

Referat for Helhedsplanudvalgsmøde 119

3. december 2024 klokken 17-19 i bestyrelseslokalet på ejendomskontoret.

Deltagere:

- Birthe Y. Nielsen, GAB
- Steen Søndergaard, GAB - afbud
- Kristian Mikael de Freitas Olesen, GAB - afbud
- Steen Sahl Østergaard, GAB
- Ervin Olsen, GAB
- Jesper Lohse Jørgensen, observatør

- Vinie Hansen - formand, VA, BO-VEST
- Jens Ellesøe Olsen, VA, BO-VEST - afbud

- Kristian Overby, (KRO) – projektleder, BO-VEST
- Berit Djarling – beboerkoordinator, BO-VEST – referent
- Dorte Tønder - referent
- Carina Seifert – kommunikation, Gaihede – afbud
- Kenneth Fuglsang – ejendomsleder, Galgebakken - afbud

Fra rådgiver:

- Christian Lang (CL) – projektleder, NOVA5
- Conrad Seibæk Kongstad – tilsyn og projektopfølgning, NOVA5
- Maria Schoelzer – praktikant, NOVA 5 - afbud

DAGSORDEN

Punkt 1: Godkendelse af dagsorden for HPU 116

1.1 Godkendelse af dagsorden

Se yderligere punkter under eventuelt.

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

2.1 Byggeposten og renoveringshjemmeside

En ny udgave af Byggeposten er på vej og omdeles i uge 50. Der vil blive udformet en mindre Byggeposten som omdeles inden jul. Denne vil indeholde nyt trafik kort, refusion af udlæg for strøm til undertryksanlæggene i krybekældre og evt. en opdatering omkring vandmålere.

2.2 Beboerhenvendelser

Mail vedrørende fliser i mellemstrædet 500/ 700 i Torv.

Der har været beboerhenvendelser omkring bagstrædet mellem Torv 500 og 700. Her er der anlagt en bredere sti for at sikre bedre adgang til beboerhus og købmand, mens parkeringsplads C er lukket ned. Nogle ønsker, at Galgebakken skal opføre hegn i bagskel. GAB er af den overbevisning, at der er tale om en midlertidig løsning gældende indtil næste sommer og at det må tåles. Beboere informeres om dette ved henvendelser. Der skal afklares, hvad der skal ske med stien, når parkeringsplads C genåbnes.

2.3 Åbent Hus

2.4 Informationsmøde / beboermøde

Punkt 3: opfølgning fra sidste møde

Se rådgivers præsentation.

Gennemgang af varmeinstallationer i etape 1

Christian Lang oplyste, at Thorsen & Petersen VVS nu har foretaget gennemgang af varmeinstallationer i etape 1 og de registrerede forhold er bragt videre til Enemærke & Petersen. Ved gennemgangen er der overordnet konstateret følgende fejl og mangler, som har forekommet i nogle boliger:

- Frostsikring fjernet en håndfuld steder
- Snavssamler renses flere steder
- Påfyldt vand flere steder
- Manglende plomberinger

Der afholdes et møde i næste uge med Albertslund Forsyning, Enemærke & Petersen og Thorsen & Petersen VVS omkring udfordringen med dårlig afkøling i flere boliger.

Der blev ved mødet spurgt om, hvad der sker, hvis en beboer laver reset på varmeinstallationen. Der blev videre spurgt om, hvad beboerne må foretage ved varmeinstallationen og hvornår det er en VVS'er, der skal se på det. Kristian Overby oplyste, at beboere ikke skal pille ved varmeanlæggene, og at ejendomskontoret må undervises i at håndtere anlæggene, hvis der går noget galt.

Christian Lang oplyste, at ejendomskontoret arbejder på at få en serviceaftale med en VVS'er, der kan tilkaldes for fremtidig service på varmeinstallationer.

Kristian Overby oplyste, at der også har været fejl på varmeinstallationer i etape 2, så måske skal der også laves en gennemgang på disse. Han afventer et overblik over omfanget af fejlmeldinger i forbindelse med 1 års gennemgangen.

