

Referat for Helhedsplanudvalgsmøde 123

1. april 2025 klokken 17-19 i bestyrelseslokalet på ejendomskontoret.

Deltagere:

- Birthe Y. Nielsen, GAB
- Kristian Mikael de Freitas Olesen, 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, Afry
- Kenneth Fuglsang – ejendomsleder, Galgebakken – afbud

Fra rådgiver:

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

OBS: deltagerkredsen fra Galgebakkens bestyrelse var begrænset grundet nyvalg til bestyrelsen og manglende konstituering på tidspunktet for mødet.

DAGSORDEN

Punkt 1: Godkendelse af dagsorden for HPU 120

1.1 Godkendelse af dagsorden

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

2.1 Byggeposten og renoveringshjemmeside

Kunstværket af Galschiøt genopstilles

Afregning til lejere for strømforbrug i forbindelse med undertryksanlæg

Filterskifte ved ventilationsanlæg

Trafik og adgang

Belysning – overdragelse – status

Malerarbejde på indvendige vægge i Vester. Opfølgning på forkert malerbehandling.

Retablering af legepladser

Parkeringspladsen ved Øster

Status på kloakprojektet i Vester

2.2 Beboerhenvendelser

2.3 Åbent Hus

2.4 Informationsmøde / beboermøde

Punkt 3: opfølgning fra sidste møde

Se rådgivers præsentation.

Nye forsyninger til cykelværksted

Rådgiver præsenterede overslagspriser for at forberede installationer til, at der kan kobles på, når fremtidigt projekt kendes.

Christian Lang oplyste, at Enemærke & Petersen har oplyst et overslag på 120.000 kr. ex. moms for at levere fjernvarme, brugsvand og afløb ind i cykeludlejningsbygningen. De skal senest den 18. april kende cirka stedet for, hvor disse installationer skal være.

Deltagere oplyste, det vil være hensigtsmæssigt at føre forsyninger hen til grunden nu. Det vides dog endnu ikke, om de skal anvendes på den eksisterende bygning eller ved bygning af nyt. Der blev spurgt til, om der kunne laves T-stykker på ledninger og rørføringer, hvortil man vil kunne tilkoble senere. Der blev gjort opmærksom på, at forsyningerne skal fremføres, så der ikke på et senere tidspunkt vil skulle graves i beboernes haver for tilkobling.

Beslutning: Rådgiver ser videre på ledningsplaner og sikrer, at det kan gøres uden gravning i private haver eller at evt. gene herfra begrænses mest muligt.

Skure i 4-kløverhaver

Rådgiver præsenterede historik omkring placering af dør i skure.

Beslutning: Projektet fastholdes som tidligere aftalt og projekteret.

Afregning til beboere for strøm til undertryksanlæg

Status for sagen blev givet. Der er omdelt breve til lejere ved boliger, hvor der er monteret undertryksanlæg til deres eltavle. Der er udarbejdet en refusionsmodel. I første omgang refunderes der overfor de lejere, der er fraflyttet boligerne, da længden af refusionsperioden her er kendt. Øvrige berørte lejere modtager refusion i anden omgang for en forventet periode.

Der arbejdes på, at undertryksanlæggene i Galgebakken Over, Neder og Sønder kobles på fællesstrøm fra starten.

Der arbejdes på at finde den økonomisk mest hensigtsmæssige model for opkobling af undertryksanlæggene til fællesstrøm for de steder, hvor det nu kører på boligtavlen.

Enemærke & Petersen har igangsat udbedring af UTAer i C-boliger, så der bliver mulighed for at tilgå filtrene og isætning af en større motor.

Årsagen, til at sikringerne i potmeterne går, er stadig ikke fundet, men rådgiver har stor fokus på dette forhold og de har kontaktet entreprenøren.

Der arbejdes på en ombygning af anlæg, så de ikke slår fra på sikringer.

Filterskift i ventilationsanlæg. Bliver de foreskrevne garantiforpligtigelser overholdt?

Rådgiver har gennemgået systemet for fejl og mangler på ventilationsanlæg, hvor anlæg har været ude af drift i længere tid. Der er kun fundet et anlæg. Der laves en gennemgang hos beboeren for at sikre at anlægget og boligen ikke har taget skade.

Christian Lang oplyste, at filtrene skiftes udefra og at driften vil skifte filtre halvårligt.

Der var forslag om, at driften skulle orientere beboerne, når der er foretaget skift af filtre.

En deltager oplyste, at når man har vænnet sig til at have ventilation, så vil man kunne opleve forandringer i indeklimaet, når der har været filterskift. Man er således ikke i tvivl om at skift er sket.

