

## Referat for Helhedsplanudvalgsmøde 114

25. juni 2024 klokken 17-18 i bestyrelseslokalet på ejendomskontoret.

### Deltagere:

- Birthe Y. Nielsen, GAB
- Steen Søndergaard, GAB
- Jens Ellesøe Olsen, GAB
- Kristian Mikael de Freitas Olesen, GAB
- Steen Sahl Østergaard, GAB - afbud
- Jesper Lohse Jørgensen, observatør
- Benny Klausen, observatør - afbud
  
- Vinie Hansen - formand, VA, BO-VEST - afbud
  
- Kristian Overby, (KRO) – projektleder, BO-VEST
- Kenneth Skåning Fuglsang (KSF) – ejendomsleder, BO-VEST - afbud
- Dorte Tønder (DOT) – projektassistent, referent, BO-VEST
- Berit Djarling – beboerkoordinator, BO-VEST
- Eva Rastén – kommunikation, Erasten

### 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 114

#### 1.1 Godkendelse af dagsorden for HPU 114 og punkter til eventuelt

Mødet blev indledt med en præsentation af Eva Rastén, der fremadrettet skriver Byggeposten og vedligeholder hjemmesiden galgebakken-renovering.dk.

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

#### 2.1 Byggeposten og renoveringshjemmeside

##### Udkast til Byggeposten

Kristian Overby oplyste, at han har modtaget udkast til næste Byggeposten, som han inden længe vil sende til godkendelse ved HPU inden udgivelse.

##### Forslag til kommende Byggeposten

Der var følgende forslag til indholdet af fremtidige udgaver af Byggeposten:

- Præsentation af beslutninger vedr. parkeringsforhold.
- Præsentation af, hvorledes flowet for byggeriet er – nedrivning, opbygning, indflytning mv.
- Præsentation af, hvorledes byggepladsen flyttes fremover.
- Præsentation af forhold foran købmanden – diskussion om krydsningstilladelse

## 2.2 Beboerhenvendelser

## 2.3 Åbent Hus

## 2.4 Informationsmøde / beboermøde

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

#### 120 cm fliser i bagstræde i Torv

Der var et ønske om, at de andre stier behandles på næste møde - Stien mellem Torv 5 og 7 samt 3 og 5.

Se rådgivers præsentation.

Christian Lang oplyste, at landskabsarkitektens anbefaling er, at der ikke bliver udført mere hård belægning på ellers grønne områder, men hvis der grundet behov ses et ønske om flisebelægning, så bør det være ét sted, og det kunne så være mellem Torv 5 og Torv 7 for bedre adgang til Købmanden.

Enemærke & Petersen har oplyst en samlet tillægspris på 88.000 kr. ex. moms pr. stræde.

En deltager oplyste, at ønsket om en flisesti skyldes, at der skal være god adgang til købmanden – også i byggeperioden. Flisestien ønskes udført hellere i dag end i morgen. Den skal laves inden parkeringsplads B lukkes.

Kristian Overby oplyste, at på HPU 113 blev det vedtaget at lave en flisesti i Vester og i den forbindelse blev der stillet forslag om at lave en yderligere flisesti i Torv.

En deltager oplyste, at det også er vigtigt med en flisesti for de beboere, der skal bo i de nye D2-boliger i Øster, så de let kan komme til parkeringspladsen i Torv.

Christian Lang oplyste, at der arbejdes på at have flisestien mellem Torv 5 og 7 (retteligt Torv 500 og 700) færdig til aflevering inden indflytning i D2-boligerne.

Beslutning: Der etableres en flisesti med en bredde på 120 cm i bagstrædet mellem Torv 500 og 700.

Der opføres ikke en flisesti til Bakkens Hjerte, men der vil ved asfaltvejen mellem Torv og Vester blive opsat skiltning til klubben

#### Adgang til blå legeplads og reetablering af vikingelegeplads

Se rådgivers præsentation.

Den blå legeplads vil blive hegnet forsvarligt ind med krydsfinerplader på 2,8 m mod vejen og trådhegn på "sider", så den kan anvendes mest muligt, mens arbejder i Over står på. Det må dog forventes, at den blå legeplads bliver lukket kortvarigt i perioder, hvis det af sikkerhedsmæssige årsager vurderes nødvendigt. Der er tale om enkelte dage, hvor der anvendes kran til flytning af stillads, overdækninger og facade-elementer i området.

