

Referat for Helhedsplanudvalgsmøde 120

14. januar 2024 klokken 17-19 i bestyrelseslokalet på ejendomskontoret.

Deltagere:

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

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

- Kristian Overby, (KRO) – projektleder, BO-VEST
- Berit Djarling – beboerkoordinator, BO-VEST
- Dorte Tønder - referent
- Carina Seifert – kommunikation, Gaihede
- 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 120

1.1 Godkendelse af dagsorden

Se yderligere punkter under eventuelt.

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

2.1 Byggeposten og renoveringshjemmeside

Emner til kommende Byggeposten:

- Ny trafikplan fra 01-03-2025.
- Orientering om haverne og evt. udbedringer efter indflytningen.
- Fugtalarm. Kan lejer gøre noget for at undgå vandskade – lukke for stophane?
- Gravearbejde ved Vester i de kommende uger grundet kloakarbejder.
- Gravearbejde nord for Torv. Hvad skal der laves og hvornår?
- Hvorledes får lejere adgang til at se deres vandforbrug via Techem.dk?
- Prøvelamper i Vester.
- Beboermøde den 28-01-2025 vedrørende udvidelse af beboerhuset.
- Interimsbelysning.

- Tidsplanen for helhedsplanen holder og de sidste beboere forventes at flytte ind i renoverede boliger i sommeren 2026. Beboerne bliver varslet hjem 4- 6 uger før hjemflytningen. Ejendomskontoret varsler nøgleoverdragelsesdagen.
- D-boligerne. Der arbejdes på opførelse af yderligere skur til disse boliger.
- Plantning af træer. Der er nogle steder i Galgebakken gravet huller til træplantning. Plantningen vil snarligt blive foretaget.

2.2 Beboerhenvendelser

2.3 Åbent Hus

2.4 Informationsmøde / beboermøde

Punkt 3: opfølgning fra sidste møde

Adgang til vandopgørelse til boligerne

De beboere der er oprettet hos Techem vil i den kommende tid modtage breve om, hvordan de kommer ind på web-portal for at se vandforbrug løbende.

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 Enemærke & Petersen er blevet bedt om at få det udbedret i forbindelse med 1-års gennemgangen.

Forslag til ændringer i belysning fra lysudvalget

Se rådgivers præsentation.

Der er opsat prøvelamper på stien bag Vester 2. Endnu mangles der at tilkoble strøm fra interimsbelysningen. Det forventes at ske i uge 3. Prøvelamperne er opsat for at afklare den ønskede placering.

Der var dialog om, hvad der er den bedste placering for skotlamper og postkasser. Der kan være situationer, hvor postkasserne skygger for skotlamperne. Dette forhold er der tidligere taget beslutning om.

Beslutning: Før næste HPU-møde foretages der besigtigelse af de opsatte prøvelamper ved Vester 2, D-boliger og trapper.

Christian Lang oplyste, at når lamperne er monteret, så kan afdelingen selv afgøre, hvilken lysstyrke lamperne skal give.

Skure ved D-huse

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

Se rådgivers præsentation.

Christian Lang præsenterede to forslag til placering af et ekstra skur.

På mødet blev der fremsat yderligere to forslag til placering af ekstra skur:

- Et ekstra skur sættes i forlængelse af det allerede projekterede skur langs stien.
- Forlængelse af skurene på rådgivers forslag 2. Det vil samtidig give mulighed for at lave overdækning mellem skurene.

Beslutning: Kristian Overby konkluderede, at der skal arbejdes videre med etablering af yderligere plads i skure ved D-husene. Der arbejdes videre med etablering af et samlet areal på tre gange det først projekterede. Rådgiver arbejder videre med det og vender tilbage med forslag.

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.

Kristian Overby oplyste på mødet, at der endnu ikke er nyt til punktet. Det blev derfor udsat til næste HPU-møde.

Beboerhusudvidelsen

Der er indkommet nye priser, som er overdraget til beboerhusudvalget. Der arbejdes på at gennemføre et beboermøde den 28-01-2025.

Der blev udtrykt bekymring for, om anvendelsen af beboerhuset vil blive berørt af byggeperioden. Kristian Overby oplyste, at der kan blive nogle dage/uger, hvor beboerhuset må være lukket, da der skal udføres arbejde med at åbne op i eksisterende facade ind til tilbygningen og der skal laves tilpasninger i køkken. Eksisterende bygning har asbest i facade.

