

Referat for Helhedsplanudvalgsmøde 112

7. maj 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
- 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
- Conrad Seibæk Kongstad – tilsyn og projektopfølgning, NOVA5
- Oliver Kranker – praktikant, NOVA5
- Maria Schoelzer – praktikant, NOVA5

DAGSORDEN

Punkt 1: Godkendelse af dagsorden for HPU 112

1.1 Godkendelse af dagsorden for HPU 112 og punkter til eventuelt

Steen Sahl Østergaard, der er nyt medlem af GAB, blev budt velkommen. Der var en kort præsentation af de deltagende medarbejdere fra BO-VEST og NOVA5.

Deltagerne havde en række punkter til eventuelt. De er noteret under eventuelt.

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

2.1 Byggeposten og renoveringshjemmeside

Udkast til Byggeposten

Der er i april udsendt en særudgave af Byggeposten vedrørende parkeringsplads C. Derudover er der efter sidste HPU også en almindelig byggepost på vej. Den er udkommet den 07-05-2024.

Forslag til kommende Byggeposten

Støt købmanden

Fuger og revner

Stramme hoveddøre

Filtre til ventilation og pollen

Pergolaer

Haver og herunder oplysning om muld, såning af græs m.v.

Hegn i baghaver – hvilke boligtyper får monteret hegn og hvilke får åbning i hegnet?

Emhætter - resultat fra Teknologisk Instituts test af emhætter

2.2 Beboerhenvendelser

Henvendelse fra beboere i Vester angående tidsplan for at få fuld adgang til haverne

Jernpladerne ved Vester 8 er flyttet ud og væk fra haverne og der etableres nu resterende hegn ved Vester 8.

Beboere bemærker, at der køres hurtigt på jernpladevejen og dette forgår i private biler. Rådgiver vil undersøge, om der kan opsættes et trafikskilt for at nedsætte hastigheden til 10 km/t. *(Skilt er opsat efter mødet)*

Forhold vedr. sidste hegnsfag ved Vester 9 tages med på HPU-mødet i juni. Beboeren er informeret herom.

Henvendelse fra legepladsudvalget vedr. retablering af udearealer

Der er spurgt til følgende forhold:

- Tidsplan for pladsen mellem Skrænt og Sønder.
- Den blå legeplads er kun delvist afleveret. Hvornår afleveres den sidste del? Hovedsti ved den blå legeplads.
- "Vikingelegepladsen i Vester er dumpet på jorden på amatøragtig vis". Mangler underlag under gyngestativet og ved vikingeskibet. Udbedring af skade på legepladsens træværk.
- Tidsplan afventes.
- Kvarters legepladserne i Øster, Over, Neder og Sønder - genetablering af disse efter endt renovering. OBS vandposterne, der er specialbygget. Konkret plan for retableringen.

Kristian Overby oplyste, at henvendelsen vil blive besvaret skriftligt med kopi til HPU.

En deltager påpegede, at det er vigtigt, at det sikres, at legepladsen monteres sikkerhedsmæssigt forsvarligt og med korrekt underlag.

Opvarmet ventilationsluft

Kristian Overby har modtaget henvendelser fra beboere, der oplever, at de ikke kan køle deres boliger ned. Gulvvarme indstilles til lave temperaturer, men til trods er temperaturen i rummet højere end dette. Dette sker også på dage, hvor der ikke er høj udvendig temperatur.

Kristian Overby har derfor iværksat nogle forsøg for at finde løsninger. Indtil videre er indblæsningsluften sænket i 3 boliger. Det har måske hjulpet lidt, men har ikke løst problemet. Der kigges på andre løsninger.

Gentagne uheld med overgravning af fiberkabel?

Kristian Overby beklagede de gentagne uheld, der har været til stor gene for beboerne. Udgangspunktet er, at entreprenøren har fået en regning for udbedring af skaden.

En deltager påpegede i den sammenhæng, at samarbejdet mellem DKTV og E&P skal gøres bedre.

Henvendelse vedr. lukket dørhul i C3 – Vester 813/815

En beboer har henvendt sig omkring lydisolering imellem C2 og C3 boliger i lukket dørhul. Vedkommende har også tidligere boet i en C3, hvor lydisoleringen ikke skulle have været tilstrækkelig. Beboeren mener, at lydisoleringen ikke er bedre i de nye C3 boliger. Rådgiver kigger nærmere på forholdet.

