

Referat for Helhedsplanudvalgsmøde 121

4. februar 2025 klokken 17-19 i bestyrelseslokalet på ejendomskontoret.

Forud for mødet gennemførtes der fra klokken 16.30 inspektion af nye skure i Over, inspektion af prøvelysopsætning ved D-boliger i Vester og lys, der blokeres af postkasser i Torv.

Deltagere:

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

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

- Råderetsarbejder ved pergolaer
- Arkitektstuderende
- Forårsrengøring efter byggearbejdet
- Beboermøde
- Fugtmålinger
- Skure – D-boliger
- Opfølgning på udluftning i krybekældrene – strøm
- Udendørsområdet ud for Øster 104

2.2 Beboerhenvendelser

Henvendelse fra beboerne i Galgebakken Skrænt 1 og 3 angående retablering af parkeringsplads
Punktet blev skudt til næste møde

2.3 Åbent Hus

2.4 Informationsmøde / beboermøde

Punkt 3: opfølgning fra sidste møde

Se rådgivers præsentation

Korrespondancekontakt

Der blev spurgt til status for 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, at han er i gang med at undersøge økonomien for en reklamation. Der er tale om økonomien for henholdsvis den lette løsning med trådløse afbrydere og den tunge løsning med rør og ledningsføring. Han vil gøre krav gældende.

En deltager spurgte til, om man har tjekket, om de gamle rør i muren eksisterer, så ledninger kan føres gennem disse. Kristian Overby vil se på det.

Beboerhusudvidelsen

Første møde blev desværre aflyst grundet fejl i huslegeberegninger fra BO-VEST. Der afholdes nyt møde d. 27-02-2025.

Der er indkommet nye priser, som er overdraget til beboerhusudvalget. Der afholdes ekstraordinært beboermødet herom i udgangen af februar. Indkaldelse omdeles i næste uge.

Der blev udtrykt ønske om, at der opsættes en skitse om byggeriet fx ved opslagstavlen i beboerhuset.

Mur omkring broer

Der blev præsenteret, hvad den økonomiske konsekvens er ved at renovere mure omkring broer og indkørsler.

Christian Lang oplyste, at der kommer en ekstra økonomi til byggesagen i forbindelse med renovering af støttemure i et større omfang end det, der er indeholdt i tilbuddet. Han kan ikke komme med en mere samlet pris.

Kristian Overby oplyste, at arbejdet kan laves ved tilbagegang og han anbefaler, at man venter til senere med at beslutte, om man vil renovere støttemure og evt. broerne. Han oplyste videre, at der i byggesagen er nogen økonomi til udbedring af armering på støttemure/broer, men at der ikke er taget højde for at foretage renovering i større omfang. Man kan afvente og se hvor meget, der kan dækkes af byggesagen.

Christian Lang oplyste, at i forbindelse med tilbudsgivningen så har konstruktionsingeniøren efter bedste evne gennemgået betonmurene visuelt og opgivet nogle mængder, som entreprenøren skulle prissætte. Da arbejdet startede, så blev der imidlertid opdaget et større behov. Mængden af arbejder er således blevet større end først vurderet og der mangler i tilbuddet penge til udbedring af betonskader.

Der blev spurgt til, om det er støttet arbejde og om Landsbyggefonden kan bidrage yderligere til udbedring af dette arbejde.

Beslutning: Kristian Overby undersøger nærmere vedrørende økonomien og hvad, der gives støtte til.

Skure til D2 boliger i Øster

Christian Lang præsenterede to løsningsforslag med 3 sammenhængende skure ved siden af hinanden.

Beslutning: Der arbejdes videre med 3 skuer ved siden af hinanden svarende til løsning 1, dog med halvmuren placeret for enden af bygningen og ud mod plænen. Der ønskes ikke halvmur ved det første skur fra flisegangen.

Udendørsområdet ud for Øster 104:

Kristian Overby spurgte til, om man kan gøre noget for at forbedre forholdet, da boligen er meget eksponeret.

Christian Lang præsenterede løsningsforslag.