Vikingelegepladsen kan blive retableret i forbindelse med, at den interimistiske parkeringsplads bag Vester 9 og cykelparkering for Bakkens Hjertes børn nedlægges, hvilket forventes at være fra november 2024.

En deltager påpegede, at det er vigtigt, at vikingelegepladsen bliver opsat snarest muligt.

Christian Lang oplyste, at parkeringspladsen bag Vester 9 ryddes, så snart det er muligt. Gruset kan anvendes til november ved Øster og Over.

En deltager havde et spørgsmål om, hvad der så kan gøres med gruset, hvis man fjerner det fra parkeringspladsen før.

Christian Lang foreslog, at rådgiver foretager besigtigelse med legepladsudvalget.

Beslutning: Rådgiver spørger Enemærke & Petersen om noget af gruset kan flyttes tidligere – dog ikke der, hvor der er cykelparkering. Emnet kommer på listen for opfølgingspunkter til næste møde.

Der er i B-boliger i Skrænt 1 og 3 ikke som aftalt udført korrespondanceafbrydere i hver ende af trappen til lysudtaget på reposen

Se rådgivers præsentation.

Christian Lang oplyste, at korrespondanceafbrydere ved trapper i B- og C-boliger først er blevet rettet på tegninger den 11. april 2024, så B- og C-boliger, der er udført før dette tidspunkt, er udført uden korrespondance ved trappen. Korrespondanceafbrydere etableres fra Torv og fremadrettet.

Hvis dette skal udføres bagudrettet, så skal der fræses kabel ind i væggen, hvilket vil være bekosteligt og til stor gene for beboere. Alternativet er en trådløs løsning, men denne vil være mere driftstung (service og batteriskift) og der vil være risiko for tekniske fejl ved sådan en løsning.

Der var en dialog om emnet, hvor deltagere oplyste, at det er vigtigt med korrespondanceafbryderen, så beboerne ikke skal gå i mørke op/ ned ad trappen. En deltager påtalte, at man – inden man rømmede Vester 2 – havde opdaget fejlen og spurgte til, hvorfor det så først er kommet på tegningen nu. Det kom der dig ikke svar på. Det blev udtalt, at der var tale om nøl og at det ikke kan være noget, som beboerne skal betale for.

Kristan Overby oplyste, at hvis der skal etableres korrespondanceafbrydere ved tilbagegang, så vil det afstedkomme meromkostninger. Han oplyste videre, at han vil se på, om der kan placeres et ansvar for de manglende korrespondanceafbrydere således, at denne omkostning ikke rammer beboerne.

Fejl på IT-installationen

En deltager fortalte om følgende forhold, der har givet anledning til, at beboere ikke har haft adgang til IT-installationen:

Det er konstateret, at IT-installationerne ikke var færdigetableret på det tidspunkt, hvor de første beboere skulle flytte ind i Torv 1. Christian Lang oplyste, at DKTV oplyser, at de har haft udfordringer med at få blæst deres fiber igennem et af deres trækrør. De arbejder på at lokalisere stedet, hvor fiberen stopper i røret, og få dette sted udbedret. Det er et arbejde, som kræver, at der skal graves ned til røret, laves nye samlinger på røret og forsøge at blæse fibre igennem igen.

En deltager påpegede, at det er uacceptabelt, at man ikke har lagt fiber ind, når man ved, at der er en mangel. Det er der meget, meget, meget stor utilfredshed med!

Kristian Overby medgav, at det er meget svært at samarbejde med teknikere, der ikke etablerer fiber, som de skal og ej heller oplyser rådgiver/bygherre om, at arbejdet ikke er afsluttet.

Der har været et udfald i TV-signalet i Neder og Sønder. Fejlen skyldtes manglende strøm til antenneforstærkeren.

Der blev udtrykt stor utilfredshed med forløbet for opfølgning på fejlen.

Christian Lang oplyste, at det er hans opfattelse, at Enemærke & Petersen i dette tilfælde forsøger at koordinere og hjælpe DKTV; så godt de kan. En beboer oplyste, at dennes oplevelse var en anden.

#### D1-boliger

Deltagere spurgte til, hvorledes disse boliger er mærket og det blev oplyst, at har været oppe i VA.

