliver har opsat sikringsbeslag i Mark 404 iht. den medfølgende manual. Og det gik fint 😊

I pakken medfølger en meget fint vejledning, så vi forestiller os, at Henrik hanviser til at denne skal anvendes når beboer kommer op og køber sikringsbeslagene



## Fundering af hegnsstolper

Et HPU-medlem har forslået at fundering af hegnsstolper bliver udført med stålbeslag a la nedenstående billede.

Nuværende stolper bliver støbt i terræn og vurderes som en almindelig og gængs metode, med det medgives, at ved at støbe et stolpebeslag ned vil kunne forlænge stolper, men dette vil være en økonomisk dyrt løsning. Endvidere vil det visuelt synes og virke mere "voldsomt"

Er det et tiltag som der ønskes, at der arbejdes videre på og få anvist en løsning og pris i samråd med E&P?





### Åbning i bagskel- B bolig

### Årsagen til større hul i hegnet ved bagskel til B boliger:

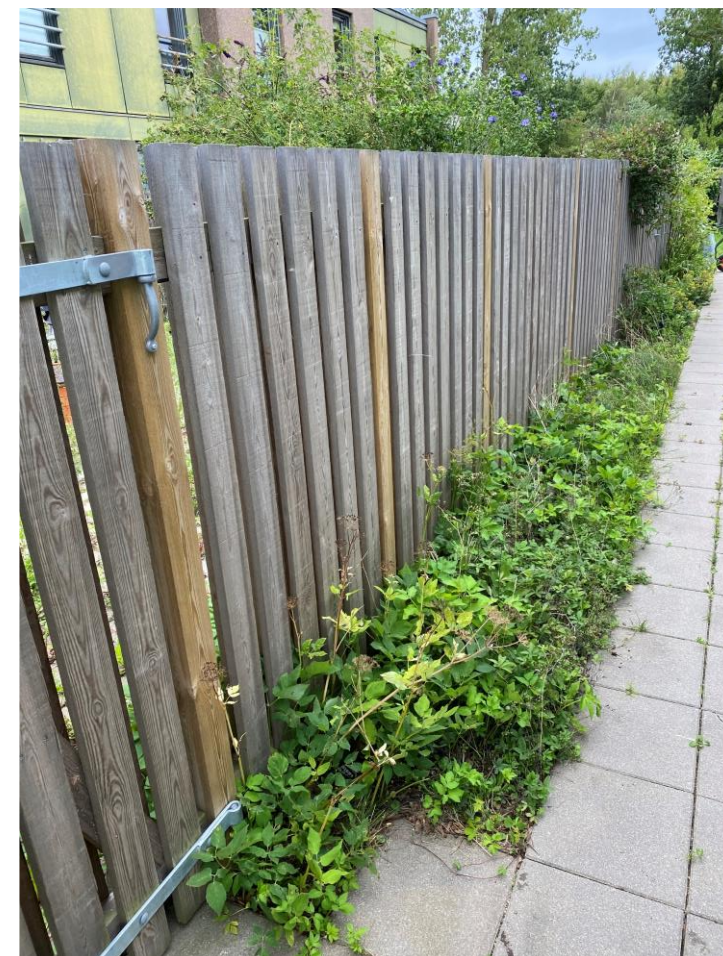
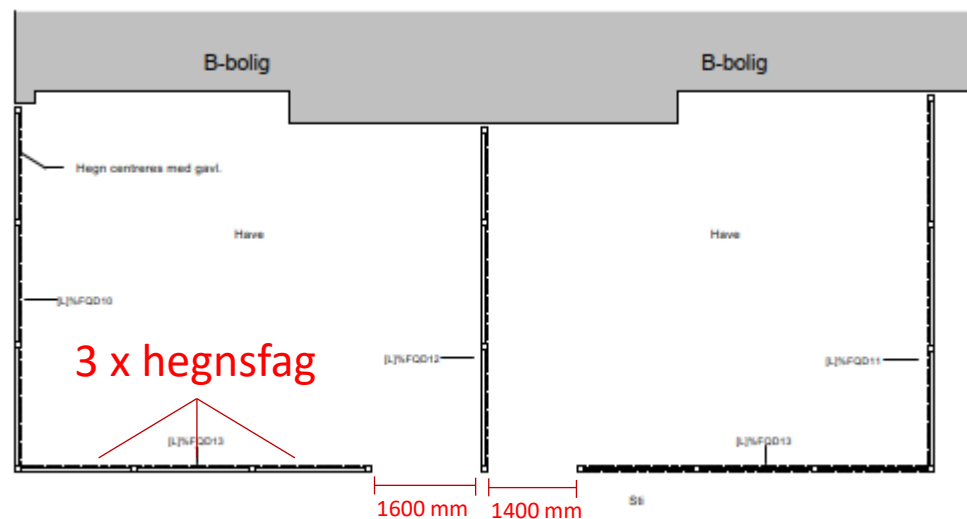
B boligernes oprindelige hegnsfags længder i bagskel er 1950 mm