Beslutning: Der arbejdes videre med lægning af en brostenskant i en bue, hvorefter der så kan foretages beplantning til afskærmning. Det blev videre aftalt, at landskabsarkitekten i samråd med Kim gartner må beplante det område, hvor værkstedet har været placeret.

Punkt 4: Tekniske anliggender

Se rådgivers præsentation.

Trafik og adgang

Se rådgivers præsentation

Christian Lang præsenterede status.

- Kloakarbejder mellem Vester lige og ulige forventes at være færdig i udgangen af marts.
- Der er opsat kæde ved indkørslen mellem Vester og Torv, men der er udfordringer med, at ikke alle håndværkere får den låst efter sig.
- Det afventes, at DKTV får indlagt internet til vaskeri og beboerhus. Derfor er der stadig ikke færdige belægninger på torvet.
- Der er grundet vejforholdene udfordringer med at reetablere p-pladserne bag Vester og Torv. Det har specielt været slemt bag ejendomskontoret.
- Der er udført en adgangsvej fra D-boligerne i Skrænt og ned til stien, så svagt gående bliver bedre afskærmet fra byggepladsen.

- Enemærke og Petersen indtager den sidste del af Sønder primo marts.

Det blev bemærket, at flisebelægningen på torvet er præget af, at der er blevet kørt med tunge køretøjer. Der er knækkede fliser og ujævnheder. Der blev opfordret til, at rådgiver gennemgår den foto-dokumentation, der blev lavet, før renoveringsarbejderne blev igangsat, og reklamere, hvis det kunne dokumenteres, at forholdene var blevet forringede.

Der blev spurgt til, hvornår jernplader bliver fjernet. Christian Lang oplyste, at der stadig er en del gravearbejde, hvor der er behov for jernpladerne. Han oplyste dog, at der er plads til forbedring i forhold til placering af jernpladerne.

Der blev opfordret til, at der laves en aftale om fejning, så der ikke er så meget mudder i området. Kristian Overby oplyste, at han på byggemøderne igen vil påpege behovet for fejning.

Christian Lang oplyste, at Espersen vil hjælpe med udebelysningen.

En deltager nævnte at anlægsgartneren havde blokeret stien til købmanden med en palle fliser. Det er ikke gennemtænkt.

Der blev spurgt til, hvad status var på de punkter, der blev bragt op på rundturen med GAB forud for mødet i december:

Huller efter træplantning står åbne og andre er ikke brugt. OK Nygård skal sørge for at få det klaret.

Ekstra belysning ved Vester er kommet op.

Støttemure ved Torv 5 og 7 er færdigbehandlede og brolæggerarbejdet er afsluttet

Det blev oplyst, at der stadig ligger en del stumper af fliser m.v. Kan man fjerne det? De er længe om at rydde op. Christian Lang vil gå en tur og sætte gang i en rengøring.

Sti mellem Vester 1 og 8

De er ved at lave gravearbejde ved bure ind til Bakkens Hjerte.

Inspektion af nye skure til A-boliger ved 4-kløverhaver

De opsatte skure, der blev besigtiget før mødet, blev taget til efterretning.

Beplantning på steder, hvor beboere har indtaget fællesarealer

Rådgiver fremlægger steder, hvor der skulle være plantet planter/træer, men hvor beboerne har nået at indtage arealerne inden dette er sket.

Kristian Overby oplyste, at der på renoveringshjemmesiden ligger beplantningsplaner. De ligger under galgebakken-renovering.dk/helhedsplanens-indhold/generelle-tiltag/beplantning/.

Beslutning: Hvis lejerne har sat noget på fællesarealer, hvor der var planlagt beplantning for byggesagen, så går entreprenøren forbi uden at beplante. Fremadrettet vil de områder, der skal beplantes, blive markeret med fx en pæl, så beboerne kan se, hvor der vil blive beplantet.

Limtræspergola ved købmand

Ønskes limtræspergola genopsat på torvet trods dens nuværende stand?

Rådgiver har vurderet, at træet ikke er værd at genopsætte. Christian Lang vil sørge for, at den nedtagne pergola, der ligger på torvet, bliver fjernet og bortskaffet.

