

Referat for Helhedsplanudvalgsmøde 111

2. april 2024 klokken 17-19 i bestyrelseslokalet på ejendomskontoret

Deltagere:

- Birthe Y. Nielsen, GAB
- Steen Søndergaard, GAB
- Jens Ellesøe Olsen, GAB
- Lars Steinov, GAB
- Kristian Mikael de Freitas Olesen, GAB – deltog fra kl. 18:30
- Jesper Lohse Jørgensen, observatør
- Benny Klausen, observatør

- Vinie Hansen - formand, VA, BO-VEST

- 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 – projektleder, NOVA5
- Conrad Kongsted – tilsyn og projektopfølgning, NOVA5
- Oliver Kranker – praktikant, NOVA5
- Maria Schoelzer – praktikant, NOVA5

DAGSORDEN

Punkt 1: Godkendelse af dagsorden for HPU 111

1.1 Godkendelse af dagsorden for HPU 111 og punkter til eventuelt

Mødet indledtes med punkt 3. Derefter blev øvrige punkter behandlet.

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

2.1 Byggeposten og renoveringshjemmeside

Udkast til Byggeposten

Der er forud for påsken udsendt en byggepost på baggrund af informationsmødet.

Forslag til kommende Byggeposten

Vandregninger for renoverede boliger.

Varme i renoverede boliger:

- Dialog med Albertslund Forsyning angående fremløbstemperatur.
- Hvad beboere skal gøre, hvis der er udfordring med varmen?
- Temperaturen på trægulvene.
- Antallet af termostater i boligen.
- Hvor i boligerne er der gulvvarme og hvorledes styres det?

Røgalarmer. Guide til beboerne. Guiden lægges op på hjemmesiden.

Plantning i haverne, giv dine slyngplanter til naboen.

2.2 Beboerhenvendelser

Slyngplanter i haverne

En beboer har henvendt sig, idet vedkommende ikke ønsker, at der plantes slyngplanter langs facade i dennes have, som det er planlagt. Derudover mener beboeren, at man skal have mulighed for at fravælge slyngplanterne.

En deltager oplyste, at beboerne tidligere har ønsket, at byggeriet skal gøres grønnere. Der er en lille håndfuld beboere, der er imod beplantningen i haverne. Hvis de ikke kan lide dem, så kan de grave dem op og give dem til andre, der gerne vil have dem.

Beslutning: Der bliver sat planter i haverne som tidligere besluttet på et beboermøde.

Henvendelse angående fliser fra stræde til indgangsdør til A-boliger

Der er videresendt ny henvendelse herom fra GAB til administrationen. Emnet har været behandlet på HPU 103. Administrationen ser ikke nogen anledning til at ændre allerede truffet beslutning.

Beslutning: Der ændres ikke på den tidligere beslutning om placeringen af fliser til indgangsdøren ved A-boliger.

Larm fra krybekælderudluftning

Der er modtaget henvendelse omkring larm fra krybekælderudluftning (UTA) i Skrænt.

Christian Lang meddelte, at problemet er løst.

2.3 Åbent Hus

2.4 Informationsmøde / beboermøde

Punkt 3: Tekniske anliggender

Varme – udbedring af konstaterede problemer med frostsikring, ændring af temperatursæt mv.

Rådgiver gennemgår plan for udbedring og totalgennemgang af boliger i Skrænt og Mark. Tilbage melding på dialog med Albertslund Forsyning.

Se rådgivers præsentation.

Christian Lang fortalte, at der har været afholdt møde med Enemærke & Petersen, rådgiverteamet, Driften, Termex og Albertslund Forsyning. Efter mødet er der aftalt følgende:

- Der laves teknisk gennemgang af alle boliger i Skrænt og Mark og for hver bolig laves der en afrapportering af nedenstående:
 - o Temperatursæt justeres til 28-43.
 - o Temperatur på brugsvand kontrolleres og der plomberes, hvis dette ikke er udført.
 - o Evt. manglende rumføler i C-boliger opsættes.
 - o Unit kontrolleres for frostsikring.
 - o Den udførte indregulering kontrolleres.
 - o Behov for vandpåfyldning kontrolleres og der efterfyldes om nødvendigt.

- Albertslund Forsyning fremsender løbende oversigt over boliger, hvor der kan være indikation på fx dårlig afkøling – pågældende boliger bliver kontrolleret.
- Temperatursæt justeres fremadrettet fra 38-43 til 28-43 (tilbageløb-fremløb).

Christian Lang oplyste videre, at det er aftalt, at ovenstående gennemgange i Skrænt og Mark udføres af Ribe VVS og at der forud foretages 6 ugers varsling efterfulgt af 14 dages varsling og 3 dages varsling.

Kristian Overby oplyste, at nogle beboere har henvendt sig angående forbrugsregnskabet fra Albertslund Forsyning. Det vil blive sammenholdt med information fra Albertslund Forsynings data. Beboere, der vurderer, at der er noget galt, skal kontakte ejendomskontoret, der så kan rekvirere Thorsen VVS og Enemærke & Petersen.

Trafik og adgang – oversigt

Status

Se rådgives præsentation.

Christian Lang oplyste, at følgende områder er særlige fokuspunkter lige nu:

- Adgangen for kørsel til Bakkens Hjerte, når P-pladsen ved Øster indtages.
- Varelevering til Købmanden.
- Sikre at Bakkens Hjertes Børn kører ind mellem Over og Neder frem for ind via Øster's parkeringsplads, hvor der er meget byggepladstrafik.
- Håndtering af flytning af værksted.
- Frigivelse af P-pladser til Vester.

En beboer har henvendt sig med oplysning om, at "Der er alt for meget biltrafik i Skrænt. Porten fra indkørsel B er oftest ulåst og åben. Det betyder at privatbilister kører ind for at aflevere indkøb. Nemlig.com chauffører og diverse lastbiler kører også ind mange gange om dagen..."

Christian Lang oplyste, at Enemærke & Petersen har fået at vide, at de skal lukke porten og ligeledes Driften.

En beboer har henvendt sig angående en Hoffmann-klods, der er opsat som spærring af trampestien gennem hækken ind til Kærmostestien over for indkørsel C. Det er her oplyst, at hvis det er for at forhindre fodgængerfærdsel ved indkørsel C, så er det en ugenemtænkt foranstaltning, for det er den eneste trappefri adgangsvej til stoppestederne ved Trippendalsvej.

