

## Dagsorden for Helhedsplanudvalgsmøde 113

4. juni 2024 klokken 17-19 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
  
- 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
- Stine Lintrup (STL) – kommunikation, BO-VEST
- Berit Djarling – beboerkoordinator, BO-VEST

Fra rådgiver:

- Christian Lang (CL) – projektleder, NOVA5

## DAGSORDEN

### Punkt 1: Godkendelse af dagsorden for HPU 113

#### 1.1 Godkendelse af dagsorden for HPU 113 og punkter til eventuelt

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

#### 2.1 Byggeposten og renoveringshjemmeside

##### Udkast til Byggeposten

Udkast til Byggeposten har været til kommentering

Der ønskes oplysning om muldlaget i haverne.

##### Forslag til kommende Byggeposten

- Tekst om trafik og adgang
- Skolestien til Hyldebjergvej er genåbnet
- Omkørsel på cykelstien fra tunnelen under Herstedvestervej og Galgebakken sten og hvornår pladesti ned til denne kan nedlægges
- Svar på GABS henvendelse angående adgangsforhold
- Varmecentraler – hvornår kan de fjernes?
- Adgang til Trippendalsstien

#### 2.2 Beboerhenvendelser

Se rådgivers præsentation

#### Henvendelse omkring haverne i Vester 9

En beboer har henvendt sig, da vedkommende ikke mener, det kan være rimeligt, at der i haven kun er monteret 2 hegnsfag.

Christian Lang oplyste, at i bagskellet er hovedparten af beplantningen bevaret og denne står delvis på en skråning. Dette ville komme i karambolage, hvis tredje hegnsfag skulle opstilles og oprindeligt var der heller ikke noget 3. hegnsfag.

Med afsæt i dette blev det besluttet at lade 3. fag blive udført som hæk-beplantning

#### Opvarmet ventilationsluft

Der iværksættes yderligere forsøg med nedlukning af gulvvarmen.

Christian Lang oplyste, at de i de tre forsøgsboliger nu har afbrudt gulvvarmesystemet for at afklare, om dette vil sænke temperaturerne i boligerne, for at afklare om ventilationsanlægget virkelig kan være varmekilden.

Flere beboere har oplyst, at selvom de har skruet helt ned på gulvvarmestaterne, så er der stadig blevet afgivet varme fra gulvvarmeslangerne. Det ønskes derfor også afklaret om der kan være varme i systemet til trods for at det ikke bør køre.

Kristian Overby oplyste, at man arbejder videre med at sagen.

#### 120 cm fliser mellem Vester 4 og vester 6, samt Vester 2 og Vester 6

Forslag om at udvide denne sti fliser til 120cm fliser.

Christian Lang oplyste, at det er blevet forslået, at belægningen på bagstien mellem Vester 4 og 2 kan udføres som den nye sti-belægning mellem Vester 6/8 og Vester 4. Enemærke & Petersen har oplyst en samlet tillægspris på 88.000 kr. ex. moms.

Beslutning: Stien mellem Vester 4/6 rettes op, hvis Landskabsarkitekten siger god for det.,

Der var et ønske om at de andre stier behandles på næste møde - Stien mellem Torv 5 og 7 samt 3 og 5. Det blev oplyst, at GAB finder det vigtigt med en sti til købmanden, når man åbner til Torv, så kunder kan gå til købmanden fra parkering i Torv.

### 2.3 Åbent Hus

### 2.4 Informationsmøde / beboermøde

## **Punkt 3: Tekniske anliggender**

Se rådgivers præsentation

#### Trafik og adgang – oversigt

BO-VEST har forud for mødet fra GAB modtaget følgende spørgsmål:

*Vil Trippendalsstien blive lukket fra Rullebakken og frem til tunnel under Kærmosevej?*

Christian Lang oplyste, at det forventes, at denne lukkes fra 01-07-2024 og erstattes af en niveaufri adgang via sti i Neder.

*Vil der blive krydsende arbejdskørsel på Hovedstien fra Torvet til Sønder?*

Christian Lang oplyste, at entreprenøren vil have en fast kørevej fra deres hovedbyggeplads og hen over hovedstien. Det er planen at lysreguleringen fra Vester kan bruges som nyt krydsningspunkt af denne kørselsvej fra 07-10-2024.