Conrad Seibæk Kongstad har besvaret henvendelsen og han fortalte, at der anvendes to plader fibergips på begge sider. Kopi af hans svar sendes til HPU.

2.3 Åbent Hus

2.4 Informationsmøde / beboermøde

Punkt 3: Tekniske anliggender

Trafik og adgang – oversigt

Se rådgivers præsentation.

Der er følgende særlige fokuspunkter lige nu:

- Beboere i Over, hvor de sidste flytter ud den 3. juni.
- Købmanden
 - o Adgang for kunder
 - o Adgang for vareleveringer
 - o Pakkeshop
- Flytning af værkstedet. Det er nu placeret i forlængelse af beboerhuset på Torvet
- Færdsel for Bakkens Hjertes børn
- Gravearbejde på Torvet, der blev varslet den 3. maj og forventes afsluttet ultimo maj

Der er blevet opsat ekstra skilte, der henviser til købmand og pakkeafhentning.

Beboere kører for stærkt på jernpladevejen i Vester. Der bliver opfordret til, at der opsættes skiltning for en hastighed på 10 km/t.

Jernpladerne ved Vester 821-823 er flyttet og haver retableres.

En deltager spurgte til, hvor længe parkeringsplads C forventes at være lukket.

Christian Lang oplyste, at den forventes at være lukket til marts 2025. Han håber, at øverste del af parkering C kan anvendes fra forår 2025, hvor beboerne flytter hjem.

En deltager oplyste, at der i referatet fra sidst står, at GAB har sagt, at de ikke kan acceptere, at der sættes afspærring på østlige side af Kærmosevej for at spærre fodgængere ind til parkeringsplads C. Det skyldes, at denne passage anvendes til at komme til busstoppestedet.

En deltager oplyste, at GAB er meget utilfreds med beslutningen om lukningen af parkering C, fordi man skal lave parkering for håndværkere. Det er til gene for beboerne i Galgebakken Over. Dette er kommet lige efter, at man på HPU sagde nej til forslaget om at lave håndværkerparkering på den midlertidige parkeringsplads syd for Vester 9. Købmanden har problemer med, at der ikke er adgang for kørende kunder. GAB er meget glad for at have en købmand i bebyggelsen og arbejder aktivt for, at man kan bevare at have en købmand.

Kristian Overby oplyste, at der ikke fra hverken entreprenør, rådgiver eller BO-VEST gøres forsøg på lukke købmanden, men at der er en byggesag, der kører og tager plads. Parkeringsplads C er ikke blevet aflukket for at lave håndværkerparkering – den er blevet lukket for at sikre sikkerhed for områdets beboere og færdslen til købmand / Bakkens Hjerte mv. Man har så valgt at lade håndværkerne parkere på det spærrede område, for at reducere pres på de øvrige parkeringspladser i området.

En deltager gav udtryk for, at der var mangel på samarbejde. En anden gav udtryk for at der var mangel på samtale.

En deltager opfordrede til, at man beskæftiger sig med at samarbejde og komme videre.

En deltager spurgte, hvorfor man åbner så sent for parkering C. Man bør tage hensyn til de beboere, der skal bo i D2 boligerne. Christian Lang oplyste, at man netop har rykket indflytningen af D2 boliger til slut november for at disse beboere kan ind fra Galgebakken Torv. De vil så også kunne parkere der.

En deltager spurgte til, om noget af håndværkerparkeringen ved Øster i stedet kan klares ved, at der kan parkeres på den store hovedbyggeplads. Håndværkerparkeringen ved Øster foregår, fordi man har været nødt til at lukke området ned for beboerne. *(Christian Lang har eftermødet igen forhørt sig hos Enemærke & Petersen, men de afviser, at de kan få plads til mere parkerings på hovedbyggepladsen)*

En deltager spurgte til det orange felt på rådgivers præsentation, hvor der står "overdragelse er uafklaret". Christian Lang oplyste, at der pt. er flere ønsker for området. Nogle ønsker håndværkerparkering, nogle ønsker beboerparkering og andre ønsker et grønt areal. Fra oktober kan det være en fordel at anvende området til beboerne i Galgebakken Sten, da parkeringsplads B vil blive lukket.