I bagskellet på B boligerne har der oprindeligt været tre hegnsfag.

Grundet efterisoleringen af boligerne, og centreringen af hegnet ved gavlen, vil åbningen i gavlene være større end de resterende.

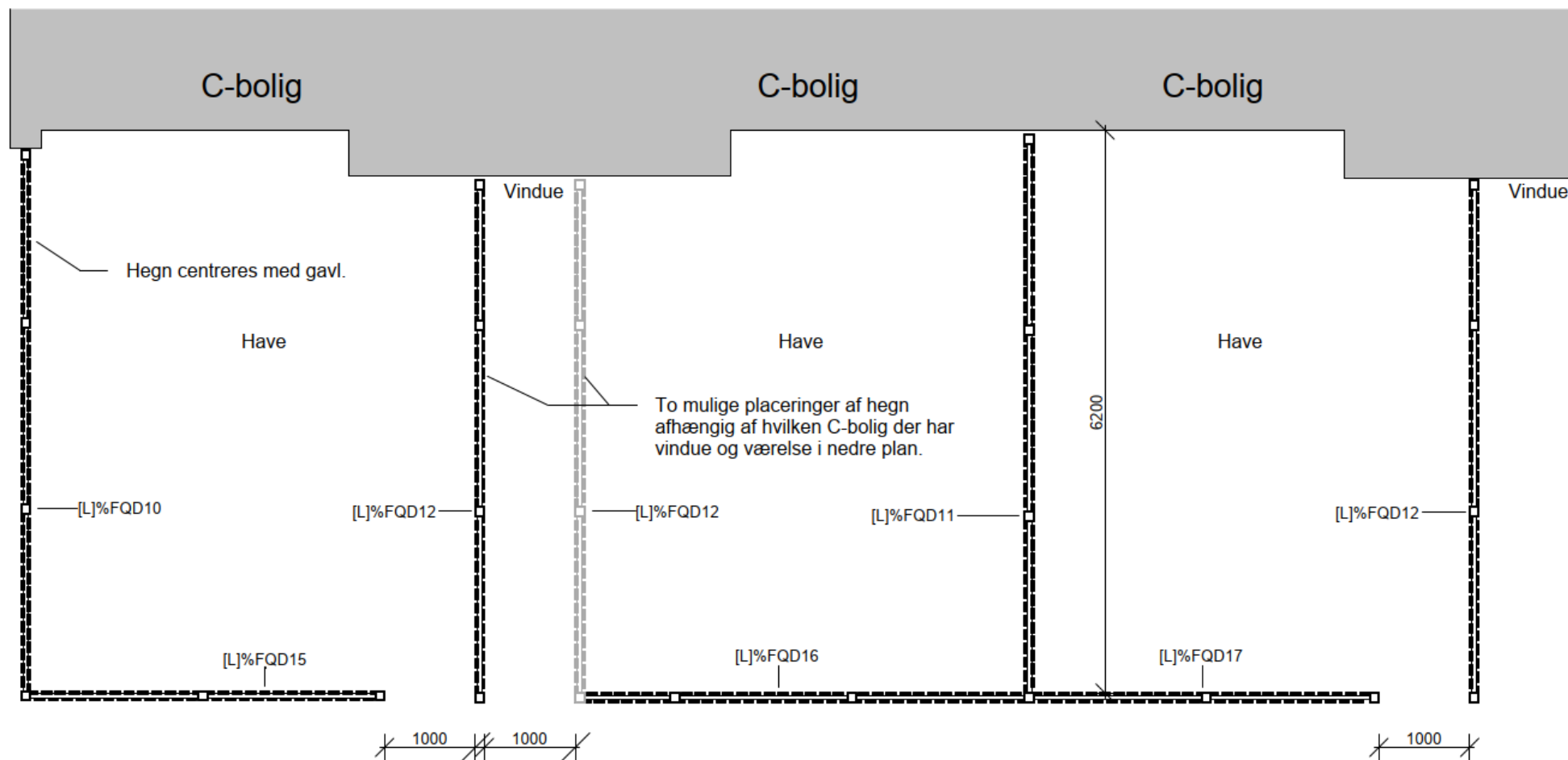
Størrelsen på hullet vil være ca. 1600 mm ved gavl boliger, og 1400 mm ved de resterende.