Punkt 4: Tekniske anliggender

Se rådgivers præsentation.

Trafik og adgang

Parkering til Galgebakken Skrænt

Muligheden for at lave vejsideparkering langs værnet er undersøgt. Der er behov for en fribredde på 6 meter fra værnet mod Hyldespjældet. Der er i dag 5,75 meter fra værn til indersiden af brostenskanterne. Kommunen skal derfor anmodes om en dispensation fra dette krav. Alternativt foreslås det at sætte spyd med kæder på 6 meter fra værnet.

Indkørsel A

Der opsættes skiltning med adgang forbudt for gang/cykling på de bestemte tidspunkter af dagen, hvor der foregår byggearbejde på arealet. Der er udfordringer med, at personer ikke har respekteret skiltningen og det er en udfordring, da entreprenøren kan finde på at stoppe arbejdet, hvis forbuddet ikke overholdes.

Kristian Overby oplyste, at man fra Skrænt kan gå til Store Torv i Hyldespjældet for at komme til busstop. Denne vej er ca. 75 meter længere end hvis man gik fra skolestien til Kærmosevej, men fortsat niveaufri. Folk der ikke har behov for niveaufri adgang kan bevæge sig ad elefanttrappen til Hyldespjældet og gå igennem bebyggelsen til busstoppestederne på Kærmosevej.

Overlevering af parkeringsplads C

Den øvre del af parkeringsplads C forventes overdraget medio maj. Den nedre del forventes overdraget i juni.

Kristian Overby oplyste, at der arbejdes med at ændre tidspunktet for afleveringen af boliger i Øster, så udearealet kan blive bedre ved afleveringen.

Gravearbejder ved købmanden

På nuværende tidspunkt graves der trækrør til Albertslund Forsynings belysning og der vil blive lidt arbejder i forbindelse med opsætning af pergolaen. Når arbejdet er afsluttet, vil der blive foretaget en gennemgang af belægningerne.

Det blev på mødet nævnt, at rampen fra Galgebakken Vester til Gl. Landevejsstien er for stejl på det ene forløb. Christian Lang tjekker, om rampe kan omdannes til en trappe. Ellers er indstillingen fra GAB, at rampen skrotes på det korte forløb.

Belysning

Status på Albertslund Forsynings opsætning af lamper.

Der er sat en del lamper op allerede, men der har vist sig den udfordring, at tændskabet ikke kan tilgås pt. Der arbejdes derfor på en løsning, hvor lamperne kobles på elforsyningen til den midlertidige belysning. En deltager oplyste så, at man skal være opmærksom på, at timeren er sat korrekt til lyset.

Det er en forudsætning for Albertslund Forsynings drift og vedligeholdelse af lamper i Galgebakken, at de har ejerskabet af disse.

Albertslund Forsyning har efter mødet oplyst, at de ikke længere har behov for at eje for at ville foretage drift. Forsyningen kommer med en ny udmelding og nogle nye betingelser. Punktet behandles igen efter de nye forudsætninger på et næstkommende møde.

Status for monitorering i ydervægge og kældre

Se rådgivers præsentation

Christian Lang oplyste, at Brunatas fugtmålinger for 2024 nu er sendt til Bunch, så de kan udarbejde en samlet rapport for året. Der er stadig udfordringer med at få Brunata til at afhjælpe fejl, når deres sensorer ikke sender signal. De målinger, der foretages i det kritiske knudepunkt, ser positive ud. Der et lavt fugtniveau. Målinger i krybekældre i Skrænt 1-3 ligger flere steder højt, mens målinger i krybekældre i Over generelt er lavere.

Christian Lang oplyste, at årsagerne til de høje fugtniveauer er ved at blive undersøgt. Han nævnte følgende mulige årsager, men der kan være flere:

- UTA'er kører ikke – sikringen kan være gået eller beboere kan have slukket for det.
- UTA'erne trækker ikke det nødvendige luftskifte i hele krybekælderarealet.
- Der kan være mere fugt fra undergrunden en forventet.

En deltager spurgte, om omfangsdrænet virker eller om det kan være årsagen. Dette vil rådgiver kigge nærmere på.

Status på monitorering i boliger

Christian Lang oplyste, at der i prøvebolig A og B stadig foretages målinger i opholdsrum. Generelt er de målte temperaturer højere end de forudsatte. Generelt er fugtighederne lavere end det forudsatte.

Han oplyste videre, at man endnu ikke er i mål med DKTVs totale overvågning på ventilationsanlæggene.

