

Referat for Helhedsplanudvalgsmøde 122

27. februar 2025 klokken 16-18 i bestyrelseslokalet på ejendomskontoret.

Deltagere:

- Birthe Y. Nielsen, GAB - frem til kl. 16:45.
- Steen Søndergaard, GAB - fra kl. 16:55
- Kristian Mikael de Freitas Olesen, GAB
- 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 - afbud
- Dorte Tønder - referent
- Carina Seifert – kommunikation, Afry
- Kenneth Fuglsang – ejendomsleder, Galgebakken – afbud

Fra rådgiver:

- Christian Lang (CL) – projektleder, NOVA5 - afbud
- 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.

Et GAB medlem gjorde det gældende, at når lysudvalget inddrages, skal udgangspunktet altid være, at man starter med at tage fat i repræsentanten fra GAB. Der var på dagen den 27. februar blevet gennemført et vejsyn uden deltagelse af GAB. Det er ikke første gang, at der gøres opmærksom på, at indgangen til de forskellige udvalg altid går via et GAB medlem.

Conrad Seibæk Kongstad beklagede, at der ikke var anvendt rette indgang, men at det var gået meget hurtigt med at inddrage, da der var tale om nogle håndværkere, der var mødt op fra Bravida den 26. februar, som var svære at få kontakt til og som lavede et stykke arbejde, der ikke stemte overens med indgåede aftale mellem lysudvalget, rådgiver og Albertslund Forsyning fra januar 2024. Der blev derfor gennemført en ny inspektion den 27. februar 2025.

Kristian Overby orienterede om, at de samme håndværkere havde været indblandet i en episode hvor 2 piger på vej hjem havde oplevet en minilæsser, der var ved at køre ind i dem. De var blevet meget skræmt og forældrene havde sendt brev til BO-VEST/direktør, kommunen, Enemærke & Petersen. Albertslund Forsyning skal svare på det, da de er udførende på opgaven.

Et GAB medlem fortalte, at der løbende var en oplevelse af håndværkere, der ikke taler ordentligt til beboerne. Kristian Overby vil tage det med til byggemødet.

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

2.1 Byggeposten og renoveringshjemmeside

Der laves som udgangspunkt en byggepost omkring nye adgangsforhold efter entreprenørens opstart i den nedre halvdel af Galgebakken Sønder. Derudover rækkes der ud til GAB for yderligere ønsker til byggepost.

2.2 Beboerhenvendelser

Henvendelse fra beboerne i Galgebakken Skrænt 1 og 3 angående retablering af parkeringsplads

Conrad Seibæk Kongstad oplyste, at Kim (gartner ved ejendomskontoret) vil foretage en grundig besigtigelse og vurdere omfanget af det arbejde, der skal udføres for retablering af parkeringspladsen. Endelig plan aftales mellem Kenneth Fuglsang, Kim (gartner) og Eva (landskabsarkitekten).

Conrad Seibæk Kongstad oplyste, at man først tager sig af belysningen og derefter belægning og begroning.

Der blev spurgt til, hvornår man forventer, at arbejdet er færdigt. Conrad Seibæk Kongstad og Kristian Overby oplyste, at de endnu ikke kunne oplyse tidspunkt, da omfanget af opgaven endnu ikke er afklaret.

2.3 Åbent Hus

2.4 Informationsmøde / beboermøde

Punkt 3: opfølgning fra sidste møde

Korrespondancekontakt

Kristian Overby oplyste, at Espersen nu har lavet en vurdering og han har fået priser hjem. Opsætning af korrespondancekontakt er anslået til ca. 3.500 kr. eks moms pr. bolig. Det kræver et nyt lampeudtag.

Kristian Overby arbejder med sagen og vurdering af, hvem der skal betale udgiften for arbejdet. Der vil blive lavet en reklamation til rådgiver.

Der var ønske om få lavet en prøveopsætning og en beskrivelse og billeder af monteringen, så løsningen kunne præsenteres for HPU. Kristian Overby oplyste, at han vil stå for det.

Nye forsyninger til cykelværksted

I forbindelse med nye forsyninger til boliger i Sønder har driften foreslået, at der laves nye forsyninger til det gamle cykelværksted. 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.

På HPU 121 blev det besluttet, at GAB vil behandle spørgsmålet og melde tilbage med svar.

På mødet blev det foreslået, at emnet tages op på det kommende regnskabsmøde den 25-03-2025, da det kræver økonomi.