Beslutning: Opsætningen af limtræspergola er et følgearbejde i forhold til, at byggesagen pillede den ned. Den skal sættes op, som den var, og med nyt træ.

Hegn ved A-bolig Over 103

Haven i Over 103 støder op til stoleudlejningsbygningen. Det forslås, at hegn udføres på samme vis som tidligere, hvor hegnet støder ind på hjørnet af stoleudlejningsbygningen og at gavlen af denne bygning derfor bliver afgrænsningen til haven.

Beslutning: Forslaget gennemføres.

Nye forsyninger til cykeludlejning

I forbindelse med nye forsyninger til boliger i Sønder har driften forslået, at der laves nye forsyninger til den gamle cykeludlejning. Årsagen er, at driften ser muligheder for at kunne gøre bedre brug af disse lokaler i fremtiden. Forsyninger vil være el, vandforsyning og afløb. Prisen for dette kendes ikke på nuværende tidspunkt. Det vil kræve en projektbeskrivelse fra ingeniørerne, som Enemærke & Petersen så kan prissætte.

Beslutning: GAB vil behandle spørgsmålet og skal melde tilbage med svar indenfor et par måneder.

Inspektion af prøvelys ved D-boliger og lys der blokeres af postkasser

Beslutning: Ved D-boliger i Vester blev det besluttet at sætte lamperne som den opsatte prøve med bøjleløsning.

Beslutning: Det er ikke hensigtsmæssigt, at postkasser skygger for belysning fra lamper i stræderne. Fremadrettet fra Øster, Over, Neder Sønder vil postkasserne blive monteret samlet på modstående side i forhold til den side, hvor lampen sidder. Lampen vil blive placeret midt på skurvæggen. Postkasserne sættes på den side af strædet, hvor bedet er bredest og lamperne, hvor bedet er smallest.

Der blev ikke taget stilling til spørgsmålet om tilbagegang.

Punkt 5: Status på genhusning

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

Information om bygning af overdækning til pergolaer

Rådgiver har informeret om, at pergolaerne ikke er dimensioneret til, at der kan opsættes overdækninger, bænke, gynger og lignende. De er alene dimensioneret til at fungere som dekoration og til at klatreplanterne kan gro på dem. Derved ikke sagt at det ikke kan lade sig gøre at opsætte overdækninger, men der er ikke nogen, der har regnet det igennem eller lavet nogle generelle anbefalinger om, hvordan man kan fastgøre.

Der skal søges om råderet, hvis der skal opsættes overdækninger. Dette skal der gøres opmærksom på i byggepost. Indtil der findes en fælles løsning, så vil det være op til den enkelte beboer at anskueliggøre, hvordan det kan gøres på en håndværksmæssigt korrekt måde. Dette vurderes at være svært for den enkelte, så der skal opfordres til, at man venter med at ansøge, til der findes en fælles godkendt løsning.

Punkt 11: Næste møde

Næste møde afholdes den 27. februar 2025 klokken 16.00 – 18:00, hvilket er forud for det ekstraordinære beboermøde.