Der arbejdes på at få det op at køre. Hensigten er, at der skal sendes alarmer til driften, hvis kritiske forhold omkring anlæggene forekommer.

Kristian Overby aftalte et møde for nærmere gennemgang vedr. monitorering. Mødet vil blive afholdt tirsdag den 29/4 kl. 13 – 15 på Galgebakkens ejendoms kontor. Nogle af mødedeltagerne ville gerne deltage i mødet.

Vester 703 maling

Se rådgivers præsentation.

Christian Lang oplyste, at de i Vester har konstateret, at malingen på indvendige vægge er begyndt at skalle af. De har været oppe og besigtige forholdet med maleren, og han anerkender, at han skal udbedre disse forhold. Det er øjensynlig et forhold, som går igen i flere boliger i Vester, så det er vigtigt, at beboerne får dette noteret på deres kommende mangelliste for 1-års gennemgangen.

Rådgiver vil også være opmærksom på det ved 1-års gennemgangen. Forholdet vil blive udbedret i forbindelse med den samlede mangelfhjælpning ved 1-års gennemgangen i Vester.

Limtræspergolaer i Over og Neder

Beslutning fra beboermøde om ikke at genopføre pergolaerne.

GAB er ved at undersøge om beslutningen på beboermødet er valid.

Vikingelegeplads

Christian Lang oplyste, at Enemærke & Petersen er blevet bedt om at få gjort træplantning og jordarbejder færdig omkring legepladsen. Driften rekvirerer en legepladsinspektør til at få legeredskaberne godkendt, så de kan tages i brug.

Der blev spurgt til, hvornår det kan forventes færdigt og der blev efterspurgt en plan for det. Christian Lang vil vende tilbage med det.

En deltager oplyste, at jorden skal glattes ud og der skal sås græs. Legeredskaber er bestilt og ønskes etableret nu.

En deltager oplyste, at der ved skovlegepladsen mangler et hegn ved rampen ud mod Gl. Landevej. Det skal reableres, som det var tidligere. Kristian Overby vil give besked til entreprenøren dagen efter HPU-mødet.

En deltager oplyste, at der mangler en gynge ved Torv 9.

En deltager efterspurgte en plan for reablering af legepladsen i Øster. Christian Lang oplyste, at Enemærke & Petersen er ved at lave en plan.

Vester

En deltager oplyste, at der fortsat graves i Vester og spurgte til, hvornår det forventes at være færdigt. Det blev nævnt, at det tidligere via Byggeposten er oplyst, at det ville være færdigt i marts 2025.

Kunstværket af Galschiøt genopstilles

Christian Lang oplyste, at kunstværket snart vil kunne genopstilles, da den gamle brandhane er flyttet.

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

Film om renoveringsprojektet

Kristian Overby oplyste, at der er lavet en film om renoveringen i Hyldebjerg. Filmen kan ses her:
<https://www.youtube.com/watch?v=9pCNKOW6P2o>

Noget lignende kan laves til Galgebakken.

En deltager oplyste, at det er vigtigt, at der laves en film, hvor historien om renoveringsprojektet bliver fortalt.

Bruttolisten

En deltager opfordrede til, at bruttolisten for igangværende sager til beslutning løbende opdateres. Kristian Overby vil følge op på det.

Baggården til beboerhuset

En deltager spurgte til det manglende hegn bag beboerhuset og ønsker det retableret.
Christian Lang vil følge op på det.