Kristian Overby oplyste, at fra uge 20-21 har man ikke længere brug for jernpladevejen i Vester, for så er Enemærke & Petersen færdige med at køre muld ud i dette område. Man vil således kunne nedlægge jernpladevejen og egentlig også adgangen til den midlertidige parkeringsplads. Der lægges op til, at der træffes beslutning på næstkommende HPU-møde.

En deltager spurgte, om man har tænkt på at få åbnet ned til Hyldebjergvej, så børn, der skal i skole m.v., kan cykle den vej. Skulle man ikke arbejde på det, så den sti kan benyttes for at komme ud af Galgebakken? Kristian Overby oplyste, at han har lagt en forespørgsel i Hyldebjergvej.

En deltager oplyste, at børnene siger, at de ikke må gå over ved Herstedvestervej, og spurgte til, om man kan lave en midlertidig lysregulering ved rundkørslen. Evt. kan det klares med den kommunale forvaltning.

En deltager spurgte til, om man kan rette stien syd for cykelparkeringspladsen i Vester ud, så den asfalterede supercykelsti anvendes. Christian Lang vil se på det, og mente, at der blot var tale om en detalje, der ikke var rettet op på kortet.

En deltager spurgte til evakueringsveje.

Kristian Overby oplyste, at entreprenøren har forhørt sig om det.

Christian Lang oplyste, at beredskabet er orienteret om nøglesystem ved bomme og gule hegn.

Entreprenøren orienterer løbende om situationen.

Parkeringspladser

Der er følgende særlige fokuspunkter lige nu:

- Flex-parkering på parkeringsplads C.
- Udfordring mellem blandet trafik på parkeringsarealerne.

- Når Over er flyttet ud, så mindskes presset på parkeringsplads B.
- Når Enemærke & Petersen indtager Neder og parkeringsplads B til oktober 2024, så vil færdsel over til Vester kunne ske uden lysregulering og dermed kan beboere i Mark og Sten vælge at parkere derovre.
- Parkeringspladserne nord for Vester og Torv overdrages til beboerne løbende som angivet på planen (se rådgivers præsentation).
- Løsning for jernpladevej og parkering bag Vester 9.
 - Kan laves om til grus fremfor jernplader.
 - Pladsen kan muligvis bevares som beboerparkering.

Byggeplads og parkeringspladser i oktober 2024

Christian Lang præsenterede et kort over den forventede byggeplads og friarealer oktober 2024, når Neder overtages af Enemærke & Petersen.

I forbindelse med opstarten på Galgebakken Neder skal der laves en ny byggepladsvej på tværs af det centrale grønne område i Galgebakken.

En deltager mente, at hvis der skal etableres en sti i nord/syd gående retning vest for Mark og Sten, så skal det være en god sti uden plader. Christian Lang vil helst have en sti på den østlige side af Mark/Sten, da de mener, at dette giver den bedste sikkerhed mellem beboere og byggeplads/entreprenørkørsel.

Købmanden

Se rådgivers præsentation.

Christian Lang oplyste, at der er følgende løsninger for leveringer af varer og pakker til købmanden:

- Tilladelse til at køre ind på parkeringsplads C.
- Tilladelse til at åbne byggepladsporten til parkeringsplads C om aftener og weekender.
- Mulighed for at køre ind via parkeringsplads B om nødvendigt.

Der er følgende løsninger for kunder til købmanden:

- Tilladelse til at holde på parkeringsplads B
- Ekstra skiltning med købmand og pakkeafhentning

Gravearbejde på Torvet

- Arbejdet vil blive udført etapevis, så der hele tiden sikres adgang til købmanden, vaskeri og beboerudlånet.

En deltager spurgte til forholdene omkring købmanden. Henrik har store problemer med at komme ind med varer og hans arbejde skal tænkes ind i det. Han kan ikke have vogne stående.

Christian Lang oplyste, at Henrik har samme forhold som købmanden i forhold til adgang via parkering C.

En deltager oplyste, at han har sendt spørgsmål til Troels fra Enemærke & Petersen og forespurgte til, om Henrik kan få varer ind via indkørsel B og køre op til beboerhuset. Der afventes svar.

En deltager oplyste, at Henrik er ansat i afdelingen, så når gårdmændene kan køre der, så kan Henrik vel også gøre det.