Ønskes det fra HPU at ændre hegnsfagene til samme løsning som C boligerne? Dette vil betyde merøkonomi.



## Åbning i bagskel C-boliger

For C-boliger varierer hegnsplacering i bagskel iht. værelsesfordelingen, således at åbning i bagskel bliver ca. 1 meter



## Ifö vs Laufen toiletter

I Skrænt er der opsat Ifö toiletter – Disse har været et oplæg fra Bravida og WSP og vi har godkendt disse modeller.

Efter Ribe VVS har overtaget VVS-entreprisen har ønsket at levere Laufen toiletter. Den anviste model lever om til udbudsmateriale kravspecifikationer, så vi kan ikke afvise, at disse modeller anvises.

Rådgivergrupper mener at der er følgende fordele ved at fortsætte med Ifö-toiletter:

- Driftmæssigt er det mest hensigtsmæssigt at fortsætte med sammen producent/type
- Driftmæssigt har vores Ingeniør bedst erfaringer med Ifö
- Designmæssigt synes vi bedst om Ifö

E&P har oplyst, at der vil være nedenstående økonomi for Ribe VVS vil levere Ifö toiletterne:

**133,50 kr ex.moms pr. toilet - > 115.071 kr ex.moms for de 862 toiletter.**



Ifö toilet



Laufen toilet



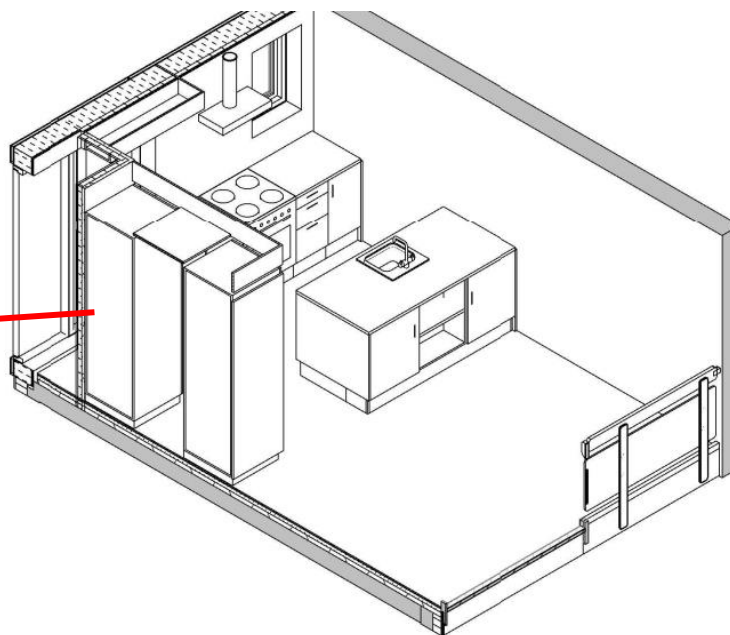
## Teknikskab i C2-boliger

Beboer i Etape 1 vil få tilbudt ekstra overskabe som erstatning for højskabet.

