

Referat for Helhedsplanudvalgsmøde 110

27. februar 2024 klokken 17.00-19.00 i bestyrelseslokalet på ejendomskontoret
12. marts 2024 klokken 15.00-16.00 i bestyrelseslokalet på ejendomskontoret – opfølgende møde

Deltagere:

- Birthe Y. Nielsen, GAB - deltog ikke i det opfølgende møde den 12-03-2024
- Steen Søndergaard, GAB
- Jens Ellesøe Olsen, GAB
- Lars Steinov, GAB - deltog ikke i det opfølgende møde den 12-03-2024
- Kristian Mikael de Freitas Olesen, GAB
- Jesper Lohse Jørgensen, observatør
- Benny Klausen, observatør

- Vinie Hansen - formand, VA, BO-VEST (afbud)

- Kristian Overby, (KRO) projektleder, referent, BO-VEST
- Kenneth Skåning Fuglsang (KSF) – ejendomsleder, BO-VEST - deltog ikke i det opfølgende møde den 12-03-2024
- Dorte Tønder (DOT) – projektassistent, referent, BO-VEST
- Stine Lintrup (STL) – kommunikation, BO-VEST
- Berit Djarling – beboerkoordinator, BO-VEST

Fra rådgiver:

- Christian Lang – projektleder, NOVA5 – deltog ikke på mødet 27-02-2024
- Conrad Seibæk Kongstad – tilsyn og projektopfølgning, NOVA5 - deltog ikke i det opfølgende møde den 12-03-2024
- Oliver Nielsen – NOVA 5 - deltog kun i det opfølgende møde den 12-03-2024
- Oliver Kranker – praktikant, NOVA 5
- Maria Schoelzer - praktikant, NOVA 5

DAGSORDEN

Punkt 1: Godkendelse af referat fra HPU 109 og dagsorden for HPU 110

1.1 Godkendelse af dagsorden for HPU 110 og punkter til eventuelt

En deltager bad om, at der blev draget konklusion ved afslutning af de enkelte punkter.

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

2.1 Byggeposten og renoveringshjemmeside

Udkast til Byggeposten

Det seneste nummer af Byggeposten udkom i uge 7.

Det blev påtalt, at genbrugsgården desværre ikke havde været åben søndag den 25-02-2024, som anvist i Byggeposten. Dette beklagede Kenneth S. Fuglsang.

Forslag til kommende Byggeposten

- Status på haver – nogle boliger afleveres, hvor haverne ikke er færdige.
- Hvad må beboerne gøre i haverne?
- Status på opfølgning ved skure, hvor der er skimmel i loftet.
- Ventilation i boligen – hvordan får beboerne det at vide, hvis ventilationen fungerer?
- Parkering – der mangler pladser og hvor må man parkere?
 - Parkering ved indkørsel A, Sønder og frem til Skrænt
 - Der er 4 ladestander i Skrænt
- Kort over Galgebakken opdateres ugentligt på hjemmesiden og ved opsatte skilte i terræn.

2.2 Beboerhenvendelser

Forskelsbehandling på lejere, der bliver permanent genhuset i forhold til lejere, der bliver midlertidigt genhuset.

En deltager oplyste, at lejere, der bliver permanent genhuset, får dårligere information end de lejere, der bliver midlertidigt genhuset. Det gælder såvel i forhold til fremsendelse af materiale som i forhold indkaldelse til informationsmøde. Der har også været tilfælde, hvor folk, der genhuses permanent, har nøgleoverdragelse senere til en bolig end den nye nabo, der har været midlertidigt genhuset og vender tilbage til deres gamle bolig.

Berit Djarling oplyste, at alle beboere, der genhuses permanent, modtager en fuld materialepakke på niveau med den beboerne, der genhuses midlertidigt, får og at der evt. kan være sket en fejl i enkelte tilfælde. De permanente genhusninger sker, når boligerne, der flyttes til, er klar og det vil i de fleste tilfælde ikke falde sammen med, at dette delområde skal igangsætte renovering og beboerne skal genhuses midlertidigt. F.eks. hvis en beboer fra Sønder modtager en renoveret bolig i Vester til permanent genhusning, så vil flytningen ske før resten af Sønder genhuses midlertidigt. Derfor giver det ikke mening, at beboerne deltager i infomødet, der holdes for Sønders beboere.

Kennet Skåning Fuglsang nævnte, at man nu har lavet en løsning hvor beboere, der permanent genhuses, godt kan modtage nøgle på nøgleoverdagelsesdagen ligesom beboere, der har været midlertidigt genhuset, men at de så først kan forvente at have oprettet TV og Internet til den 15. i måneden eller den 1. i efterfølgende måned.

Der har været tilfælde, hvor beboere, der skulle permanent genhuses, er blevet bedt om at nedtage overdækninger. Berit Djarling oplyste, at hvis der er søgt om råderet på at lave overdækning, så skal denne ikke nedtages ved fraflytning. Det samme gælder for træterrasser.

Der har været en sag, hvor en bolig, der var lovet til en beboer til permanent genhusning, nu går til en beboer, der er midlertidigt genhuset i boligen. Dette er meget uheldigt. BO-VESTs jurist har vurderet på sagen og der er desværre ikke fundet nogen løsning på det. GAB oplyste at man ville forhøre sig om forholdet hos LLO.

Konklusion:

Problemet med senere nøgleoverdragelse er løst. Beboerne, der genhuses permanent, modtager en materialepakke omkring flytningen. Der findes en problemstilling omkring informationsmøder for folk, der genhuses permanent, men der findes ikke nogen løsning for dette pt.

Fotodokumentation af stier før renoveringen?

Conrad Seibæk Kongstad oplyste,

- at rådgiver har bedt Enemærke & Petersen om at lave dokumentation for stier og andre områder før anvendelse og efter retablering. De har bedt Enemærke & Petersen om at fremvise dokumentation for Skrænt.
- at rådgiver har en masse luftfotoer fra droneoptagelser.
- at parkeringspladsen i Skrænt er ibrugtaget, men der mangler et ekstra lag på den. Parkeringspladsen er ikke modtaget endnu. Grundet vejret er der endnu ikke lavet en aftale.

En beboer nævnte, at der fandtes en del billeder af Trippendalsstien – den seneste, der er blevet asfalteret af kommunen – dokumentation for farven og stiens tilstand. Forslag om at tage billeder af parkeringspladser inden renoveringen går i gang. Overgangen mellem asfalt og sten er vigtig, altså hvorledes brostenene skal sættes.

En beboer nævnte, at der ved indkørsel A var et ordentligt hak ved brønde – er tilstanden dokumenteret før renoveringen? En anden deltager mente at det var en varmebrønd, der havde sat sig.