Punkt 4: Tekniske anliggender

Se rådgivers præsentation.

Trafik og adgang

Trafikkort bedes fremover forsynet med start- og slutdatoer for hvor længe planen gælder.

Christian Lang oplyste om trafikforholdene i den kommende tid.

Cykel og gangstien vest om Skrænt, Mark og Sten er færdig

Espersen har gjort en stor indsats i december for at etablere en mere stabil belysning på fælles veje og parkeringspladser.

Reetablering af Bakkens Hjerter starter op i uge 3. Det har givet nogle gener med jordkørsel.

Kloakarbejder mellem Vester lige og ulige starter op i uge 4 og forventes at tage ca. 6 uger.

Der afventes den sidste koordinering med DKTV omkring internet til vaskeri og beboerhus. Dette er årsagen til, at der stadig ikke er færdige belægninger på torvet.

Der er grundet vejrforholdene udfordringer med at reetablere p-pladserne bag Vester og Torv. Dette gælder specielt bag ejendomskontoret, hvor det har været slemt.

Der arbejdes på at lave en god adgangsvej fra D-boliger i Skrænt og ned til stien, så de svagt gående bliver bedre afskærmet fra byggepladsen.

Enemærke & Petersen indtager den sidste del af Sønder primo marts.

Der blev opfordret til at gennemgå skiltningen til købmanden, så pile vender den rette vej. Samtidig blev det oplyst, at der står et skilt med Arbejdskørsel, men GLS, bude mv. kører ind. Det skal aflukkes. Der står et skilt på parkeringspladsen Vester/Torv med oplysning om et tidsrum, hvor parkering er forbudt, men det vides ikke hvorfor.

Den trekantede parkeringsplads syd for Sønder bliver inddraget til byggeplads. Den trekantede parkeringsplads syd for Skrænt får fælles udkørsel med byggepladsen. For parkering på den trekantede parkeringsplads ved Skrænt skal beboerne anvende parkeringstilladelse.

Christian Lang oplyste, at der vil blive en planlægningsfase i forhold til nærmere afklaring af trafikforholdene ved udkørsel syd for Sønder. Der blev foreslået opsætning af store gadespejle.

Belysning og huller

Christian Lang oplyste, at Enemærke & Petersen har lovet at lukke de huller, hvor der senere skal plantes træer. GAB opfordrede til at forholdet blev bragt i orden. Rådgiver nævnte at anlægsgartneren er presset på mandskab, men der presses på.

En deltager oplyste, at der mangler lys på parkeringspladserne ved Torv og Vester. Christian Lang oplyste, at lyset ind i mellem ryger.

På rådgivers præsentation ses en oversigt over, hvor der er opsat interimsbelysning.

Broforstærkning

Christian Lang oplyste, at da de ikke har nogen dokumentation for bæreevnen af broerne fra Kærmosevej til indkørsel A og B, så har de på nuværende tidspunkt fået opsat forstærkning under broen til indkørsel B, og samtidig har de sat et ingeniørfirma til at beregne den faktiske belastning, som de kan klare.

Pergola over kvartersti i Neder og Over

Christian Lang fortalte om forslag til materialevalg til pergolaen. Han foreslog, at de øverste bjælker bliver udført i limtræ frem for varmebehandlet fyrretræ. Rådgiver tror, at det giver et mere harmonisk udtryk. Limtræet vil fremstå anderledes i dets udseende fremfor det varmebehandlede træ, men det er en nødvendighed for at kunne tage det store spænd på tværs over asfaltstien. De gamle pergolaer var også udført med limtræ til de store spænd. Ved at tilkøbe de øverste bjælker i limtræ tror rådgiver, at de bliver mere harmoniske at se på, frem for stolper af varmebehandlet træ, tværgående limtræsbjælker og så varmebehandlet træ ovenpå igen.

Beslutning: Kristian Overby konkluderede, at pergolaen sættes op som foreslået og farven vurderes med tiden.

Legepladser i Sønder, Neder, Over og Øster

Rådgiver vil gerne have en drøftelse med legepladsudvalget og Kim (gartner) omkring retablering af legepladser.

Beslutning: Legepladserne retableres til eksisterende.

Fugtmonitorering

Se rådgivers præsentation vedr. data fra fugtmålinger.