En beboer oplyste, at boligerne er mærket som familieboliger og kan anvises ud fra fleksible kriterier til ansøgere under 30 år, under uddannelse.

Kristian Overby oplyste, at D1-boligerne har været anvendt til genhusning og hvis der er nogle at husene, der ikke længere skal bruges, så vil de blive sendt i tilbud.

En deltager bad om at få et overblik over hvor mange boliger, der fremadrettet skal anvendes til genhusning og argumenter for, at der er så mange tomme A1-boliger.

#### **Punkt 4: Tekniske anliggender**

Se rådgivers præsentation.

#### Trafik og adgang – oversigt

For perioden gældende fra 01-07-2024 til 07-10-2024 er der følgende særlige fokuspunkter lige nu:

- Alternative gang- og cykelrutte, når Trippendalsstien lukkes
- Adgangsveje, når Enemærke & Petersen skal have deres byggepladsvej på tværs af hovedstien fra primo oktober
- Gravearbejdet på Torvet. Præmis for krydsningstilladelse skal afklares først
- Mulighed for at Enemærke & Petersen kan lave materialeoplag udenfor Galgebakkens matrikel for at mindste byggepladsen omfang

Stien til Hyldespjældet er nu på kortet igen, da denne er åbnet op.

Der er nu påbegyndt indflytning i Torv 1. Resten af Torv afleveres i løbet af sommeren 2024.

For perioden gældende fra 07-10-2024 til 25-11-2024 er der pt. følgende uafklarede forhold, som der arbejdes med:

- Endelig placering af trafikovergang mellem Skrænt/Mark
- Løsningen for adgangsvejen nord for Sønder 1-7
- Etableringssteder for ekstra parkeringspladser

- Kørevej til evt. handicapparkeringspladser ved Sten

Enemærke & Petersen får brug for en byggepladsvej, der går hen over afdelingen og lyskrydset skal flyttes, så det kan regulere færdsel på tværs af denne byggepladsvej. Dette er dog endnu ikke besluttet.

#### Parkeringspladser

Rådgiver og BO-VEST blev bedt om at lave en opgørelse over nødvendige parkeringspladser ved lukning af parkeringsplads B og komme med et konkret løsningsforslag til vedtagelse.

Se rådgivers præsentation.

- Midlertidig parkeringsplads til Vester nedlægges ultimo oktober. Der kan spærres for indkørsel hertil inden da, hvis der er tilstrækkelige parkeringspladser i øvrigt
- Der etableres midlertidig parkeringsplads på asfaltvejen mellem Vester og Torv
- Der kan, når parkeringsplads B lukkes, etableres handicapparkeringspladser i Galgebakken Skrænt på basketbanen og nord for Sten. Disse kræver dog, at der accepteres tung færdsel indenfor bomme.

En deltager nævnte, at der er flere parkeringspladser ved Vester, hvor der ligger meget store sten, der kan flyttes og dermed give yderligere plads for parkeringspladser.

Der kan blive flere parkeringspladser, hvis man går hårdere til værks og fjerner træer samt flytter sten.

En deltager opfordrede til, at Enemærke & Petersen sørger for oprydning.

En deltager oplyste, at beboere bliver generet af støv fra grusvejene til den midlertidige parkeringsplads syd for Vester.

Det blev oplyst, at parkering C forventes at kunne anvendes igen omkring marts 2025.

Mange bliver genhuset udenfor Galgebakken, hvilket giver et mindre behov for parkeringspladser på parkeringsplads A.

Ved nedlæggelse af parkeringsplads i Vester, så skal man først fjerne gruset fra november 2024. Skal jernpladevejen beholdes indtil gruset er fjernet/kørt væk? Rådgiver undersøger nærmere.

Det vil være i orden, at lave handicapparkeringspladser bagom klubben, hvis der bliver opsat bomme, så uvedkommende ikke kan køre ind.

Kristian Overby vurderede, at der næsten var accept af forslaget. Det er besluttet at etablere parkeringsplads mellem Vester og Torv.

#### Emhættetest

Resultat af undersøgelser gennemgås.

Se rådgivers præsentation.

Der er lavet en aftale med Silverline om at gennemgå opsætningen af emhætter efter sommerferien.