Kristian Overby oplyste, at rådgiver godt kan prissætte, men det kræver, at opgaven specificeres. Det blev besluttet, at rådgiver skulle få priser på, hvad det vil koste at forberede på forsyningsledninger, tilsvarende hvis en bolig skulle tilsluttes.

Postkasser ny placering i forhold til lys

Se rådgivers præsentation vedr. placering af lamper/postkasser ved de forskudte skure.

Conrad Seibæk Kongstad undersøger, hvor lamper og postkasser var placeret før renoveringen.

Beslutning: Kristian Overby konkluderede, at postkasser monteres på skure, så de placeres overfor lamperne, hvor det er muligt. På de øvrige steder, hvor skurene ikke er placeret overfor hinanden, så findes den bedst mulige løsning. Man samler postkasser på skure modsat lamperne.

Skure i 4-kløverhaver

Se rådgivers præsentation.

Conrad Seibæk Kongstad foreslog, at der lægges ekstra fliser foran skurene ved de opdelte boliger. Han afventer priser.

Der blev stillet spørgsmål angående placeringen af døre på de skure, der ligger nærmest baghave. Kristian Overby vil gennemgå referater for at se, hvad der tidligere er besluttet.

Afregning til beboere for strøm til undertryksanlæg

Kristian Overby oplyste, at der ikke er monteret bi-målere på undertryksanlægget. Derfor har man kun teoretiske værdier for forbruget. Han har bedt rådgiver om at besigtige forholdene og de har konstateret, at flere anlæg ikke kører. Der tegner sig et billede af, at der er for lidt luft i krybekælderen, så sikringen springer.

Der blev spurgt til, om der er sendt et brev til de berørte beboere, som det blev aftalt. Kristian Overby oplyste, at han ikke har sendt brevene, da han ikke kunne opgøre beløbet. Kristian Overby oplyste, at der følges op på det inden næste møde.

Kristian Overby oplyste, at der ved ca. 70 boliger er et strømforbrug som følge af undertryksanlæg.

En beboer har henvendt sig vedr. udluftningen i krybekælderen. Det oplyses, at det larmer meget.

Rådgiver bedes om at tjekke op på, om der findes et støjproblem på installationen og beboeren svares på henvendelsen.

Filterskift i ventilationsanlæg. Bliver de foreskrevne garantiforpligtigelser overholdt?

Enemærke & Petersen har driftsansvar og skifter filtre i det første år efter aflevering af boligen. Driften har indgået serviceaftale med DP Ventilation om, at de skifter filtre halvårligt. På sigt kan dette formentligt overgå til 1 gang årligt, når der ikke er så meget skidt i luften.

Der var spørgsmål til, om de foreskrevne garantiforpligtigelser bliver overholdt i forhold til skift af filtre i ventilationsanlæggene.

Conrad Seibæk Kongstad oplyste, at driften har fået et regneark med data om udskiftningen.

Kristian Overby vil undersøge dokumentationen, så garantien opretholdes.

En deltager spurgte til, om de kunne få et uddrag af regnearket?

En deltager undrede sig over, at man generelt siger, at anlæg ikke må slukkes, fordi der kan ske skade på anlægget og skimmeldannelse. Hans ventilation har været slukket i 5 måneder grundet fejl på anlægget. Hvad kan der være sket og kan anlægget være beskadiget eller med skimmel? Kunne man tjekke for de anlæg, der har været slukket i et stykke tid. Ønsker en redegørelse for udfordringer ved boliger, hvor ventilationsanlægget har været slukket.

En deltager spurgte til, hvad der er indeholdt i den monitorering, der vil være på ventilationsanlæggene? Kristian Overby oplyste, at man vil bruge data for temperatur/fugt ved udsugningen og derudover holde øje med om anlægget er slukket. Der kan derudover blive opsat en alarm for, hvornår der skal ske filterskift.

Punkt 4: Tekniske anliggender

Se rådgivers præsentation.

Trafik og adgang fra den 03-03-2025

Enemærke & Petersen overtager den sidste del af Sønder fra mandag den 03-03-2025.

Indkørsel A forbliver åben til beboerne i Skrænt. Der vil være blandet trafik, og det er derfor af sikkerhedsmæssige årsager vurderet nødvendigt at lave 'gang/cykel forbudt' på strækningen under Sønder 2, 4, 6 og 8.

Reetablering af parkeringspladsen ved Skrænt 1-3. (Se punkt 2. 2)

DKTV er i gang med at lave internetføringen til vaskeri og beboerhus og de er forhåbentligt færdige i uge 9.