Christian Lang oplyste, at der ikke er noget, der indikerer, at der er opfugtning i boliger trods højt fugtniveau i kryberkældre i Skrænt 1 og 3 – B-boliger.

Christian Lang oplyste, at ventilationen har virket. Der skal måske etableres mere ventilation ved at skrue op for virkningen eller etablere mere ventilation.

Der skal være opmærksomhed på støjniveauet fra ventilatorer.

Christian Lang oplyste, at der har været en udfordring med Brunata, idet der er fugtmålere, der ikke sender data.

En deltager spurgte, om man har vished for, at fugten ikke kommer op i lejligheden.

Kristian Overby svarede, at der vil blive generel monitorering i boligerne, når boligerne er færdige. Udgangspunktet er, at der er hermetisk lukket fra krybekældere og op.

Indkørsel D

I forbindelse med renoveringen blev indkørsel D genåbnet. Ønskes denne bevaret eller dækket til igen?

Beslutning: Indkørslen dækkes til, når parkeringsplads C er fuldt overleveret til beboerne igen.

Mur i Sønder samt mure omkring broer



Der drøftes, hvorvidt mur i Sønder ønskes bevaret eller fjernet. Muren kan med fordel fjernes for at give bedre adgangsforhold for arbejderne.

På broerne ved indkørslerne til parkeringsplads A, B og C findes mure. Broerne skal renoveres generelt på et tidspunkt, så er ønsket at bruge penge på at sætte murene i stand nu?

Beslutning: Som udgangspunkt bevares murene. Kristian Overby vil undersøge økonomien i forhold til udbedring af støttemurene. Herunder hvorledes udbedring ud over det, der er i helhedsplanen, kan finansieres.

Bænke og infotavle

Infotavler skal forblive, da de er en del af Galgebakkens DNA.

De fritstående bænke skal genskabes som de gamle plankebænke.

Der blev opfordret til, at bænke op ad murene bliver etableret inden foråret.

Punkt 5: Status på genhusning

Punkt 6: Økonomiske anliggender

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

Punkt 8: Tidsplan

Der blev spurgt til, hvorledes det forholder sig med tidsplanen. Kristian Overby oplyste, at man fortsat arbejder ud fra, at hovedtidsplanen holder med slutpunkt i sommeren 2026. Christian Lang bemærkede, at dette sker, også selv om der hele tiden opstår forskellige forhold, der løses løbende.

Punkt 9: Proces og organisation.

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

Punkt 11: Eventuelt

Klagepunkter fremsendt pr. mail

a. Der var ikke etableret internet og tv til D2-boligerne i Øster inden beboerne flyttede ind og beboerne blev ikke gjort bekendt med denne mangel, men måtte selv finde ud af at fejlfinde.

Christian Lang oplyste, at årsagen til det manglende internet i D-boligerne skyldtes, at DKTV ikke var opmærksom på, at disse boliger kørte i en anden rækkefølge i forhold til de andre boliger i Øster.

Kristian Overby oplyste, at det er taget til efterretning og det er indbragt for Dansk KabelTV.

b. Der har længe været talt om, at der som erstatning for den nedlagte bom ved indkørslen Vester/Torv skulle etableres en afspærring efter den midlertidige parkeringsplads. Dette er først sat i gang i disse dage. Hvorfor denne lange ventetid?

Christian Lang oplyste, at det oprindeligt var planen, at de ville få flyttet den nuværende bom. Men da der herpå sidder et lloq "hotspot", så blev det lige før jul besluttet at lave en simpel kæde-løsning i stedet, for at reducere udgifterne hertil mest muligt.

Kristian Overby oplyste, at spørgsmålet om kædeløsningen tages med på kommende byggemøde. Kristian Overby vil derefter komme med en tilbagemelding.

Jordkørsel

En deltager påpegede, at der stadig køres jordkørsel med høj hastighed. Christian Lang vil påtale dette.

Skrænt 1-3

Der blev spurgt til lamper og belægning.

Christian Lang oplyste, at det er udskudt til opfølgning på 1-års gennemgangen. Der vil blive varslet om det.

Hvad angår udearealerne, så er udbedring af parkeringsarealet overgået til driften for byggesagens midler. Kristian Overby oplyste, at det tidligere er blevet aftalt med entreprenøren.

Møde om varmeunits – Thorsen, Enemærke & Petersen og varmeforsyningen – uge 50 – 9. – 13. december.

