

Referat for Helhedsplanudvalgsmøde 108

23. januar 2024 klokken 17.00-19.00 på Galgebakkens ejendomskontor bestyrelseslokalet.

Deltagere:

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

- Vinie Hansen - formand, VA, BO-VEST

- Kristian Overby, (KRO) projektleder, 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

Fra rådgiver:

- Christian Lang – projektleder, NOVA5
- Conrad Seibæk Kongstad – tilsyn og projektopfølgning, NOVA5 - afbud

DAGSORDEN

Punkt 1: Godkendelse af referat fra HPU 107 og dagsorden for HPU 108

1.1 Godkendelse af referat fra HPU 107

Ingen bemærkninger.

1.2 Godkendelse af dagsorden for HPU 108 og punkter til eventuelt

Afdelingsbestyrelsen udtrykte utilfredshed med, at HPU-mødet i januar, der var lagt i kalenderen til den 2. januar, blev flyttet til den 9. januar og senere til den 23. januar.

En deltager udtrykte behov for at prioritere dagsordenen, så det kunne sikres, at vigtige punkter blev nået.

En deltager havde fremsendt forslag til behandling af et punkt vedr. monitorering. Kristian Overby meddelte, at emnet vil blive behandlet på det næste møde i februar.

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

2.1 Byggeposten og renoveringshjemmeside

Udkast til Byggeposten

Der er udarbejdet et særnummer af Byggeposten omhandlende trafikforhold i Galgebakken. Særnummeret opdateres med det nyeste om trafikken og vil derefter blive omdelt.

Forslag til kommende Byggeposten

- Adgangsforhold til genbrugspladsen og værkstedet.
- Varmesystemet. Hvis lejere kontakter ejendomskontoret angående fejl på varmesystemet, så undersøger ejendomskontoret forholdet. Ejendomskontoret får i nogle tilfælde assistance fra firmaet Thorsen VVS i forbindelse med afklaring af årsagen til fejlen. Hvis der er tale om fejl, som kan henføres til byggesagen, så sendes fakturaen fra Thorsen VVS til byggesagen. Hvis dette ikke er tilfældet, så kommer afdelingen til at betale.
- Vejledning for lejerers tjek af boligens ventilationsanlæg. Hvis ventilationen ikke virker, som den skal, så skal lederen fejlmelde til ejendomskontoret, da der skal være sug i ventilationssystemet.
- Deltagere ønskede, at Byggeposten skulle bringe information om forhold, der virker og forhold, der ikke virker.

2.2 Beboerhenvendelser

- Drift og vedligeholdelse af kloaker i Galgebakken
Kristian Overby oplyste, at der er indgået en aftale med HOFOR om overdragelse af drift og vedligeholdelse af kloaker i Galgebakken. Kenneth Skåning Fuglsang er i dialog med HOFOR omkring dette og der vil blive orienteret nærmere om emnet på kommende møde, hvilket måske først bliver på marts mødet.
- Tilsyn med den del af TV- og internetinstallationen, som DKTV leverer?
En deltager oplyste, at – der har været et møde med DKTV, hvor der blev lavet en mock-up, som entreprenørens elektriker skulle udføre arbejdet efter. Denne er imidlertid ikke blevet fulgt. Det er som om, der er et hul mellem Enemærke & Petersen og DKTV.

Christian Lang bekræftede, at opmærkningen ved TV- og internetinstallation mangler, hvilket de fejlmelder.

En deltager bad om et skriftligt svar i forhold til, hvem der har ansvaret for at kontrollere installationen for TV og internet.

En deltager vil sende en skrivelse angående TV- og internetinstallationen til Kristian Overby, hvorefter Kristian Overby vil skrive til DKTV.

Kristian Overby indkalder til et møde om TV- og internetinstallationen. DKTV, entreprenøren og elektriker samt rådgiver indkaldes.

Christian Lang oplyste, at der under projektforsløbet har været stor udskiftning blandt medarbejderne hos DKTV, Enemærke & Petersen, entreprenørens elektriker.

- Spørgsmål vedr. Enemærke & Petersens funktion på ejendomskontoret.
En deltager oplyste, at mange beboere føler sig afvist, når de henvender sig til Enemærke & Petersens medarbejder på ejendomskontoret. Der stilles spørgsmål om, hvorvidt medarbejderen må sagsbehandle og afvise henvendelser.
Kristian Overby og Christian Lang vil tage spørgsmålet med til byggemødet, der afholdes dagen efter HPU mødet.

