

## Referat for Helhedsplanudvalgsmøde 118

5. november 2024 klokken 17-19 i bestyrelseslokalet på ejendomskontoret.

### 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 - referent
- Carina Seifert – kommunikation, Gaihede

### Afbud fra

- Dorte Tønder
- Kenneth Fuglsang
- Benny Klausen har meldt til Kristian Overby, at han er udtrådt som observatør

### Fra rådgiver:

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

## DAGSORDEN

### Punkt 1: Godkendelse af dagsorden for HPU 116

#### 1.1 Godkendelse af dagsorden

Punkter modtaget fra GAB til behandling på mødet - tages under tekniske anliggender.

Rådgiver har sendt et akutemne med beboere, der modsætter sig plantning af træer i fællesområder.

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

#### Navne på personer under referater og lignende

Der var et ønske om, at man, når man er valgt på den måde, som man er til HPU, så bliver man nævnt med navn med mindre, at man aktivt vælger ikke at blive nævnt ved navn. Dette er ny praksis i forhold til de referater, der er skrevet i de seneste år. Kristian Overby nævnte, at det kan være lidt svært at føre alle deltagendes udsagn til referat eller skrive hvem, der sagde hvad, men at man vil forsøge. Man kan i kommenteringen af referater så påpege, hvis man synes, der er noget, der burde være med.

BO-VESTs vejledning om hvordan man plejer at gøre, vedlægges til GAB.

### 2.1 Byggeposten og renoveringshjemmeside

- belysning
- beplantning
- parkering
- Adam
- sti bag om Skrænt, Mark og Sten
- Vester hovedsti

### 2.2 Beboerhenvendelser

#### Beboerhenvendelse omkring parkeringsplads og belysning i Skrænt

Der er modtaget følgende henvendelse fra Jesper Lohse

*1. Skrænt 1 efterlyser en handleplan for hvornår, der bliver permanent og stabilt belysning i strædet og på parkeringspladsen ved Skrænt 1 og Skrænt 3.*

*Hvad og hvem forsinker arbejdet med at sikre permanent og stabil belysning i strædet og parkeringspladsen?*

*2. Skrænt 1 efterlyser en handleplan for, hvornår den endelige og længe planlagte nye belysning med nye lamper på parkeringspladsen bliver etableret.*

*Hvad og hvem forsinker arbejdet med de nye lamper på parkeringspladsen?*

*Der bliver efterspurgt en plan for belysning i Skrænt.*

Conrad Seibæk Kongstad fortalte, at arbejdet skal udføres af Albertslund Forsyning. Der har været skift på projektleder og forskellige krav, der er blevet trukket i land på igen.

Der er startet en ny mand hos kommunen, som vil bestille de manglende master og lamper, som der er otte ugers leveringstid på. Det vil sige, at opstart tidligst bliver fra ca. midten af december.

I Skrænt, Mark, Sten, Vester og Torv kommer der belysning op hurtigst muligt og forhåbentlig senest i januar.

Strædebelysningen ligger hos Enemærke & Petersen og der kæmpes en kamp for at få det til at virke ordentligt.

HPU har bedt om en forklaring på hvorfor problemet ikke kan løses samt hvem, der betaler for lamper der lyser hele tiden. Strædebelysning der evt. kører hele tiden betales som fællesel. Belysning der kører hele tiden på byggepladsen betales af E&P.

### 2.3 Åbent Hus

### 2.4 Informationsmøde / beboermøde

#### **Punkt 3: opfølgning fra sidste møde**

Se rådgivers præsentation.

### Ovenlysvinduer fremadrettet fra Øster

Rådgiver orienterede om seneste status på sagen

Fra Øster og frem er den nye løsning i brug. (rettelse efter mødet: den nye løsning er fra Torv 9 og frem)

Steen Sahl Østergaard mener, at der hele tiden har været efterlyst en fejllog/fejlsøgning, så man ikke løser et problem, der ikke eksisterer.