Christian Lang oplyste, at klodsen var sat for at lede børnene via stien mellem Over og Neder i stedet for via P-pladsen mellem Øster og Over.

Deltagere påtalte, at klodsen ikke må sættes der og skal fjernes, da der er borgere, der skal have adgang til busstoppestedet.

En beboer har foreslået, at der bør være parkeringsforbud på asfalten på indkørsel C for at sikre adgang for varekørsel til købmanden.

Kristian Overby vil tage forholdet med på byggepladsmødet, hvor også Bakkens Hjerte vil være til stede.

Parkeringspladser i Vester – status for frigivelse af parkeringspladser nord for Vester og genopretning af midlertidig parkeringsplads
Se rådgivers præsentation.

Christian Lang oplyste følgende:

- Oprindelige P-pladser i Vester frigives løbende, men de er ikke færdigreetableret ved frigivelsen. Frigivelsen vil løbende følge afleveringen af Rækkehusene i Vester 4 og 2.
- Der er tilkommet interimsparkeringsplads syd for Vester 8/9.
- P-pladsen syd for Vester 9 blev udbedret med stenbelægning den 19. marts.
- Der arbejdes på muligheden for at lave interimsparkeringspladser der, hvor jorddepotet pt. ligger, da dettes flyttes over til Øster.
- Cykelparkeringen for børnene til Bakkens Hjerte ser ud til at fungere fint.

Der blev talt om det område i Vesters sydvestlige hjørne ud mod stien. Her er der på rådgivers præsentation (orange felt) noteret, at det overtages ca. 2. september.

Der blev spurgt til, hvordan det er blevet besluttet og der blev givet udtryk for, at det ikke ønskes, at Enemærke & Petersen får adgang til at bruge dette område.

Christian Lang oplyste, at hensigten med overdragelse til entreprenøren var tænkt som en midlertidig løsning, da der er udfordring med parkeringspladser til håndværkerparkering og så der kan blive flere frie parkeringspladser til beboere. Der er tænkt på en indgang fra byggepladsen til det orange område, hvilket vil give en bedre logistik.

En deltager oplyste, at der er ledige pladser på byggepladsen og spurgte til hvorfor håndværkerne så holder i hjørnet ved Vester. Det blev konstateret lige før påske.

Kristian Overby oplyste, at der skal instrueres i brugen af pladsen.

Conrad Seibæk Kongstad oplyste, at anvendelsen af det forslåede nye område til håndværkerparkering først vil kunne anvendes fra den 1/7, hvor der igen er adgang ved indkørslen fra Gamle Landevej. Der foreslås hjaltænder og fuldt stop for håndværkerbiler, der skal passere cykelstien. Overdragelsen af den midlertidige parkeringsplads til håndværkere vil være en beslutning på HPU.

En deltager påpegede, at håndværkerne ikke vil gå helt fra den midlertidige parkeringsplads i Vester til Sønder.

En deltager foreslog at håndværkerne måtte optimere deres brug af hovedbyggepladsen og finde flere parkeringspladser der. Christian Lang vurderede ikke umiddelbart, at det kan optimeres på hovedbyggepladsen.

En deltager foreslog, at man skulle tage en drøftelse med Enemærke & Petersen i forhold til anvendelsen af Grønningen og organiseringen af deres pladsforbrug. Der blev opfordret til at gentænke det.

En deltager talte om popler på parkeringspladserne. Det blev oplyst at landskabsarkitekten Eva og afdelingens gartner Kim ikke vil frigive flere popler før, der er en afklaring af placering af terrænlamper.

Berit Djarling nævnte, at der er lagt hønsenet på den skrå trærampe ved cykelparkeringen i Vester. Der mangler imidlertid hønsenet på en del af rampen. (Enemærke & Petersen har efter mødet monteret det manglende stykke hønsenet på den nederste del af rampen ved opgangen til Vester)

Adgang til genbrugspladsen – opfølgning fra sidste møde

Udmelding fra sikkerhedsrådgiver om blanding af trafik til genbrugsplads

Se rådgiverpræsentation.

Christian Lang oplyste, at i forbindelse med forespørgslen på beboerkørsel bagom Torv ind til genbrugspladsen så har Eggersen risikovurderet, at dette ikke kan lade sig gøre på en forsvarlig måde. Der er planlagt meget tung trafik fra OK Nygaard, da de har deres jordopbevaring på parkeringspladsen og vil have det indtil Enemærke & Petersen rykker ud fra Torv. Der vil kunne komme situationer, hvor gående og børn blandes med tung byggepladskørsel, hvilket ikke er sikkerhedsmæssigt forsvarligt. Videre så er der også meget andet end byggepladstrafik på disse veje og derved risiko for uheld med de bløde trafikanter. På det vedhæftede er det illustreret hvor jordopbevaringen er placeret i forhold til genbrugspladsen. Den blå linje indikerer, hvor OK Nygaards medarbejder kører med dumper og gravemaskiner samt eventuelle lastbiler. Så længe det arbejde er planlagt, så kan der ikke være mulighed for beboerkørsel og bløde trafikanter. Vedligeholdelsen og renholdelsen af disse veje er også sporadisk og ikke fyldestgørende til beboertrafik og der vil også forekomme kørsel udenfor arbejdstids (bl.a. materialeleverancer). En deling af adgangsvejen mellem "indenfor byggetid" og "udenfor byggetid" er ligeledes vurderet uhensigtsmæssig, da det vil kræve sikring af vejen, flytning på hegn og styring af låger.

Adgang til værkstedet og autoværksted – opfølgning fra sidste møde

Se rådgiverpræsentation.

Christian Lang oplyste, at der er adgang til værkstedet, når der afholdes "åbent værksted" samt efter aftale med Henrik fra Udlån. Rådgiver eskorterer de beboere over til værkstedet, som skulle have behovet og løsningen vurderes som den mest egnede på nuværende tidspunkt. Der ses på en mulighed for at flytte værkstedet over mellem beboerhus og Bakkens Hjerte, men man mangler stadig en klar tilbagemelding omkring det Nexel kabel, som skal krydse på det sted, hvor værkstedet ligger.

En deltager spurgte til, om der er mulighed for at anvende værkstedet uden for åbningstiden og dertil svarede Christian Lang, at der er en mulighed for en nøgleboks, hvis det bliver nødvendigt.