- Areal foran Øster 102 og 104
BO-VEST har modtaget henvendelse angående udearealet foran boligerne Øster 102 og 104. Emnet har tidligere været behandlet på HPU. Kristian Overby sender svar.

Beslutning: Der vil ikke komme yderligere ændringer pt. GAB vil gerne se på det senere efter afleveringen af boligerne.

- SMS-besked fra ejendomskontoret angående foto/filmning af byggepladsen.
Der var utilfredshed med ordlyden i SMS-beskeden. Det ville have været mere korrekt at appellere til, at man ikke tager billeder af håndværkerne og offentliggør disse. Utilfredsheden blev taget til efterretning

2.3 Åbent Hus

2.4 Informationsmøde / beboermøde

Punkt 3: Tekniske anliggender

D2 bolig åbning til depot

Der er modtaget brev fra beboerne i D2 boligerne Galgebakken Skrænt, der giver udtryk for, at der ikke ønskes monteret dør til depotrum i D2 boligen.

Se rådgivers præsentation.

Beslutning: Det blev besluttet, at der laves en projektjustering, så D2 boliger leveres uden dør mellem depot og entre.

Trafik og adgang - oversigt

Herunder bl.a. orientering om

- Adgangsforhold til Vester.
- Sti til rundkørslen ved Vester.
- Enemærke & Petersens anvendelse af parkeringsareal mellem Øster 7 – 10 og Over 7- 10. Beboer efterspørger forudgående varslings. Hvor længe skal Enemærke & Petersen anvende pladsen?

Se præsentation fra rådgiver.

Adgang til genbrugspladsen

Oversigtskortene i rådgivers præsentation blev gennemgået og de forskellige forslag til løsninger blev behandlet.

En deltager oplyste, at der er mange byggematerialer på parkeringspladsen ved ejendomskontoret. Hvis det er gammelt materiale, der ikke skal anvendes, så skal det fjernes, så der bliver mere plads.

Christian Lang oplyste, at ejendomskontorets medarbejdere har indvilget i at flytte genbrugsaffald fra parkeringsplads til genbrugspladsen.

Der var stor utilfredshed med den foreslåede løsning vedr. genbrugspladsen. Det skyldes, at de frivillige ikke er blevet varslet om ændringerne og det blev udtrykt, at det er tarveligt og kulturdræbende. Det skal være muligt at komme frem til genbrugspladsen i dennes åbningstid. Forslaget om at beboerne kan aflevere genbrug på parkeringspladsen ved ejendomskontoret, hvorefter medarbejdere så skal flytte

effekter til genbrugspladsen, er ikke en god løsning. Det blev videre påpeget, at genbrugsgården både er til aflevering og afhentning af effekter. Der blev hermed givet udtryk for, at der ønskes et bedre forslag til løsning, så genbrugspladsen fortsat kan anvendes af beboerne.

Kristian Overby laver en redegørelse til næste møde.

En deltager oplyste, at stopklods/sikkerhedshegn, hvor den nyanlagte cykelsti igennem "skoven" svinger ved Gl. Landevej, er blevet fjernet. Derved vil børn, der kommer cyklende op mod Gl. Landevej kunne komme til at køre ud på Gamle Landevej. Det blev påtalt, at stopklods skal reableres dagen efter mødet!

Adgang til værkstedet

Christian Lang præsenterede en løsning med nøgleboks ved byggepladshegnet, så værkstedet kan anvendes udenfor Enemærke & Petersens arbejdstid.

Der var en klar tilkendegivelse af, at det skal være muligt at anvende værkstedet som hidtil.

Det blev foreslået, at der laves adgang til værkstedet via en passage gennem boldburet.

Beslutning: Der skal være adgang til værkstedet som vanligt hele døgnet. Der ønskes en adgang via boldburet – en sti.

Der var et ønske om, at reviderede oversigter over genbrugspladsen og adgangen til værkstedet bliver præsenteret i kommende Byggeposten.

Belysning ved Vester

Der var stor utilfredshed med belysningen ved Vester. En deltager foreslog, at Enemærke & Petersen dagligt ved arbejdsdagens ophør skulle tjekke belysningen ved Vester og sørge for udbedring, hvis der er mangler. Alternativt blev der foreslået en rundering ved vagtordning eller andet, så belysningen blev gennemgået flere gange i døgnet.

Christian Lang oplyste, at han ville bringe forslagene med til byggemødet, der afholdes dagen efter HPU mødet.

Trafik og adgangsveje til Vester

Pladerne på jernpladevejen ved Vester er nu lagt ordentligt på plads. Den grusbelagte sti på ydersiden er ved at blive lavet.