En deltager gjorde opmærksom på, at når man kommer ind fra parkering B, så mangler der synlig skiltning overfor indgangen, så man kan blive henvist til, hvor købmanden er. Købmanden er afhængig af kunder udefra, der skal hente pakker. Christian Lang oplyste, at man vil følge op på det.

Autoværkstedet

Der er intet nyt herom.

Der blev opfordret til at lave en plan for det.

Tilslutning af vandposter til ny vandforsyning – opfølgning fra sidste møde

Tilbage melding fra rådgiver angående mulighed for en løsning med brug/lukning for haner sommer/vinter og ok vandkvalitet.

Christian Lang oplyste, at springvandet forsynes med vand fra vaskeriet, så det forsøges at lade dette forblive. Aflæsning af forbrug vil foregå via fællesmåler fra vaskeriet.

Elastisk fuger mellem væg/loft og væg/væg – opfølgning fra sidste møde

Tilbage melding fra rådgiver angående projektbeskrivelsen og forskrifter vedr. tolerancer.

Se rådgivers præsentation.

Christian Lang oplyste, at der anvendes en højelastisk fuger fra Dana Lim. Alm. ms fuger kan give sig +/- 10%, hvor den anvendte kan give sig op til +/- 25%. Der er ikke blot indkøbt et billigt produkt. Overflader rengøres og aftørres inden fugen udføres, men der er ingen krav til, at der skal primes inden brug af fugen. De udfordringer, der er, skyldes, at fugen revner, men ikke at den slipper. Det vurderes derfor ikke at være et forhold omkring priming, men at bygningsdelene giver sig. Det er rådgivers vurdering, at hvis man skal problemet til livs, så skal der fuges på ny efter 6-12 måneder og så burde det kun være et fåtal af situationer, hvor den vil revne.

Christian Lang oplyste videre, at fugen lægges af kosmetisk årsag. Når bygningsdelene bevæger sig, så kan det revne. Træelementet bevæger sig anderledes end betonelementet.

En deltager mente, at hvis man primer før fugningen, så kan fugen sidde bedre fast.

Kristian Overby opfordrede Christian Lang til at søge i byggeteknisk fælleseje og afsøge, hvad der er god byggeskik på området.

En deltager spurgte til, om udbedring af fuger efter 6 – 12 måneder er noget som driften eller byggesagen tager sig af. Kristian Overby vil vende tilbage herom.

Berit Djarling spurgte til, om der ikke en tolerance, der siger noget om, hvor meget det må gabe. Det må fremadrettet beskrives som et krav i udbudssammenhæng.

Fejl og mangler, der ikke er udbedret endnu og 1 års gennemgang – medtaget fra sidste møde

Status på officiel tilbage melding fra Enemærke & Petersen på udestående mangler og udskudte arbejder i etape 1.

Se rådgiver præsentation.

Siden sidst har man modtaget en aflevering fra entreprenøren i forhold til etape 1. Enemærke & Petersen har færdigmeldt deres dokumentation og dette er rådgivergruppen nu ved at gennemgå.

Det er aftalt, at den sidste udbedring af grusarealet på parkeringspladsen bag Skrænt 1-3 er overgået til driften. Der bliver arbejdet på at få håndteret de sidste udestående mangler i etape 1. På rådgivers præsentation er der en oversigt over de udestående registrerede fejl og mangler, der er påpeget af rådgiver og ved beboergennemgang.

Langt de fleste fejl og mangler er afsluttet. Mange af de fejl og mangler, der stadig udestår, vedrører udearealer, som anlægsgartneren for nuværende er ved at udbedre.

En deltager påpegede, at hoveddørene er meget tunge og svære at lukke/låse. Christian Lang oplyste, at det er et generelt forhold som ofte opleves, når man får nye døre på byggesager. De nye døre er tungere og sikkerhedsmekanismen er strammere. I nogle tilfælde har det kunnet løses ved at smøre hængsler. Christian Lang oplyste, at man i andre projekter har sat en forlænger på dørhåndtaget for at gøre det nemmere at lukke/låse døren.

Christian Lang oplyste, at man tager en snak om de udestående mangler med NOVA5, entreprenør, landskabsarkitekten.

En deltager oplyste, at man har set flere steder, hvor tagnedløb fra skurene ikke centrerer med hulet i jorden og spurgte til, om det er en generel mangel, der bliver oprettet. Conrad Seibæk Kongstad oplyste, at man er opmærksom på det.