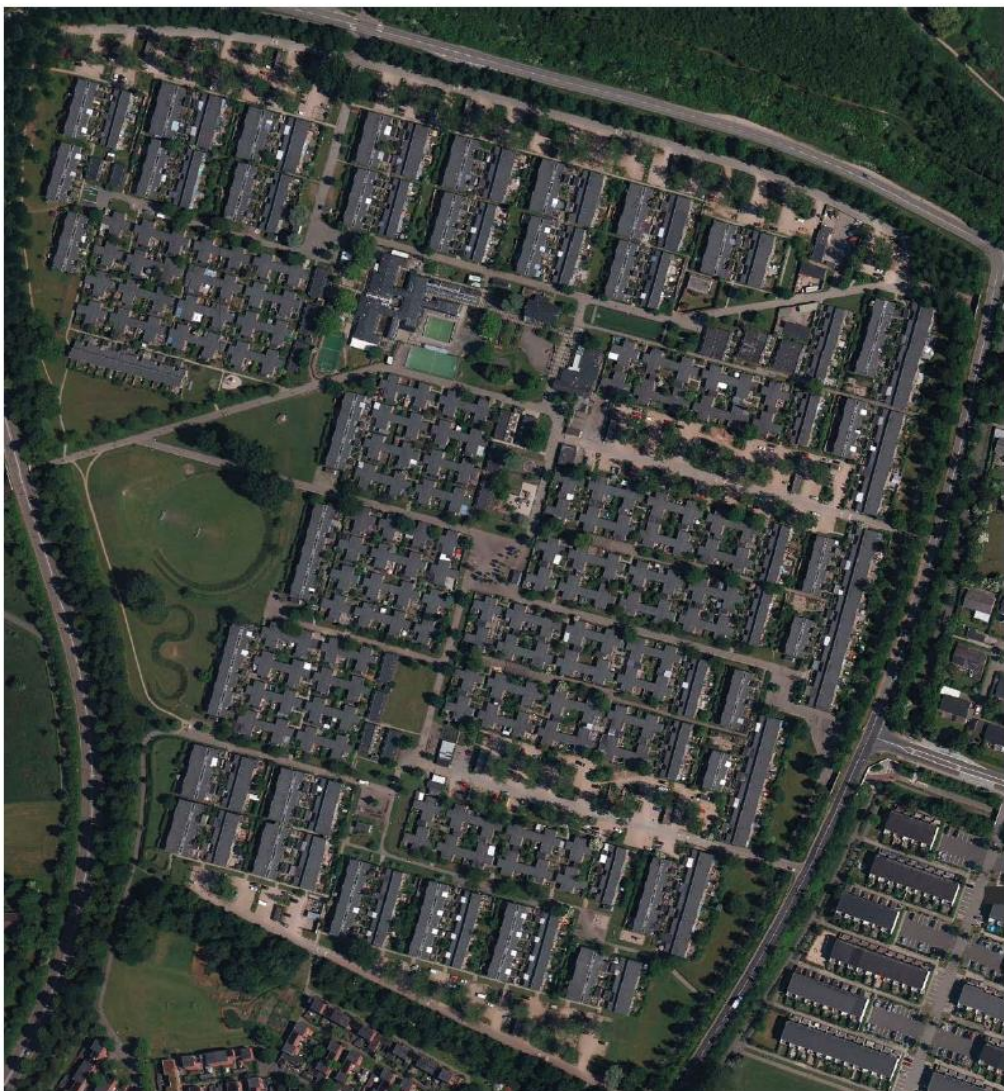
Bruttoliste igangværende sager til beslutning

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 121 Februar 2025

Punkt 3 – Korrespondancekontakt

KRO

Punkt 3 – Beboerhusudvidelse

Der er indkommet nye priser som er overdraget til beboerhusudvalget. Der afholdes ekstraordinært beboermøde herom i udgangen af februar.

Mødet var oprindeligt planlagt til d.28/1, men desværre havde vi fået omdelt de forkerte økonomiske beregninger.