Der blev talt om, hvordan man kan forbinde Vester med det øvrige Galgebakken. Der blev præsenteret forslag og bemærkninger:

- Overgang ved Bakkens Hjerte, nordsiden af Bakkens Hjerte, hvor der opsættes en lysregulering. Beboerfærdselsvejen kan være klar den 12. februar.
- Etablering af cykelparkering ved Vester, så børn til Bakkens Hjerte kan parkere cykler der.
- Galgebakkens næstældste træ (platan) står der, hvor placeringen af beboerfærdselsvejen er foreslået anlagt. Det blev påpeget, at der skal anlægges en plankesti, så stien ikke ødelægger rødderne på platantræerne, der ønskes bevaret.
- Stien til rundkørslen hedder ikke en "trampesti". Stien til rundkørslen bliver grusbelagt.

Der blev spurgt til, hvorledes oplysninger om trafik og adgangsvej til Vester bliver kommunikeret ud. Kristian Overby oplyste, at det vil komme med i særnummeret af Byggeposten, er omdeles snarligt.

Det blev bemærket, at det er vigtigt med tydelig skiltning til Vester, så man kan finde vej fra indkørslen via lysreguleringen ved Gl. Landevej.

Parkeringspladser mellem Øster og Over

Se rådgivers præsentation.

Det er generelt en stor udfordring at skabe parkering til både håndværkere og beboere i forbindelse med renoveringssagen.

En deltager bemærkede, at der er inddraget mange parkeringspladser og også dem, der anvendes af forældre til Bakkens Hjerter, købmand, beboere, klubbens biler.

En deltager bemærkede, at entreprenøren har meget mere plads end der først var aftalt.

En deltager bemærkede, at der ofte er ledige parkeringspladser ved indgang A og foreslog, at disse kunne anvendes af entreprenørens medarbejdere og herunder at pålægge håndværkerne at parkere i Skrænt og parkering A frem til Sønder.

Det blev videre foreslået, at parkeringspladserne gennemgås for vurdering af, om der er nogle steder, hvor det giver mening af tynde ud i træerne og dermed give mulighed for yderligere parkering. Det blev foreslået, at gennemgang kunne foretages af entreprenør, ejendomskontorets gartner og ejendomsleder samt beboer fra grønt udvalg.

HPU opfordrede til, at man til næste møde forholder sig til kommende anvendelse af parkeringspladser, så der sikres gode adgangsforhold til købmand, Bakken Hjerter og beboerhus. Det er vigtigt at bevare købmanden.

Belysningsarmatur i terræn – opfølgning fra sidste møde

Nyt fra lysudvalget/GAB.

Se præsentation fra rådgiver, hvor foto af foreslåede lamper vises.

GAB er i gang med at lave materiale, der skal udsendes som information til beboerne, så de kan tage stilling til valg af lampe. GAB ønsker forinden, at økonomien kommer på plads. Dette sker i dialog med Kenneth Skåning Fuglsang.

GAB informerer Kristian Overby, når materialet foreligger.

Udfordringer med gulvvarmesystemet - opfølgning fra sidste møde

Status

Se rådgivers præsentation.

Christian Lang oplyste, at udfordringerne med gulvvarmesystemet i boligerne er aftaget. Ejendomskontoret er ikke i mål med at lave en oversigt over de udfordringer, der har været. Det er aftalt, at ejendomskontoret besigtiger ved fejlmeldinger og hvis de ikke kan klarlægge problemerne, så kontakter de Thorsen VVS, der afhjælper og skriver en hændelsesrapport.

Det blev bemærket, at der mangler en skriftlig vejledning for alle typer af termostater. Under projektforløbet er der anvendt forskellige termostater. Det skal være muligt at læse om alle tre varianter af termostater.

Parkeringsplads i Skrænt

- Hvilke krav og specifikationer er der opstillet i udbudsmaterialet til reetablering af parkeringspladser?
- Hvornår og af hvem er det besluttet at toplaget på parkeringspladserne skal være slotsgrus og ikke den type grus vi har 50 års erfaring med?
- Bliver komprimeringskravet kontrolleret inden godkendelse?
- Er der stillet specielle krav til kvaliteten af den asfalt der skal anvendes ved genetablering af kørevejene?
- Som en sidebemærkning/-spørgsmål vil jeg høre om man er opmærksom på at asfalten på grund af den tunge trafik er sunket ved overgangen mellem bro og kørevej ved indkørsel A?

Se rådgivers præsentation.

En deltager nævnte at problemet nu formentligt er, at der er for meget organisk materiale imellem gruset.