Christian Lang oplyste, at udfaldet blev, at Enemærke & Petersen skulle gå tilbage sammen med Ribe VVS og finde ud af, hvorfor der er høje varmeforbrug. Der er stadig fokus på det, men der er endnu ingen forklaring.

Punkt 11: Næste møde

4. februar 2025 kl. 17:00 – 19 på ejendomskontoret. Kl. 16:30 vil der forud for mødet blive foretaget vandring med besigtigelse af bl.a. prøvelamper.

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		Tvistesa g 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 støjdempe 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 undertryk anlæg i krybekældre	Undertryk anlæg er projekteret til at blive forsynet fra boligtavler	Elforsyning til undertryk anlæg skal ændres,		2025

	og berørte beboer skal kompenseres for dette forbrug.	så de kobles direkte på fællesstrøm.		
--	---	--------------------------------------	--	--



GALGEBAKKEN

HPU 120 Januar 2025

Punkt 3 – Prøvelamper på stien øster for Vester 2

Der er opsat prøvelamper på strædet bag Vester 2, men skal lige korrigeres i højden.

Vi mangler at få Espersen EL til at tilkoble strøm – dette forventes at ske i udgangen af denne uge

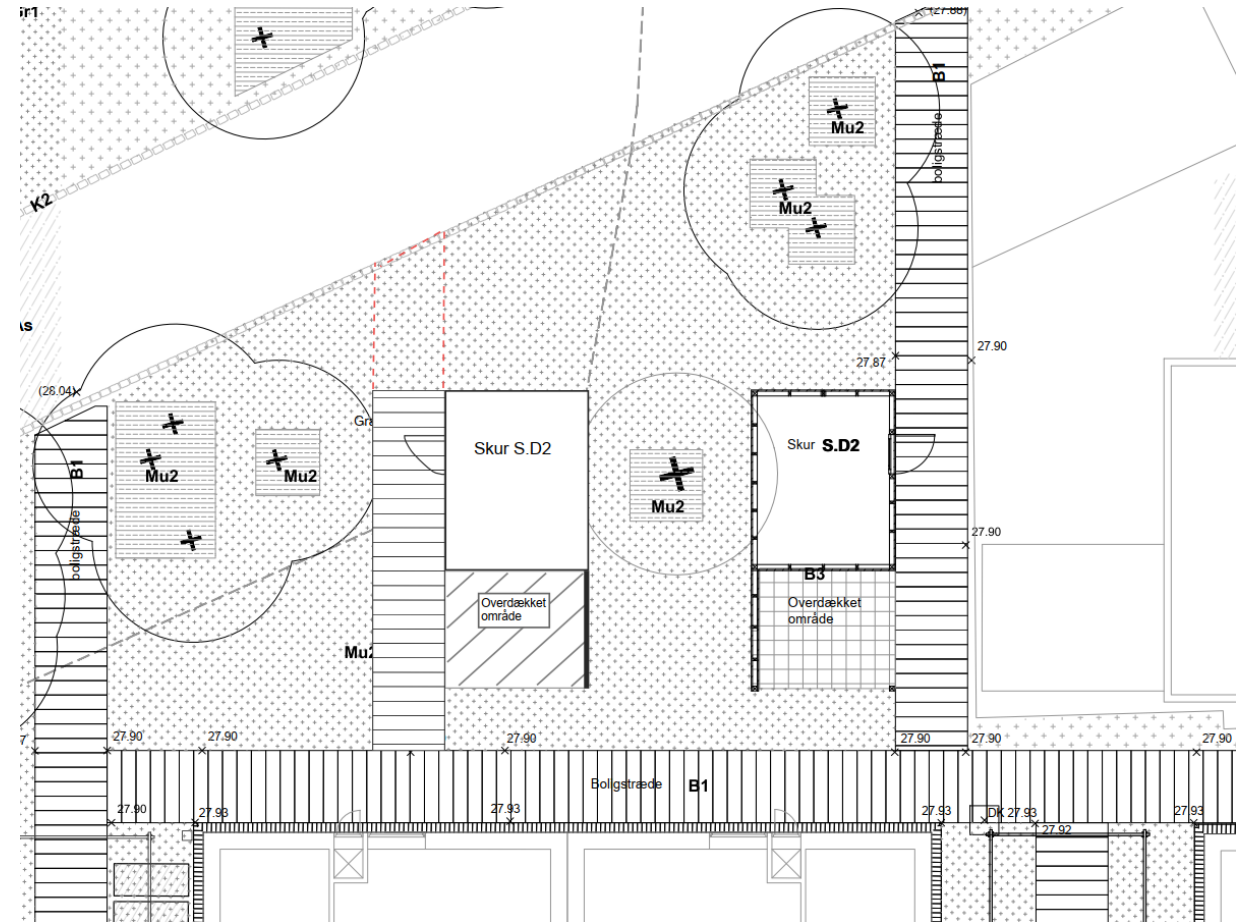


Punkt 3 – Skure ved D-Boliger

Forslag 1



Forslag 2



Punkt 3 – Korrespondancekontakt

Intet nyt

Punkt 3 – Beboerhusudvidelse

Der er indkommet nye priser som er overdraget til beboerhusudvalget. Der afholdes ekstraordinært beboermøde herom d. 28/1/25.