Mur omkring broer

Økonomi på renovering af broer: Afventer E&P



Punkt 3 – Skure ved D-Boliger

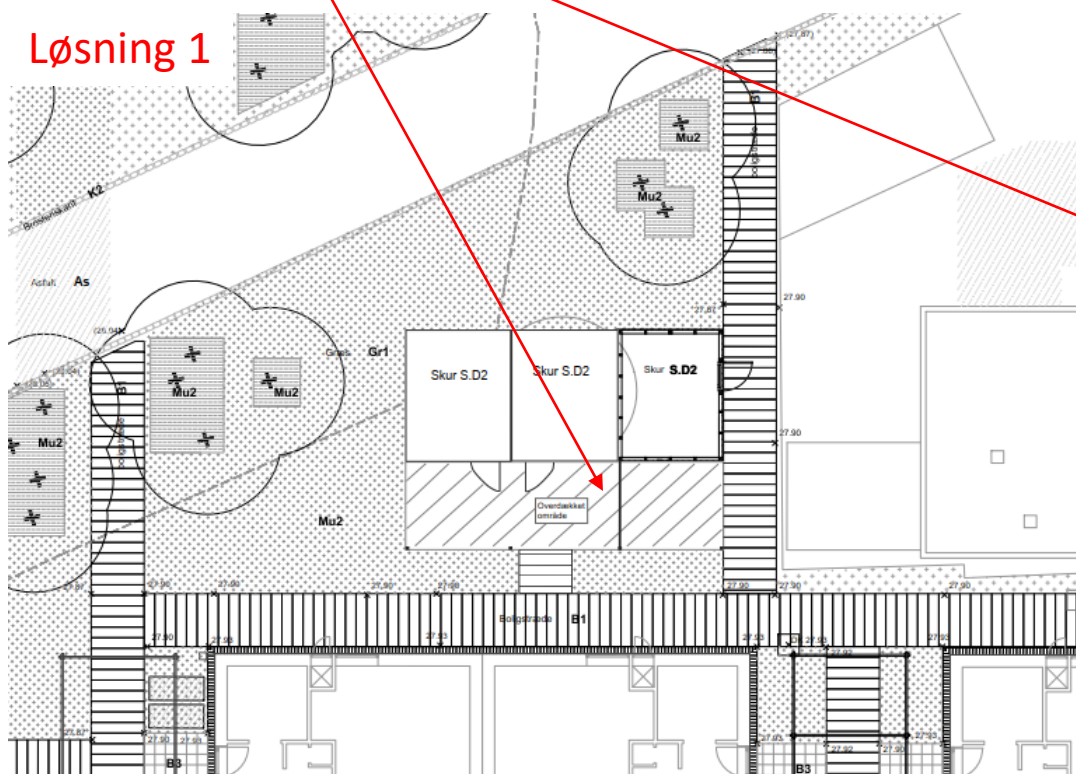
Grundet det eksisterende skur, har der ikke været meget at rykke rundt på, ift. forskellige løsninger.

Vi har forhørt os hos Eva, Hun anbefaler at gå med løsning 1 i forhold til at minimere flisebelægningerne

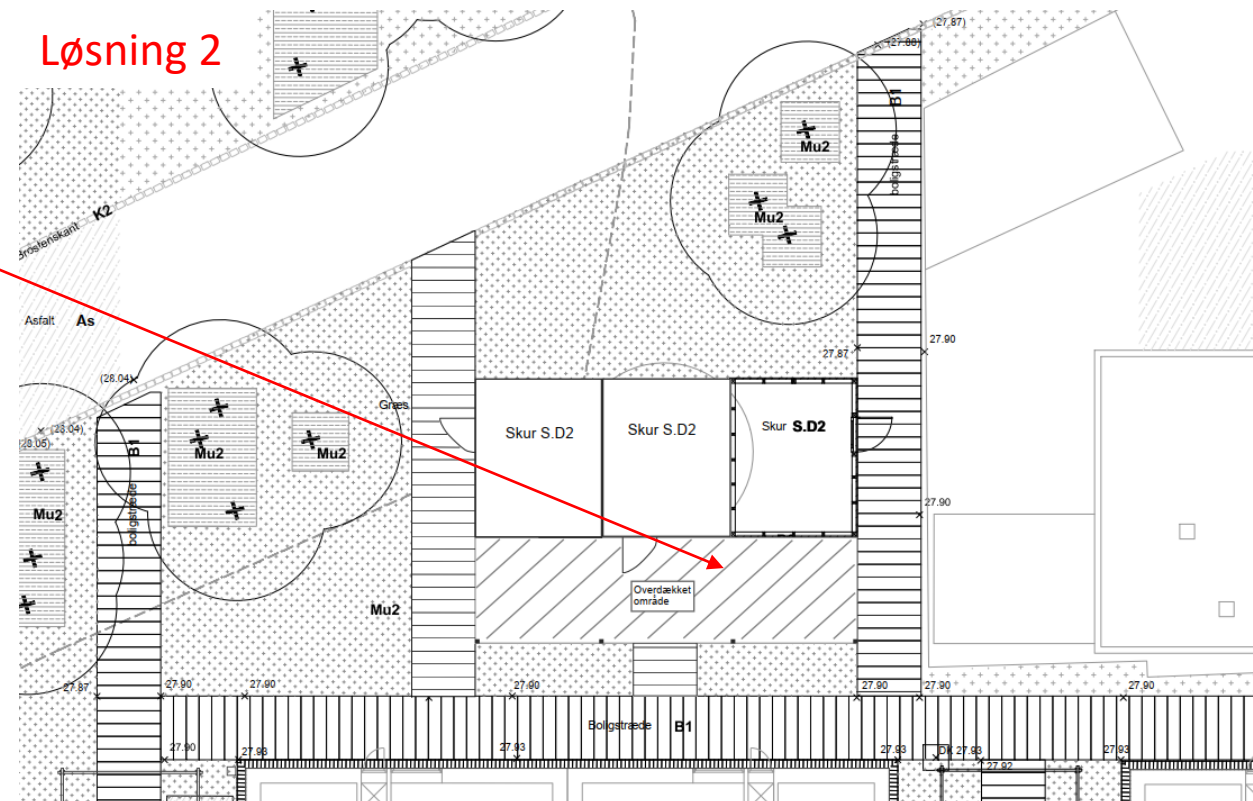
På både løsning 1 og 2 kan halvvæg ved eksist. skur forblive eller udgå, alt efter hvad I foretrækker