Der er eksempler på, at det er motorer, der er gået i stykker og så hjælper det f.eks. ikke at skifte styringen. Eksemplet går på, at hvis man hæfter belastningen af, så virker både motor og styring fint. Så måske er motoren uegnet?

GAB udtrykker sin bekymring for, om dette er en løsning der holder, og ønsker tilbagemeldinger på, hvad det er for problemer, der opstår, når de ikke virker.

Christian Lang oplyste, at rådgiver ikke foretager log over hvilke fejl, der opstår hvor og hvornår. Han oplyste, at årsagen til at forsimple styringen bl.a. var efter ønske fra HPU og at ved at forsimple styringen vil driftsomkostninger over tid kunne mindskes. HPU har oplyst, at de ønsker rensensor, men at temperaturstyring godt kan udgå.

Beslutning: Det blev aftalt, at de næste 30 fejl, der kommer tilbagemeldinger på, føres der log over, og at det forhåbentlig vil vise en retning for hvilke fejl, der opstår.

### Gennemgang af varmeinstallationer i etape 1

Der har været få anmærkninger, men de anmærkninger, som skal udbedres af Enemærke & Petersen, bliver viderebragt til dem, og så laver de afhjælpningen i forbindelse med 1 års gennemgangen.

Forbrugstal fra Albertslund Forsyning på etape 1.

Albertslund Forsyning har lavet nogle data på flere boligtyper.

Alle ligger et godt stykke under, hvad vi forventede, at forbrugstal ville blive. Tallene er delt i Byggeposten. Dog virker tal for C2 bolig meget lavere, men det kan skyldes, at der har været ganske få C2 boliger som del af datagrundlaget. Måske billedet vil blive mere tydeligt, når flere C2 boliger medtages.

### Belysning midlertidig og permanent

I de områder hvor Enemærke & Petersen har afleveret, har de nu trukket sig for udbedringer. Der er i stedet lavet aftale med Espersen og søn.

Der er to løstansatte piger hyret via ejendomskontoret, der to aftener om ugen tjekker lys og sender sms retur til Espersen og søn, hvis det ikke virker.

Steen Søndergaard oplyste, at lyset generelt var blevet bedre, men at der stadig var områder, hvor der manglede lys og hvor lyset kunne gøres bedre.

Der bør også tjekkes de køreplader, der ligger, så de ikke gaber og beboerne snubler over dem.

## **Punkt 4: Tekniske anliggender**

### Trafik og adgang

- Asfaltsti mellem Vester lige og ulige; stien afventer udbedring pga. nye brønde og afløb. Udførsel begynder i midten af november og forventes færdig inden jul.
- Adgangsforhold i Sønder: beboerne i A-huse, har fået en adgangsvej bagom.
- Jernpladevej i Vester retablering; varmecentral skal nedrives i næste uge. Vikingelegepladsen skal opsættes i løbet af november. Grus bag Vester 9 fjernes fra på fredag – og lægges ved Øster, hvor der skal være midlertidig p-plads. Selve Jernpladevejen er der ingen aftale om endnu. GAB ønsker en plan for, hvordan p-pladser retableres i Vester og generelt.
- Midlertidig parkering i Øster: Mens der er byggeplads, kan Enemærke & Petersen bruge pladsen til oplag. Når beboerne flytter ind, kan de bruge den som midlertidig p-plads, indtil parkeringsplads C kan frigives. Når Enemærke & Petersen kommer længere frem, vil de mangle plads og ønsker at benytte området til oplag og håndværkeres parkering. Det er når indkørsel C er åbnet igen. HPU og GAB tænker over det til næste møde.
- Asfaltsti vest for Skrænt, Mark og Sten; der er plan om en sti på 150 cm., bagom haverne. Beboerne i Skrænt, Mark og Sten 6, der har boliger ud mod stien, skal adviseres forud for at det sættes i gang. Vigtigste del er, at der er trafiksikkert.
- Varmecentral/keramikovn; der kan brændes i autoklubben udenfor E&P's arbejdstid. Men ovnen flyttes dog snart til varmecentral i Vester
- Ekstra parkeringspladser; der kommer 30 i Sønder og 20 i Torv.
- Sti bag Vester 1; Stien bliver asfalteret snarest muligt. Det skal dog sikres, at brøndarbejder er færdige først.
- Der bør etableres En eller anden form for bom mellem Torv 1 og Vester 2. Der er en del trafik og det er også Maskiner med byggematerialer. Nogen af dem kører på en ATV, der køres MEGET stærkt. Christian Lang tager det med retur.
- Kørevejen på indkørsel A, bliver, så beboerne i Skrænt 1 & 3 kan komme frem og tilbage.