En anden deltager mente at gartnerne i Galgebakken har anvendt slotsgrus til reparationer, men at det ikke kan udgøre hele underlaget.

Der blev talt om forskellige grusopbygninger og hvorledes det skulle kontrolleres. Kristian Overby konkluderede, at Christian Lang skulle indhente pris for en evt. anden grustype. Dertil skal det afklares, om det grus vi har i projektet nu er fint nok som parkeringspladsunderlag hos landskabsarkitekten eller andre der måtte have forstand på det.

Ventilation – udskiftning af filtre

- Hvor ofte skiftes filtre?
- Filtertype?
- Luftfugtighed i boligerne er lav – tørhed

Punktet blev udsat til næste møde.

Emhætter

Der er ankepunkter vedr. emhætterne:

- De larmer, når de er tændt
- De larmer, når det er blæsevej
- De suger meget dårligt.

Punktet blev udsat til næste møde.

Håndlister

Punktet blev udsat til næste møde.

Punkt 4: Status på genhusning

Orientering om samarbejdet med flyttefirmaet

Punktet blev udsat til næste møde.

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

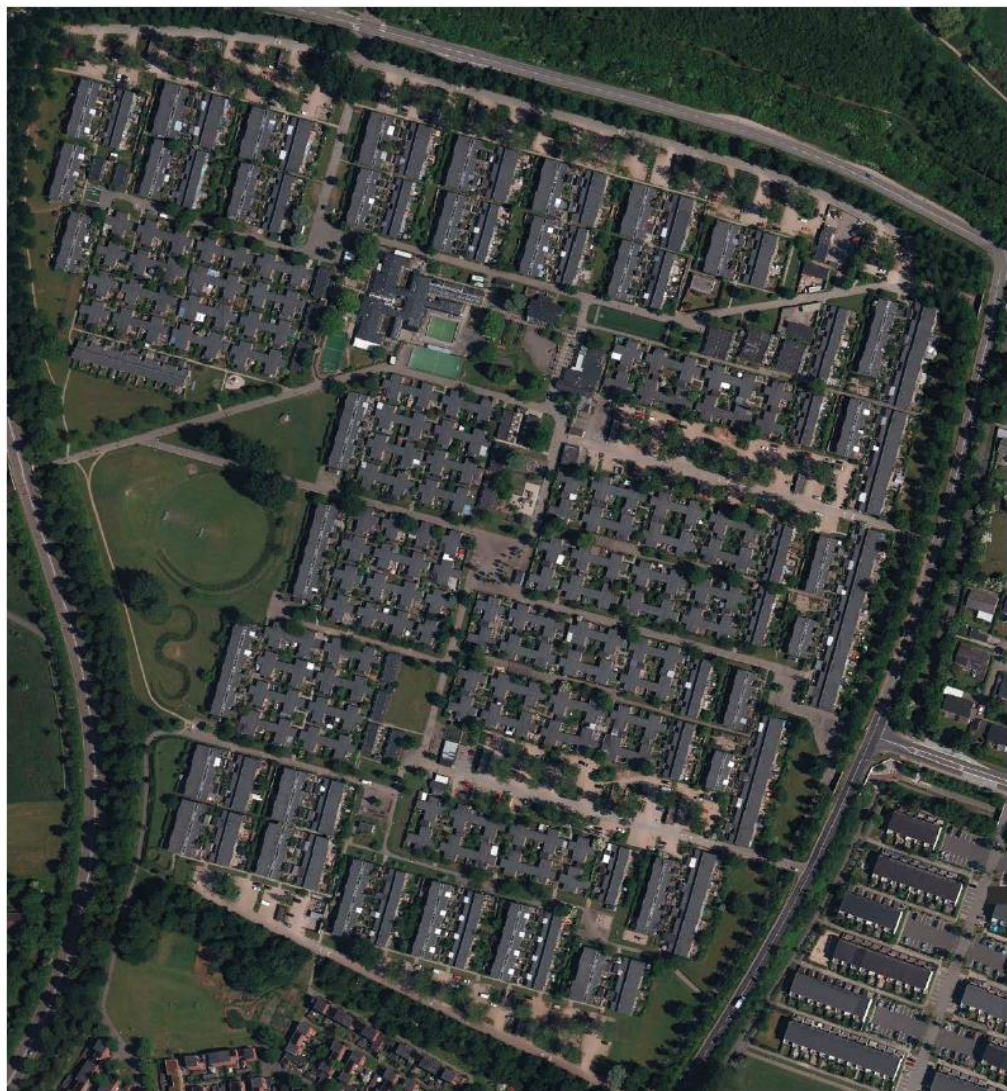
Punkt 11: Næste møde

Tirsdag den 6. februar 2023 kl. 17:00.