#### Gennemgang af varmeunits

Seneste nyt gennemgås på mødet

Se rådgivers præsentation.

Christian Lang oplyste, at de havde modtaget pris fra Enemærke & Petersen angående gennemgangen. Prisen er vurderet som værende høj, så man vil forhøre sig hos Thorsen VVS i forhold til, om de kan varetage gennemgangen.

Så snart aftalen falder på plads, så vil der blive omdelt 6-ugers varslinger til beboere i Skrænt og Mark.

#### Spartling i boliger

Se rådgivers præsentation.

Inden der udføres spartling af loft og vægge, så udføres der sandblæsning på samtlige loftoverflader og dele af væggene. Projektet har fra start omhandlet 20% pletspartling og efterfølgende to gange spartling. Dette er den metode, der har været anvendt siden Skrænt 1-3.

Efter endt sandblæsning har betonen i nogle områder været ekstra grov/mere ødelagt i overfladen. Derfor har tilsynet måtte vurdere behovet for tilkøb af en ekstra gang spartling. For lofterne i Vester har der ikke været tilkøbt ekstra spartling.

#### **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 (Landsbygefonden, kommunen m.v.).D**

#### **Punkt 11: Eventuelt**

##### Skure i Vester

En deltager spurgte til, hvornår man vil gøre noget ved skimmel i skurene.

Kristian Overby oplyste at emnet er på aktionslisten.

##### Købmanden

En deltager spurgte til, hvornår udgravningen foran købmanden forsvinder.

Kristian Overby vil give en direkte overlevering til købmanden og samme orientering vil blive givet til HPU.

Christian Lang oplyste, at arbejdet afventer en diskussion om krydsningstilladelser foran købmanden.

##### Varmecentral i Over

Varmecentralen i Over er fjernet.

##### Adgang til offentlig transport

En deltager gjorde opmærksom på, at man ikke kan acceptere, at ældre ikke kan komme til bussen/offentlig transport, når parkering B lukkes.

### Åbningstid på ejendomskontoret

En deltager gjorde opmærksom på, at det er uacceptabelt, hvis man flytter beboere ind i boliger, mens Enemærke & Petersen holder ferielukket.

Kristian Overby oplyste, at der ikke er nøgleoverdragelser fra primo juli til midten af august.

Christian Lang oplyste, at der er en ferietelefon, der kan anvendes for kontakt til Enemærke & Petersen i juli. Der er ikke helt lukket ned.

Mødet sluttede kl. 18:13.