En deltager spurgte til, om der i udbuddet et krav til rådgiver – om at registrere veje og stier – fotoregistrering før renoveringen? Kristian Overby vender tilbage.

Konklusion:

Der er stillet krav til Enemærke & Petersen om dokumentation af stier og områder før og efter renoveringen. Vi mangler at se dokumentationen.

Rottespærre i nye kloaker?

Kristian Overby oplyste, at han endnu ikke havde information til dette punkt. Kenneth Skåning Fuglsang er ved at afdække, hvor grænsen går mellem HOFOR og Galgebakken, i forhold til drift af kloakker.

Konklusion:

Punktet genoptages, når vi er blevet klogere.

Tvangsplanter i haverne

En beboer har henvendt sig, idet vedkommende ikke ønsker, at der plantes i hendes have, som det er planlagt.

Konklusion:

GAB forholder sig til, om der skal plantes som planlagt i projektet og vender derefter tilbage med en løsning.

Internetsituationen i Vester – medtaget fra sidste møde

Kristian Overby har efter HPU-mødet 109 sendt følgende skriftlige svar, der efter aftale med HPU er medtaget i referatet fra HPU 109:

”Årsag til hovedparten af udfaldene skyldes strømforsyningen til DKTV-skabet. Der kan ikke laves en permanent strømforsyning til DKTV-skabet, som fysisk er placeret ”længere fremme” i området end hvor boligerne er beboet.

Der arbejdes på at finde en bedre løsning, som kan skabe mere stabile forbindelser i de områder, hvor renoveringen står på, men generelt er stabil byggepladsstrøm et stort problem for entreprenørerne. I Skrænt, Mark og Sten, hvor den permanente strømforsyning til DKTV-skabene er udført, oplever vi ikke i samme grad, at beboerne har større udfordringer med udfald på internettet.”

Konklusion:

Rådgiver beder Enemærke & Petersen om at være på forkant med strømforsyningen forud for, at et nyt område sættes i gang.

Udtalelse fra grønt udvalg til HPU – medtaget fra sidste møde

”Grønt udvalg beklager den manglende forståelse fra Enemærke & Petersens side for vigtigheden af beskyttelsen af de træer, der skal bevares.

Vi beder HPU om at henstille til, at Enemærke & Petersen respekterer de hegn, der *er* sat op på parkeringspladserne for at beskytte de grønne øer, sætter hegn om steder, hvor det er aftalt, at der skal hegnes ind, og i det hele taget respekterer de aftaler, der er indgået om at beskytte særlige arealer og den bevoksning, der er på disse.

Når en dumper eller et andet monsterkøretøj skraber barken af et træ, så er det til at få øje på og påvise årsagen til skaden.

Når et træ misrøgtes eller forfalder, fordi dets rødder er blevet stresset af tryk på overfladen, så er årsagen ikke synlig og derfor svær at bevise. Desuden ses skaden oftest ikke med det samme, men viser sig først efter nogle år.

Om Enemærke & Petersens ligegyldighed skyldes manglende botanisk indsigt eller om det skyldes, at skader først opdages lang tid efter ansvaret er ophørt, kan vi ikke sige.

I forbindelse med at Enemærke & Petersen benytter parkeringspladserne til materialeoplagring, så bliver der fældet en del træer.

Grønt udvalg vil derfor gerne have svar på, om der foreligger en aftale om at fældede træer bliver erstattet?

I bekræftende fald om det er specificeret, at det skal være landevejspopler (Populus canadensis 'Bachelieri') med minimumsdimension 12-14 med klump?”

Kristian Overby oplyste, at punktet tages skriftligt.

Muld fra Galgebakken – medtaget fra sidste møde

En beboer har henvendt sig med oplysning om, at Nordic Waste skandalen i Randers giver problemer i Galgebakken med deponering af muld.

Enemærke & Petersen har oplyst på et byggemøde, at de ikke har kendskab til, at situationen ved Nordic Waste skulle give udfordringer med aftagning af jord fra Galgebakken. Normalt foregår der ikke jordflytning over Storebælt og der er flere store steder på Sjælland, som modtager jord.

En deltager mente, at bunkerne vokser dag for dag.

Konklusion:

Byggeudvalget tog orienteringen til efterretning

2.3 Åbent Hus

2.4 Informationsmøde / beboermøde

Der afholdes informationsmøde for beboerne den 12. marts 2024 kl. 18 i beboerhuset.

Invitation til informationsmødet omdeles onsdag den 28-02-2024.

Punkt 3: Tekniske anliggender

Damestatuen - opfølgning fra sidste møde

Tilbage melding fra GAB vedr. fundament og retning for damestatuen.

Se rådgivers præsentation.

Enemærke & Petersen har oplyst, at det på nuværende tidspunkt ikke er muligt at placere statuen som ønsket, da der stadig er vand på den gamle brandhane og vandledning. Enemærke & Petersen har ikke en dato for, hvornår statuen kan blive placeret som ønsket.

Konklusion:

Byggeudvalget tog orienteringen til efterretning.

Trafik og adgang - oversigt

Status

Se rådgivers præsentation.

Rådgiver har lavet et nyt oversigtskort, der hver mandag morgen bliver opdateret og hængt op i Galgebakken. Oversigtskortet bliver også lagt op på renoveringshjemmesiden, så man altid kan se det gældende oversigtskort.

Rådgiver har modtaget nye skilte, der snarest vil blive sat op.

En deltager kommenterede, at ved stien til værkstedet bør grundfarven på oversigten være uden den røde farve for byggepladsen.

En deltager kommenterede i forhold til supercykelstien igennem Galgebakken, der er lukket. Deltageren efterspurgte skiltning om dette ved Trippendalsstien, så der henvises til alternativ rute.

Kristian Overby erindrede, at der har været en dialog med kommunen omkring supercykelstien. Han vil genbesøge emnet.

Konklusion:

Byggeudvalget tog orienteringen til efterretning. BO-VEST og rådgiver tjekker op på skilte udenfor tunneller til supercykelsti.

Adgang til genbrugspladsen - opfølgning fra sidste møde

Se rådgivers præsentation.

Bedre vej rundt om hjørnet - svinget på Gamle Landevej. Der ønskes en asfaltstribe i rabatten rundt om svinget. Kan det lade sig gøre?

Kristian Overby oplyste, at der er dialog med kommunen om asfaltering af stien rundt om hjørnet.

Ønske om indkørsel fra Gamle Landevej ved den gamle indkørsel og opfordring til at tage kampen med Enemærke & Petersen. Alternativt ved den nye indkørsel midt på linjen, så man undgår den nye stejle rampe.