1-års gennemgang

Se rådgiverpræsentation.

Christian Lang oplyste, at inden den 23. november 2024 skal bygherren og rådgiver påpege kendte fejl/mangler overfor entreprenøren. Det gøres på følgende vis:

- Der bliver rundsendt fejl- mangelister til alle beboere i etape 1. Svarene gennemgås/filtreres af rådgiver/driften og relevante forhold lægger rådgiver på programmet Ajour.
- Rådgiver laver gennemgang af udeområder og specifikke fokuspunkter.
- Byggeskadefonden vil lave en uvildig teknisk gennemgang

En deltager spurgte, om der er et krav om udbedringstid for fejl og mangler. Christian Lang svarede, at det afhænger af alvorligheden af det. Christian Lang fortalte videre kort om, hvorledes der i en byggesag som denne kan tilbageholdes betaling, hvis der er fejl/mangler.

En deltager spurgte om, hvorvidt der er identificeret forhold, hvor rådgiver har lavet fejl. Kristian Overby oplyste, at der på nuværende tidspunkt ikke er konstateret projekteringsfejl, men at der foregår dialog om eventuelle projektmangler.

Skimmeludfordringer i skure – opfølgning fra sidste møde

Se rådgiverpræsentation

Christian Lang oplyste, at der endnu ikke er truffet enighed om hvem, der skal varetage afrensningen af skimmel på lofterne i skurene i Vester ulige og der afventes en afklaring. Rådgiver har gennemført i 100% kortlægning af omfanget i Vester ulige.

For at minimere skimmel fremadrettet, som vil kunne komme over tid, kunne der godt ses på en ekstra ventilationsløsning med nogle riste. Dette kan indarbejdes i projektet og vil nemt kunne monteres bagudrettet.

En deltager oplyste, at med den beklædning, der er monteret – et bræt på to brædder – så må skuret være udluftet og tæt imod regn.

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 oplyste, at el-ingeniører efter sidste møde har oplyst, at der skal trækkes ny kabling for at kunne udføre korrespondanceafbryder ved trappen, og det vil formentlig kræve rille-arbejder. Han oplyste

videre, at der findes trådløse løsninger på batteri, som vil være billigere og give mindre gener. Udfordringen med disse er batteriskift.

En deltager oplyste, at der ej heller er korrespondance i vedkommendes C-bolig. Christian Lang vil følge op på det.

En deltager oplyste, at der går et rør i betonvæggen. Christian Lang oplyste, at hvis der ligger et rør i væggen, så vil man undersøge, om dette kan bruges. Christian Lang vil følge op på det.

Fastgørelse af pergolaer ved D-boliger – opfølgning fra sidste møde

Christian Lang fortalte på HPU 111, at de fritstående pergolaer ved D-boliger bør få en ekstra forstærkning. Rådgiver så to mulige løsningsforslag, hvor rådgiver anbefalede løsningen med wire.

Status på rådgivers løsningsforslag med priser. Rådgiver foreslår nu, at der opsættes en skråstiver. Forholdet kan besigtiges ved D2-boligerne i Galgebakken Skrænt. Se rådgivers præsentation.

Christian Lang oplyste, at den tidligere plan med wire viste sig mere kompliceret end forventet ift. fastgørelse i boligfacaderne og prisen vurderes at blive forholdsvis høj. Der er derfor lavet en mere simpel forstærkning på pergolaen ved Skrænt 2, og denne er både effektiv og visuel pæn. Det er rådgivers anbefaling at tilkøbe denne løsning til de øvrige pergolaer i Sten, Vester og Øster. Den samlede pris har Enemærke & Petersen opgjort til 45.000 kr. ex. moms.

Beslutning: Forslaget blev godkendt.

Overfladebehandling af støttemurer ved den blå legeplads – opfølgning fra sidste møde

Status fra GAB angående spørgsmålet om, hvorvidt der ønskes overfladebehandling af støttemurer ved den blå legeplads på samme vis som murerne i stræderne. Lige nu fremstår de med malet overflade. Prisen for arbejdet kendes ikke.

Se rådgivers præsentation.

Enemærke & Petersen har oplyst, at afrensning, udbedring og overfladebehandling af støttemurerne ved den blå legeplads skal koste mellem 270-280.000 kr. ex. moms. Det er rådgivers vurdering, af denne pris ikke står mål med slutresultatet.