Punkt 11: Næste møde

Næste møde afholdes den 6. maj 2025 klokken 17.00 – 19:00

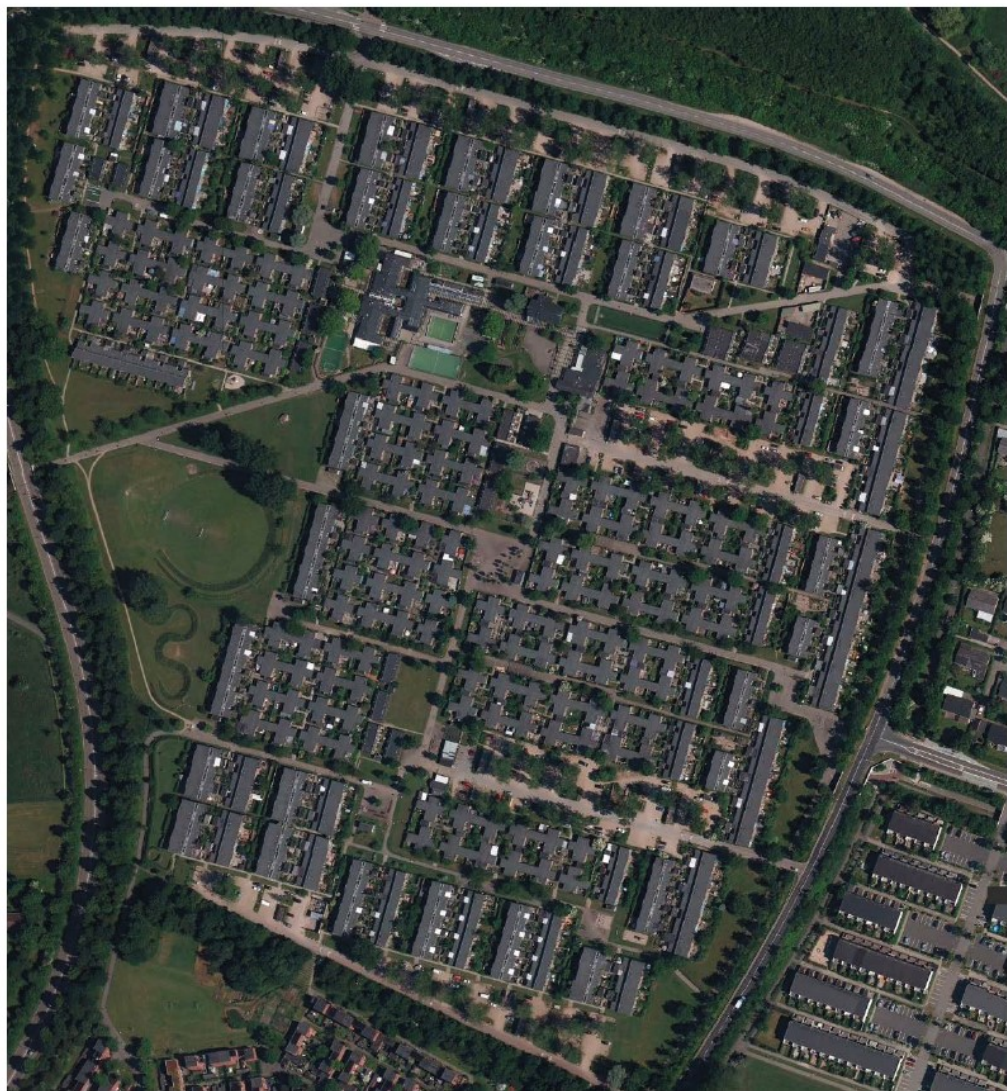
Bruttoliste igangværende sager til beslutning

Bruttolisten er opdateret 7/4/25

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		2026
Rådgivers fejl / mangelliste til beboere	For at undgå at fejl / mangler der allerede er	Christian Lang kigger på det		

	i proces også skal registreres af beboere	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	Sagen skrinlægges		
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 kloaker.			
Emhætter	Løsning for at støjdampe emhætter ønskes	Der skal ses på om der kan gøres noget		Der pågår tvistesag med entreprenøren
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	afsluttet		Primo 2025
Forsøg med varme/ventilation	Der pågår forsøg i 3 boliger	afsluttet	Forsøget er afsluttet. Der blev ikke fundet frem til nogen løsninger. Alle varmeinstallationer er gennemgået i etape 1. Forslag	2025

			om forsøg med at indstille vent anlæg	
Elastiske fuger sprækker	Rådgiver er dialog med producent af fugemateriale	Udbedres ved 1. års gennemgangen	afsluttet	
Korrespondanceafbrydder ved trappe i rækkehuse	Det skal afklares, hvordan der kan installeres en god løsning til korrespondanceafbrydder.			2. halvår 2025
Elforsyning til undertryksanlæg i krybekældre	Undertryksanlæg er projekteret til at blive forsynet fra boligtavler og berørte beboer skal kompenseres for dette forbrug.	Elforsyning til undertryksanlæg skal ændres, så de kobles direkte på fællesstrøm.		2025



GALGEBAKKEN

HPU 123 Marts 2025

Nye forsyninger til cykelværksted

- E&P har oplyst et overslag på 120.000 ex.moms for at levere fjernvarme, brugsvand og afløb ind i cykeludlejningsbygningen.
- De skal senest d.18 april kender cirka stedet for hvor disse installationer skal være.