Conrad Seibæk Kongstad oplyste, at Enemærke & Petersen kommer til at køre med tung kørsel på vejen og at det derfor ikke er hensigtsmæssigt at åbne for beboere og dermed få blandet kørsel. En deltager oplyste, at der dagligt opleves mange store tunge køretøjer på vejen ved Vester. Der kører også lastbiler med

anhængere og plader på jernpladevejen. Byggeudvalget fandt det på den baggrund ikke tilfredsstillende, at der ikke kan åbnes op for blandet kørsel til genbrugsgården.

En deltager efterspurgte, at der ved den stor indkørsel til Torv laves blå afmærkning med cykelmarkeringer.

Konklusion:

Kristian Overby vil tage emnet op på mødet om byggepladsplanlægning, der afholdes onsdag den 25-02-2024. Der bliver lavet en udtalelse fra sikkerhedsrådgiver omkring blandet kørsel fra indkørsel D til genbrugsgården.

Adgang til værkstedet - opfølgning fra sidste møde

Er der fastsat tidspunkt for, hvor værkstedet må holdes lukket, grundet arbejder på stien til værkstedet?

Se rådgivers præsentation.

Conrad Seibæk Kongstad oplyste, at der efter ønsker fra HPU bliver etableret adgang til værkstedet via boldburet. På et tidspunkt skal fjernvarmeforsyningen dog krydse fra Torv til Øster, så der vil forekomme en periode, hvor der ikke bliver adgang til værkstedet. Et præcist tidspunkt for dette kendes ikke, men emnet vil blive behandlet på det næste byggepladsmøde.

Conrad Seibæk Kongstad oplyste videre at i takt med, at Enemærke & Petersen overtager området, så vil de derfor også afkoble strømmen i hele området samt værkstedet. Det er derfor nødvendigt, at værkstedet bliver forsynet et andet sted fra som f.eks. ejendomskontoret. Dette stykke arbejde skal driften varetage. Beboerrepræsentanterne er utilfredse med, at der gentagne gange sker fejl, der giver stor frustration og vrede hos beboerne.

Konklusion:

Byggeudvalget tog orienteringen til efterretning, man var meget utilfredse med, at det, de er blevet overleveret om adgang til værkstedet på forudgående møder, ikke overholdes.

Belysning ved Vester - opfølgning fra sidste møde

Status på belysning - opfølgning på udfordringer med at lamper blænder.

Se rådgivers præsentation.

Der er blevet opsat LED-lys langs stien ved Vester. Lysmasterne er blevet vinklet ned mod vejen, så de blænder mindre.

En deltager oplyste, at lyskæden er god, når den lyser. Lamperne blænder ikke så meget som tidligere. Det er blevet bedre.

Konklusion:

Byggeudvalget tog orienteringen til efterretning.

Trafik og adgangsveje til Vester - opfølgning fra sidste møde

Lysregulering – hvordan går det?

Se rådgivers præsentation.

Conrad Seibæk Kongstad oplyste, at Enemærke & Petersen er ved at finde ud af hvor mange fliser, der skal lægges, og indhente priser på at udlægge nogle gamle fliser, så der bliver lavet en mere stabil gangvej ved passagen mellem Vester og Bakkens Hjerte. Passagen er en ekstra ydelse.

En deltager opfordrede til at forbedre vejledningen ved porten til passagen mellem Vester og Bakkens Hjerte, så personer ikke kommer til at dreje og dermed gå ind på byggepladsen.

Der blev rejst spørgsmål om, hvorvidt det er lovligt at blande beboerfærdsel og arbejdskørsel på jernpladevej i Vester.

Parkeringspladser i Vester bliver "opdelt" i 3 og frigives løbende. Se tidspunkter på rådgivers præsentation. Den 01-07-2024 frigives den første del af parkering i Torv og dermed åbnes der også helt op for indkørsel mellem Vester og Torv. Conrad Seibæk Kongstad oplyste, at parkeringspladserne på frigivelsestidspunktet ikke forventes at være i perfekt stand.

KRO spurgte byggeudvalget om, hvornår de synes, man skulle nedlægge den midlertidige parkeringsplads syd for Vester 9 og jernpladevejen. At han gerne ville af med vejen hurtigst muligt, da der ikke var tilfredshed med den og belsningen heraf. Byggeudvalget mente, at den først kunne nedlægges, når alle parkeringspladsen nord for Vester er frigivet.

Konklusion:

Byggeudvalget tog orienteringen til efterretning. Den midlertidige parkeringsplads syd for Vester 9 bevares indtil parkeringspladsen nord for Vester er fuldt frigivet.

Mødet den 27-02-2024 blev afsluttet efter ovenstående punkt. Det blev aftalt, at de efterfølgende punkter på dagsordenen skulle behandles på et opfølgende HPUmøde, der afholdes den 12-03-2024 kl. 15:00 – forud for informationsmødet samme dag.

Følgende punkter blev behandlet på det opfølgende møde den 12-03-2024 kl. 15:00 – 16:00

Parkeringspladser mellem Øster og Over - opfølgning fra sidste møde

Hvornår skal Radius til at grave ved parkeringspladsen?

Hvad sker der med ladestanderne i renoveringsperioden?

Hvorledes bliver der adgang til købmanden for varelevering i renoveringsperioden?

Se rådgivers præsentation.

Konklusion:

Byggeudvalget tog orienteringen fra rådgivers præsentation til efterretning.

Haveopdeling ved Øster, Over, Neder og Sønder

Se rådgivers præsentation.

Der blev vist tegning af, hvorledes det vil komme til at se ud med vinkelfaget monteret på hegnet.

Beslutning:

Det blev besluttet, at hegnsfaget skal monteres med brædder.

Tilslutning af vandposter til ny vandforsyning - opfølgning fra sidste møde

Der ønskes en drøftelse og en evt. prioritering af hvilke vandposter, der skal kobles på den nye vandforsyning.

Tilbage melding på henvendelse fra GAB af 20/2

Se rådgivers præsentation.

Christian Lang oplyste, at det ikke er muligt at koble de gamle vandforsyninger på det nye vandsystem, da man ikke må have strækninger med stillestående vand på nye brugsvandsrør. For vaskepladserne vil der desuden være lovkrav om, at olieudskillere skal være funktionsdygtige. Nuværende stand kendes ikke. Et samlet overslag for udskiftning af alle vandinstallationer vil være på omkring 2,5-3,0 mill. kr. inkl. moms i entrepriseudgifter.

Deltagere ønskede nærmere oplysninger vedrørende stillestående vand og lovkrav i den forbindelse.