Undertryksanlæg i krybekælder

Christian Lang oplyste, at undertryksanlæg i krybekældrene er projekteret til at blive forsynet med el fra boligtafver og at de berørte beboere skal kompenseres for dette elforbrug. Der arbejdes på at ændre elforsyningen for undertryksanlæggene, så de kobles direkte på fællesstrøm.

Det blev efterspurgt, at de berørte beboere orienteres og at der udbetales refusion for elforbrug frem til, at der er implementeret en ny løsning.

Træer og landskabsplan

Christian Lang oplyste, at Grønt udvalg har besluttet, at den planlagte beplantning genoptages. Der bliver fremadrettet omdelt varslinger til beboere i de områder, hvor der skal plantes.

Beboerne kan tilgå beplantningsplanerne på renoveringshjemmesiden: www.galgebakken-renovering.dk/helhedsplanens-indhold/generelle-tiltag/beplantning/

Christian Lang oplyste videre, at nogle af de huller, der er gravet i arealet, skyldes, at der var gravet for at plante.

Punkt 4: Tekniske anliggender

Se rådgivers præsentation.

Trafik og adgang

Christian Lang fremlagde nedenstående med henvisning til rådgivers præsentation, hvor der vises oversigter over områderne.

På mødet blev det bemærket, at der skal være datoer på trafikoversigterne, så det angives i hvilken periode oversigten er gældende.

På mødet blev der opfordret til en bedre skiltning ved indkørsel D og E for bedre kørsel til købmanden.

- Cykel-/gangsti på vestlige side af Skrænt, Mark og Sten.

Der er følgende tidsplan for udførelsen:

- Uge 48: Terræn- og grusarbejder i Mark og Sten
- Uge 49: Terræn- og grusarbejder i Skrænt. Der asfalteres den 6. december
- Uge 50: Opsætning af byggepladshegn med net. Flytning af fodgængerovergang og åbning af cykel-/gangstien

Det blev ved mødet bemærket, at man skulle være opmærksom på, at stien ikke bliver for skrå, da det har stor betydning for, at beboere med rollator kan bruge den.

- Indflytning i Øster

- De første beboere i D2-boligerne er flyttet ind.
- Indflytning til rækkehusene i Øster 9 starter fra den 16. december.
- Stien mellem Øster og Torv er åbnet for beboerfærdsel.
- Parkering og adgangsvej sker nordfra. Senere bliver der åbnet for parkering på interimsparkeringspladsen øst for Øster 9 og 10.
- Medio marts åbnes der gradvist for parkering på parkeringspladsen mellem Øster og Neder.

- Parkering i Øster - Enemærke & Petersens ønsker ved indkørsel C

Enemærke & Petersen ønsker at gøre brug af interimsparkeringspladsen øst for Øster 9 og 10 til lager og håndværkerparkering, når hele parkeringspladsen mellem Øster og Neder er overdraget. Christian Lang efterspurgte HPU's holdning til det.

På mødet blev der givet udtryk for, at man ønsker, at der bliver ryddet op i de områder, hvor beboerne er flyttet ind.

Deltagerne spurgte til, om det ville være muligt at lave oplag på andre steder og henviste til, at der måske var plads på hovedbyggepladsen. Der blev i den forbindelse udtrykt bekymring for kørsel fra oplag og via adgangsveje, hvor beboerne færdes.

Det blev oplyst, at Enemærke & Petersen stadig anvender Gamle Landevejsstien. Christian Lang oplyste, at dem, der ikke skal udføre nødvendige arbejder i Torv, skal køre via byggepladsen og han vil påtale det.

Det blev fra GAB bemærket, at der er blevet gravet noget ned langs stien i Torv og ned til Vester, hvilket har givet en meget blød rabat. Efterfølgende er der lagt træplader på, men en flyttebil sad fast og den måtte trækkes fri. Det må kunne beskyttes eller skiltes bedre.