#### Vandskader i boliger i Vester

Der er monteret koblingsdåser fra mærket Wavin bag brusearmaturet og der er desværre konstateret produktionsfejl på nogle af dem, der er leveret til Galgebakken. Dette har medført, at samlingen nogle gange har knækket, så vand er lækket og har løbet via tomrør ud i boligerne. Der pågår dialog mellem Enemærke & Petersen, Ribe VVS og Wavin om, hvordan dette håndteres.

Vagtnummeret er for lang tid om at reagere, så skader kunne have været minimeret. KMO fortalte at beboerne når man ringer ind får man besked på at man kan risikere selv at skulle betale,

#### Undertryksanlæg i krybekælder

Anlæggene er placeret på boligtavler. Dette er med henvisning til tidligere ordning i Galgebakken, hvor belysning i krybekælder og el til håndværkere blev trukket fra boligtavler. Forventet pris er ca. 88 kr. om måneden ved 4 kr./kWh.

Beboere, der har kælderventilation tilsluttet på deres elinstallation, er ikke informeret om det og har ingen idé om de kr. 100 pr. mdr., som det koster. De skal informeres direkte.

Der er valgt den dyreste pris på strømkompensation, men der skal findes en anden løsning.

#### Kontakt hos Enemærke & Petersen

Der efterlyses en bestyrelseskontakt til Enemærke & Petersen, der er til rådighed så længe, der arbejdes på byggepladsen.

Der er en beboertelefon i den tid, de er på arbejde. Der er bl.a. en aftale med DKTV, så de kan ringe, når der er et problem.

Der er dog stadig eksempler på, at DKTV kommer ud til et vagtudkald, men ikke kan komme ind til låste skabe m.m.

DKTV skal informere ud i sit eget system, at de skal sørge for at informere i sit bagland.

Der bør være en kontaktperson i GAB, der har en kontakt til Enemærke & Petersen uden for arbejdstid.

#### Beplantning på fællesområder i stræder

Fra projektets side er der lavet et projekt for landskab, som der bygges efter.

Fra beboernes side oplyses det, at der ikke skal plantes træer, der kommer til at skygge for udkig og sol.

GAB mener ikke, at der er en beboerbeslutning, om, at der skal plantes træer og hvor.

GAB har for længe siden klaget over, at den plan, der er lavet, aldrig har været præsenteret for beboerne eller de beboervalgte. Planen har jf. GAB ikke været vendt med hverken gartner, GAB, grønt tema gruppe eller grønt udvalg. Christian Lang mener, at planer for beplantning har været drøftet mellem landskabsarkitekten og Grønt udvalg. Kristian Overby vil tjekke op på, hvad der fremgår af referaterne fra temagruppen for udearealer, hvor han mener, at emnet har været vendt.

Der er måske planlagt ud fra nogle gamle tegninger. Folk har, igennem årene, fået fjernet træer, da de ikke var interesseret i dem og de var i vejen.

Beboere, der har boet der igennem længere tid, har allerede plantet både blomster, buske og træer. Disse skal ikke fjernes, for at byggesagens beplantning kan varetages.