Det blev drøftet, hvorledes tilslutning af vandposter kan finansieres. Herunder om det skulle betales af afdelingen eller om det evt. vil kunne dækkes af byggesagen. Kristian Overby nævnte, at der ikke findes en budgetpost i helhedsplanen til at lave vandposterne, men at arbejdet evt. kan dækkes med overskydende midler fra helhedsplanen, hvis der bliver sådanne. Anbefalingen var derfor at lave nogle få vandposter nu og udskyde resten, til der er klarhed omkring økonomi ved sagens afslutning.

Christian Lang oplyste, at det kun er vandposterne i Vester, der vil skulle laves på bagkant. Vandposterne i Over og Sønder kan stadig nås at laves forløbende.

Konklusion:

Det blev besluttet at Christian Lang undersøger nærmere omkring lovkrav og opklaring af fakta fra ingeniøren. Christian Lang vil derefter udsende materiale til deltagerne. Derefter skal det vurderes, om der skal laves vandposter etapevis eller det hele.

Ventilation – udskiftning af filtre - opfølgning fra sidste møde

- Hvor ofte skiftes filtre?
- Filtertype?
- Luftfugtighed i boligerne er lav – tørhed

Kristian Overby har efter HPU-mødet 109 sendt følgende skriftlige svar, der efter aftale med HPU er medtaget i referatet fra HPU 109:

"Filter

E&P er i gang med filterskift i Skrænt. Senere tages Mark og Sten.

Filterskift foretages først af E&P og efterfølgende af Driften.

Dantherm-anlæggene leveres med G4, men DP Ventilation sætter et F7 i indblæsning ved indregulering og aflevering af boligerne som foreskrevet i projektet.

F7 filteret kan i højere grad end G4 filteret filtrere pollen fra. F7 filteret bruger imidlertid mere strøm og skal skiftes oftere."

Der var på mødet drøftelse om, hvilket filter man i Galgebakken skal vælge selv at sætte i fremadrettet. Dette vil være et emne, der skal drøftes mellem ejendomsdriften og Galgebakkens bestyrelse.

Konklusion:

Byggeudvalget tog orienteringen til efterretning.

Tør luft og lydgener

Enkelte beboer har ytret sig om tør luft i boliger. Men generelt hører vi ikke, at folk har gener over tør luft og/eller støj fra ventilationsanlæg

Se rådgivers præsentation.

Kristian Overby oplyste, at man har en formodning om, at nogle beboere har slukket for ventilationen. Dette er problematisk, da ventilationssystemet jo netop er etableret for at fjerne fugt i boligen og forebygge skimmel.

Christian Lang oplyste, at i de boliger, hvor der ved rådgivergennemgangen er konstateret fejl ved ventilationen, så er det registreret og der følges op på det. Der arbejdes på overvågning af ventilationsanlæggene. På sigt skal Driften overvåge, om ventilationsanlæggene kører, som de skal. Dansk Kabel TV skal sætte systemet op. Når anlægget har været slukket i mere en fastsat tidsperiode, så skal systemet give en alarm.

Konklusion:

Byggeudvalget tog orienteringen til efterretning

Emhætter - opfølgning fra sidste møde

Kristian Overby har efter HPU-mødet 109 sendt følgende skriftlige svar, der efter aftale med HPU er medtaget i referatet fra HPU 109:

"Der er ankepunkter vedr. emhætterne:

- *De larmer, når de er tændt*
- *De larmer, når det er blæsevejr*
- *De suger meget dårligt.*

Sugeevne og støjgener når de er i brug;

Det er aftalt at Teknologisk Institut bedes komme og foretage suge- og lydmålinger på en til to emhætter for at afklare, om de opfylder reglerne.

Lydgener når det blæser:

Der kan ændres på spjældtypen og monteres en anden taghætte-type, som vil kunne reducere støjgener, men dette vil være forbundet med merøkonomi.

Vi hører fra mange beboer ved vores gennemgang, at de oplever gener."

Se rådgivers præsentation.

En deltager spurgte i forhold til, hvis en beboer ønsker at udskifte en emhætte. Skal der så også ske noget med ventilationsanlægget. I så fald skal det noteres i forhold til at anvende installationsretten. Christian Lang vil undersøge dette.

Christian Lang oplyste, at ændring af spjældtypen kan gøres på et senere tidspunkt. Han vurderer, at de kan skiftes udefra.

Konklusion:

Det blev besluttet, at Teknologisk Institut skal undersøge en frithængende emhætte og en emhætte, der er monteret på et skab (A bolig) for afklaring af, om støjniveauet ved anvendelse af emhætten ligger inden for de gældende krav.

Håndlister - opfølgning fra sidste møde

Se rådgivers præsentation.

Enemærke & Petersen er i gang med at opsætte de færdige håndlister syd for Skrænt 2-4-6. Håndlisterne monteres i en højde på 800 mm i henhold til bygningsreglementet.

Der blev bemærket, at det formentligt vil være tilstrækkeligt med 1 brostenrække på siden, hvor der ikke er trappe. Dertil, at hul i gelænderet bør lukkes.

Konklusion:

Byggeudvalget tog orienteringen til efterretning.

Monitorering - opfølgning fra sidste møde

- Er der planlagt gennemført monitoreringer i renoveringens øvrige etaper? HPU er ikke orienteret herom.
- Er Albertslund Kommune fremkommet med bemærkninger hertil og er der en dialog mellem Bo-Vest og kommunen om resultaterne?
- Hvornår og hvor meget informeres HPU om de gennemførte fugtmålinger i luft og byggematerialer i de renoverede boliger?

Kristian Overby har efter HPU-mødet 109 sendt følgende skriftlige svar, der efter aftale med HPU er medtaget i referatet fra HPU 109:

"Der er ekstra meget monitorering i Galgebakken Skrænt med indbyggede censorer i vægge og i krybekældre. Der er ikke afgjort, om det skal gøres i øvrige dele af Galgebakken, men det er evt. noget, vi kan drøfte.

Der bliver på alle huse i Galgebakken opsat et monitoreringssystem, der overvåger temperatur og luftfugtighed i den luft, der suges ud af ventilationsanlæggene. Der skal dog findes en løsning for A1 boliger, hvor valgte ventilationsanlæg ikke har denne mulighed. Når systemet er oppe at køre, vil man kunne opdage problematiske forhold i takt med, de opstår. Det er meningen at ejendomsdriften skal have adgang til disse data. I udførelsesperioden vil rådgiver også udføre evalueringer i større skala baseret på disse data.