Enemærke & Petersen arbejder på at få lyset i stræderne i Vester og Torv til at virke.

Det blev bemærket, at der under renoveringsarbejdet af Sønder skal passes godt på de fredede træer på parkeringspladsen ved indkørsel A – poppeltræ og æbletræ med mistelten.

Det blev foreslået, at der laves en eller to vigepladser tæt på udkørslen ved Sønder for at lette til- og frakørsel fra Skrænt 1 og 3. De store lastbiler holder på midten. Conrad Seibæk Kongstad oplyste, at det er meningen, at de store lastbiler skal køre ind på byggepladsen.

Der blev spurgt til, om Albertslund Kommune har bidraget til trafikvurderingen af forbud for gang- og cykeltrafik på strækningen under Sønder 2 til 8. Svaret var nej.

Kristian Overby vil senere vurdere, om man skal forsinke indflytningen i A-boligerne i Over, så p-pladsen er klar ved indflytningen?

Deltagere gjorde opmærksom på, at det er uheldigt med gang- og cykelforbudt ved udkørsel i Sønder og ligeledes, at det er vigtigt, at der findes en naturlig og let adgang til bussen. Der blev foreslået, at man kunne anvende den smutvej beboerne tidligere har brugt på tværs af Kærmosevej ved indkørsel C til cykelstien øst for vejen. Herved kan man komme nemt til busstoppestederne på Trippendalsvej.

En deltager bad om en hel færdiggørelse af belægninger på torvet.

Placering af lamper på autoklub / stolelager

Skal nuværende placering bevares langs tag eller sænkes til 1,2m?

Beslutning: Nuværende placering bevares.

Støttemur ved tilgængelighedsrampe imellem parkeringsplads C og centrale Galgebakken

Der var ikke nogen kommentarer til selve støttemuren.

Der blev spurgt, hvad der kommer ovenpå støttemuren? Rådgiver undersøger og vender tilbage.

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

Beboerhotel i 2 A1 boliger

GAB har fremsendt et ønske om at omdanne 2 A1 boliger til beboerhoteller.

Det vil være VA der skal træffe beslutning om at udtage boliger fra udlejning til beboerhotel. Det er dog Juras vurdering, at det ikke er muligt jf. Almenboliglovens § 51.

Der blev efterspurgt et uddybet svar på, hvorfor det vurderes ikke at være muligt.

Vikingelegepladsen

En deltager bad om status for retableringen. Denne bringes på næste møde.

Galgebakken Vester 409 stadig tom

En deltager bad om oplysninger om, hvorfor boligen ikke er genudlejet. Boligen har været anvendt til genhusning. Kristian Overby vil tjekke op på status.

Beboerhuset

En deltager spurgte til beboerhuset i forhold til byggeperioden. Giver byggeperioden udfordringer i forhold til udlejningen? Der er allerede indgået aftaler for fremtidig udlejning.

Kristian Overby mente allerede, at man har svaret på dette på forudgående møde. Der vil være nogle ganske få dage, hvor man evt. ikke kan anvende dele af entreen, da der skal laves nyt dørhul indtil tilbygningen. Der er asbest i facaden, så det vil formentligt kræve noget nedlukning. Nærmere detaljer er dog ikke kendte, og der skal koordineres med udlånsmedarbejderen, så snart en plan foreligger.

Kommunikation fra håndværkere - varslinger

En deltager efterspurgte bedre kommunikation fra håndværkerne. Det opleves, at håndværkerne varsler adgang, men de kommer ikke som varslet og lejerne får ikke besked. Der mangler kontaktoplysninger, så lejerne kan ringe. Der skal ske opfølgning og forbedring.

En deltager kunne tilslutte sig ovennævnte kritik og supplere med egne erfaringer om gentagne henvendelser med ingen opfølgning og ingen besvarelser på fremsendte mails til Enemærke & Petersens beboerkoordinator om udbedring af mangler og brudte aftaler med håndværkere.

Fejning

En deltager oplyste, at der stadig ikke bliver fejlet som aftalt.