Løsning 1



Løsning 2



Punkt 3 – Skure ved D-Boliger

Forslag 1 – afventer Conrad

Forslag 2 – afventer Conrad

Trafik og adgangsveje

Kloakarbejder mellem Vester lige og ulige forventes at være færdig i udgangen af marts

Der er opsat kæde ved indkørsel mellem Vester og Torv, men vi har udfordringer med at alle ikke få den låst efter sig.

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 er udført en 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.



Beplantning på steder beboere har indtaget fællesarealer

Skal den planlagte beplantning udgå de steder hvor beboer har inddraget fælles arealer til deres have?

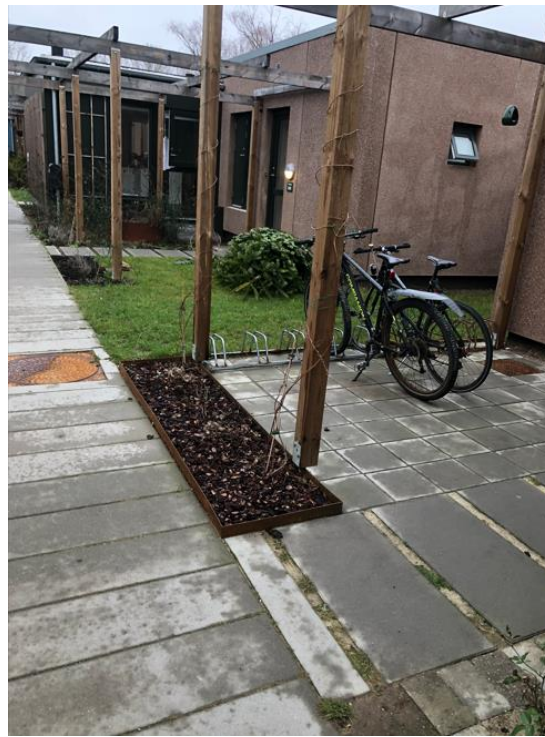
Vester 1, D-boliger



Beplantning på steder beboere har indtaget fællesarealer

Skal den planlagte beplantning udgå de steder hvor beboer har inddraget fælles arealer til deres have?

Vester 3, D-boliger



Beplantning på steder beboere har indtaget fællesarealer

Skal den planlagte beplantning udgå de steder hvor beboer har inddraget fælles arealer til deres have?

Vester 5, D-boliger



Beplantning på steder beboere har indtaget fællesarealer

Skal den planlagte beplantning udgå de steder hvor beboer har inddraget fælles arealer til deres have?

Vester 7, D-boliger



Limtræspergola ved købmand

Ønskes limtræspergola genopsat på Torvet trods dens nuværende stand?