Det blev videre bemærket, at der er ingen fejl eller manglende belysning i skurbyen, mens nogle stier rundt omkring i området, er mørkelagt. Der er gentagne klager over manglende lys. Det blev aftalt, at der bliver gået en tur rundt i nær fremtid og at der opsættes midlertidige "lysbånd" op på udsatte steder. Det blev også aftalt, at steder med ufærdige arbejder, huller, igangværende flisearbejder oplyses og afskærmes bedre.

Adgang til vandopgørelse til boligerne

Kristian Overby oplyste, at beboerne i de renoverede boliger skal kunne tilgå deres forbrugsdata.

En deltager oplyste, at vedkommende ikke kunne følge sit vandforbrug elektronisk via Techems hjemmeside og spurgte til, hvad årsagen er.

Kristian Overby vil følge op på det og undersøge årsagen, så fejlen bliver rettet.

Varmeanlæg rækkehuse

Hvorfor er der i nogen rækkehuse kun styring af gulvvarme til stuen, som så skal dække både stue, køkken og repos på overetage?

Christian Lang oplyste, at han afventer en tilbagemelding fra WSP. Der er nogle områder, hvor entreprenøren har sparet styringen. Man skal tilbage og montere den, men på nuværende tidspunkt mangler der en afklaring af sagen.

Forslag til ændringer i belysning fra lysudvalget

Lysudvalget har fremsendt følgende:

1. Placering af lamper ved trappen ved Skrænt 2, 4 og 6. Hvilke tanker ligger der bag placeringen på midten af trappen i stedet for, som det var før, på toppen af trappen?

Årsag:

Skotlamperne lyser nedad. Placeringen på midten gør, at der er dårligt lys ved øverste trappetrin. Desuden bliver strædelysen i Skrænt 6 i retning mod trappen blokeret af postkasser.

Christian Lang oplyste, at han er usikker på, om der er den udfordring, som der nævnes fra lysudvalget. Han foreslog, at man venter og ser, når lamperne er monteret, så man kan se, hvorledes de lyser.

2. Lys ved D1-huse i Vester

Lysudvalget foreslår, at de fire Albertslund Lamper, som efter lysplanen skal stå langs østsiden af D1 husene i Vester, ændres til strædelamper på bøjle.

Årsag:

De gamle D huse havde kun et lille køkkenvindue til den side, hvorimod de nye D1 huse har et meget stort vindue og en halvdør. De nye lamper vil sikkert give meget uønsket lys i de små lejligheder.

Se vedhæftede billede

På mødet blev det oplyst, at der er problemer med lamper, der generer beboerne.

Christian Lang foreslog, at der laves en interimsopsætning for skotlamper på strækningen ved D-husene i Vester, så man kan finde ud af, hvorledes lamperne skal sættes. Christian Lang vil sørge for en prøveopsætning ved nogle skure.

Kristian Overby foreslog, at der kunne foretages en besigtigelse tirsdag den 10. december kl. 15:30 – 16:30, Han udsender indkaldelse.

Punkt 5: Status på genhusning

Status for tomgangsboliger og udlejning

Kristian Overby oplyste, at der er fundet genhusningsboliger til de sidste beboere fra Galgebakken Sønder. Der kan således nu ske udlejning af ca. 30 boliger i Galgebakken Skrænt, Mark, Sten, Vester og Torv.

Kristian Overby oplyste, at Galgebakken måske skal bidrage til fremtidig genhusning for beboere i andre afdelinger, hvor der forestår et renoveringsprojekt. Genhusningsstrategien besluttet af VAs bestyrelse.

Der er dialog med flere, der har købt boliggarantibeviser. Boliggarantibeviserne er blevet forlænget med 6 måneder og udløber primo 2025. De er blevet tilbudt boliger, men har altså ikke valgt at modtage det, de er blevet tilbudt. De tilbydes flere boliger.

Punkt 6: Økonomiske anliggender

Punkt 7: Nyt fra eksterne interessenter, rådgivere m.v.