### **Punkt 11: Næste møde**

6. august 2024 kl. 17 – 19 på ejendomskontoret

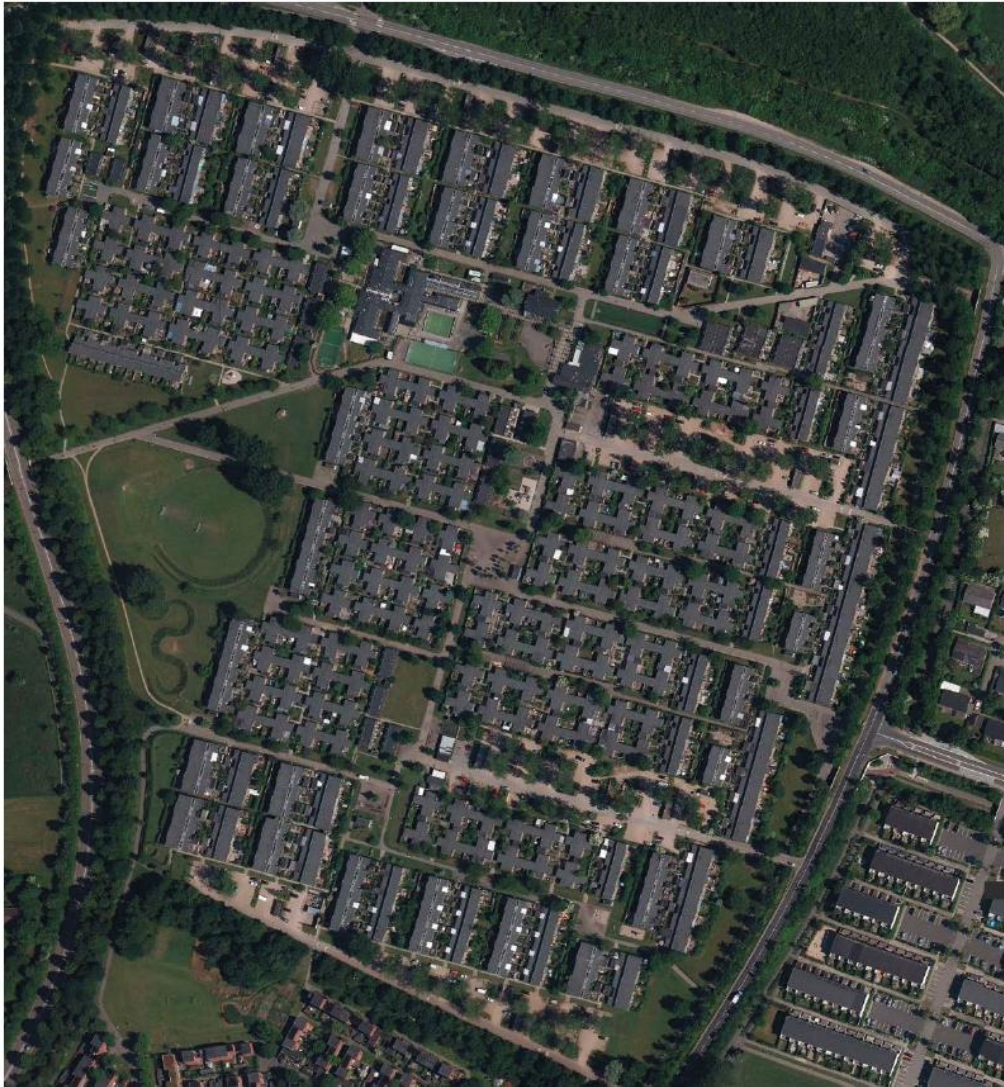
### **Bruttoliste igangværende sager til beslutning**

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		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		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