Bruttoliste igangværende sager til beslutning

Bruttolisten er opdateret 29/11/23

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 igangsat 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 Dette pågår, men CL mener at det er en ekstra rådgiverydelse		
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	???			
Højde på pergolaer				



GALGEBAKKEN

HPU 108 Januar 2024

D2 boliger – åbning til depot

D2-boliger er udført uden aflukning af depot.

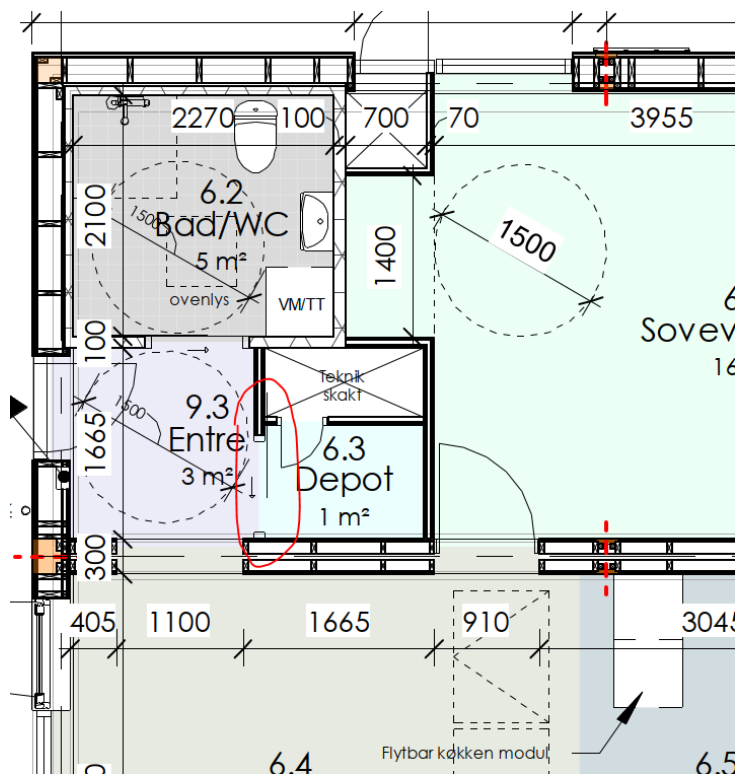
Beboerne har udtrykt stort ønske om at der ikke udføres aflukning til depot.

Der ligges op til, at fastholde den udførte løsning og hvis beboer skulle ønske at få udført aflukning kan dette gøres.

BR18 stiller ikke krav om at der skal udføres aflukning til depot, når dette udføres inde i boligen.