Punkt 11: Næste møde

Næste møde afholdes den 1. april 2025 klokken 17.00 – 19:00

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 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 undertryksanlæg i krybekældre	Undertryksanlæg er projekteret til at blive forsynet fra boligtavler og berørte beboere skal kompenseres for dette forbrug.	Elforsyning til undertryksanlæg skal ændres, så de kobles direkte på fællesstrøm.		2025



GALGEBAKKEN

HPU 122 Februar 2025

Trafik og adgangsveje fra d. 03/03-2025

E&P indtager den sidste del af sønder på mandag d.03/03

Indkørsel A forbliver åben til beboerne i Skrænt. Der vil være blandet trafik, og det er derfor vurderet nødvendigt af sikkerhedsmæssige årsager, at lave gang/cykel forbudt på strækningen under Sønder 2,4,6 og 8

Reetablering af parkeringspladsen ved Skrænt 1-3

DKTV er i gang med at lave internetføringen til vaskeri og beboerhus, og er forhåbentligt færdige i indeværende uge.

E&P arbejder hårdt på at få lyset i stræderne i Vester og Torv til at virke.



Lys på B og C indkørsel

Forslag fra lysudvalget:

Forsøg med 2 nye skotlamper, eventuelt 2 renoverede gamle, med samme placering langs taget som tidligere.



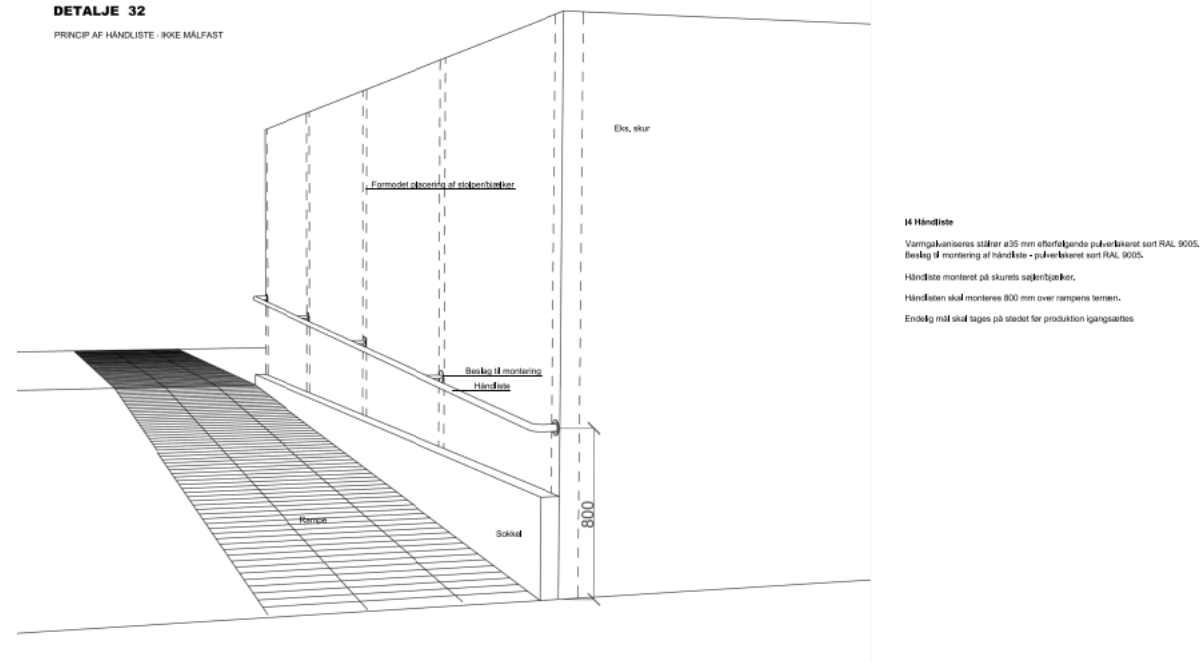
Ny tilgængeligheds-rampe

Ved Indkørsel C, har Eva tegnet en supplerende betonstøttemur, fordi den nye tilgængeligheds-rampe bliver længere end nuværende.