Albertslund Kommune har ikke haft kommentarer til de monitoreringsrapporter, de har modtaget hidtil. Rapport for hele 2023 er stadig under udarbejdelse, så det er ukendt, om de vil have kommentarer hertil. Det er en bearbejdning af den rapport i har set tilbage i december 2023. Jeg havde efter min tilbagekomst nogle kommentarer og ændringsforslag til rapporterne, og de er derfor under revidering nu. Resterende del af 2023 komme nu med i rapporterne. Resultaterne, der vil fremgå af rapporten, tegner et billede af, at alt er godt. Det er derfor ikke forventningerne, at kommunen vil have nogen kommentarer. HPU kommer til at modtage alle rapporter, som kommunen får.

Der har været stikprøvevis måling af fugt på boliger i udførelsesperioden. Der ses ret høje fugtniveauer under støbning af gulve. Det kan være en risiko, så der er stor opmærksomhed på dette fra rådgivers side. Rådgiver er i dialog med Enemærke & Petersen om deres håndtering og har også inddraget BUNCH i denne dialog. Det er Enemærke & Petersens ansvar, at der ikke indbygges fugt. De er blevet opfordret til at anvende mekanisk udsugning som del af udtørring / for at undgå for højt fugtniveau. De har indtil videre

anvendt udluftning og målt fugtniveauer på overflader. Dette er der ikke noget ulovligt i, men de er blevet opfordret til at gøre det anderledes.”

Se rådgivers præsentation.

Datagrundlag for september-december 2023 er fremsendt til Bunch således, at der er målinger for hele året, som kan indgå i det materiale, der sendes til kommunen. Når materialet indsendes til kommunen, så vil HPU modtage det samme materiale. Bunch har lovet at have rapporten klar den 22. marts.

Kristian Overby oplyste, at kommunen ikke er kommet med bemærkninger til de tidligere fremsendte rapporter.

Der blev stillet følgende spørgsmål, som Kristian Overby og Christian Lang vil se nærmere på:

- Spørge Bunch om det giver mening af at lave øget monitorering på senere etaper?
- For nogle boliger er der hovedfjernevarmerør i krybekælderen. Får det indflydelse på målingerne?
- Nogle beboere har fået penge tilbage for varmen. Måske ser det pga. fjernvarmerør i krybekælderen? Er der forskel i Bunchs data?
- Nogle beboere har fået krav om efterbetaling for varmen. Er indførelsestemperaturen for høj?
- Thorsen VVS har i nogle boliger fundet, at frostsikringsplitten ikke var fjernet. Hvilken indflydelse har det haft?

Kristian Overby og Christian Lang undersøger sagen nærmere og vender tilbage med svar på senere HPUmøde. Det blev oplyst, at der torsdag efter mødet skulle være et møde med Albertslund Forsyning og leverandøren af varmeunit.

Konklusion:

Punktet tages med igen på et næstkommende HPUmøde

Fejl og mangler

Udlevering af fejl- og mangellister til boliger.

Se rådgivers præsentation.

Alle beboere får nu ved indflytningen udleveret en udprintet liste med de fejl og mangler, der er registreret i boligen af NOVA5, men endnu ikke udbedret.

Enemærke & Petersen udleverer en liste i forbindelse med, at de varsler om udbedring af fejl og mangler, hvor beboerne kan se, hvilke fejl og mangler Enemærke & Petersen vil udbedre og hvor i boligen de er.

En beboer undrede sig over, at fejl på ventilationen ikke fremgik på udleveret fejl/mangelliste.

En beboer mente, at HPU skulle stå fast på at fejl og mangellister fra NOVA5 også skulle afleveres til dem, der allerede har overtaget deres boliger i Skrænt, Mark og Sten. Det er vigtigt, at alle beboere er stillet lige og skal have udleveret rapporten fra NOVA5 med færdigsyn ved aflevering af boligen til BO-VEST.

Konklusion:

Byggeudvalget tog orienteringen til efterretning, men der var utilfredshed med, at listerne ikke er kommet ud allerede fra Sten. hvor det var blevet lovet fra rådgiver, at de ville blive det.

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

Se rådgivers præsentation.

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.

Konklusion:

Punktet medtages igen på et næstkommende HPUmøde

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.

Der foregår dialog med entreprenøren om skyld for den voldsomme skimmelvækst i skure i Vester ulige, der jf. rådgiver skyldes uhensigtsmæssig afdækning af materialer og under udførelse. Ved A boliger kan der komme vand ned i skuret via fugen i fiberbetonen. Dette er ikke en entreprenørfejl, men et projektforhold. Dette forhold udbedres.

Der er generelt mulighed for skimmelvækst i denne type udvendige skure. Der er mulighed for at skimmelbehandle lofter inden skurene opsættes. Dette kan minimere udfordringen, men det giver ikke 100% sikkerhed og det holder ikke ved for evigt.

Christian Lang oplyste, at der i Skrænt 1 og 3 også var skimmeludfordringer grundet manglende afdækning. I Skrænt 2-4-6, Mark og Sten har Christian stikprøvevis tjekket skurene og her var ingen eller meget lidt skimmelvækst på lofterne. Han oplyste videre, at man nu gennemgår skurene i Vester ulige med henblik på registrering og udbedring af skimmel, hvor dette måtte forekomme. Nogle steder tester man skurene med vandslange svarende til slagregn.

Christian Lang påpegede, at de udvendige skure ikke er til opbevaring af papkasser og andet, der ikke kan tåle fugt.

Punkt 4: Status på genhusning

Orientering om samarbejdet med flyttefirmaet – Medtaget fra sidste møde

Punktet blev udsat til næste møde

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.).

Punkt 10: Eventuelt

Følgende punkter, der ved HPU 110 den 27-02-2024 blev nævnt til eventuelt, blev udsat til det kommende HPUmøde den 02-04-2024

Status for nedrivning af varmecentraler

Status for døre på D-boliger, der er udadgående og skal ændres til indadgående

Information om A1 og A2 boliger, hvor der som tilvalg er foretaget blanding af dør

I gibsvæggen er der el-installationer, der giver udfordringer, hvis en lejer vil etablere åbning i væggen.

Parkeringspladser i Vester

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

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?