WSP og E&P er i gang med at se på optimeringsløsninger som vil kunne blive etableret fra Vester 912 og frem.

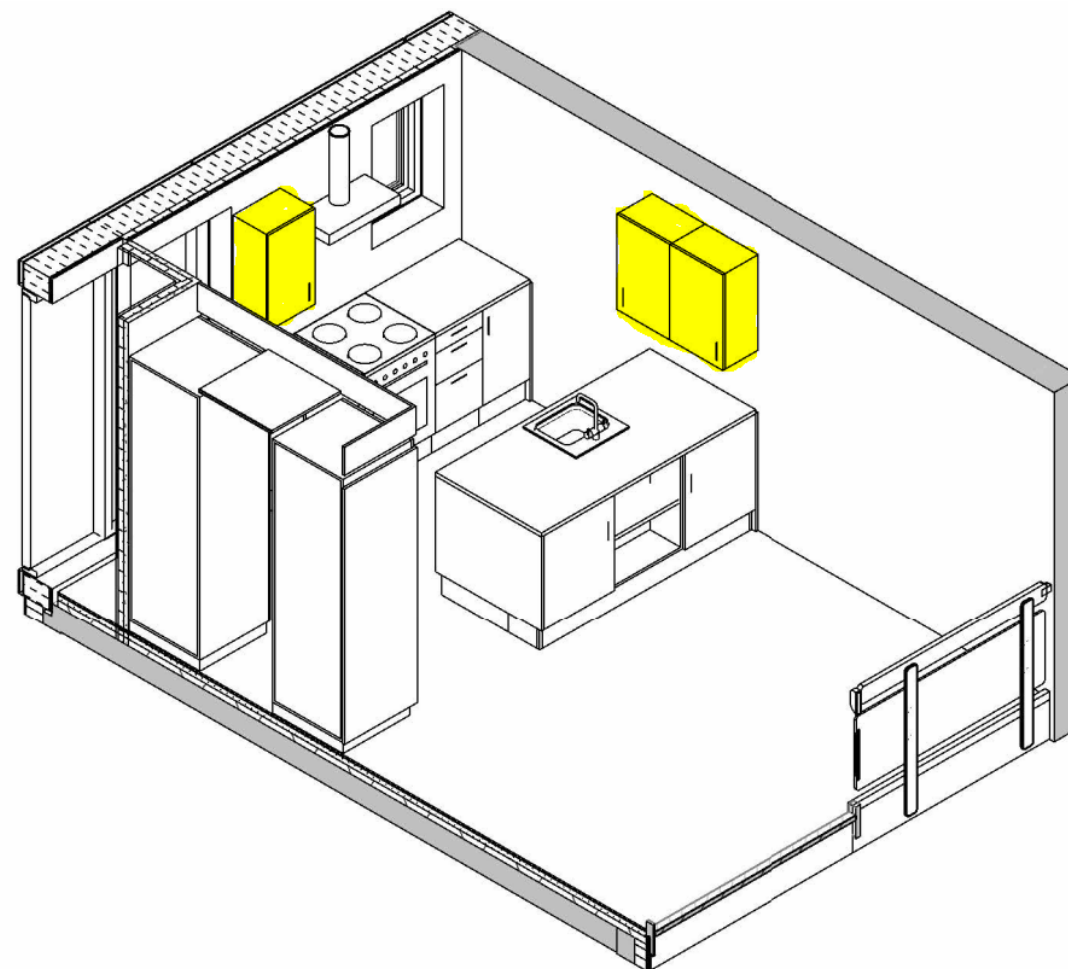
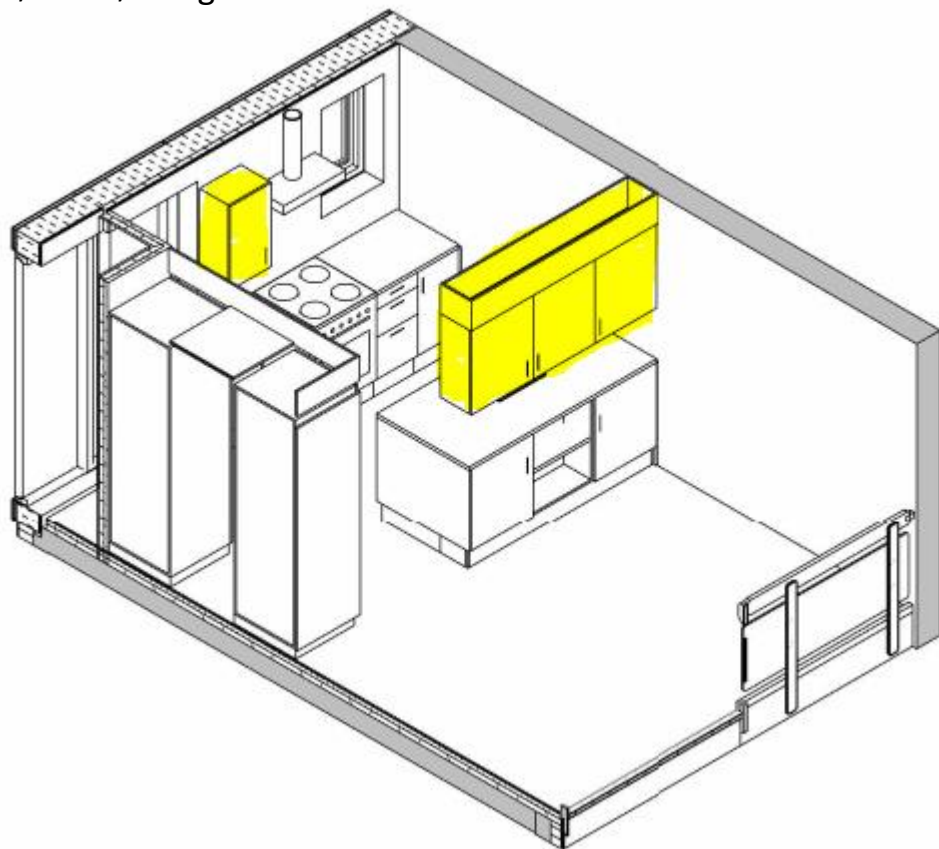
Udfordringen er at overholde serviceadgangene til installationerne samt at skabe plads nok til udførelsen. Albertslund Forsyning har bla. stillet skærpede krav for serviceadgang til jeres varme-Unit siden projekteringen

En mulighed kunne være at udnytte frirummet i bunden af teknikrummet som fx et indbygget underskab, men løsningen virker i vores øjne som en "hovsa-løsning"



## Ekstra skabsløsninger for C2-boliger

Køkkener uden overdel på køkkenøen kan tilbydes nedenstående skabsløsninger. Skab mellem emhætte og stalddør kan tilvælges ved alle køkkenløsninger.





## Trafikoversigt

E&P har lovet at udføre oversigtskort som løbende opdateres og opsættes ude omkring i fællesområder og på renoveringshjemmeside.

Vi har rykket E&P for disse kort, og har fået lovning på at de snart er klar.

E&P er ligeledes blevet bedt om at opsætte flere skilte i området som viser vej til fx Købmand og P-parkeringsområder

E&P rykker deres byggepladshegn, så der er adgang op til busstoppestedet – En løsning med adgangsvej ude ved vejen kræver Kommunens inddragelse. Ideen om at flytte busstoppestedet er også i spil

For at minimere at folk kører ind via Torv har E&P nu opsat flere skilte og en gul byggepladsport.