En deltager henviste til murerne i Vester og sammenlignede med prisen for en nedtagning af murene.

En deltager ønskede at bevare murene.

Beslutning: Emnet lukkes og det kan evt. tages op på et beboermøde.

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?

Kristian Overby oplyste, at han er i dialog med Kenneth F. Skaaning for at se, hvor mange boliger det drejer sig om.

Beslutning: Emnet genoptages på næste møde

Udluftningsskab til fjernvarmen i Sønder

Se rådgivers præsentation.

Christian Lang oplyste, at de af Albertslund Forsyning er anmodet om, at der kan opsættes udluftningsskur for den østlige fjernvarmeledning syd for Sønder. Placering er skitseret på kortet på præsentationen.

GAB oplyste at der allerede er truffet beslutning om placeringen. Punktet lukkes.

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

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.

Emhættetest

Kristian Overby oplyste, at man er ved at gennemføre en test af emhætter. Han afventer at læse resultatet.

Film/video

En deltager spurgte til, hvorledes det står til med udarbejdelse af den film/video om helhedsplanen for Galgebakken. Kristian Overby oplyste, at der ikke er nyt om dette og vil skrive emnet på aktionslisten, så det tages op igen på et kommende møde.

Gennemgang af varmeunit

Afventer til næste møde.

Støj fra kælderen, der er afhjulpet.

En deltager spurgte til, hvorledes det er løst.

Afventer til næste møde.

Låger til haver i C-boliger

Emnet vil blive beskrevet i kommende byggepost

Fjernelse af varmecentraler

En deltager spurgte til tidshorisonten for fjernelsen. Christian Lang vil undersøge det og vende tilbage.

Fast punkt

En deltager ønskede, at der på dagsordenen er et fast punkt med opfølgning på emner viderebragt fra tidligere møder. Der strammes op på aktionsliste.

Nyt beboerhus

Kristian Overby oplyste, at han gerne vil lave en skriftlig orientering

Belysning i Mark 2

En deltager oplyste, at der mangler belysning i Mark 2. Christian Lang vil følge op på det.

Punkt 11: Næste møde

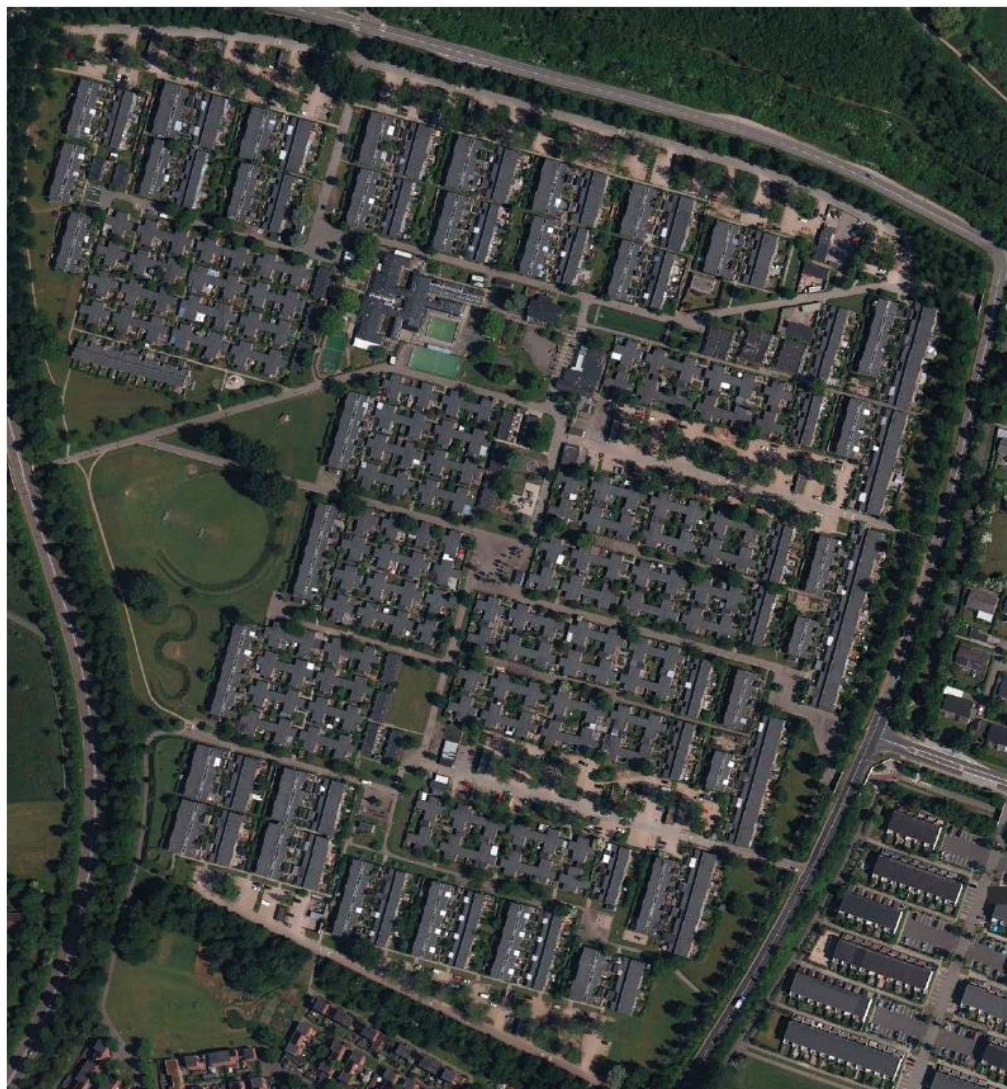
Tirsdag den 4. juni 2024 kl. 17:00.