En deltager foreslog, at der kunne foretages en styret underboring under værkstedet i stedet for en flytning af det. Christian Lang oplyste, at det også var blevet foreslået entreprenøren, men at de ikke finder dette muligt grundet respektafstande og sagsbehandlingstid for tilladelser til at arbejde i nærheden af HOFORS hovedvandleddning.

Christian Lang havde ikke nyt om autoværkstedet.

Indflytning i D2 boliger i Øster

Se rådgiverpræsentation.

Christian Lang oplyste, at bygningsarbejderne for D2-boliger bliver færdige ultimo maj, men grundet færdiggørelse af forsyninger og sikre farbare adgangsveje til boligerne er det besluttet, at beboerne først flytter ind i boligerne samtidig med Torv 9 i udgangen af november 2024. BO-VEST kommer til at være dialog med beboerne omkring genhusningssituationen. Desværre kan der derved opstå dobbeltgenhusning. Sagerne håndholdes og beboerne varsles senest 6 uger før flytning.

En deltager udtrykte utilfredshed med, at ældre beboere skal udsættes for flere genhusninger og forsinket adgang til D-boligerne. Kristian Overby nævnte, at alternativet var værre, da der ikke kunne sikres en tilstrækkelig tilgængelig adgangsvej til boligerne.

Parkeringspladser mellem Øster og Over samt adgang til beboerhus, Bakkens Hjerte mv. – opfølgning fra sidste møde

Christian Lang oplyste, at de afventer et møde med Enemærke & Petersen.

Tilslutning af vandposter til ny vandforsyning – opfølgning fra sidste møde

Lovgrundlag og retningslinjer gennemgås.

Der drøftes hvilke vandposter, der laves her og nu

Administrationen foreslår, at springvand på plads foran købmand og vaskeplads i Vester etableres nu.

Øvrige etableres efter helhedsplanen.

En skrivelse fra ingeniøren angående lovgrundlag og retningslinjer var udsendt til deltagerne forud for mødet.

En deltager spurgte, om man kunne lave et system, så vandtilførslen bliver tømt før vinteren.

En deltager spurgte til om man, hvis der er et problem med, at der er stillestående vand i mere end et halvt år, så kan lave en kortere periode med stillestående vand. Det blev nævnt, at der også er et spørgsmål om vandrørens tilstand.

Christian Lang oplyste, at der skal være en handlingsplan/driftsplan, der sikrer vandkvaliteten. Dertil er der også et spørgsmål om, hvorledes vandforbruget til fælles installationer bliver målt.

Konklusion: Rådgiver undersøger, om det er muligt at finde en løsning om brug/lukning og ok vandkvalitet. GAB skal forholde sig til, hvor der evt. skal etableres vand – Torvet og den blå legeplads?

Monitorering – opfølgning fra sidste møde

Se rådgivers præsentation.

Christian Lang besvarede en række spørgsmål angående monitorering.

Er der planlagt gennemført monitoreringer i renoveringens øvrige etaper? HPU er ikke orienteret herom. Christian Lang svarede: Ja, det er planen, men den endelige strategi er under behandling. Det vil omhandle overvågning af Dantherm-ventilationsanlæg og suppleret med fugtmåler.

Er Albertslund Kommune fremkommet med bemærkninger hertil og er der en dialog mellem Bo-Vest og kommunen om resultaterne?

Christian Lang svarede: Kommunen er ikke kommet med nogle bemærkninger. 2023-rapporteringen indsendes til Kommunen primo april.

Hvornår og hvor meget informeres HPU om de gennemførte fugtmålinger i luft og byggematerialer i de renoverede boliger?

Christian Lang svarede: Som udgangspunkt ikke, men både entreprenør og rådgiver foretager kontrol/tilsyn heraf. Der blev fra HPU udtrykt et ønske om at modtage information herom på et generelt niveau, da der er en historik med skimmel og fugt i Galgebakken.

Spørge Bunch om det giver mening af at lave øget monitorering på senere etaper?

Christian Lang svarede: Bunch vil blive inddraget i den fremtidige strategi jf. det første spørgsmål angående planlægning af monitoreringer.

For nogle boliger er der hovedfjernevarmerør i krybekælderen. Får det indflydelse på målingerne?

Christian Lang svarede: Ja, dette giver et øget varmetilskud, og dette ses også behandlet i rapporteringen.

Nogle beboere har fået penge tilbage for varmen. Måske ser det pga. fjernvarmerør i krybekælderen? Er der forskel i Bunchs data?

Christian Lang svarede: Det er fra rådgivers side svært at vurdere.

Nogle beboere har fået krav om efterbetaling for varmen. Er indførelsestemperaturen for høj?

Christian Lang svarede: Hvis der henvises til temperatursættet på 38-43, så har Albertslund Forsyning oplyst, at dette ikke direkte eller kun i begrænset omfang medfører en øget varmeudgift.

Thorsen VVS har i nogle boliger fundet, at frostsikringsplitten ikke var fjernet. Hvilken indflydelse har det haft?

Christian Lang svarede: Et konstant varmeflow på primær side af varmeunitet. Der arbejdes på at kortlægge om/hvilken økonomisk betydning dette har haft for de berørte beboere, og disse vil blive kompenseret herfor.

Konklusion: Hvis der konstateres større generelle fugtproblemer, så ønskes dette rapporteres til HPU.

Elastisk fuge mellem væg/loft væg/væg

Se rådgiverpræsentation.

Christian Lang fortalte, at der i nogle boliger (primært D-boliger og Skrånt 1-3) er konstateret fugeslip efter afleveringen af disse boliger. Fugeslipet er af kosmetisk betydning og er ikke sætningsrevner, som flere beboere har omtalt dem som. Samlingerne fuges med en alm. Indvendig akrylfuge, og denne kan i størstedelen af boligerne optage de bevægelser, som forekommer mellem væg/loft og væg/væg. Rådgiver har spurgt Enemærke & Petersen om, hvad prisen vil være for at fuge med en højelastisk fuge i stedet for. Tillægsprisen herfor ville være omkring 55 kr./løbende meter inkl. Moms. Dette mente rådgiver ikke stod mål med udfordringen og der vil ikke være nogen garanti for, at der ikke også vil komme fugeslip nogle steder med denne fuge. Hvis der skal gøres noget økonomisk rationelt, så kunne man se på, om der i forbindelse med 1 års gennemgangen skulle laves nogle udbedringer, hvor de værste samlinger udbedres.