Punkt 8: Tidsplan

Punkt 9: Proces og organisation.

Punkt 10: Myndigheder (Landsbyggefonden, kommunen m.v.).D

Punkt 11: Eventuelt

Indkørsel D

På mødet blev der spurgt ind til, om der snart kommer den efterspurgte aflåste bom for enden af den midlertidige parkeringsplads mellem Vester og Torv. Det blev oplyst, at byggepladsfolk kører ind. Der var forslag om, at der bliver placeret Hoffmann klodser og byggepladshegn med kæde og lås, så der bliver cykelgennemgang ved siden af.

Kristian Overby oplyste, at han ville tage emnet op på byggemødet den 4. december. Det skal prisfastsættes.

Støj fra Håndværkere ghettoblaster

Det blev bemærket, at håndværkere afspiller høj musik fra ghettoblaster i område, hvor beboerne er flyttet ind. Kristian Overby vil påtale dette ved byggemødet den 4. december.

Skure ved D-huse

Det blev bemærket, at skuret ved D-huse i Øster ikke er tilstrækkeligt til 12 boliger.

Kristian Overby oplyste, at der er indvendigt depot i boligerne. Han bad Christian Lang se på, om der evt. kunne bygges yderligere skure på græsareal.

Kommunens miljø- og byudvalg – besøg i Galgebakken den 2. december

Der blev fra GAB kort orienteret om, at kommunens miljø- og byudvalg havde været på rundtur i Galgebakken.

Det blev foreslået, at HPU skulle gå en tur med entreprenøren næste gang før mødet for at tjekke lys, ikke afdækkede huller ved siden af gangareal og huller fyldt med vand. Der blev opfordret til at få lavet en gennemgang og udbedring, som ved en arbejdsplads.

Dagsorden og referat

Vinie opfordrede til, at punkter til dagsordenen fremsendes inden mødet. Hun bemærkede, at referatet ønskes udsendt indenfor 8 – 10 dage.

Kristian Overby beklagede, at det seneste referat var kommet lidt sent ud.

Korrespondancekontakt

Der blev spurgt til status på tilbagegang på korrespondancekontakter ved trappe i rækkehuse. Det blev oplyst, at tilbagegang endnu ikke er aftalt. Emnet tages op på næste møde.

Beboerhusudvidelsen

Der blev spurgt til status på det lille beboerhus. Rådgiver oplyste, at opgaven har været i udbud igen. Der forventes at komme pris ind den 19. december.

Punkt 11: Næste møde

14. januar 2025 kl. 17 – 19 på ejendomskontoret

Bruttoliste igangværende sager til beslutning

Bruttolisten er opdateret 4/12/24

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	Christian Lang kigger på det Dette pågår, men Christian Lang 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	Skal beboere der udskifter emhætter via			

	installationsret gøre noget særligt?			
Højde på pergolaer				
Rottespærre i nye kloaker?	Kenneth F. Skåning Fuglsang er ved at afdække, hvor grænsen går mellem HOFOR og Galgebakken, i forhold til drift af kloakker.			
Emhætter	Løsning for at støjdampe emhætter ønskes	Der skal ses på om der kan gøres noget		2025
Film om renoveringen, den teknik der er indbygget og de løsninger der er udført	Der er blevet foreslået at lave en film om renoveringen.	KRO skal evt. lave LBF film om renoveringen for 50.000 kr. Dette vil blive i slut 2025, og nok et lidt andet format end det der efterspørges		2025
Skimmel i skure i Vester	Der pågår fortsat dialog med entreprenør om hvem der skal udbedre			Primo 2025
Forsøg med varme / ventilation	Der pågår forsøg i 3 boliger		Forsøget er afsluttet. Der blev ikke fundet frem til nogen løsninger. Alle varmeinstallationer er gennemgået i etape 1. Forslag om forsøg med at indstille vent anlæg	2025
Elastiske fuger sprækker	Rådgiver er dialog med producent af fugemateriale			Primo 2025 for etape 1
Korrespondanceafbrydere ved trappe i rækkehuse	Det skal afklares, hvordan der kan installeres en god løsning til korrespondanceafbrydere.			2. halvår 2024
Elforsyning til undertryksanlæg i krybekældre	Undertryksanlæg er projekteret til at blive forsynet fra boligtavler og berørte beboere skal	Elforsyning til undertryksanlæg skal ændres, så de kobles		2025

	kompenseres for dette forbrug.	direkte på fællesstrøm.		
--	--------------------------------	-------------------------	--	--