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		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 støjdampe 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
----------------------	--	--	--	----------------



GALGEBAKKEN

HPU 112 Maj 2024

Trafik og adgang

Jernplader er flyttet og haver i 821-823 reetableres.

Særlige fokus-punkter lige nu:

- Beboer i Over (sidste flytter ud 3 juni)
- Købmanden
 - Adgang for kunder
 - Adgang for vareleveringer
 - Pakkeshop
- Flytning af værksted
- Færdsel for Bakkens Hjertes børn
- Gravearbejdet på Torvet som blev varslet d.3 maj – forventet afsluttet ultimo maj

Der er blevet opsat ekstra skilte til købmand og pakkeafhentning.

Beboer kører for stærkt på jernpladevejen i Vester. Der bliver opfordret til, at der opsættes 10km/t skiltning



Parkeringspladser

Særlige fokus-punkter lige nu:

- Flex-parkering på Parkeringsplads C
- Udfordring mellem blandet trafik på parkeringsarealerne
- Når Over er flyttet ud, så mindskes presset på Parkeringsplads B
- Når E&P indtager Neder og Parkeringsplads B til oktober vil færdsel over til Vester kunne ske uden lysregulering og dermed kan beboer i Mark og Sten vælge at holde derover
- Parkeringspladser nord for Vester og Torv overdrages løbende som angivet på planen ved siden af.
- Løsning for jernpladevej og parkering bag Vester 9
 - Kan laves om til grus fremfor jernplader
 - Pladsen kan muligvis bevares som beboerparkering



Byggeplads og parkeringspladser i oktober 2024

Vedhæftet kort er vores forventning for byggeplads og friarealer til oktober når Neder overtages af E&P

- Løsning for adgangsveje på hovedstrædet skal afklares samt hvordan krydsning af byggepladsvejen fra hovedskurpladsen til Neder skal løses



Købmanden

- Løsninger for vareleveringer og pakker
 - Tilladelse til at køre ind på Parkeringsplads C
 - Tilladelse til at åbne byggepladsporten til Parkeringsplads C om aftner og weekender
 - Mulighed for at køre ind via Parkeringsplads B om nødvendigt
- Kunder
 - Tilladelse til at holde på Parkeringsplads B
 - Ekstra skiltning med Købmand og pakkeafhentning
- Gravearbejde på Torvet
 - Arbejdet vil blive udført etapevis, så der hele tiden sikres adgang til Købmanden, vaskeri og beboerudlånet



Autoværkstedet

- Intet nyt herom

Tilslutning af vandposter til ny vandforsyning

Springvandet forsynes med vand fra vaskeriet, så det forsøges at lade dette forblive. Aflæsning via gå via fællesmåler fra vaskeriet

Elastisk fuger mellem væg/loft og væg/væg

Tilbage melding fra rådgiver angående projekt beskrivelsen og forskrifter vedr. tolerancer.