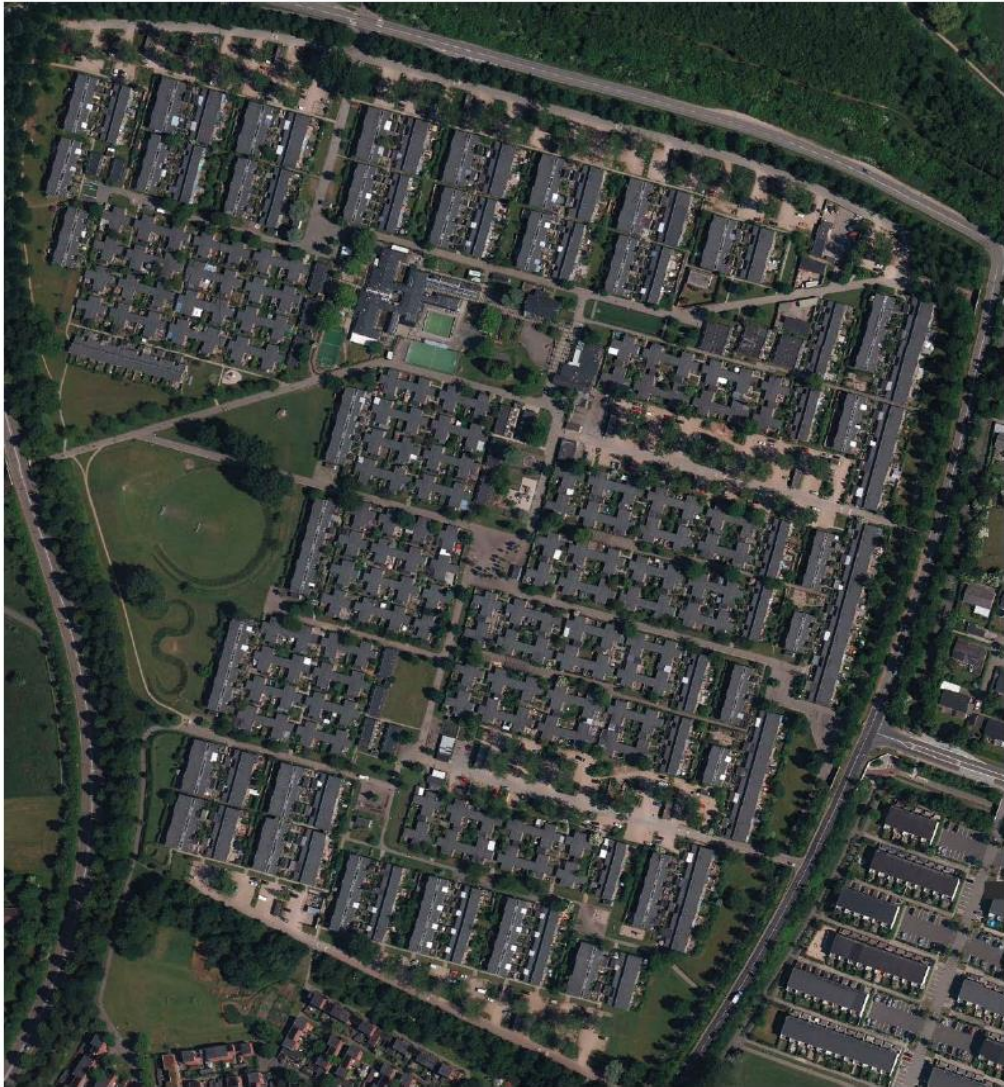
Punkt 11: Næste møde

Tirsdag den 2. april 2024 kl. 17:00.

Bruttoliste igangværende sager til beslutning

Bruttolisten er opdateret 29/11/23

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	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	???			
Højde på pergolaer				



GALGEBAKKEN

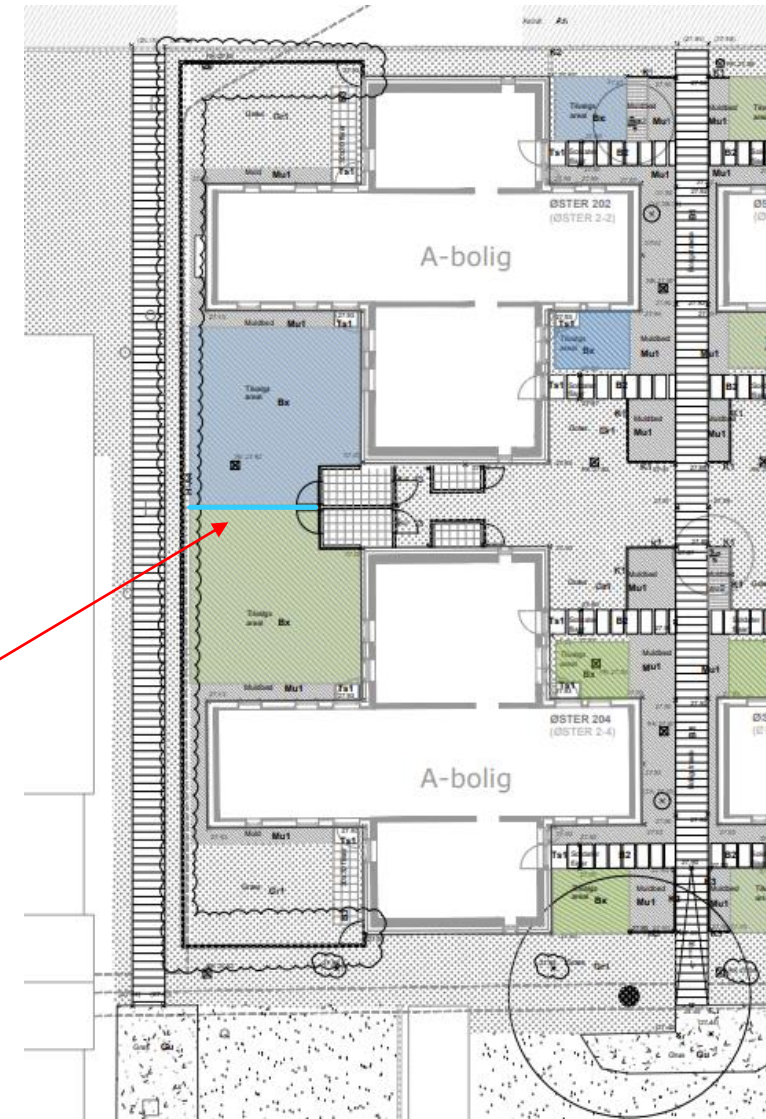
HPU 110 Februar 2024

Haveopdeling ved Øster, Over, Neder og Sønder

Ved det fremtidige hegn ved Øster, Over og Neder's A-boliger mod vest, er der bekymring for stabiliteten. Derfor forslås det, at der opsættes et tværhegn i baghaverne. Dette vil kunne hjælpe på stabiliteten af hegnet

E&P mener at et enkelt hegnsfag, burde være nok til at stabilisere den lange strækning af hegn.

Nyt hegn



Damestatuen

Vi har modtaget ønsker fra Kunstudvalget og E&P giver besked når de ved hvornår flytningen kommer til at ske. E&P har ikke ansvar for flytningen men vi forventer det kommer til at gå godt. Hun bliver sat i beton, og der bliver suppleret med armering for at give hendes bund mere styrke.