Christian Lang mente ikke, at der er noget forkert i den fuge, der er anvendt. Der er alle mulige aspekter til at forklare, hvorfor den revner.

En deltager spurgte til fugemetoden og forbehandlingen samt hvilke tolerancer, der accepteres ved sådanne arbejder.

Konklusion: Christian Lang skal tjekke projektbeskrivelsen og forskrifter vedr. tolerancer og vende tilbage.

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

Der afventes en tilbagemelding fra Enemærke & Petersen i forhold til den juridiske aflevering. Der skulle være modtaget en status fra dem den 12-02-2024 og selvom der er rykket for den, så er endnu ikke modtaget endnu.

Se rådgivers præsentation.

Christian Lang oplyste, at de afventer en officiel tilbagemelding fra Enemærke & Petersen på udestående mangler og udskudte arbejder i etape 1.

Christian Lang oplyste videre, at følgende pågår:

- Enemærke & Petersen er ved at planlægge udbedring af P-pladsen bag Skrænt 1-3.
- OK Nygaard har genoptaget den udestående beplantning nu, hvor vejret igen er egnet til det.
- Rådgiver og Enemærke & Petersen er i løbende dialog om udbedring af bolig mangler, som har "cirkuleret".
- Færdiggørelse af UTA'er (kælderventilationer) startes op igen (der har været usikkerheder omkring nogle arbejdsmiljømæssige forhold).
- Manglende overfladebrønde i stræder er ved at blive håndteret.
- Afrensning af støttemur pågår.
- Færdiggørelse af tætninger og opsætning af fjernvarmeskabe pågår.

Skimmeludfordringer i skure

Rådgiver redegør for årsager med skimmel i skure i Vester og et muligt tiltag, som kan minimere skimmelvækst i skure fremadrettet.

Se rådgivers præsentation.

Rådgiver har før påske lavet en total gennemgang af skurene i Vester og opfordrer Enemærke & Petersen til at påtage sig ansvaret for skimmeludviklingen og få det udbedret. Enemærke & Petersen mener på den anden side, at skurene er utilstrækkelig ventileret, hvilket i deres optik er årsag til skimmelvæksten. 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.

Christian Lang oplyste, at der kun var få skure, hvor rådgiver ikke kunne komme ind. Rådgiver kan godt se en sammenhæng mellem datoer, vejr, afdækning m.v. Han foreslog, at der evt. kunne udføres en skimmelbehandling på undersiden af loftet. Dette blev gjort i Galgebakken Skrænt 1 og 3, og dette har umiddelbart afhjulpet problemet.

Information om A5, hvor der som tilvalg er foretaget blænding af dør

I gipsvæggen er der el-installationer, der giver udfordringer, hvis en lejer vil etablere åbning i væggen. Rådgiver har lavet gennemgang og gennemgår forslag til udbedring.

Rådgiver afventer endelig aftale med Enemærke & Petersen.

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

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

CTS-switch til monitorering af ventilationssystemet

Hvordan er det juridisk skruet sammen med hensyn til beordring, tilsyn, garanti og ansvar i forbindelse med, at CTS-switchen er skyld i afbrydelse af lejemålets internetforbindelse? Hvordan er denne konstruktion besluttet?

CTS-switchen er bestilt af byggesagen som et nødvendigt tiltag for at kunne lave monitorering.

NOVA5/WPS er hyret til at føre tilsyn med DKTV og det de udfører.

CTS-switchen tilhører afdelingen og der er 1 års garanti.

Hvis internetforbindelsen ikke fungerer grundet defekt CTS-switch, så afholder byggesagen indtil videre teknikeromkostningen hertil. Efter byggesagen vil det være afdelingens økonomi, der skal afholde denne omkostning. Der er ikke forventning om, at det bliver et omfattende problem. DKTV har oplyst, at CTS-switchene generelt er rimeligt driftssikre.

Status for nedrivning af varmecentraler

Varmecentralerne fra Sten og frem bliver nedtaget i takt med, at de ikke er i funktion mere.

Pt. Anvendes varmecentralerne jf. Enemærke & Petersen stadig til fjernvarmen.

Fastgørelse af pergolaer ved D-boliger

Se rådgivers præsentation.

Christian Lang fortalte, at de fritstående pergolaer ved D-boliger bør få en ekstra forstærkning. Rådgiver ser to mulige løsningsforslag, hvor rådgiver anbefaler løsningen med wire.

Konklusion: Rådgiver skal komme med et løsningsforslag med priser.

Overfladebehandling af støttemurer ved den blå legeplads

Rådgiver spurgte om disse murer ønskes overfladebehandlet på samme vis som murerne i stræderne. Lige nu fremstår de med malet overflade. Christian Lang oplyste, at han ikke kendte prisen for dette arbejde.

Konklusion: GAB vil behandle dette emne.

Punkt 4: Status på genhusning

Orientering om samarbejdet med flyttefirmaet – Medtaget fra sidste møde

BO-VEST har holdt møde med flyttefirmaet ADAM på baggrund henvendelser fra beboere, der er flyttet til/fra genhusning. Det er på mødet aftalt, at der afholdes koordinationsmøder mellem genhusningen i BO-VEST og ADAM for i højere grad af skabe mulighed for fælles planlægning, så processen smidiggøres. ADAM har oplyst, at der ved flytninger vil være mindst en medarbejder til stede, der kan føre en samtale på dansk. ADAM har videre oplyst, at de nok skal behandle skadessager konkret, herunder forholde sig til indholdet, i stedet for blot at afvise sagerne allerede fordi klagefristerne ikke er overholdt. Hvis det drejer sig om klager/skader, hvor lejer påberåber skader på eksempelvis porcelæn, hvor flyttekassen pakkes ud efter måske 3 måneder, så vil en afvisning være berettiget.

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

Røgalarmer

Konklusion: Emnet vil blive besvaret i Byggeposten.

Hus i Vester 702 uden facadebeklædning

Conrad Seibæk Kongstad oplyste, at man ikke er helt færdige med gravsten ved gavlen. Enemærke & Petersen har givet besked til beboerne.

Conrad Seibæk Kongstad har efter mødet oplyst, at det bliver udført i uge 16.