*Vil P-plads B blive lukket og hvornår?*

Christian Lang oplyste, at den forventes at blive lukket ned fra medio september, når arbejderne i Neder startes op. Dette med udgangspunkt i erfaringerne fra parkeringsplads C, hvor det ikke viste sig muligt at have den blandede trafik af bløde trafikanter, herunder beboere, børn til klubben og besøgende til området, og byggepladskørsel.

Det var ønske om, at parkering B vil kunne deles mellem beboere og Enemærke & Petersen i starten.

Christian Lang vil detailplanlægge med entreprenøren inden næste møde.

Der blev gjort opmærksom på at der er stor niveauforskel mellem den nordlige og den sydlige del af Sønder, og at hvis man er svagtgående ikke vil kunne komme til parkeringspladsen syd for Sønder, hvis man bor i den nordlige halvdel.

*Hvornår vil P-plads C åbnes igen?*

Christian Lang oplyste, at det forventes, at denne kan åbnes i forbindelse med at de sidste afleveringer i Øster til foråret 2025

*Hvornår åbnes stien ned til Hyldebjergvej?*

Arbejderne i Hyldebjergvej er nu på et stade hvor stien er åbnet igen.

Tidsplan for hvornår de næste stier og parkeringspladser lukkes ned  
Christian Lang henviste til byggepladsplanen.

Christian Lang oplyste videre, at gravearbejdet på Torvet har afventet krydsningstilladelse.

Christian Lang oplyste, at der er stillet forslag om, at Enemærke & Petersen kan lave materialeoplag udenfor Galgebakkens matrikel for at mindske byggepladsens omfang i Galgebakken. Der er forslag til sted, men kommunen skal spørges først.

Christian Lang oplyste, at den blå legeplads vil blive helt lukket på det tidspunkt, hvor der skal kranes elementer hen over legepladsen.

Der var modstand imod lukning af legepladsen. Det blev nævnt, at legepladsudvalget skal have besked forud for helt/delvist lukning af den blå legeplads.

Christian Lang vender tilbage med oplysning om, hvornår det forventes, at den blå legeplads lukkes.

En deltager bad om, at spørgsmål fra GAB og svar hertil bringes i en udbygget Byggeposten

En deltager påpegede, at stien syd for klubben er lavet elendigt. Den er ikke egnet til cykling.

En deltager oplyste, at der er ved Vester 4 er niveauforsk. Der er ikke noget lys. Hovedstien i Vester er bulet – plader. – Christian Lang følger op på det ved en gennemgang, så adgangen forbedres.

### Parkeringspladser

Jordarbejder afsluttes for Vester i uge 22 og jernpladevej kan herefter nedlægges.

Beslutning om parkeringsplads syd for Vester 9 bevares til Galgebakken Sten og Mark. Jernplader og lysmaster fjernes for at reducere lejeomkostning, og kørsel sker på grusvej. LED-bånd på gangsti bevares.

En deltager oplyste, at beboere i Vester vil være kede af, hvis beboere får adgang til at køre på vestlige side af Vester. Der vil være meget støv, hvis der bliver grusvej i stedet for pladevej, da man så kan køre hurtigt.

Kristian Overby oplyste om forslag om at lave parkering på indkørselsvejen fra Gl. Landevej – mellem Vester 2 og Torv 1.

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

Denne beslutning blev udskudt

### Autoværkstedet

Parkeringsplads B skal nedlukkes helt eller delvist fra september. Der bringes et løsningsforslag på HPU-mødet i august.

### Elastisk fuge mellem væg/loft og væg/væg- opfølgning fra sidste møde

Rådgivers tilbagemelding omkring hvorvidt fuge følger god byggeskik mv.

Christian Lang oplyste, at Conrad har været i dialog med Danalim. De vil gerne med ud i Galgebakken og lave besigtigelse af de udførte fuger for at vurdere kvaliteten og årsagerne til revnedannelser. Ud fra det tekniske fælleseje, vi har adgang til, om fuger, kan vi ikke se, at det, beskrevet i projektet, afviger herfra.

Der vil i ugen efter mødet blive foretaget besigtigelse for at se nærmere på, hvordan revnerne er opstået og hvorledes kan de udbedres?