E&P har oplyst at det pt. Ikke er muligt at placere statuen som ønsket, da der stadig er vand på den gamle brandhane, samt den vandledning. E&P har ikke en dato for hvornår statuen kan placeres som ønsket.



















Trafik og oversigtskort

NOVA5 har lavet et nyt oversigtskort, der hver mandag morgen bliver opdateret og hængt op i Galgebakken. Oversigtskortet bliver også lagt op på renoveringshjemmesiden, så man altid kan se det gældende oversigtskort.



Gældende fra 26/02/2024 til 03/03/2024

-  Byggeplads
Ingen adgang
-  Byggeplads hegn
-  Gangsti
-  Midlertidig kørevej
-  Fodgængerovergang
-  Lysregulering
-  Parkeringsplads
-  Cykelparkering
-  Købmand
-  Vaskeri
-  Beboerhus
-  Værksted (aflåst, kræver koden)
-  Afsætningsområde til genbrugsplads
-  Berit - beboerkoordinator
-  Beboerudlån/ beboerhenvendelse
-  Du står her



Trafik og adgangsveje – Adgang til genbrugspladsen

Søndag d.25 var ikke en succes ift. adgang til genbrugspladsen.

Aftalen fremadrettet er at lågen ind til genbrugspladsen altid står åbent, så at man bare skal i gennem byggepladshegnet.

Bedre vej rundt om hjørnet - svinget på Gamle Landevej. Der ønskes en asfaltstribe i rabatten rundt om svinget. Kan det lade sig gøre?

Ønske om indkørsel fra Gamle Landevej ved den gamle indkørsel



Adgang til værkstedet

Efter ønsker fra sidste HPU bliver der etableret adgang igennem boldburet som vist nedenfor.

På et tidspunkt skal fjernvarmeforsyningen krydse fra Torv til Øster, så her vil der forekomme dage hvor der ikke bliver adgang til værkstedet

- Er der fastsat tidspunkt for, hvor værkstedet må holdes lukket, grundet arbejder på stien til værkstedet?

Præcis tidspunkt kendes ikke, men emnet vil blive behandlet på det næste byggepladsmøde.



Belysning ved Vester

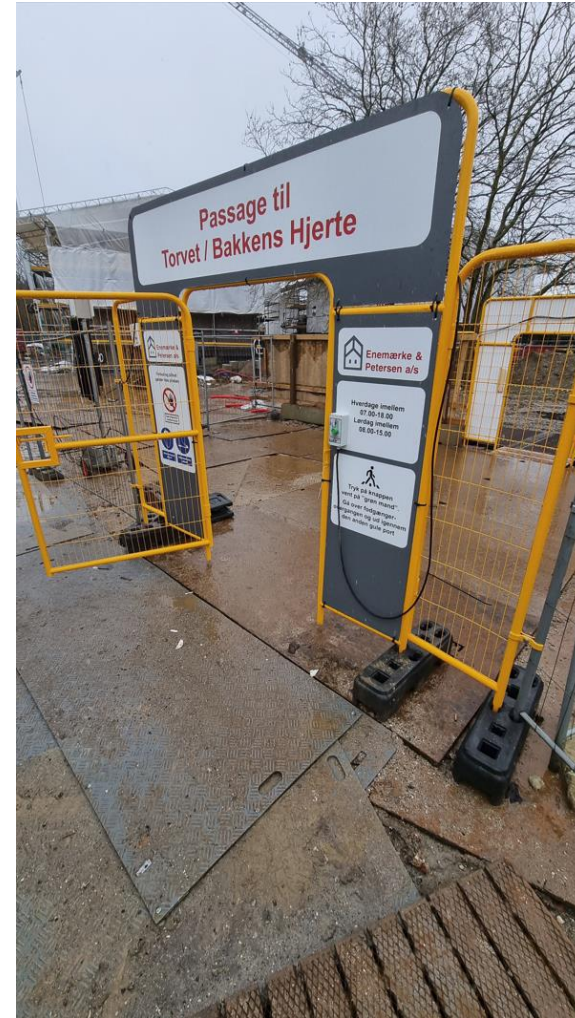
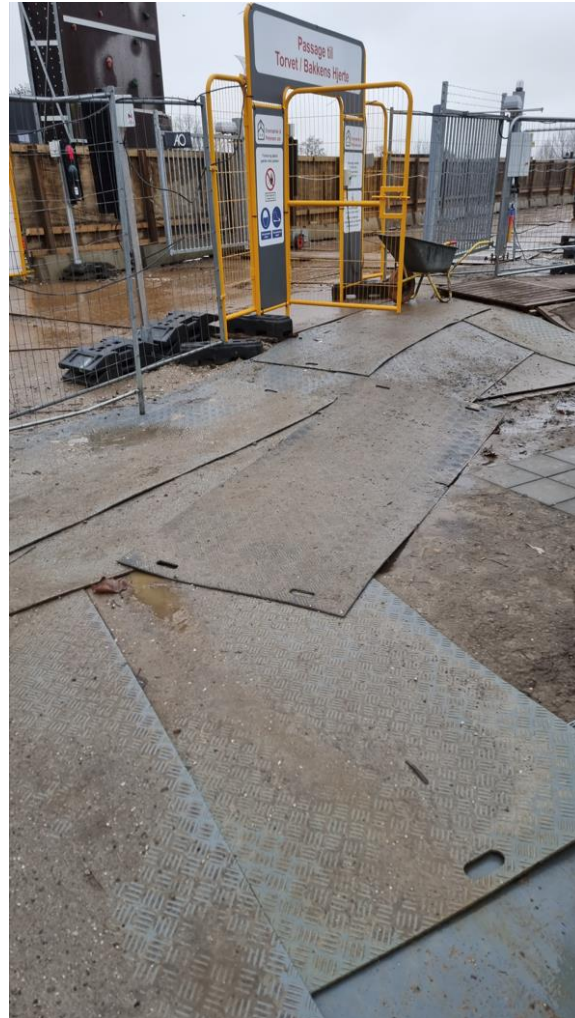
Der er blevet opsat LED-lys langs stien vest for Vester.