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

En beboer har henvendt sig omkring lydisolering imellem 2 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. Christian Lang kigger nærmere på forholdet.

Defekt/Slukket ventilation – effekt på boligen

Der blev stillet spørgsmål til hvilke problemer kan det give for de boliger, hvor ventilationen ikke har kørt i flere måneder – hvad har det betydet for boligen? Hvormange boliger?

Emnet medtages på næste møde

Punkt 11: Næste møde

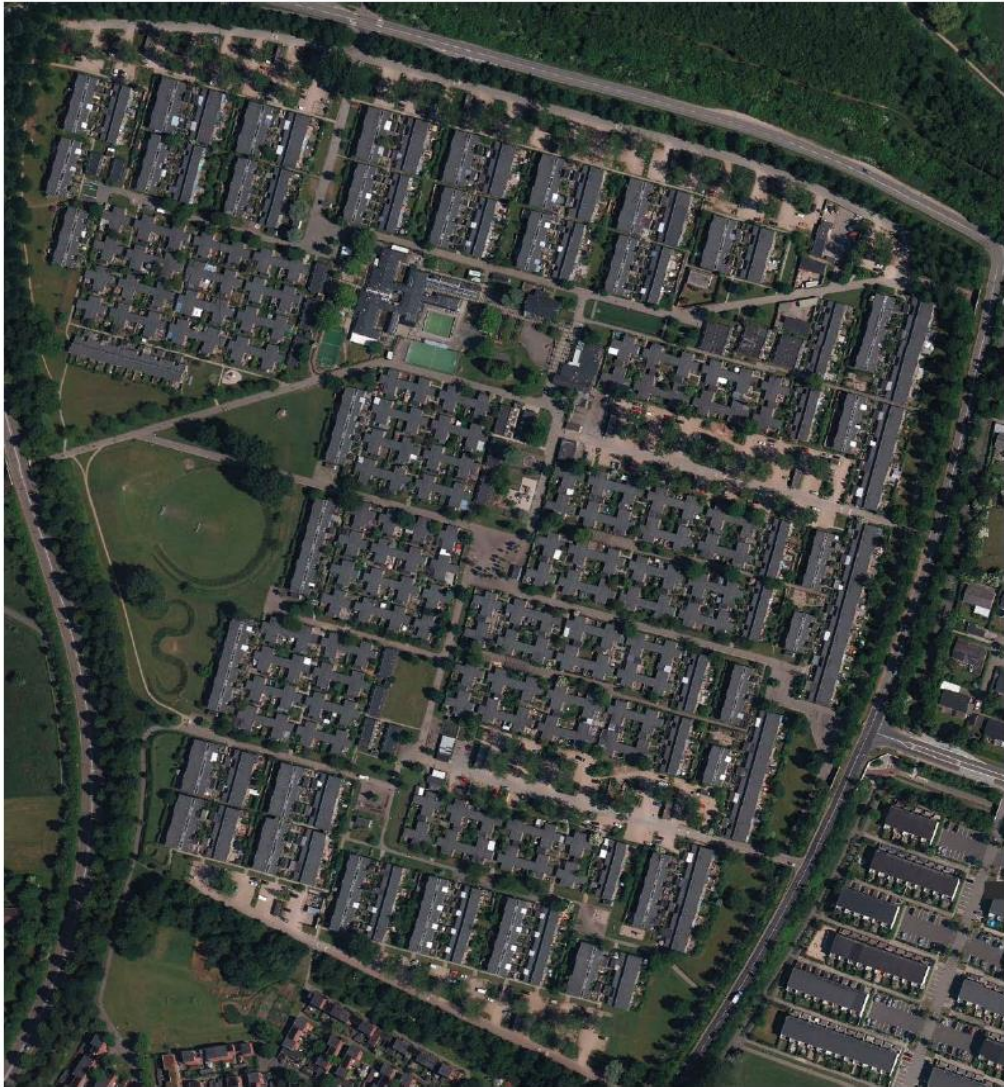
Tirsdag den 7. maj 2024 kl. 17:00.

Bruttoliste igangværende sager til beslutning

Bruttolisten er opdateret 22/3/24

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	CL kigger på det Dette pågår, men CL 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 Skåning Fuglsang er ved at afdække, hvor grænsen			

	går mellem HOFOR og Galgebakken, i forhold til drift af kloakker.			



GALGEBAKKEN

HPU 111 April 2024

Varme – udbedring af konstaterede problemer med frostsikring, ændring af temperatursæt mv

Der har været afholdt møde med E&P, Rådgiverteamet, Driften, Termix og Albertslund Forsyning.
Efter mødet er der aftalt følgende:

- Der laves teknisk gennemgang af alle boliger i Skrænt og Mark:
 - Temperatursæt justeres til 28-43
 - Temperatur på brugsvand kontrolleres og der plomberes, hvis dette ikke er udført
 - Evt. mangle rumføler i C-boliger opsættes
 - Unit kontrolleres for frostsikring
 - Den udførte indregulering kontrolleres
 - Behov for vandpåfyldning kontrolleres og der efterfyldes om nødvendigt