Trafik og adgangsveje

Cykel og gangstien vest om Skrænt, Mark og Sten er færdig

Espersen EL har gjort en stor indsats i december for at etablere stabil belysning på fællesveje og parkeringspladser

Reetablering af Bakken Hjerter startes op i uge 3

Kloakarbejder mellem Vester lige og ulige starter op i næste uge og forventer at tage ca. 6 uger

Afventer den sidste koordinering med DKTV omkring internet til vaskeri og Beboerhus, hvorfor der stadig ikke er færdige belægninger på torvet.

Vi har udfordringer med at kunne reetablere p-pladserne bag Vester og Torv grundet vejrforholdene. Specielt bag ejendomskontoret har det været slemt

Der arbejdes på at lave en god adgangsvej fra D-boliger i Skrænt og ned til stien, så de svage gående bliver bedre afskærmet fra byggepladsen.

E&P indtager den sidste del af Sønder primo marts.

Er der taget stilling til, om stien mellem Torv 5 og 7 skal forblive?



Trafik og adgangsveje – Belysning og huller

Vedhæftet kort er oversigt over hvor Espersen har opsat interimsbelysning.

E&P har lovet at lukke hullerne, hvor der senere skal plantes træer.



Trafik og adgangsveje - broforstærkning

Da vi ikke har nogen dokumentation for bæreevnen af broerne fra Kærmosevej til indkørsel A og B, har vi pt. fået opsat forstærkning under broen til indkørsel B, og samtidig har vi et ingeniørfirma til at beregne de faktiske belastning som de kan klare.