Der bør holdes et møde med samtlige grønne folk, hvor beplantningsplanen vises og drøftes, så alle kan komme med sine argumenter og træffe de beslutninger, der skal træffes.

Der mangler også information inkl. tegninger til beboerne om både, hvad der laves samt hvornår det laves.

Tegninger bør evt. gøres tilgængelige på hjemmesiden, når det er aftalt, hvad der skal plantes og hvor.

Landskabstegning over hele Torv og Vester fremsendes til GAB, der så inddrager grønt udvalg.

GAB kigger dem igennem senest på mandag. Kontaktperson til grønt udvalg, er Kristian Mikael de Freitas Olesen. Kontaktperson fra landskab er Eva, men Christian Lang oplyst, at kontakten bedst gå via ham.

Øster og fremefter skal først beplantes i foråret, så der skal vi have en plan klar for hvad der skal plantes og hvor. Ligeledes skal der være beboerinformationer klar.

#### **Punkt 5: Status på genhusning**

I dokumentaren Underdanmark indgår Adam/First Mover og en tidligere hyret underleverandør.

Der skal en information ud til samtlige beboere, om hvad der er sket, hvad der bliver gjort samt hvad det evt. kan have af konsekvenser.

#### **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**

**Punkt 11: Næste møde**

3. december 2024 kl. 17 – 19 på ejendomskontoret

**Bruttoliste igangværende sager til beslutning**

Bruttolisten er opdateret 18/6/24

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		Tvistesag 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		2. halvår 2024

Film om renoveringen	Der er blevet foreslået at lave en film om renoveringen.			2. halvår 2024
Skimmel i skure i Vester	Der pågår fortsat dialog med entreprenør om hvem der skal udbedre			2. halvår 2024
Forsøg med varme / ventilation	Der pågår forsøg i 3 boliger			2. halvår 2024
Elastiske Fuger sprækker	Rådgiver er dialog med producent af fugemateriale			2. halvår 2024
Korrespondanceafbrydder ved trappe i rækkehuse	Der skal afklares hvordan der kan installeres en god løsning med			2. halvår 2024