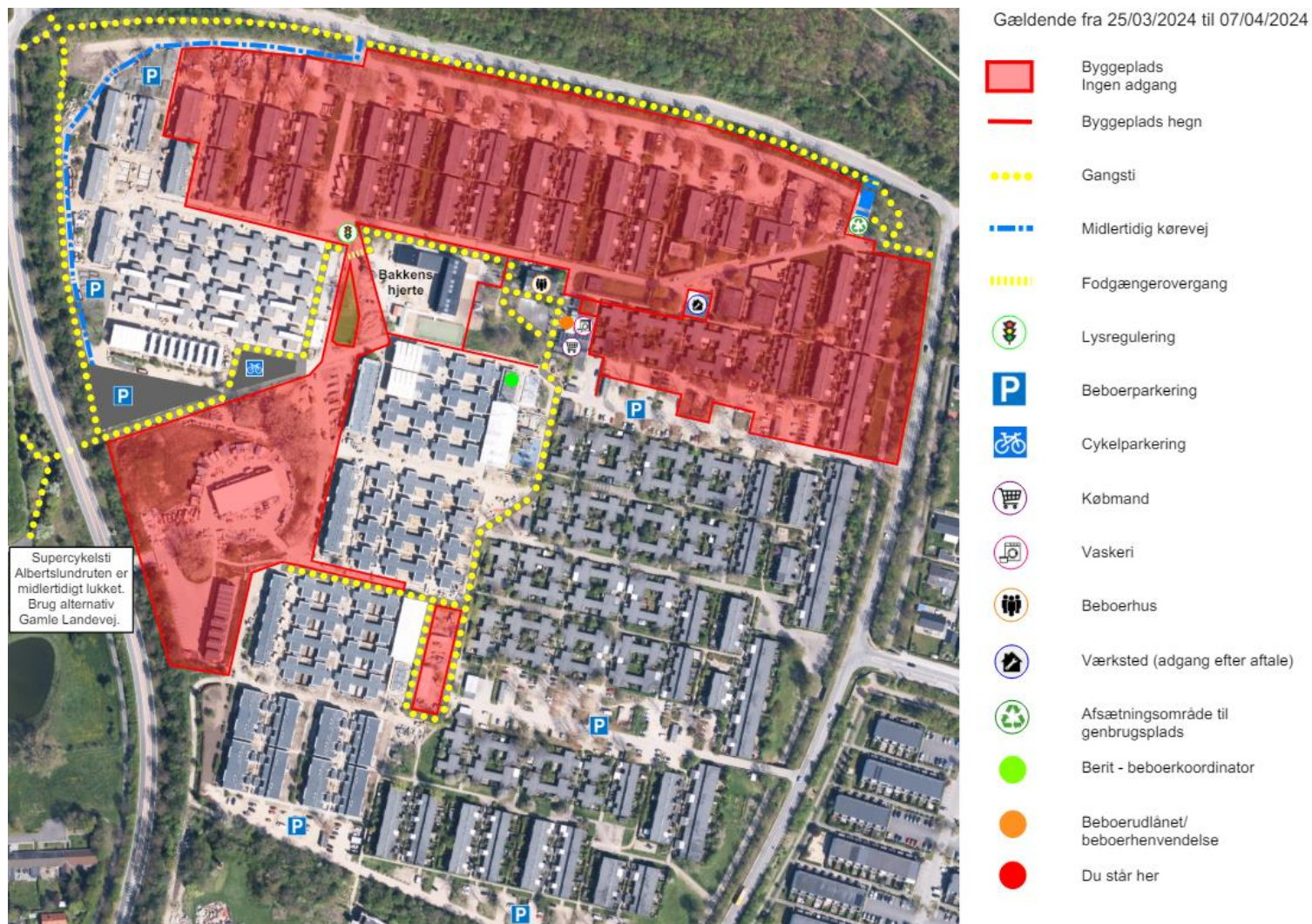
For hver bolig laves der en afrapportering af ovenstående

- Albertslund Forsyning fremsender løbende oversigt over boliger hvor der kan være indikation på fx dårlig afkøling – pågældende boliger bliver kontrolleret
- Temperatursæt justeres fremadrettet fra 38-43 til 28-43.

Trafik og oversigtskort

Særlige fokus-punkter lige nu:

- Adgang for kørsel til Bakkens Hjerter når P-pladsen ved Øster indtages
- Varelevering til Købmanden
- Sikre at Bakkens Hjertes Børn kører ind mellem Over og Neder frem for ind via Øster's parkeringsplads hvor der er meget byggeplads-trafik
- Håndtering af flytning af værksted
- Frigivelse af P-pladser til Vester



Parkeringspladser i Vester

- Oprindelige P-pladser frigives løbende, men er ikke færdigretableret ved frigivelsen. Frigivelsen vil løbende følge afleveringen af Rækkehusene i Vester 4 og 2
- Der er tilkommet interimsparkeringsplads syd for Vester 8/9
- P-pladsen syd for Vester 9 blev udbedret med sten-belægning d.19 marts
- Der arbejdes på muligheden for at lave interimsparkeringspladser der hvor jorddepotet pt. ligger, da dettes flyttes over til Øster
- Cykel-parkeringen for børnene til Bakkens Hjerte virker til at fungere fint



Adgang til genbrugspladsen

I forbindelse med forespørgslen på beboer kørsel bagom Torv ind til genbrugspladsen har Eggersen risikovurderet, at dette ikke kan lade sig gøre på en forsvarlig måde. Der er planlagt meget tung trafik fra OK Nygaard da de har deres jordopbevaring på parkeringspladsen og vil have det indtil E&P rykker ud fra Torv.

Der vil kunne komme situationer, hvor gående og børn med affaldsmaterialer og sammenblanding af disse bløde trafikanter og tung byggepladskørsel er ikke sikkerhedsmæssigt forsvarligt.

Endvidere er der også meget andet end byggepladstrafik på disse veje og derved risiko for uheld med de bløde trafikanter.

På det vedhæftede er det illustreret hvor jordopbevaringen er henne i henhold til genbrugspladsen og den blå linje indikere hvor OK Nygaards medarbejder kører med dumper og gravemaskiner samt eventuel lastbiler. Så længe det arbejde er planlagt kan der ikke være mulighed for beboerkørsel og bløde trafikanter.

Vedligeholdelsen og renholdelsen af disse veje er også sporadisk og ikke fyldestgørende til beboertrafik og der vil forekomme kørsel udenfor arbejdstids også (materiale-leveranser bla.).

En deling af adgangsvejen mellem "indenfor byggetid" og "udenfor byggetid" er ligeledes vurderet uhensigtsmæssigt da vil kræve sikring af vejen, flytning på hegn og styring af låger.



Adgang til værkstedet og autoklubben

Værksted

Der er adgang til værkstedet når der afholdes "åbent værksted", samt efter aftale med Henrik fra Udlån.

Rådgiver eskortere de beboer over til værkstedet som skulle have behovet og løsningen vurderes som den mest egnet på nuværende tidspunkt.

Der ses på mulighed for at flytte værkstedet over mellem beboerhus og Bakkens Hjerte med vi mangler stadig en klar tilbagemelding omkring det Nexel kabel som skal krydse der hvor værkstedet ligger.

Autoklubben

Der er intet nyt herom



Indflytning i D2 boliger i Øster

Bygningsarbejderne for D2-boliger bliver færdige ultimo maj, men grundet færdiggørelse af forsyninger og sikre farbare adgangsveje til dem, er det besluttet, at beboerne først flytter ind i dem sammen med Torv 9 i udgangen af november 2024.