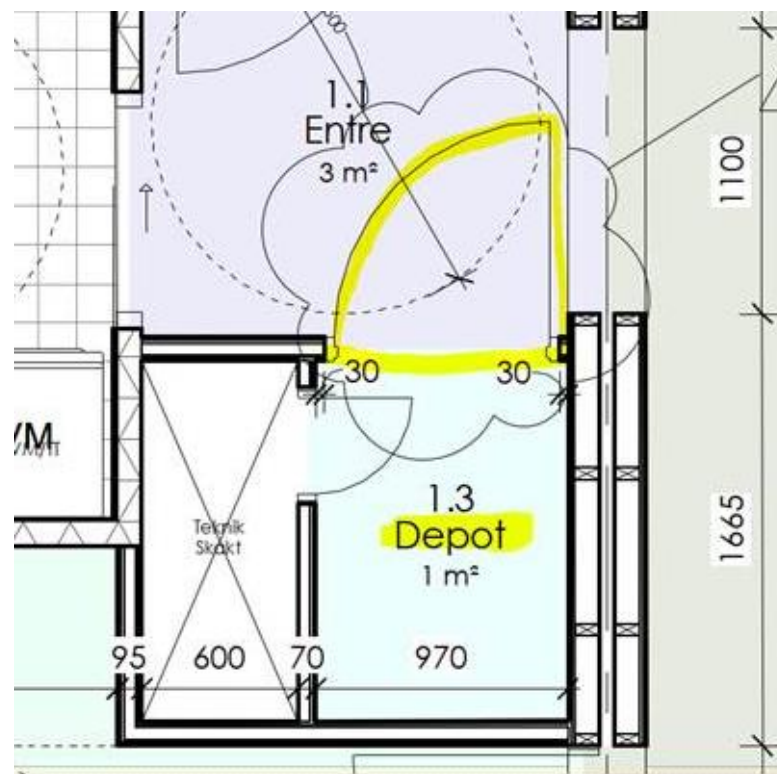
Skydedør

Denne er forlagt Kommunen ved byggeansøgning



Hængslet dørløsning

Alternativ løsning da skydedør ikke kunne udføres



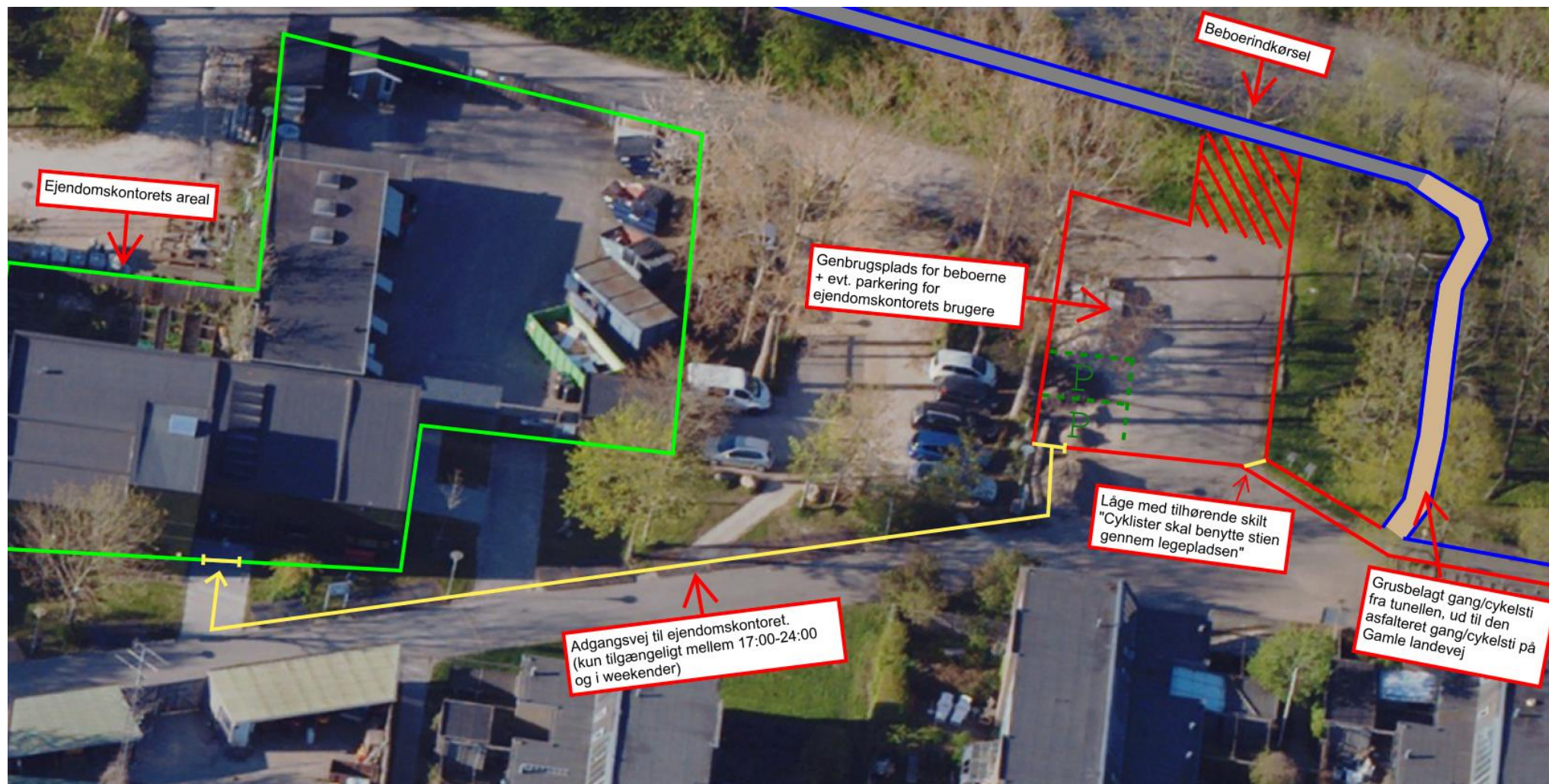
Den faktiske udførte løsning



Trafik og adgangsveje – Adgang til genbrugspladsen og værksted

Cyklister føres igennem "skoven" i stedet for at de skal ned af den stejle rampe.