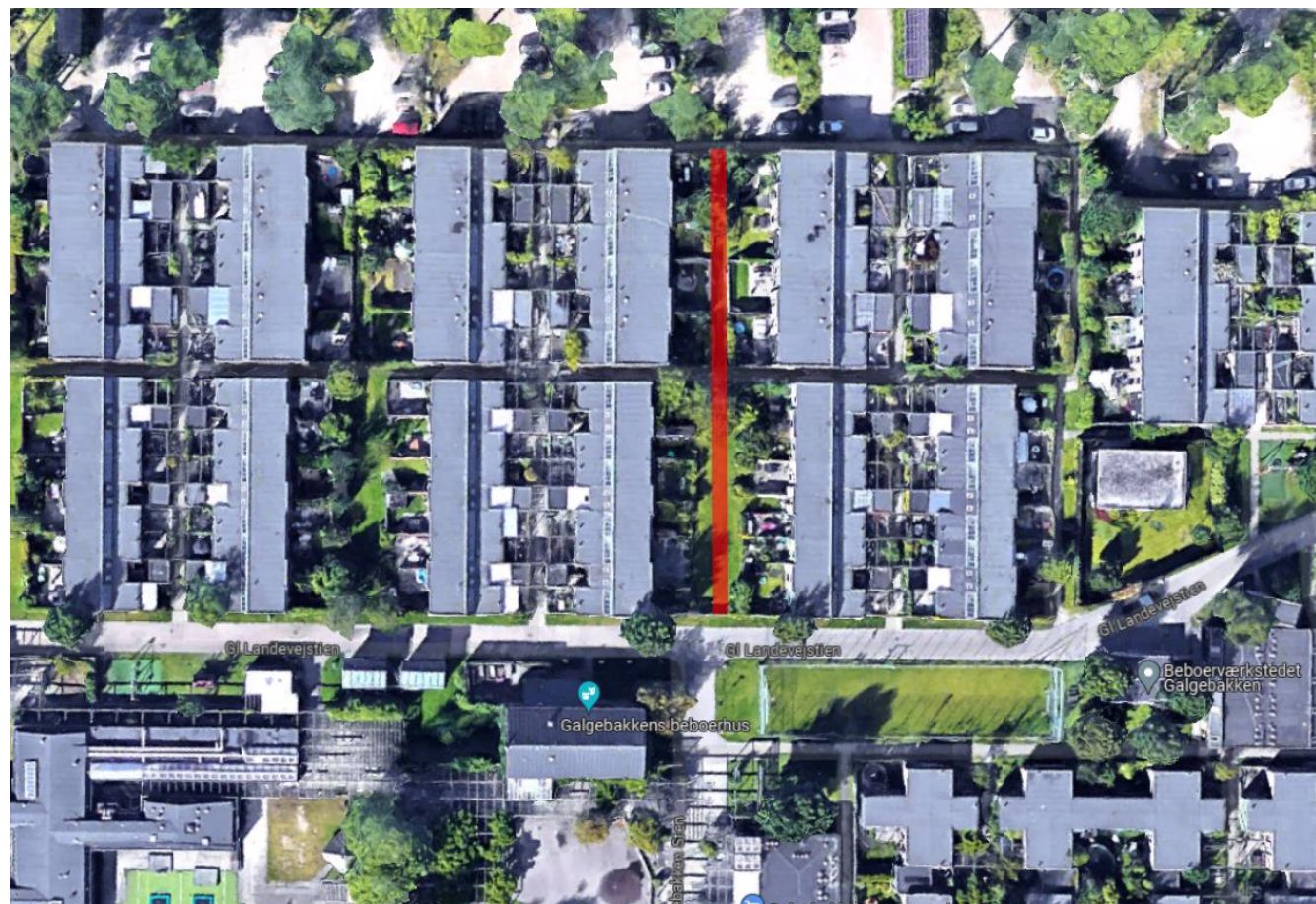
**GALGEBAKKEN**

HPU 114 Juli 2024

## 120 cm fliser i bagstræde i Torv

Landskabsarkitekten ser helt at der ikke bliver udført mere hård belægning på ellers grønne områder, men hvis der grundet behov ses et ønske om flisebelægning bør det være ét sted, og det kunne så være mellem Torv 5 og Torv 7 i forhold til adgang til Købmanden.

E&P har oplyst en samlet tillægspris på 88.000 ,- ex.moms pr. stræde



## Adgang til den blå legeplads og retablering af vikingelegepladsen

Den blå legeplads vil blive heget forsvarligt ind med krydsfinersplader mod vejen i 2,8m og trådhegn på "sider" så den kan anvendes mest muligt mens arbejder i Over og står på. Men det må forventes at den bliver lukket kortvarigt i perioder hvis det af sikkerhedsmæssige årsager vurderes nødvendigt – fx kraning af stillads og facade-elementer.

Vikingelegepladsen kan blive retableret i forbindelse med at den intemistiske parkeringsplads bag Vester 9 og cykelparkering for Bakkens Hjertes børn nedlægges – forventes at være fra november 2024.



## Korrespondanceafbryder ved trapper i B-boliger Skrænt 1-3

Korrespondance ved trapper i B- og C-boliger er først blevet rettet på tegninger d.11 april 2024, så B- og C-boliger før dette er udført uden korrespondance ved trappen.

Hvis dette skal udføres bagudrettet, skal der enten fræses kabel ind, hvilket vil være bekosteligt og til stor gene for beboer. Alternativ er en trådløs løsning, men denne vil både være mere driftstung (service og batteriskift) og der er risiko for tekniske fejl ved sådan en løsning.