GALGEBAKKEN

HPU 119 December 2024

Gennemgang af varmeinstallationer i etape 1

- Frostsikring fjertet en holdfuld steder
- Snavssamler rensed flere steder
- Påfyldt vand flere steder
- Manglende plumberinger

Møde i næste uge med Albertslund Forsyning, E&P og Thorsen VVS omkring udfordring med dårlig afkøling i flere boliger.



BO VEST – KONTROLSKEMA
SKRÆNT [redacted]

• Vil der blive fundet fejl på gulvvarmen (forkert kodning mellem rum- telestater) bliver dette rettet ved kontrol når vi er på adressen. Følgende er indeholdt i tilbuddet.

Indsæt svar: **OK**

• Temperatursæt justeres til 43-28 Kontrol at frostsikring er fjernet

Indsæt svar: **23/43/50 – 28/38/43**

• Brugsvandtemperatur kontrolleres og justeres hvis den ikke ligger indenfor 48-50 grader

Indsæt svar: **OK**

• Kontrol om brugsvands-temperatur er plomberet

Indsæt svar: **IKKE PLOMBERET**

• Generel gennemgang af, om installationer/opsætning er korrekt i teknikskabet – Obs på boliger med Icon i hvor der er mistanke om fejl-indreguleringer

Indsæt svar: **OK – INGEN BEMÆRKNINGER**

• Kontrol for lækager Kontrol for fremløbsføler er på spændt

Indsæt svar: **INGEN LÆKAGER – FREMLØBSFØLER OK**

• Kontrol vandmåler "går den rigtige vej"

Indsæt svar: **OK**

• Kontrol om der er behov for vandpåfyldning – hvis nødvendigt, skal der fyldes på

Indsæt svar: **OK**

• Kontrolrum føler og telestater er angivet med nummer

Indsæt svar: **OK**

• Begge snavssamler tjekkes og rengøres

Indsæt svar: **EFTERSET & RENSET**

Thorsen & Petersen VVS A/S ♦ Tjørnbyvej 61 ♦ 4000 Roskilde ♦ 46 38 25 32 ♦ info@tp-vvs.dk
Telefon 46 38 25 32 ♦ CVR 34 60 57 77 ♦ Danske Bank 9173 1125670 ♦ www.tp-vvs.dk

Undertryksanlæg i krybekælder

Undertryksanlæg er projektet til at blive forsynet fra boligtavler og beboer skal kompenseres for dette forbrug.

Der arbejdes på at ændre forsyning for undertryksanlæggene, så de kobles direkte på fællesstrøm.

Træer og landskabsplan

Der er fra Grønt udvalg besluttet at den planlagte beplantning genoptages. Der bliver fremadrettet omdelt varslinger til beboer i de områder hvor der skal plantes.

Beboer kan tilgå beplantningsplanerne på renoveringshjemmesiden:

<https://www.galgebakken-renovering.dk/helhedsplanens-indhold/generelle-tiltag/beplantning/>

Trafik og adgangsveje – Cykel/gangsti vest for Skrænt, Mark og Sten

Tidsplan:

Uge 48: terræn- og grusarbejder i Mark og Sten

Uge 49: Terræn- og grusarbejder i Skrænt

d.6/12 asfalteres

Uge 50: Opsætning af byggepladshegn med net

Flytning af fodgængerovergang og åbning af
cykel/gangstien



Trafik og adgangsveje – Indflytning i Øster

- De første beboere i D2-boligerne er flyttet ind
- Indflytning i rækkehusene Øster 9 starter fra d.16/12

Stien mellem Øster og Torv er åbnet op for beboerfærdsel

Parkering og adgangsvej sker nord fra. Senere bliver der åbnet op for parkering øst for Øster 9 og 10 på interimsparkeringspladsen.