Adgang til Værksted kan blive via den gule port bag Udlån, hvor der opsættes nøgleboks. Adgang kan ske udenfor entreprenørens arbejdstider



Trafik og adgangsveje – Adgangsforhold til Vester

Der udføres grusbelagt adgangsvej ved siden af jernpladevejen på vestsiden af Vester 9 og 8 – arbejdet pågår
E&P's maskrigger har skubbet til jernpladerne så disse har ligget skævt – E&P har rettet jernpladerne

Der arbejdes intenst på en mulighed for at beboer og børn til Bakkens Hjerter kan krydse byggepladsvejen mellem Vester og Bakkens Hjerter. Lige nu går løsningen mod en lysreguleret overgangsvej som vil kun benyttes af beboer og børn til Bakkens Hjerter. Alternativer er gangbroer, sluseåbninger udenfor entreprenørens arbejdstid samt "eskorterings-ordninger for dårlig gående".

Der laves cykelparkering ved Vester til Bakkens Hjertes børn.



Muligheder for at lave overgang af byggepladsvejen fra 12.februar

I forbindelse med overgangen bliver der en beboerfærdsvej på nordsiden af Bakkens Hjerter og Beboerhuset

Cykelparkering til Bakkens Hjertes børn

Trafik og adgangsveje – ”trampe-”sti ud til rundkørslen

Der er etableret åbning i byggepladshegnet, således at gående kan benytte stien ud til rundkørslen.

Stien udlægges med grus jf. aftale med Kim Gartner – arbejdet pågår



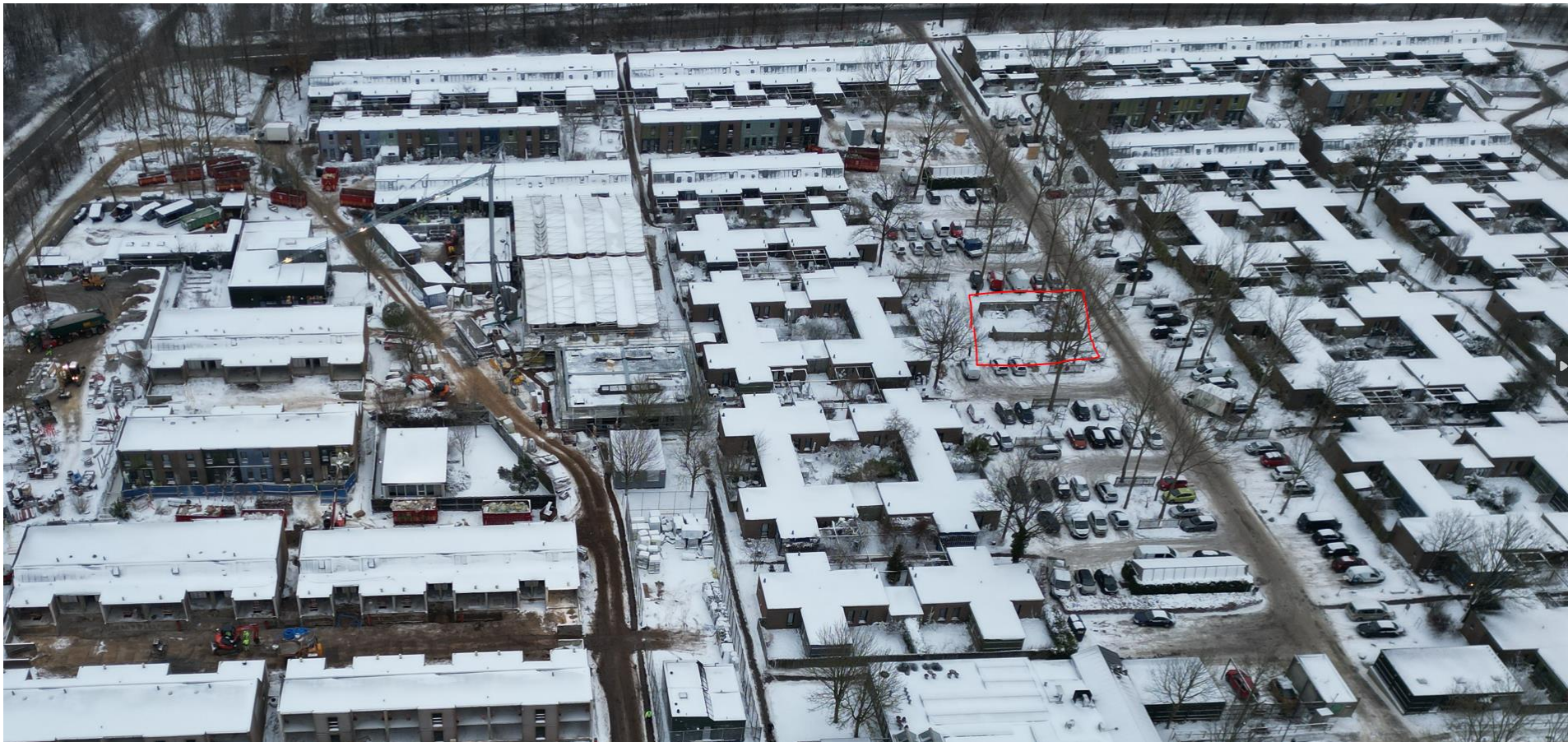
Trafik og adgangsveje – parkeringspladser mellem Øster og Ovre