Der anvendes en højelastisk fuger fra Dana Lim. Alm. ms fuger kan gives sig +/- 10%, hvor denne kan gives sig op til +/- 25%

Overflader rengøres og aftørres inden fugen udføres, men der er ingen krav til at der skal primes inden brug af fugen.

De udfordringer som ses er, at fugen revner, men ikke at den slipper. Det vurderes derfor ikke at være et forhold omkring priming, men at bygningsdelene giver sig tilpas meget.

Det er rådgivers vurdering at hvis man skal problemet til livs, skal der fuges på ny efter 6-12 måneder og så burde det kun være en få tal af situationer hvor den vil revne.




Fejl og mangler, der ikke er udbedret endnu

E&P har færdigmeldt deres dokumentation og dette er rådgivergruppen ved at gennemgå.

Det er aftalt, at den sidste udbedring af grus-arealet på P-pladsen bag Skrænt 1-3 er overgået til driften

Der bliver arbejde på få håndteret de sidste udestående mangler i Etape 1. Nedenfor er journaliseringen af de udestående registret mangler og fejl:

Påpeget fejl af rådgiver:

Projekt	Galgebakken_12444	Status på registreringer	Videresendt <input type="checkbox"/>	
1	Etape 1	%-Fordeling	8305 Alle	18 Afvist
2	-		63 Opretet	69 Ikke godkendt
3	-	4	325 Færdig	7830 Afsluttet

Påpeget fejl ved beboergennemgang:

Projekt	Galgebakken_12444	Status på registreringer	Videresendt <input type="checkbox"/>	
1	Etape 1	%-Fordeling	453 Alle	2 Afvist
2	-		14 Opretet	2 Ikke godkendt
3	-	3	2 Færdig	433 Afsluttet

1 års gennemgang

Inden d.23 november 2024 skal Bygherren og Rådgiver påpeget kendte fejl/mangler overfor entreprenøren.
Dette gøres på følgende vis:

- Der blive rundsendt fejl- mangelister til alle beboer i Etape 1.
 - Disse gennemgås/filtreres af rådgiver/driften og relevante forhold ligger Rådgiver på Ajour
- Rådgiver vil lave gennemgang af udeområder og specifikke fokus-punkter
- Byggeskadefonden vil lave en uvildig teknisk gennemgang

Skimmeludfordringer i skure

Der er endnu ikke truffet enighed om, hvem der skal varetage afrensningen af skimmel på lofterne i skurene i Vester Ulige.

NOVA5 har gennemført i 100% kortlægningen af omfanget i Vester Ulige.

For at minimere skimmel fremadrettet, som vil kunne komme over tid, kunne der godt ses på en ekstra ventilationsløsning med nogle riste. Dette kan indarbejdes i projektet, og vil kunne monteres nemt bagudrettet



Korrespondanceafbryder ved trapper i B-boliger Skrænt 1-3

El-ingeniører har efter mødet oplyst, at der skal trækkes ny kabling for at kunne udføre korrespondanceafbryder ved trappen, og det vil formentlig kræve rille-arbejder.

Der findes trådløse løsninger på batteri som vil være billigere og give mindre gener. Udfordring med disse er batteriskift.



Fastgørelse af pergolaer ved D-boliger

Den tidligere plan med wire, viste sig mere kompliceret end forventet ifht. Fastgørelse i bolig-facaderne og prisen vurderes at blive forholdsvis høj.

Der blev lavet en mere simpel forstærkning på pergolaen ved Skrænt 2, og denne er både effektiv og visuel pæn. Det er rådgivers anbefaling at tilkøbe denne løsning til de øvrige pergolaer i Sten, Vester og Øster.

Den samlet pris har E&P gjort til 45.000 ex.moms



Overfladebehandling af støttemurer ved den blå legeplads

E&P har oplyst, at afrensning, udbedring og overfladebehandling af støttemurerne ved den blå legeplads, skal koste mellem 270- 280.000 ex.moms

Det er rådgivers vurdering af denne pris ikke står mål med slutresultat



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?

Afventer

Udluftningsskab til fjernvarmen i Sønder

Albertslund Forsyning af anmodet om, at der kan opsættes udluftningsskur for den østlige fjernvarmeled syd for Sønder.

Placering er skitseret på kortet ved siden af.