# **GALGEBAKKEN**

HPU 118 November 2024

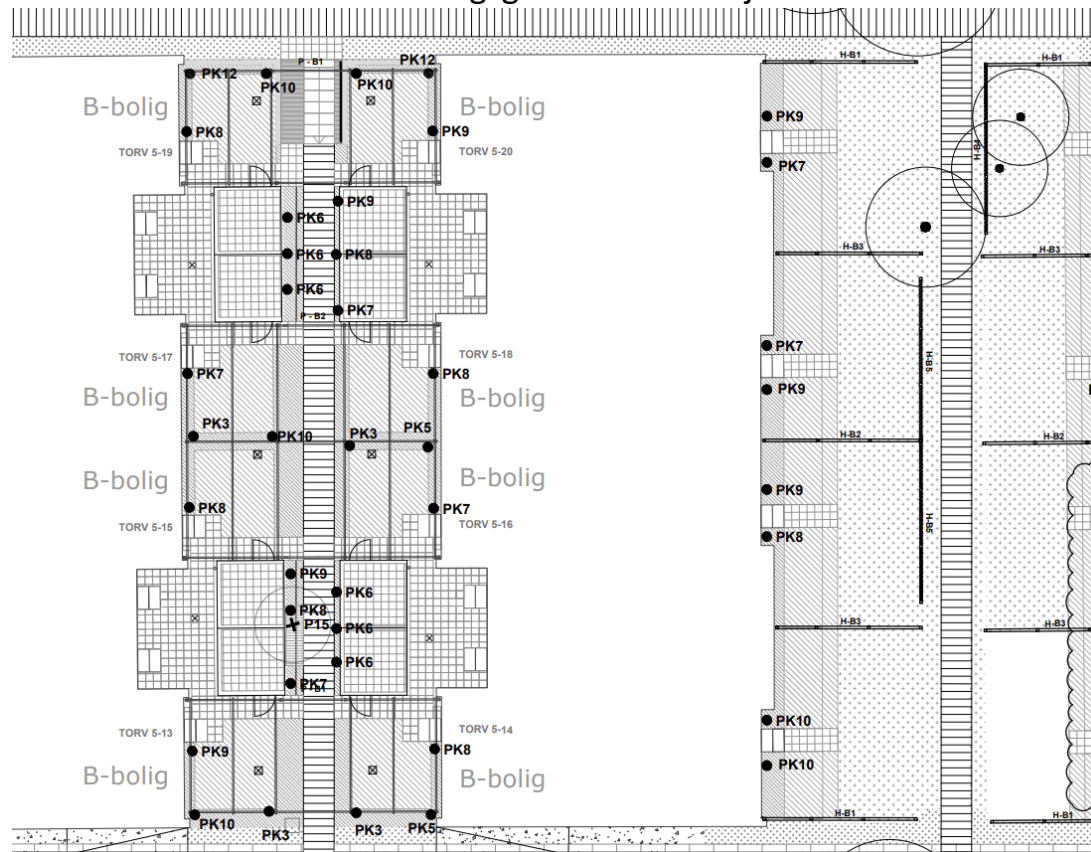


## Beplantning

Vi har dd. Været nødsaget til at stoppe OK Nygaard i deres planlagte arbejde med at plante træer og planter i Torv, da flere beboer har været XX over for anlægsgartneren og Eva fra Marianne Levinsen.

Der skal findes en løsning for hvordan beplantning kan fortsætte.

Vores forslag er, at driften/gartner udsender en information om at beplantningen er godkendt som en del af byggesagen og man efterfølgende må tage beslutninger om, hvis der er noget som man ikke ønsker i stræderne. Og at beboer opfordres til ikke at obstruere anlægsgartnerens arbejder



### TRÆ IHT. PLANTELISTE

#### KVARTERSTRÆDER:

- P1 *Quercus robur*, stilkeg
- P2 *Robinia pseudoacacia* 'Nyirsegi', robinie
- P3 *Salix alba* 'Sibirica', sølvpil
- P4 *Prunus avium*, fuglekirsebær
- P5 *Acer saccharinum*, sølvløn
- P6 *Salix alba* 'Tristis', hængepil