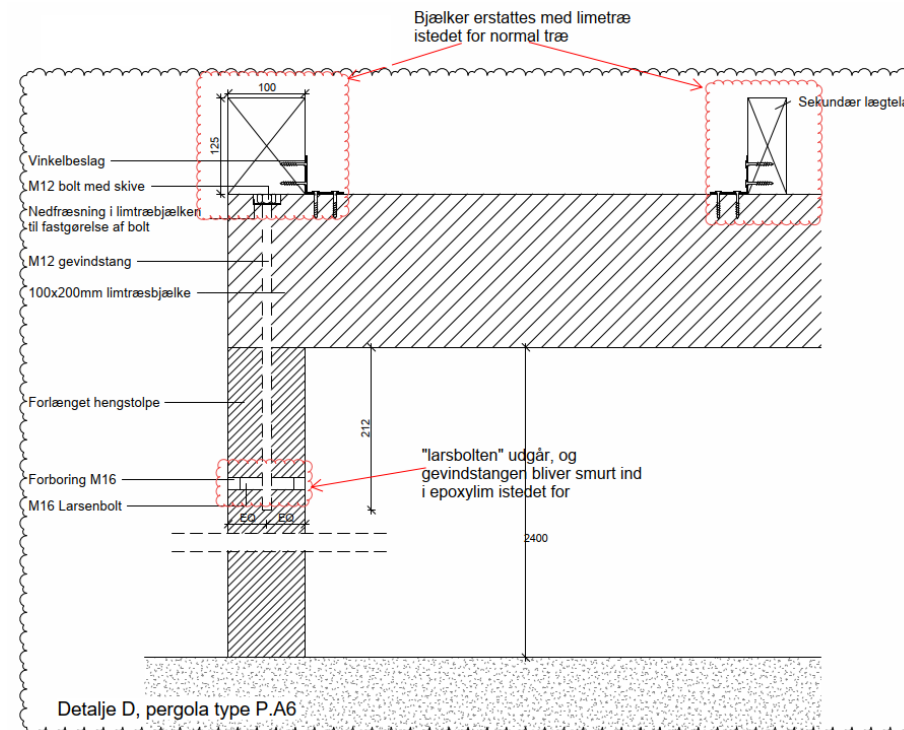


Pergola over kvartersti i Neder og Over

Vi forslår, at de øverste bjælker bliver udført i limtræ frem for varmbehandlet fyrtræ (se vedhæftet tegning). Dette tror vi giver et mere harmonisk udtryk.

Limtræet vil fremstå anderledes i dets udseende fremfor det varmbehandlet træ, men det er en nødvendighed for at kunne tage det store spænd på tværs over asfaltstien, og de gamle pergolaer var også udført med limtræ til de store spænd. Ved at tilkøbe de øverste bjælker i limtræ, tror vi de bliver mere harmonisk at se på, frem for stolper af varmbehandlet træ, tværgående limtræsbjælker og så varmbehandlet træ ovenpå igen.

Økonomisk er der i råpris et tillæg på 45.800,- x 2 pergolaer



Legepladser i Sønder, Neder, Over og Øster

Rådgiver vil gerne have en drøftelse med legepladsudvalget og Kim Gartner omkring reetablering af legepladser.



Rutsjebanen og balancebom på legepladsen i Sønder



Foto af legepladsen i Øster

Fugtmonitorering

- Krybekældermålinger i Øster ser fugtmæssig fint ud

Øster A,B og C boliger = 14 målere.

Gennemsnit siden 4. Nov = 68% rH

- Målinger i vægkonstruktioner ser fugtmæssigt fint ud

Fugtmålinger i vægkonstruktion

Gennemsnit siden d.4 Nov = 48% rH

- Krybekældermålinger i Skrænt 1-3 ser fugtmæssigt stadig højt ud, og det bør derfor ses på muligheder for at kunne reducere denne. Den øget fugt i krybekældren vurderes ikke at have betydning for boligernes indeklima og det giver heller ikke udslag herom i de målinger som vi har i ydervæggene lige over krybekælderen.

Skrænt 1 B-boliger 4/13 målere giver signal

Gennemsnit siden d.4 Nov = 84% rH

Skrænt 3 B-boliger 12/19 målere giver signal

Gennemsnit siden d.4 Nov = 84% rH

4 boliger på over 90% rH

- Når data for hele 2024 er samlet og Bunch har udført deres afrapportering, kan der afholdes et evalueringsmøde med repræsentanter fra HPU.

Indkørsel D

I forbindelse med renoveringen blev indkørsel D genåbnet.
Ønskes denne bevaret eller dækket til igen?



Trafik og adgangsveje

Der drøftes hvorvidt mur i Sønder ønskes bevaret eller fjernet. Muren kan med fordel fjernes for at give bedre adgangsforhold for arbejderne.

På broerne ved indkørslerne til parkeringsplads A, B og C findes mure. Broerne skal renoveres generelt på et tidspunkt, så er ønsket at bruge penge på at sætte murene i stand nu?



Bænke og infotavle

Disse bænke ønskes blive erstattet af den nye bænktipe.

Info tavles nedtages. Ønskes denne genopsat i udseende som den gamle?



Klagepunkter fremsendt pr. mail

- a. Der var ikke etableret internet og tv til D2-boligerne i Øster inden beboerne flyttede ind og beboerne blev ikke gjort bekendt med denne mangel, men måtte selv finde ud af at fejlfinde.

Årsagen til den manglende internet i D-boligerne skyldes at DKTV ikke var opmærksom på at disse boliger kørte i en anden rækkefølge i forhold til de andre boliger i Øster.

- b. Der har længe været talt om at der som erstatning for den nedlagte bom ved indkørslen Vester/Torv skulle etableres en afspærring efter den midlertidige parkeringsplads.

Dette er først sat i gang i disse dage. Hvorfor denne lange ventetid?

Det var oprindelig plan, at vi ville få flyttet den nuværende bom. Men da der herpå sidder et lloq "hotspot", blev det lige før jul besluttet at lave en simpel kæde-løsningen i stedet for, for at reducere udgifterne hertil mest muligt