Til supplement af Christian Langs oplysninger om dialogen med Dana Lim, henviste en beboer til Dansk Industri, Fugebranchen og fugeguiden og oplyste videre. Ifølge Fugebranchen er der ved fuger under 6 mm. tale om en forsejling, hvor fugebranchen ikke yder garanti. Ifølge Fugebranchen skal fuger dimensioneres og udføres korrekt med hensyn til kontaktflade og hæfteflade, bagstop og valg af materialer m.m. Beboeren mente endvidere at problemet med den nu udførte løsning vurderes at være, at fugen er

for lille til korrekt vedhæftning og uden bagstop (der er ikke plads til bagstop og isolering), at der er en kuldebro i hele fugens dybde i rummets bredde, og der er ingen stopning med isoleringsmateriale. Det anbefales, at der udføres forsøg med reparation af den nuværende fugeløsning som en lappeløsning, bl.a. for at minimum at undgå de meget tydelige sprækker ved fugen. For at undgå fuge problemet fremover, bør det overvejes at ændre konstruktionen omkring fugeløsningen ved loft/let ydervæg for den resterende renovering. Beboeren mente at den nuværende løsning indikerer, at der er tale om en projekteringsfejl. Der blev spurgt til, hvem henleder Byggeskadefonden på netop det her problem?

KRO nævnte at fuger vil blive en del af 1-års gennemgangen med Byggeskadefonden.

#### Byggeskadefondens 1-års gennemgang

Byggeskadefonden gennemfører 1 års gennemgang d. 25/6/24. Der er udpeget 22 boliger i Galgebakken Skrænt, Mark og Sten. 2 af hver boligtype i Galgebakken. Beboerne har modtaget varslings.

Gennemgangen foretages af Dominia.

GAB bad Kristian Overgår som bygherre om at påpege fuger.

Der afholdes juridisk aflevering af etape 2 den 14-06-2024.

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

Christian Lang afventer svar fra WSP og kan derfor endnu ikke svar på det.

En deltager har konstateret, at det også mangler i C-boliger.

En deltager spurgte, om det er muligt at lave en trådløs løsning. Christian Lang oplyste, at det kan man godt. Der er to muligheder - rillet eller udskiftning af lampeudtaget med trådløse forbindelser, men at en trådløs løsning vil indføre yderligere kontakter med batterier.

En deltager udtrykte at det var at foretrække at der blev lavet en ordentlig løsning. En anden mente at støvgenen fra en rilning ville være så markant, at trådløst var at foretrække. Man skal i forvejen udskifte batterier på styring til ovenlys og i gulvvarmestater.

#### Defekt/slukket ventilation – effekt på boligen

På HPU 111 blev der stillet spørgsmål til, hvilke problemer det kan give for de boliger, hvor ventilationen ikke har kørt i flere måneder – hvad har det betydet for boligen? Hvor mange boliger?

Hvis ventilationen er slukket i flere måneder kan der potentielt opstå kondens i anlægget. Dette kan være gode vækstvilkår for skimmel, som så kan kontaminere resten af boligen.

Ejendomskontoret har lavet en gennemgang af afleverede boliger. Der blev fundet 17 boliger hvor ventilationen ikke kørte. Indledningsvis gennemføres der dialog med beboerne.

#### Pollenfiltre

De filtre, der monteres i boligerne, er F7 filtre, der ikke er et pollenfilter, men det som vurderes at være det bedste til at reducere pollen.

En deltager oplyste, at der også findes et bedre filter (F9 filter) og spurgte til, om man kunne tilbyde det til de hårdest ramte. Kristian Overby vil undersøge dette.

Se svar fra Dantherm på rådgivers præsentation.

#### Emhættetest

Resultat af undersøgelser gennemgås.

Se rådgivers præsentation.

Christian Lang oplyste, at hele rapporten fra Teknologisk Institut udsendes til HPU. Han bemærkede, at der er 6 trin på emhætten, men det er reelt faktisk kun 2 trin.

En deltager nævnte, at det er bemærkelsesværdigt, at trin 2 larmer mere, men ikke giver bedre sug.

En deltager spurgte til, hvorfor man har valgt nogle emhætter med så meget støj til en bolig med åbent plan. Emhætten suger bedst og larmer mindst på trin 1 i forhold til trin 2.

En beboer henviste til at TI ved undersøgelsen af boligen i Skrænt 1 havde oplyst, at samspillet mellem emhætte og ventilationsanlæg ikke var korrekt. Der blev videre spurgt til, om det står i rapporten.