BO-VEST er i dialog med beboerne omkring deres genhusningsituation



Parkeringspladser mellem Øster og Over samt adgang til beboerhus, Bakkens Hjerter mv.

Afventer møde med E&P

Tilslutning af vandposter til ny vandforsyning

Lovgrundlag og retningslinjer gennemgås.

Der drøftes hvilke vandposter der laves her og nu.

Administrationen foreslår at springvand på plads foran købmand og vaskeplads i Vester etableres nu. Øvrige etableres efter helhedsplan.

Monitorering

1. Er der planlagt gennemført monitoreringer i renoveringens øvrige etaper? HPU er ikke orienteret herom.
 - Ja, det er planen, men den endelige strategi er under behandling. Det vil omhandle overvågning af Dantherm-ventilationsanlæg og suppleret med fugtmåler
2. Er Albertslund Kommune fremkommet med bemærkninger hertil og er der en dialog mellem Bo-Vest og kommunen om resultaterne?
 - Kommunen er ikke kommet med nogle bemærkninger. 2023-rapporteringen indsendes til Kommunen primo april
3. Hvornår og hvor meget informeres HPU om de gennemførte fugtmålinger i luft og byggematerialer i de renoverede boliger
 - Som udgangspunkt ikke, men både entreprenør og rådgiver foretager kontrol/tilsyn heraf
4. Spørge Bunch om det giver mening af at lave øget monitorering på senere etaper?
 - Bunch vil blive inddraget i den fremtidige strategi jf. punkt 1
5. For nogle boliger er der hovedfjernevarmerør i krybekælderen. Får det indflydelse på målingerne?
 - Ja, dette giver et øget varmetilskud, og dette ses også behandlet i rapporteringen
6. Nogle beboere har fået penge tilbage for varmen. Måske ser det pga. fjernvarmerør i krybekælderen? Er der forskel i Bunchs data?
 - Det er fra rådgivers side svært at vurdere, om der er en direkte sammenlignelig, men den gamle fjernvarme giver et varmetilskud.
1. Nogle beboere har fået krav om efterbetaling for varmen. Er indførelsestemperaturen for høj?
 - Hvis der henvises til temperatursættet på 38-43, så har AF oplyst, at dette ikke direkte medfører en øget varmeudgift
2. Thorsen VVS har i nogle boliger fundet, at frostsikringsplitten ikke var fjernet. Hvilken indflydelse har det haft?
 - Et konstant varmeflow på primær side af varmeunitet. Der arbejdes på at kortlægge om/hvilken økonomisk betydning dette har haft for de berørte beboere, og disse vil blive kompenseret herfor

Elastiske fuger mellem væg/loft og væg/væg

Der er i nogle boliger (primær D-boliger og Skrænt 1-3), konstateret fugeslip efter afleveringen af disse boliger.

Fugeslipet er af kosmetisk betydning og ikke sætningsrevner som flere beboere har omtalt dem som.

Samlingerne fuges med en alm. indvendig akrylfuge, og denne kan i størstedelen af boligerne optage de bevægelser som forekommer mellem væg/loft og væg/væg.

Vi har spurgt E&P om hvad prisen vil være for at fuger med en højelastisk fuger i stedet for. Tillægsprisen herfor ville være omkring 55kr/løbende meter inkl. moms. Dette mente vi ikke stod mål med udfordringen. Og der vil ikke være nogen garanti for, at der ikke også vil komme fugeslip nogle steder med denne fuger.

Hvis der skal gøres noget økonomisk rationelt, kunne man se på, om der i forbindelse med 1 års gennemgang skulle laves nogle udbedringer hvor de værste samlinger udbedres.

Fejl og mangler, der ikke er udbedret endnu og 1 års gennemgang

Vi afventer stadig en officiel tilbagemelding fra E&P på udestående mangler og udskudte arbejder i etape 1.

Følgende pågår:

- E&P er ved at planlægge udbedring af p-pladsen bag Skrænt 1-3
- OK Nygaard har genoptaget den udestående beplantning nu hvor vejret er egnet til det igen
- Rådgiver og E&P er i løbende dialog om udbedring af bolig-mangler som har "cirkuleret"
- Færdiggørelse af UTA'er startes op igen (der har været usikkerheder omkring nogle arbejdsmiljømæssige forhold)
- Manglende overfladebrønde i stræder er ved at blive håndteret
- Afrensning af støttemur pågår
- Færdiggørelse af tætninger og opsætning af fjernvarmeskabe pågår

Skimmeludfordringer i skure

Rådgiver har lavet en total gennemgang og opfordrer E&P til at påtage sig ansvaret og få det udbedret.

E&P er nu vævende omkring deres ansvar for skimmel da de anfægter utilstrækkelig ventilation i skurene som årsag til skimmelvæksten – rådgiver ikke enig heri, og mener det råd som fore

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



Information om A5, hvor der som tilvalg er foretaget blænding af dør

XXX

Endelig aftale med E&P afventer

Korrespondanceafbryder ved hovedtrappen i Skrænt 1-3

I skrænt 1-3 er der ikke udført korrespondanceafbryder ved hovedtrappen mellem køkken og 1-sal.

El-ingeniøren har oplyst, at **XXXX**

Afventer WSP

CTS-switch til monitorering af ventilationssystem

Hvordan er det juridisk skruet sammen med hensyn til beordring, tilsyn, garanti og ansvar i forbindelse med, at CTS-switchen er skyld i afbrydelse af lejemålets internetforbindelse? Hvordan er denne konstruktion besluttet?

Afventer Kristian Overby

Status for nedrivning af varmecentraler

Dem fra Sten og frem bliver nedtaget i takt med at de ikke er i funktion mere. Pt. anvendes de jf. E&P stadig til fjernvarmen.