Den nye håndliste som opsættes, sidder i 0,8 m fra overkant rampehældning



DETALJE 32
PRINCIP AF HÅNDLISTE - IKKE MÅLFAST



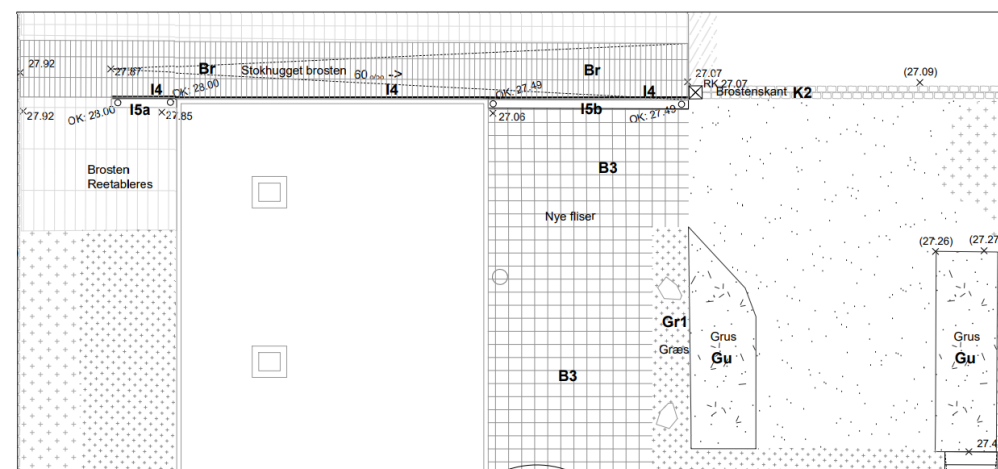
Håndliste

Varmgalvaniseret stålør 40 mm efterfølgende pulverlakeret sort RAL 9005.
Beslag til montering af håndliste - pulverlakeret sort RAL 9005.

Håndliste monteret på skurets søjlebæjere.

Håndlisten skal monteres 800 mm over rampens tærn.

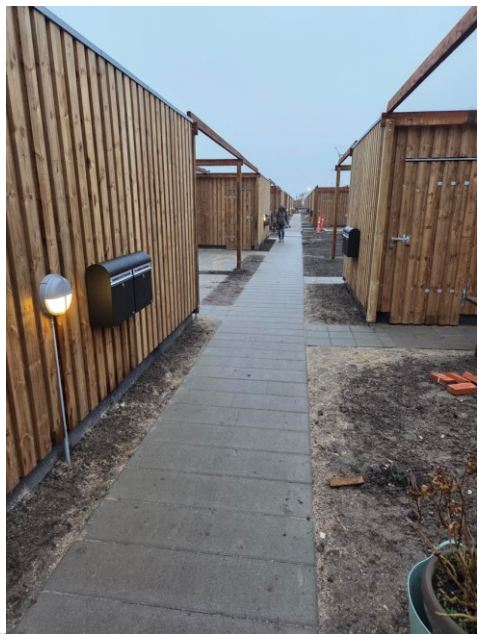
Endelig mål skal tages på stedet før produktion igangsættes



Lys der blokkeres af postkasser

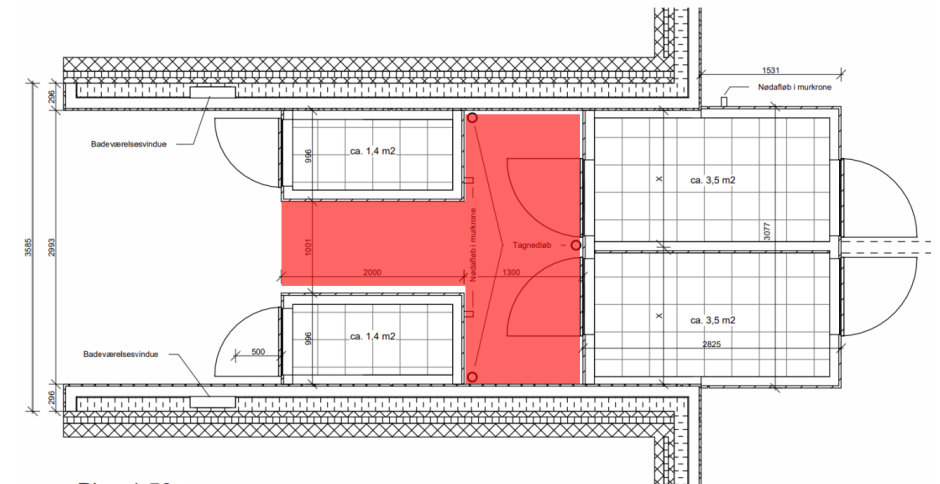
Sidste HPU blev der besluttet at flytte postkasserne til modsatte skur.

Hvordan ønskes placeringen af lamperne/postkasser ved de forskudte skure?



Skur i firkløverhaver

- Forslag til ekstra fliser mellem skurene
ca. pris **afventer E&P**
- Forslag til opdelte skure blev fremlagt på HPU 92



Plan 1:50