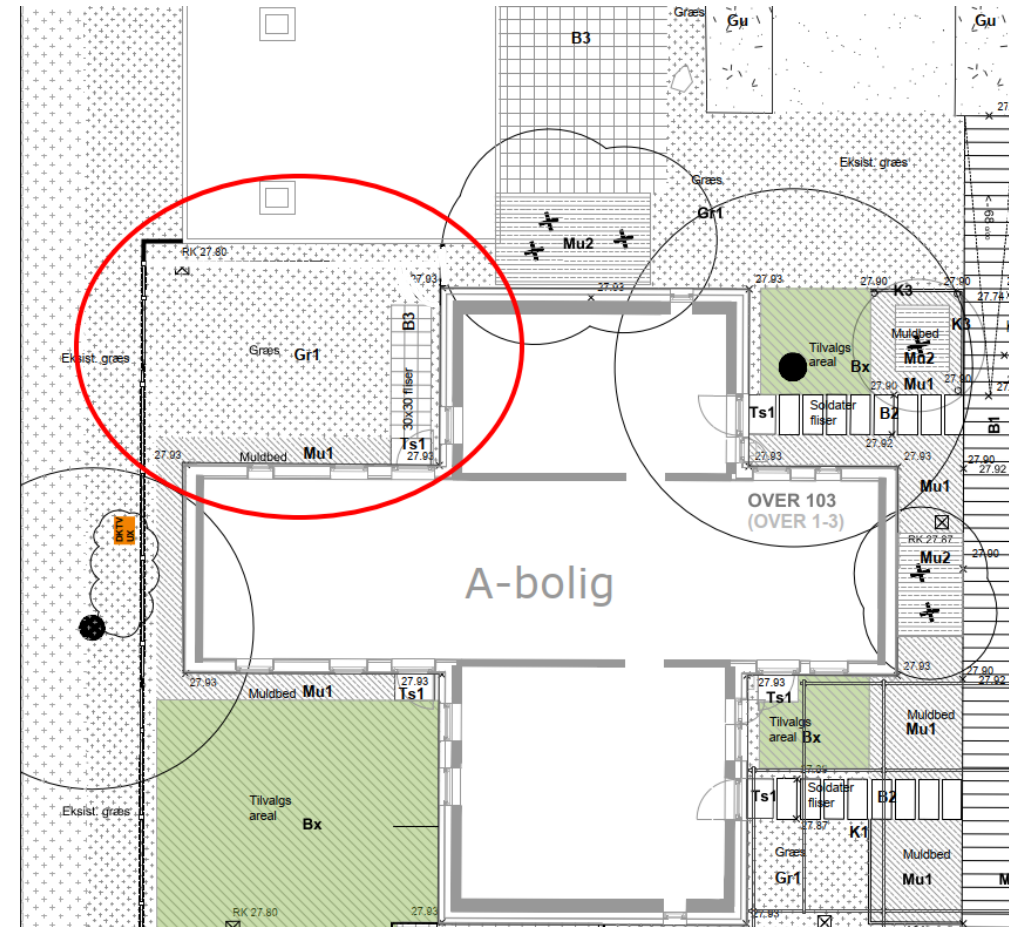


Inspektion af prøvelys ved D-boliger og lys der blokkes af postkasser



Hegn ved A-bolig Over 103

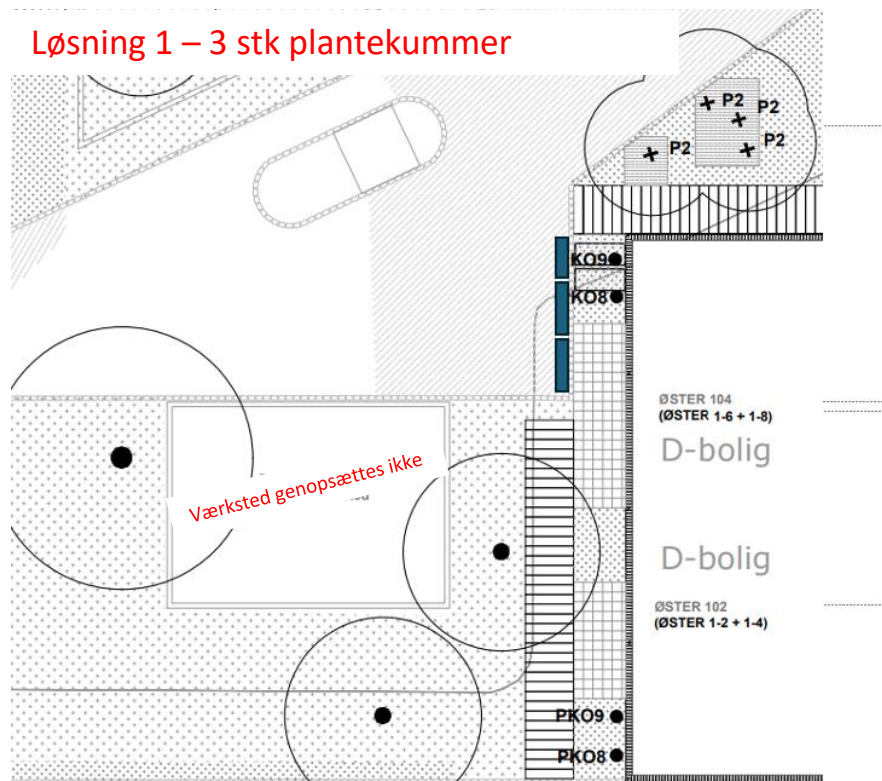
Haven i Over 103 støder op til stoleudlejningsbygning. Vi forslår at hegn udføres på samme vis som tidligere, hvor hegnet støder ind på hjørnet af stoleudlejningsbygningen, og