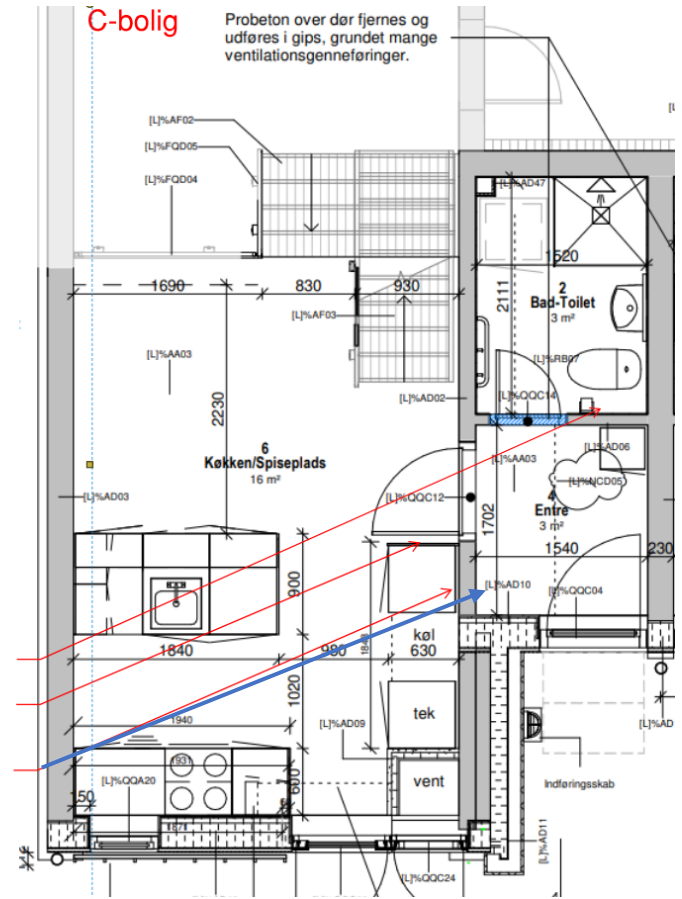
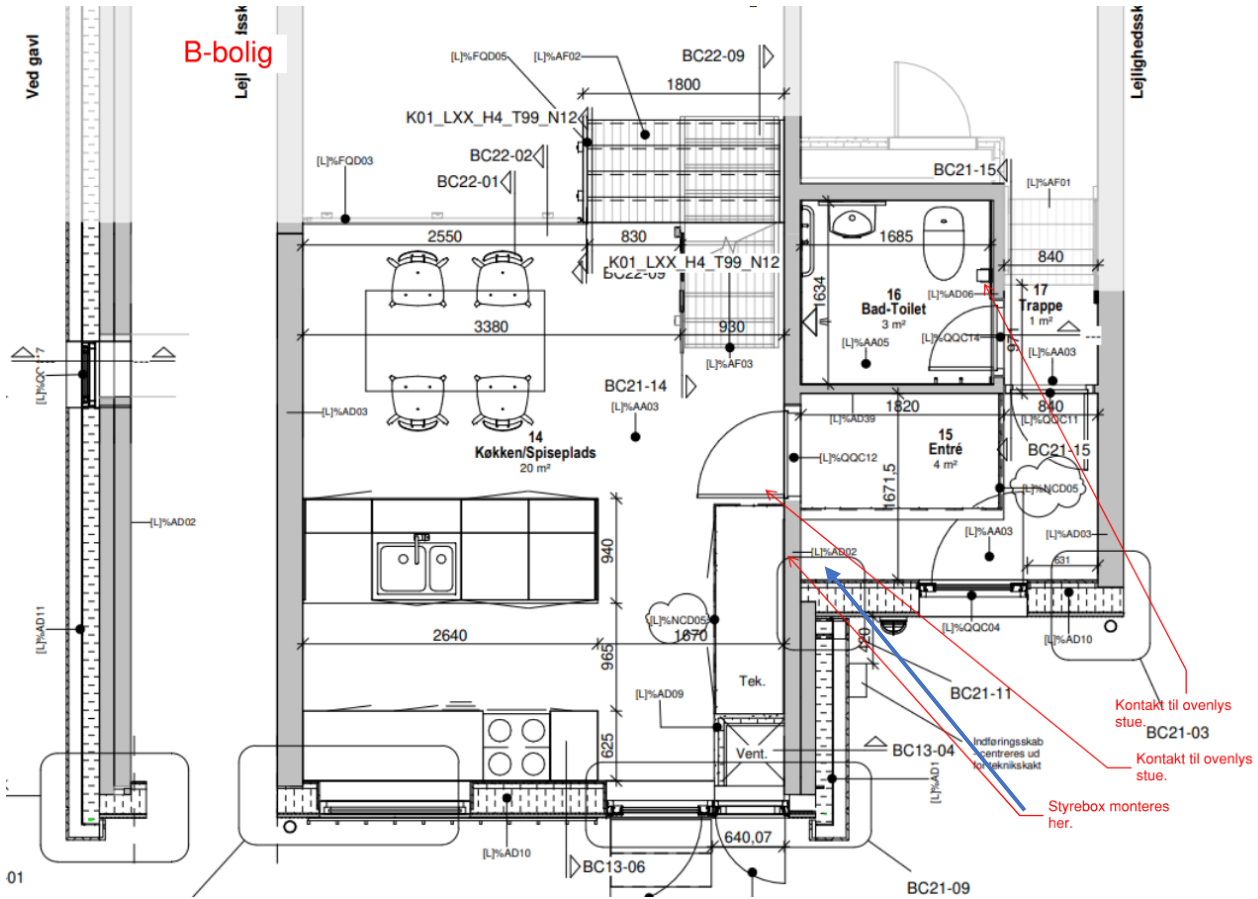
#### BOLIGSTRÆDER:

- P7 *Amelanchier canadensis*, bærmispel
- P8 *Cornus kousa*, koreakornel
- P9 *Cornus mas*, kirsebærkornel
- P10 *Crataegus monogyna*, engriflet hvidtjorn
- P11 *Malus* 'Golden Hornet', paradisæble
- P12 *Malus hybrid* 'Rudolph', paradisæble
- P13 *Malus hybrid* 'John Downie', paradisæble
- P14 *Malus sieboldii*, paradisæble
- P15 *Sorbus commixta* 'Dodong', japansk røn

# Ovenlysvinduer

Løsning bliver fra Øster og frem med "åbne-/luk-/stopknop - med regnsensor og uden temperatur-føler.

Løsningen bliver uden merøkonomi for byggesagen.




## Gennemgang af varmeinstallationer i etape 1

Thorsen VVS har gennemgået hele etape 1 og lavet afrapportering til for hver bolig.

Generelt har der været få anmærkninger, men de anmærkninger som skal udbedres af E&P bliver viderebragt til dem, og så laver de afhjælpningen i forbindelse med 1 års-gennemgangen.

Forbrugstal fra Albertslund Forsyning på etape 1

**Kristian Overby**



**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: **23/433/50 – 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: **EFTERSÆT & RENSÆT**

Thorsen & Petersen VVS A/S ♦ Tjørrebyvej 61 ♦ 4000 Roskilde ♦ 46 38 25 32 ♦ info@tp-vvs.dk  
Telefon 46 38 25 32 ♦ CVR 34 60 57 77 ♦ Danske Bank 8173 1125670 ♦ www.tp-vvs.dk

## Midlertidig belysning

E&P har frabedt sig opgave med at varetage belysning på de afleveret områder. Derfor har vi indgået aftale med Espersen EL, om denne opgave.

Espersen EL har i de sidste 2 uger været i gang med at trække kabler og opsætte lamper.

Via driften er der lavet aftaler, om at områderne gennems 2 gange om uge og evt. manglende lys formidles videre til Espersen EL



## Trafik og adgangsveje

- Asfaltsti mellem Vester lige og ulige
  - Planlagt til at blive udført fra midt nov. til slut december
- Adgangsforhold i Sønder
  - Der er lavet niveaufri adgangsvej bagom Sønder 7 og 6 i stedet for vejen hen forbi cykeludlejning
- Jernpladevej i Vester retablering
  - Varmecentral ryddes tirsdag/onsdag
  - Vikingelegeplads opsættes i november
  - Grus bag Vester 9 bortkøres fredag og lørdag
  - Lige nu er der ikke afklaring om selve jernpladevejen og grustrekant øst for Vester 936
- Midlertidig parkering i Øster etablering
  - Grusset fra Vester anvendes til parkering i Øster, som både bliver til beboer og efterfølgende disponibelt for E&P
- Ekstra parkeringspladser
  - 30 ekstra i Sønder på jernplader
  - 20-25 ekstra i Vester/Torv på jernplader





## Trafik og adgangsveje

- Asfaltsti vest for Skrænt, Mark og Sten
- Flere beboere har henvendt sig og ønsker denne løsning.
- Pris fra E&P 320.000,- inkl moms ved etablering af 1,5 m bred asfaltsti med trækrør til belysning og flytning af lysregulering. Pris er ekskl. reetablering
- Varmecentral / keramikovn
  - Varmecentralen gøres klar til keramikovnen og indtil da, er der lavet aftale om at ovnen kan anvendes ved dens nuværende placering i Autoklubben udenfor E&P's arbejdstid



- ||||| Lysregulering
  - Trækrør med
  - 1,5 m GAB-asfalt på grusopbygning samt filterdug.
- \*Ved Skrænt skal muld afømmes
- \*\*Ved Mark og Sten bør eksist. grusunderlag kunne genbruges



## Oversigtskort – fra d. 25 november

Forventer at parkeringsplads C kan afleveres medio marts 2025.