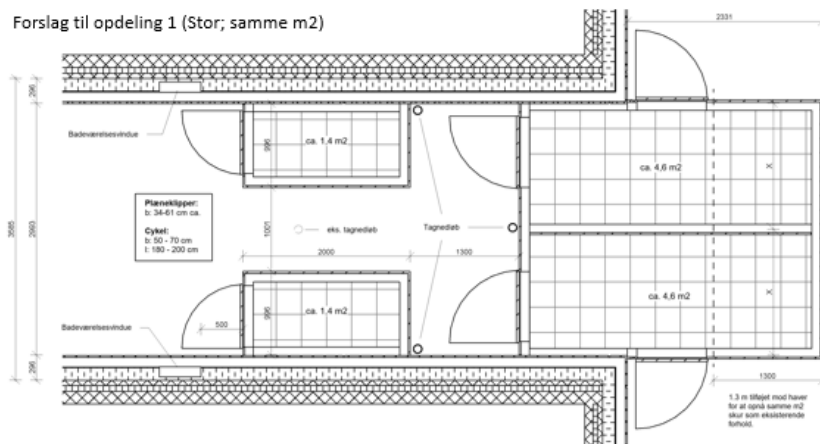


Skure i 4-kløverhaver

- Ved HPU 92 blev disse løsninger fremlagt.
Der blev på mødet aftalt, at man ønskede den smalle udgave, at døren til det bagerste skur blev flyttet tættere på midten og der blev ønsket at døren blev flyttede ud i endegavlen.

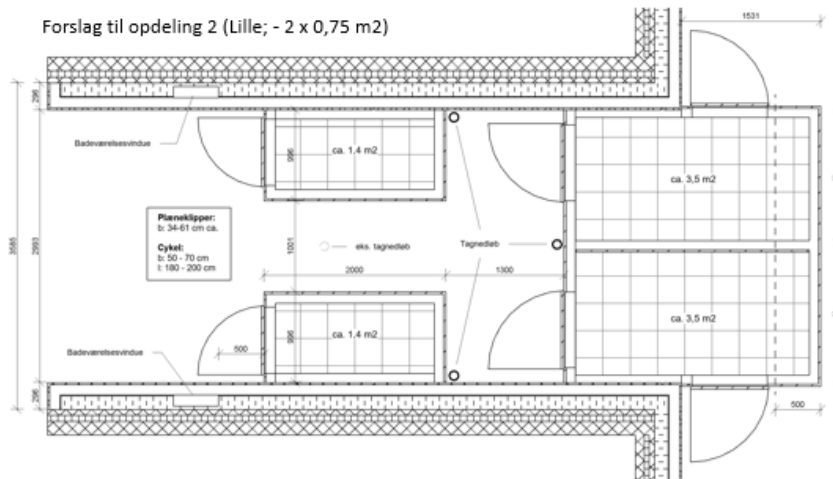
Opdelte skure til A-boliger – Sønder, Neder, Over og Øster

Forslag til opdeling 1 (Stor; samme m2)



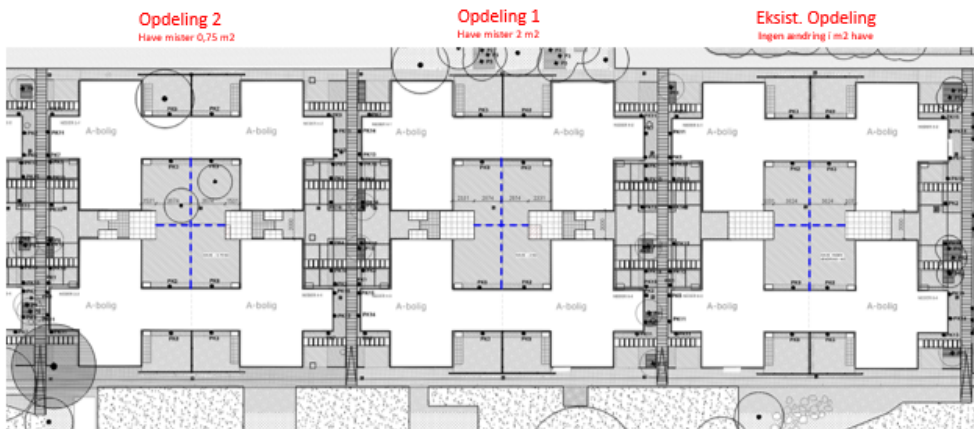
Opdelte skure til A-boliger – Sønder, Neder, Over og Øster

Forslag til opdeling 2 (Lille; - 2 x 0,75 m2)



Opdelte skure til A-boliger – Sønder, Neder, Over og Øster

Situationsplan - De 3 løsninger vist ift. haver.