Medio marts åbnes der op for parkering på P-pladsen mellem Øster og Neder.

E&P ønsker at gøre brug af interimsparkeringspladsen bag Øster 9 og 10 til lager og håndværkerparkering, når hele parkeringspladsen mellem Øster og Neder er overdraget. Hvad er HPU's holdning hertil?





Gældende fra 02/12/2024



Byggeplads
Ingen adgang



Byggeplads hegn



Gangsti



Fodgængerovergang



Lysregulering



Beboerparkering



HC parkering



Ejendomskontor



Købmand



Vaskeri



Beboerhus



Legeplads



Værksted (adgang efter aftale)



Afsætningsområde til
genbrugsplads



Affaldsstation



Berit - beboerkoordinator



Beboerudlænet



Busruter:

143, 144: Vallensbæk st.
– Ballerup

141, 149: Glostrup st. –
Albertslund st.

93N: Roskilde st. –
Rådhuspladsen st.

Adgang til vandoppgørelse til Beboer

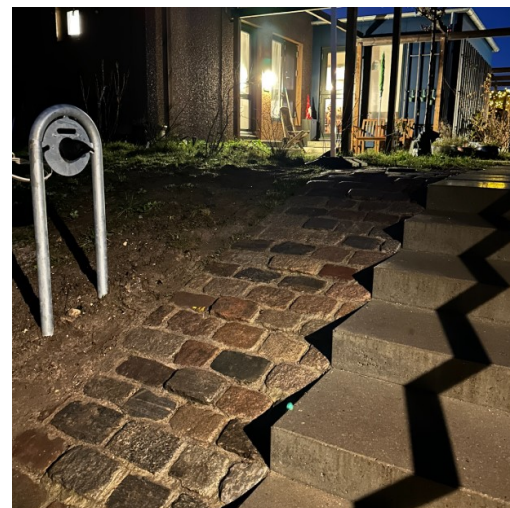
Kristian Overby

Varmeanlæg rækkehuse

Hvorfor er der i nogen rækkehuse kun styring af gulvvarme til stuen, som så skal dække både stue, køkken og repos på overetage? Afventer WSP

Forslag til ændringer i belysning fra lysudvalget

1. Placering af lamper ved trappen ved Skrænt 2, 4 og 6.
Hvilke tanker ligger der bag placeringen på midten af trappen i stedet for som det var før på toppen af trappen?
Årsag:
Skotlamperne lyser nedad. Placeringen på midten gør at der er dårligt lys ved øverste trappetrin.
Desuden bliver strædelystet i Skrænt 6 i retning mod trappen blokeret af postkasser.



1. Lys ved D1-huse i Vester
Lysudvalget foreslår at de fire Albertslund Lamper, som efter lysplanen skal stå langs østsiden af D1 husene i Vester, ændres til strædelamper på bøjle.
Årsag:
De gamle D huse havde kun et lille køkkenvindue til den side hvorimod de nye D1 huse har et meget stort vindue og en halvdør.
De nye lamper vil sikkert give meget uønsket lys i de små lejligheder.
Se vedhæftede billede



Hegn i bagskel mod ny sti mellem Torv 5 og 7

Beboerhenvendelse:

Jeg er lige flyttet ind i Torv 707 med baghave ud til stien, der er anlagt mellem Torv 500 og Torv 700.

Jeg håber så meget på, at I vil opsætte plankeværk.

Som skrevet før, vidste jeg intet om, at der ville blive anlagt en offentlig sti lige udenfor min baghave.

Vil der blive opsat hegn eller hvad skal jeg regne med ?