## Fejl på IT-installationer

## D1 Boliger

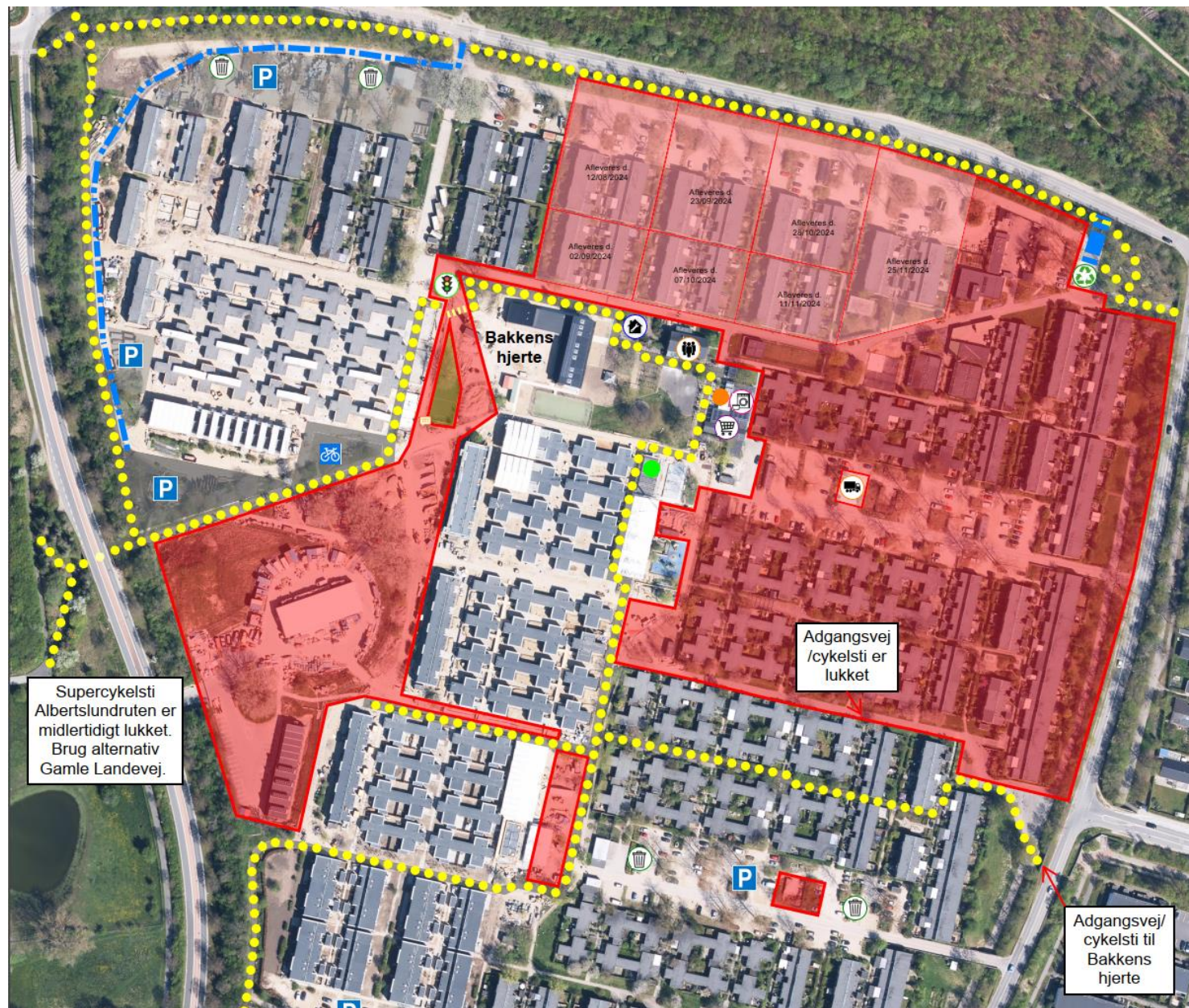
Deltagere spurgte til, hvorledes disse boliger er mærket og det blev oplyst, at har været oppe i VA.

## Trafik og adgang

Gældende fra 01/07/2024 til 07/10/2024

Særlig fokuspunkter lige nu

- - Alternative gang- og cykelrute når Trippendalsstien lukkes
- Adgangsveje når E&P skal have deres byggepladsvej på tværs af hovedstien fra primo oktober
- Gravearbejdet på Torvet
  - Præmis for krydsningstilladelse skal afklares først
- Mulighed for at E&P kan lave materialeoplag udenfor Galgebakkens matrikel for at mindste byggepladsen omfang



## Trafik og adgang

Oplæg til adgangsveje fra 07/10/2024 - 25/11/2024

Pt. uafklaret forhold

- Endelig placering af trafikovergang mellem Skrænt/Mark
- Løsningen for adgangsvejen nord for Sønder 1-7
- Etableringssteder for ekstra parkeringspladser
- Kørevej til evt. HC-pladser ved Sten