#### Gennemgang af varmeunits

Seneste nyt gennemgås på mødet

Dagen efter HPU-mødet vil RIBE foretage en gennemgang af 2 boliger for ud fra dette at klarlægge den nødvendige tid pr. bolig for udførelse af opgaven og derefter udsende varslinger til beboerne.

#### Støj fra kælderen, der er afhjulpet.

Udgangspunktet er at UTA anlæggene ikke støjer og der har kun været en henvendelse omkring dette. Rådgiver vurderer, at anlægget er forkert monteret og dette skal udbedres.

Der blev spurgt til, hvor elforbruget tages fra. KRO oplyste at el tages fra boligerne og at der skal laves en kompensationsordning for de respektive adresser.

En beboer henviste til følgende:

Antal af udsugningsanlæg i de 8 blokke (en blok med fire boliger) i Skrænt 1 og 3 og i følgende etaper ønsket oplyst. Er der en eller to anlæg i hver blok? Endvidere om anlæggene er i drift, og hvornår de er sat i drift, og om der sker den forventede udsugning fra krybekældrene.

Ifølge Bunchs seneste rapporter er ingen af UTA anlæggene (udsugningsanlæg) sat i drift. I samme rapporter er der meget høje fugtniveauer i kældrene - op til 100 % RF. Hvis udsugningsanlæggene er i drift og der er så høje fugtniveauer bør betydningen heraf undersøges og vurderes nærmere af Bunch.

Det enkelte udsugningsanlæg strømforsynes - og kan afbrydes - fra den pågældende bolig hvor det er installeret. Er det en driftsmæssig og fugtteknisk egnet løsning, f.eks. hvis udsugningsanlægget støjer og beboeren vælger at slukke.

Kristian Overby vil besvare spørgsmålene på et møde efter sommerferien 2024.

### Fjernelse af varmecentraler

Varmecentralerne i Galgebakken Mark, Sten, Vester og Torv nedrives når fjernvarmen er færdig til Torv 9. Det kan ikke gøres tidligere, da den eksisterende fjernvarme anvendes til byggeriet og denne er fortsat i varmecentralerne. Nedrivningen forventes at ske når Torv er afleveret i november 2024.

### Fast punkt med opfølgning fra forrige møde

Dette effektueres fra næste møde

### **Punkt 4: Status på genhusning**

### **Punkt 5: Økonomiske anliggender**

### **Punkt 6: Nyt fra eksterne interessenter, rådgivere m.v.**

### **Punkt 7: Tidsplan**

### **Punkt 8: Proces og organisation.**

### **Punkt 9: Myndigheder (Landsbyggefonden, kommunen m.v.).D**

### **Punkt 10: Eventuelt**

### **Fejl på IT-installationen**

En deltager havde fremsendt mail angående ansvarsfordelingen ved tilsyn med og beboerens stilling i sager med fejl i IT-installationen - DKTV, Enemærke & Petersen og beboere.

På mødet oplyste deltageren, at der har været møder med DKTV og Enemærke & Petersen.

Christian Lang oplyste, at han ville tage det op med Enemærke & Petersen. Hvem skal gøre hvad og hvem skal betale – DKTV, Enemærke & Petersen, ejendomskontoret, beboeren?

### **D1 boliger**

En deltager havde fremsendt mail angående D1 boliger. Der blev spurgt til, hvorfor de ikke tages i brug og udlejes.

Kristian Overby oplyste, at der bliver brug for boligerne i forbindelse med genhusning af beboerne fra Neder. Der er i øvrigt udlejningsstop for Galgebakken.

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

Kristian Overby tjekker hvad kravet er for at bebo D1 boligerne.

### **Købmanden – varmt vand**

En deltager oplyste, at købmanden har oplyst, at han i en periode ikke kan få varmt vand og det skal der findes en løsning på. KRO oplyste at han havde bedt ejendomskontoret om at afdække varmebehov hos Købmand, vaskeri og beboerudlån. Dette for at afdække behov for at lave midlertidig forsyning af fjernvarme hertil, da dette er dyrt. Der er efter mødet besluttet at lave en midlertidig varmforsyning.

Mødet sluttede kl. 19:20.

### Punkt 11: Næste møde

Tirsdag den 25. juni 2024 kl. 17:00.

### Bruttoliste igangværende sager til beslutning

Bruttolisten er opdateret 21/5/24

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