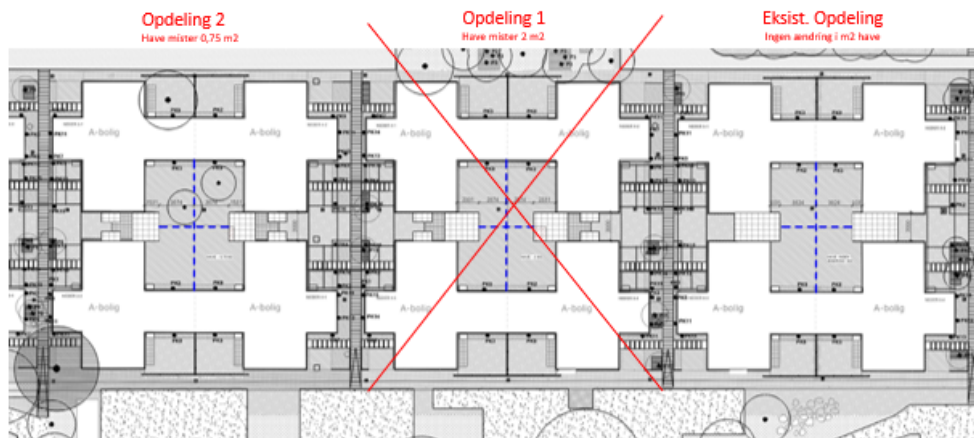


Skure i 4-kløverhaver

- På HPU 93 blev forholdet ikke drøftet
Ved HPU 94 blev disse løsninger fremlagt og godkendt.

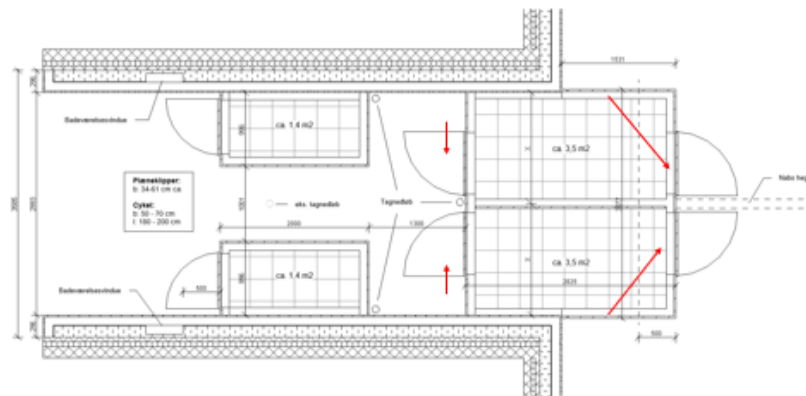
Opdelte skure til A-boliger – Sønder, Neder, Over og Øster

Situationsplan - De 3 løsninger vist ift. haver.



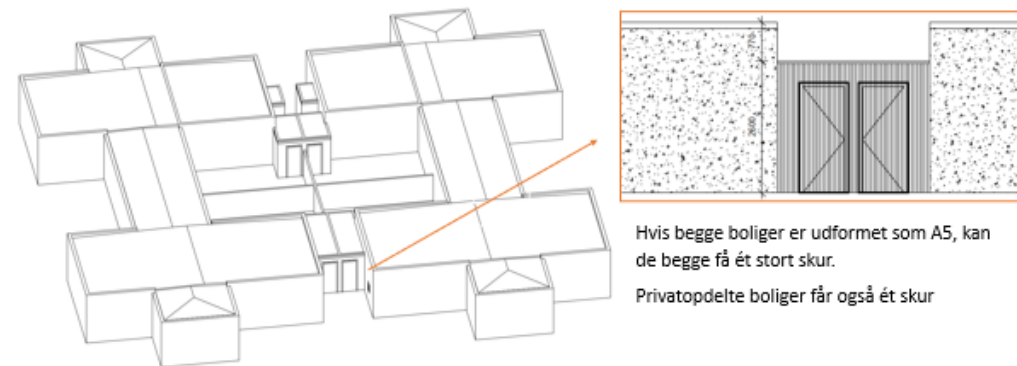
Opdelte skure til A-boliger – Sønder, Neder, Over og Øster

Forslag til opdeling



Opdelte skure til A-boliger – Sønder, Neder, Over og Øster

Forslag til opdeling



Hvis begge boliger er udformet som A5, kan de begge få ét stort skur.

Privatopdelte boliger får også ét skur

Afregning til beboere for strøm til undertryksanlæg

Der er omdelt brev til beboerne der har monteret undertryksanlæg til deres eltavle.