Grus fjernes til november





## Parkeringspladser

### Nuværende antal P-pladser:

Jernepladevej i Vester ca. 58 P-pladser

Vester ca. 95 P-pladser

Torv ca. 113 P-pladser

Skrænt ca. 51 P-pladser

Sønder ca. 58 P-pladser

Neder ca. 97 P-pladser

### Mulighed for flere P-pladser

Jorddepot min. 25 P-pladser

Mellem Vester og Torv ca. 50 P-pladser

Torv ca. 9 P-pladser, flere hvis der skal fjernes nogle træ

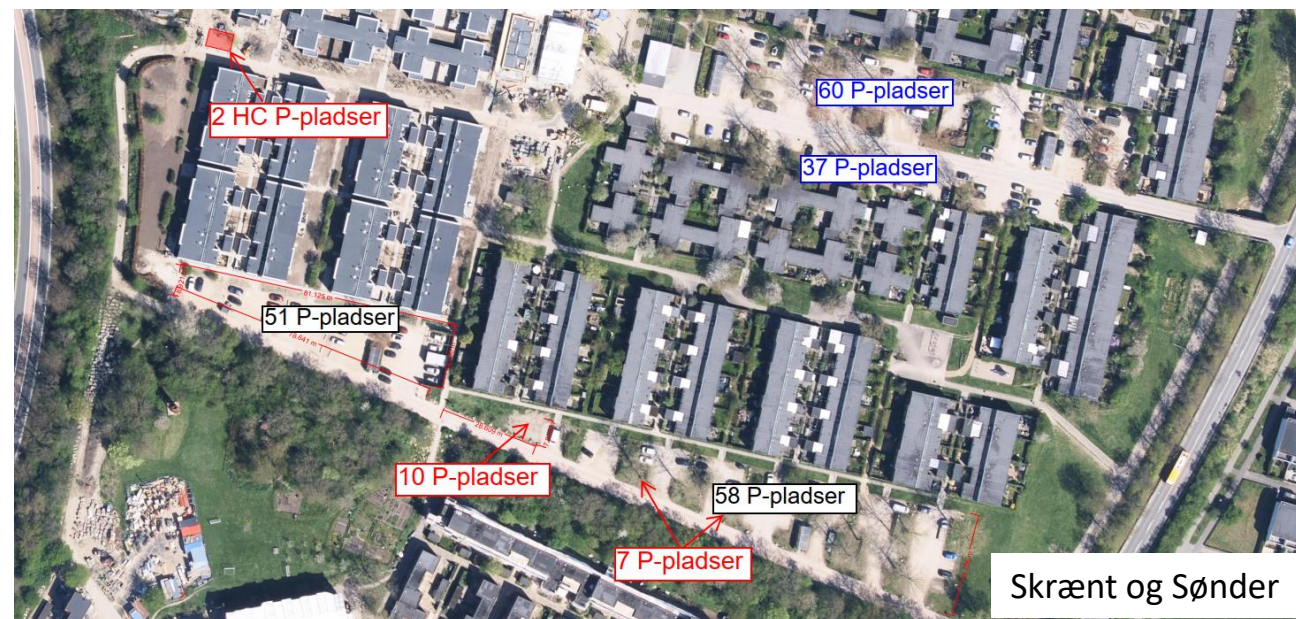
Sønder ca. 17 P-pladser

En del af håndværkerparkering til 6 HC-pladser

Basket banen ved Skrænt 2 HC-pladser

Nedlæggelse af P-pladser **-155 P-pladser** (Neder + Jernpladevej)

Mulige nye P-pladser **+109 pladser**



## Emhættetest

Opfølgende med Teknologisk Institut på torsdag d.27 juni.

Aftale med Silverline om at gennemgå opsætning af emhætter efter sommerferien.

## Gennemgang af varmeunits

Modtaget pris fra E&P på gennemgangen. Denne vurderes høj så vi hører Thorsen VVS om de kan varetage gennemgangen.

Så snart aftalen falder på plads vil der bliver omdelt 6 ugers varslinger til beboer i Skrænt og Mark.

## Spartling i boliger

Inden der udføres spartling af loft og vægge, så udføres der sandblæsning på samtlige loftoverflader og dele af væggene.

Projektet har fra start omhandlet 20% pletspartling, og efterfølgende to gange spartling. Dette er den metode der har været anvendt siden Skrænt 1-3.

Efter endt sandblæsning har betonen i nogle områder været ekstra grov/mere ødelagt i overflade. Derfor har tilsynet måtte vurdere behovet for tilkøb af en ekstra gang spartling. Lofterne i Vester har der ikke været tilkøbt ekstra spartling til.