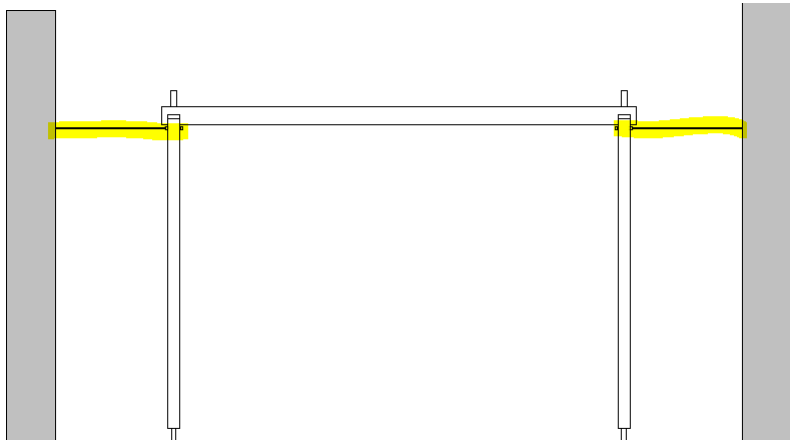


Ekstra forstærkning af pergolaer ved D-boliger

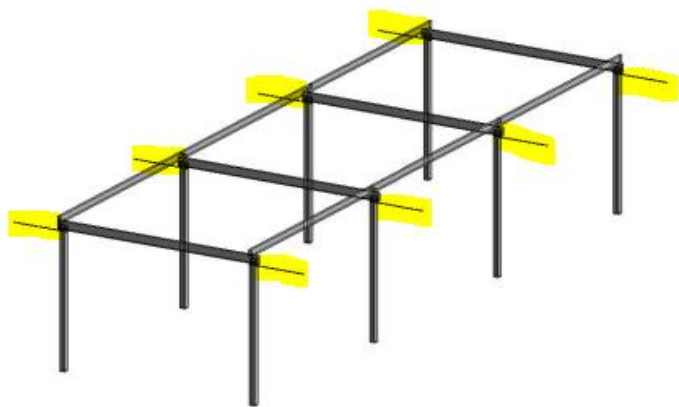
De fritstående pergolaer ved D-boliger bør for en ekstra forstærkning.

Vi ser to mulige løsningsforslag, hvor rådgiver anbefaler løsningen med wire.

Løsning med wire

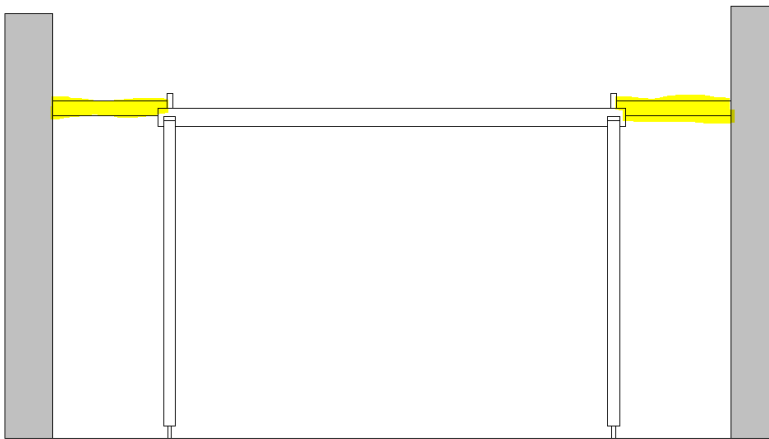


SNIT

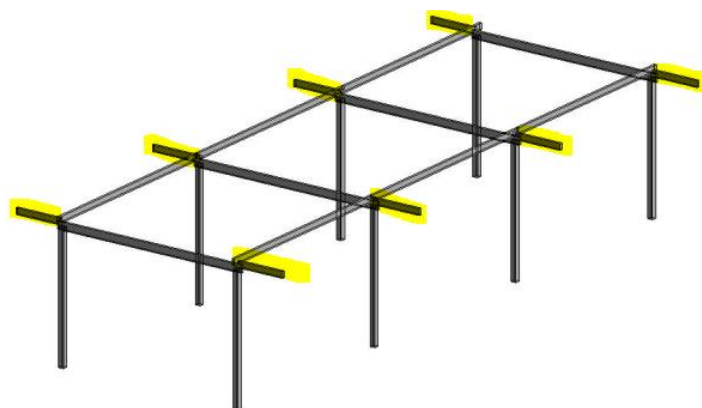


3D

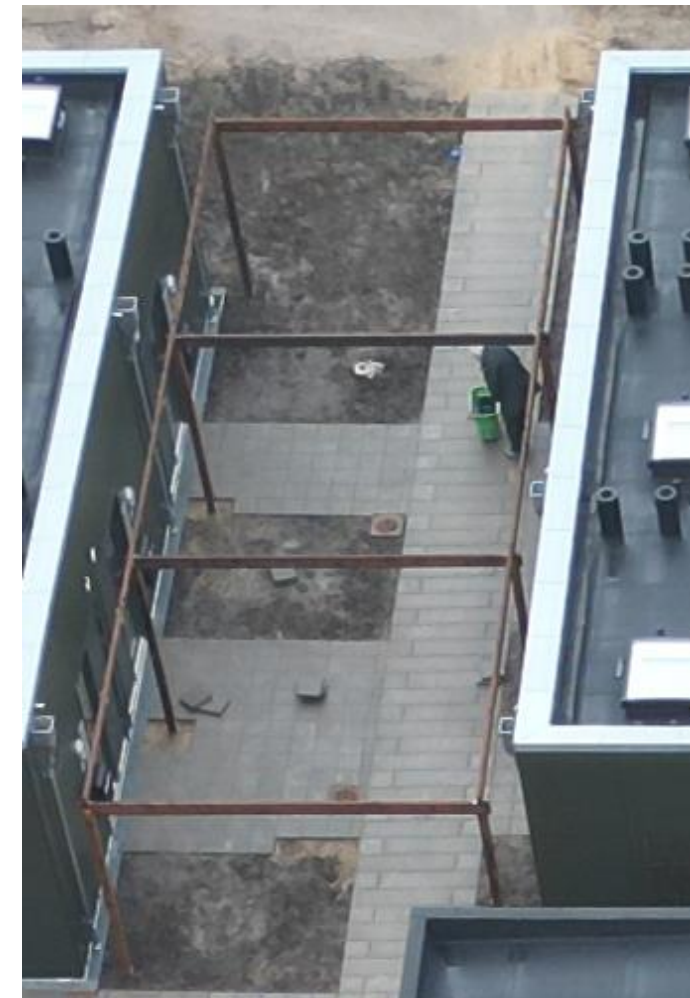
Løsning med varmbehandlet lægter



SNIT



3D



Overfladebehandling af støttemurer ved den blå legeplads

Ønskes disse mure overfladebehandlet på samme vis som murene i stræderne?
Lige nu fremstår de med malet overflader