Der er udarbejdet en refusionsmodel. I første omgang refunderes de der er fraflyttet boligerne, da længden af refusionsperioden her er kendt. Øvrige modtager refusion i anden omgang.

Der arbejdes på hvilken model som er økonomisk mest hensigtsmæssig for omkobling til fællesstrøm.

E&P har igangsat udbedring af UTA'er i C-boliger, så der mulighed for at kunne tilgå filterne og isætning af en støtter motor.

Årsagen til at sikringerne i potmeterne går er stadig ikke fundet, men forholdet arbejdes der stadig på og har stor fokus fra vores side

Filterskift i ventilationsanlæg. Bliver de foreskrevne garantiforpligtigelser overholdt

Rådgiver har gennemgået systemet for fejl og mangler på ventilationsanlæg, hvor anlæg har været ude af drift i længere tid. Der er kun fundet et anlæg. Der laves en gennemgang hos beboeren for at sikre at anlægget og boligen ikke har taget skade.

Belysning

Status på AF opsætning af lamper

Master og lampehoveder er ved at blive opsat i Skrænt, Mark og Sten. De nye lampehoved har mulighed for nedjustering af lysstyrke.

Ejerskab af lamper og fremtidig drift og vedligehold (KRO)

Status på monitorering i ydervægge og kældre

Brunata fugtmåling for 2024 er sendt til Bunch, så de kan udarbejde en samlet rapport for året.

Vi har stadig udfordringer med Brunata om at få afhjulpet fejl hvor deres sensorer ikke sender signal.

Målinger vi foretager i det kritiske knudepunkt ser meget positive ud. Lav fugtnivau

Målinger i krybekældre i Skærnt 1-3 liggere flere steder højt, hvor målinger i krybekældre i Over generelt er lavere.

Årsager de høje fugtigheder er ved at blive undersøgt – fejlkilder kan være:

- UTA’er kører ikke (sikring er gået eller beboer slukker)
- Trækker UTA’erne det nødvendige luftskifte i hele krybekælderarealet
- Er det mere fugt fra undergrunden en forventet
- Noget helt fejre?

Skrænt 1-3

November							
Måler nr	Placering	Forudsat Temp.[°C]	Målt Temp.[°C]	Forudsat RF [%]	Målt RF [%]	Forudsat Abs. Fugt [g/m³]	Målt Abs. Fugt [g/m³]
Måler 10	Skrænt 101	15	18.1	-	85.3	-	13.2
Måler 180	Skrænt 302	15	19.2	-	80	-	13.22
Måler 188	Skrænt 302	15	19.2	-	78	-	12.89
Måler 5	Skrænt 302	15	19.3	-	80.7	-	13.41
Måler 9	Skrænt 104	15	20.7	-	84.3	-	15.21
Måler 147	Skrænt 312	15	20	-	52	-	9
Måler 139	Skrænt 313	15	20.3	-	53.8	-	9.48
Måler 152	Skrænt 313	15	18.2	-	64.5	-	10.04
Måler 146	Skrænt 302	15	19.9	-	87.2	-	15.01
Måler 149	Skrænt 306	15	19.9	-	94.2	-	16.22
Måler 148	Skrænt 308	15	18.3	-	99.9	-	15.65
Måler 155	Skrænt 309	15	20.4	-	53.5	-	9.48

Over

November						
Måler nr. & Placering	Forudsat Temp.[°C]	Målt Temp.[°C]	Forudsat RF [%]	Målt RF [%]	Forudsat Abs. Fugt [g/m³]	Målt Abs. Fugt [g/m³]
Måler 163	15	13.5	-	68.9	-	8.07
Måler 164	15	12.9	-	72.2	-	8.15
Måler 165	15	10.1	-	79.7	-	7.54
Måler 167	15	21.9	-	43.4	-	8.39
Måler 168	15	11.2	-	74.5	-	7.56
Måler 169	15	11.7	-	71.5	-	7.49
Måler 170	15	14.4	-	56.9	-	7.04
Måler 171	15	12.2	-	76	-	8.21
Måler 172	15	9.8	-	78.2	-	7.26
Måler 174	15	10.1	-	83.1	-	7.86
Måler 176	15	13.7	-	79.3	-	9.4
Måler 177	15	10.2	-	77.7	-	7.4
Måler 182	15	16.8	-	62.7	-	8.98
Måler 185	15	10.9	-	78.8	-	7.84

Status på monitorering i boliger

I prøvebolig A- og B- foretages der stadig målinger i opholdsrum.