Der laves interimsparkeringspladser på østsiden af Øster 9 og 10

Sønders parkeringsplads indtages d.3 marts 2025.





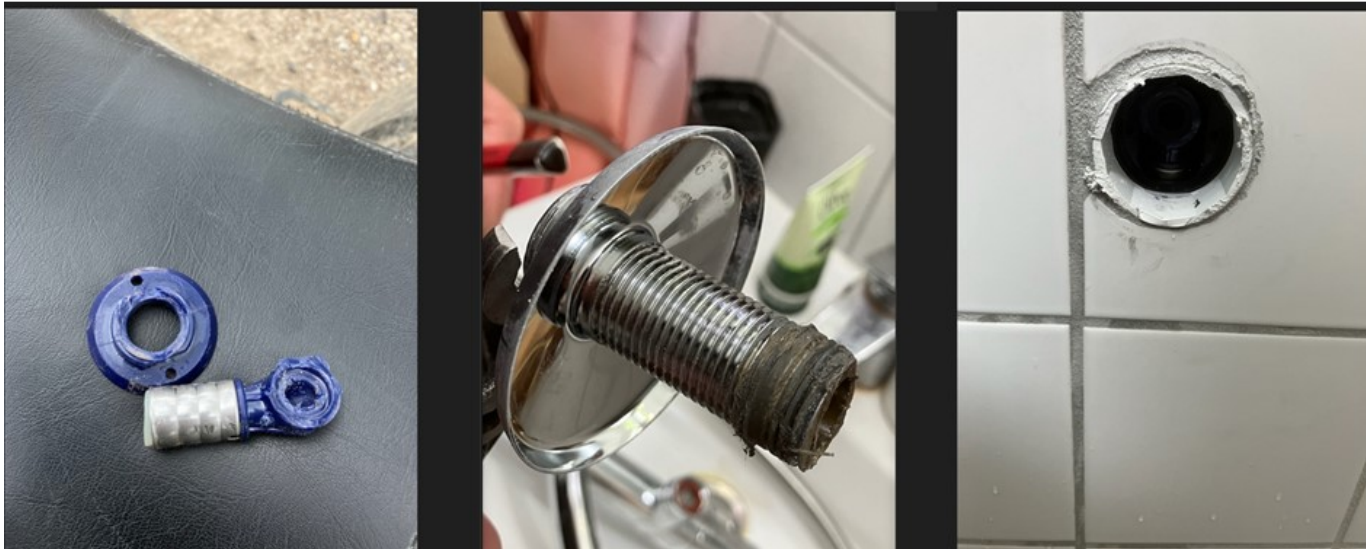
## Vandskader i boliger i Vester

### **Koblingsdåser**

Der anvendes koblingsdåser fra Wavin bag brusearmaturene, og der har desværre været konstateret produktionsfejl på nogle af de som har været leveret til Galgebakken.

Dette har medført, at samlingen nogle gange har knækket, vand har lækket og løbet via tomrøret ud i boligerne.

Der pågår dialog mellem E&P, RIBE VVS og Wavin om hvordan dette håndteres.



## UTA - krybekældervejledning

## Bestyrelseskontakt til E&P i arbejdstiden

E&P kan kontaktes på deres beboertelefon

Den tekniske ansvarlige fra E&P, har en aftale med DKTV, at de er velkommen til at ringe til ham udenfor arbejdstid, hvis der er udfordringer med adgang til byggepladsen. Men de fast folk fra DKTV har nøgle til byggepladsen