Det er generelt en stor udfordring af skabe parkering til både håndværker og beboer i forbindelse med renoveringssagen.

Udfordringerne løses løbende da vi ikke har mere plads end vi har, og problemet flytter hele tiden rundt i takt med byggesagens fremdrift.

Ved Øster ses der pt. på muligheden for at fjerne kompostområdet, da dette vil kunne frigive nogle pladser.

Interims p-pladsen ved Vester bevares så længe denne kan aflaste de andre områder.



Belysningsarmatur i terræn

Nyt fra Lysudvalget

Der har været afholdt 2. vejsyn med Kommunen og dennes entreprenør.



Udfordringer med gulvvarme

Udfordringer vurderes aftagende. Ejendomskontoret har endnu ikke haft tid til at få det fulde overblik over omfanget af tidligere problemer hvilke årsager der var til disse.

Der er indgået aftale om en tilkaldsordning med Thorsen VVS i de sager hvor Driften ikke kan fastlægge problemet. Herved får vi løst varmeproblematikken hurtigere, og håndtering af økonomien kan håndteres sideløbende uden at spænde ben for afhjælpningen.

Reetablering af p-pladser

Skal der laves om på grusopbygning? Projektet omfatter reetablering med slotgrus og en anbefalet opbygning hertil – der forlyder ønsker om at der brug af anden type grus samt anden opbygning

Ventilationsanlæg

Filter

E&P er i gang med filterskift i Skrænt. Senere tages Mark og Sten

Filterskift fortages først af E&P og efterfølgende af Driften, og der bliver monteret et standard grovfilter G4 i Danthermanlæggene

Tør luft og lydgener

Enkelte beboer har ytret sig om tør luft i boliger. Men generelt høre vi ikke at folk har gener over tør luft og/eller støj fra ventilationsanlæg



Emhætter

Sugeevne og støjgener når de er i brug

Det er aftalt at Teknologisk Institut bedes komme og foretage suge- og lydmålinger på en til to emhætter for at afklare om de opfylder reglerne.

Lydgener når det blæser

Der kan ændres på spjældtypen og monteres en anden taghætte-type, som vil kunne reducere støjgener, men dette vil være forbundet med merøkonomi.



Håndliste ved trapper til højstræder

Opsamling fra sidst



Fællesvandinstallationer i terræn

Det er ikke muligt at koble de gamle vandforsyninger på det nye vandsystem da man ikke må have strækninger med stillestående vand på nye brugsvandsrør.

For vaskepladserne vil der endvidere være lovkrav om olieudskiller hvis disse skal reetableres.

Projektet omfatter ikke udskiftning af installationer og opsætning af nye og mange er og/vil ryge grundet byggeplads-arbejder.

Der ønskes en dialog med HPU om hvordan dette forhold skal håndteres da udgifterne til udskiftning af alle installationerne er høj, men omvendt er de også et centralt omdrejningspunkt i Galgebakken og efterspurgt fra mange børnefamilier.

Et løsningsforslag kunne være at udvælge 3-5 steder som laves i forbindelse med Helhedsplanen og resterende kan udføres efterfølgende. Det vurderes ikke at være den store besparelse i at udføre dem i helhedsplanen i forhold til en efterfølgende udførelse, da der ikke er nogen støtteordninger til disse arbejder.



Beboermangler - opsamling

Erfa-møderne mellem Driften og E&P er oppe og køre – det første blev afholdt inden jul.

Der er kommet en bedre og tættere dialog mellem Driften og E&P i forhold til indkommende beboermangler. Det har hjulpet at der er fundet afklaring på håndtering af varmeproblemer med Thorsen VVS.

Rådgiver og E&P har opstartet dialog omkring afslutning af udestående små-mangler i Skrænt. Nogle af dem er der ved at blive taget hånd om nu og de andre forventes at blive færdiggjort i forbindelse med den juridiske etapeaflevering.

Håndtering af mangler i terræn udestår pt. grundet vejret.