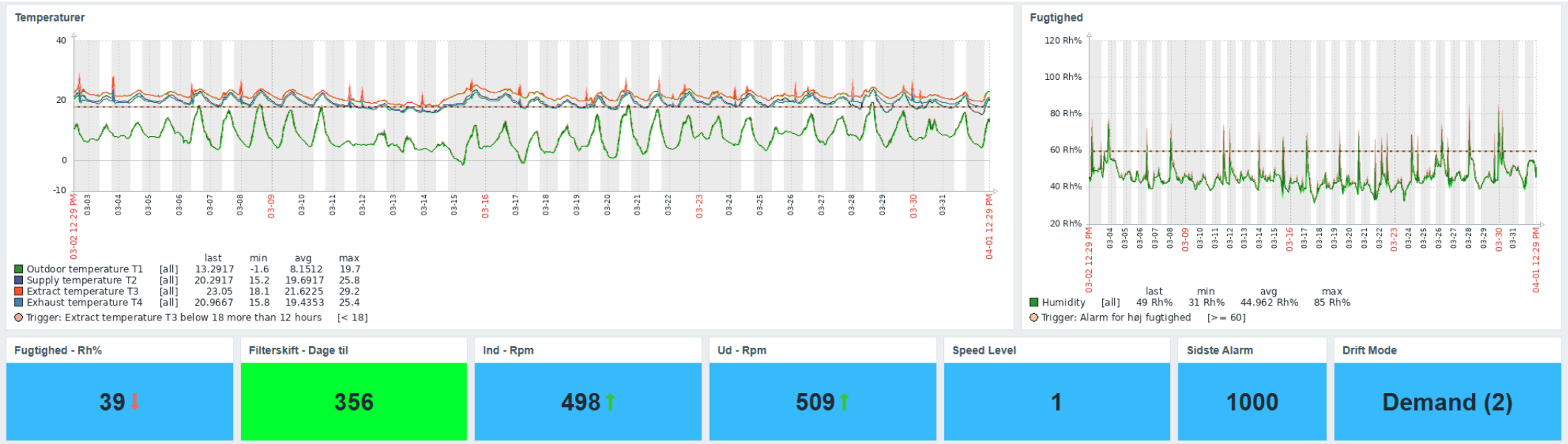
Generelt er de målte temperaturer højere end de forudsatte.

Generelt er fugtighederne lavere end det forudsatte.

Vi er ikke i mål med den total overvågning fra DKTV på ventilationsanlæggene endnu. Hensigten er, at der skal sendes alarmer til driften hvis kritiske forhold om anlæggene forekommer.

Målinger indv. i en af prøveboligerne

Oktober						
Måler nr. & Placering	Forudsat Temp. [°C]	Målt Temp. [°C]	Forudsat RF [%]	Målt RF [%]	Forudsat Abs. Fugt [g/m³]	Målt Abs. Fugt [g/m³]
Måler 1	20	24.1	57	47.5	9.87	10.42
Måler 10	20	23.7	57	51	9.87	10.93
Måler 2	20	23.6	57	48.7	9.87	10.38
Måler 3	20	23.9	57	49.3	9.87	10.69
Måler 4	20	23.6	57	49.5	9.87	10.55
Måler 5	20	23.9	57	47.7	9.87	10.34
Måler 6	20	23.6	57	47.6	9.87	10.15
Måler 7	20	24.5	57	46.8	9.87	10.5
Måler 8	20	23.9	57	48.7	9.87	10.56
Måler 9	20	22.9	57	54.7	9.87	11.2
Lejlighed 2-1 (fugt i væg)	15.7	22	75	48.8	10.05	9.49
Lejlighed 2-2 (fugt i væg)	15.7	21	75	53.8	10.05	9.87
Måler 12 (Krybekælder)	17	20.4	-	86	-	15.24



Vester - maling

Vi har konstateret i Vester, at malingen er begyndt at skalle af.

Vi har været oppe og besigtige forholdet med maleren, og han anerkender at han skal udbedre disse forhold.

Det er øjensynlig et forhold som går igen i flere boliger i Vester, så det er vigtigt at beboer for dette noteret på deres kommende mangelliste for 1 års gennemgangen.

Forholde vil blive udbedret i forbindelse med den samlet mangelaftjælpning ved 1 årsgennemgangen i Vester.



Limtræspergolaer i Over og Neder

Beslutning fra beboermøde om ikke at genopføre disse

Vikinglegeplads

E&P er blevet bedt om at få gjort træplantning og jordarbejder færdig omkring legepladsen.

Driften rekvirerer en legepladsinspektør til at få legeredskaberne godkendt, så de kan tages i brug.