gavlen af denne bygning derfor bliver afgrænsningen til haven.



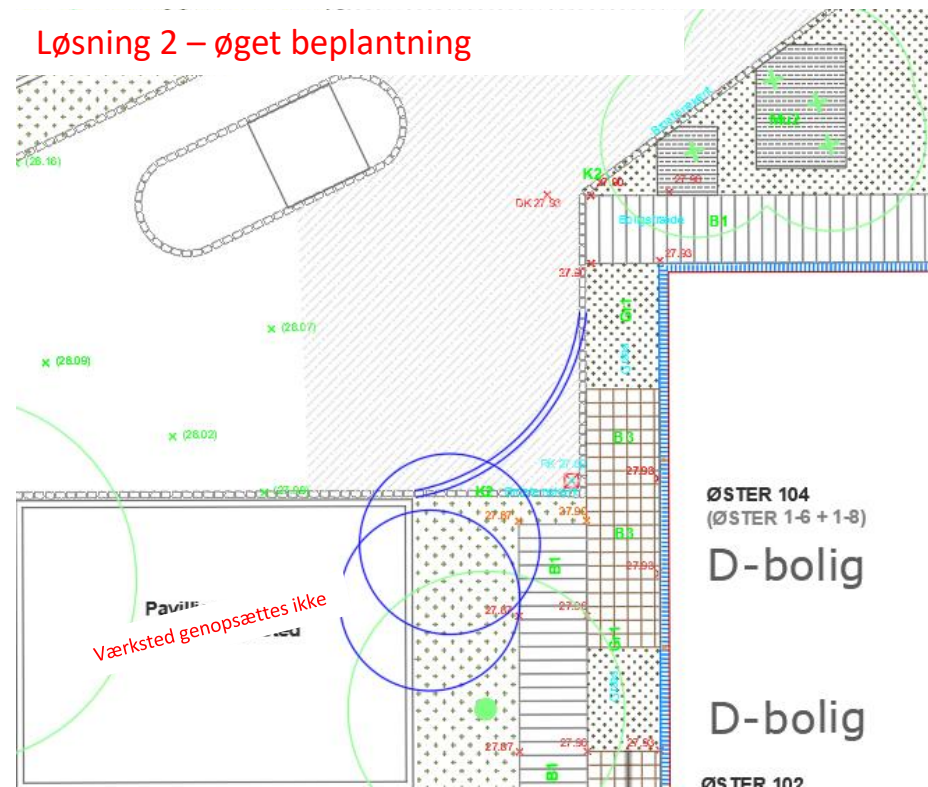
Udendørsområdet ud for Øster 104

Løsningsforslag til at afskærme indkigget i Øster 104.

Løsning 1 – 3 stk plantekummer



Løsning 2 – øget beplantning



Inspektion af prøvelys ved D-boliger og lys der blokkes af postkasser