Lysmasterne er blevet vinklet ned mod vejen, så de blænder mindre



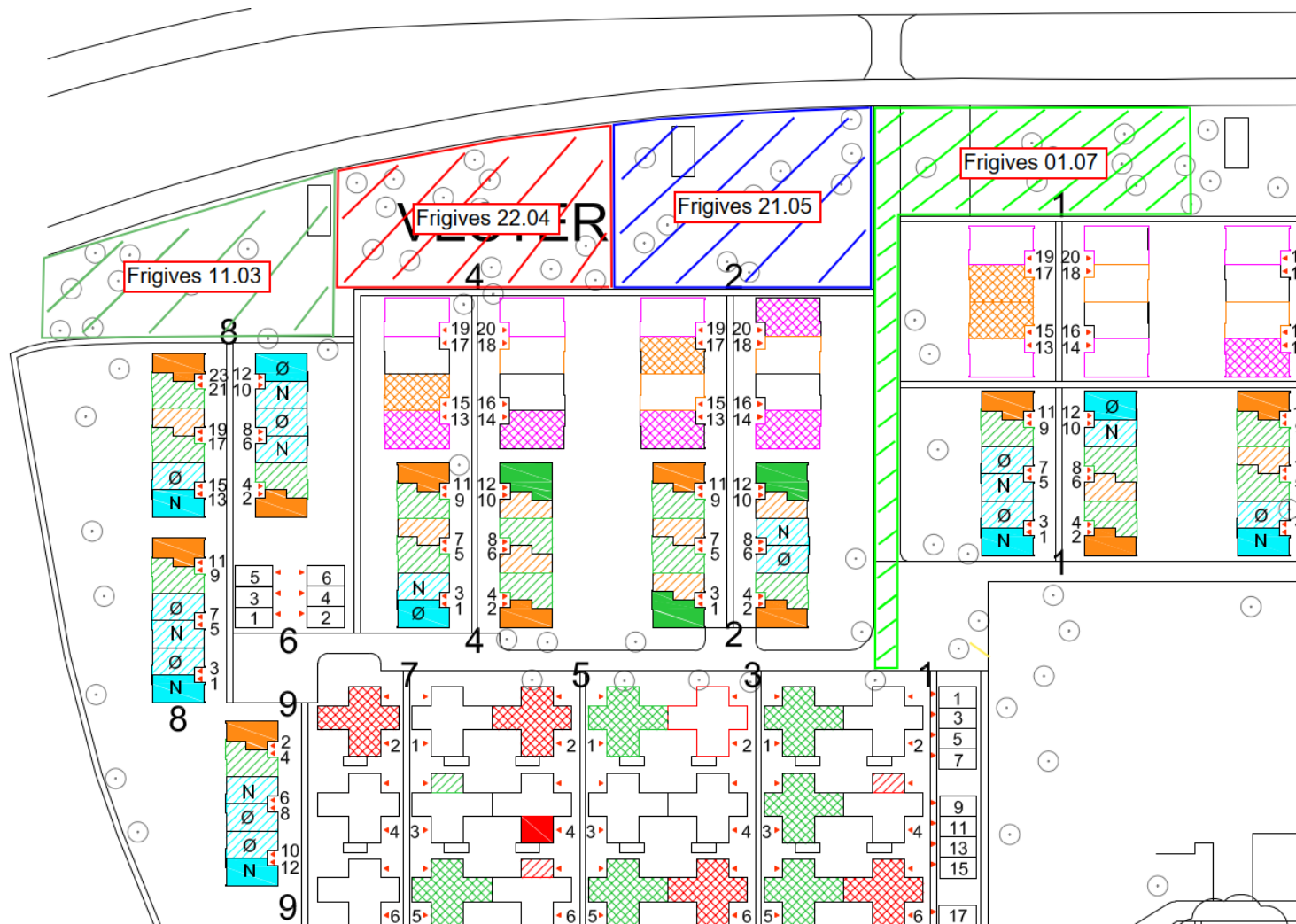
Trafik og adgangsveje – Adgangsforhold til Vester

E&P er i gang med at indhente priser på at udlægge nogle gamle fliser, så at der bliver lavet en mere stabil gangvej.



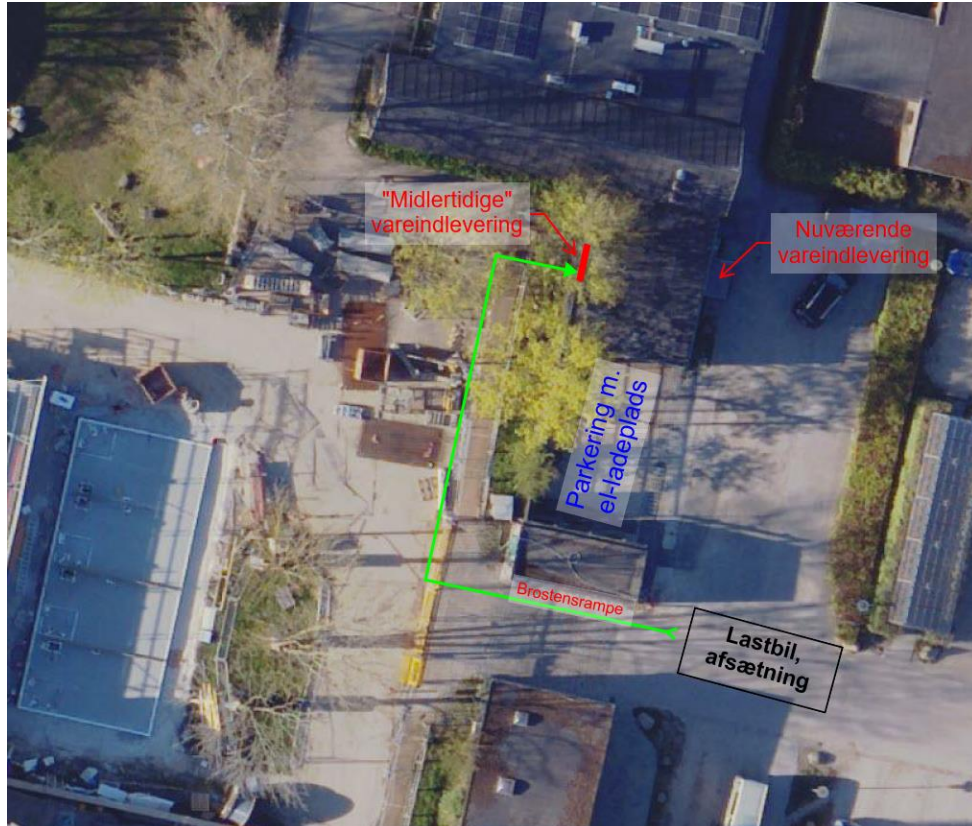
Trafik og adgangsveje – Adgangsforhold til Vester

Parkeringspladsen i Vester bliver "opdelt" i 3 og frigives løbende. D. 01.07 frigives den første del af parkering i Torv, og dermed åbnes der også helt op for indkørslen mellem Vester og Torv.



Trafik og adgangsveje – parkeringspladser mellem Øster og Over

- Hvornår skal Radius til at grave ved parkeringspladsen?
- Hvad sker der med ladestanderne i renoveringsperioden?
- Hvorledes bliver der adgang til Købmanden for varelevering i renoveringsperioden



Opstilling af prøvelamper

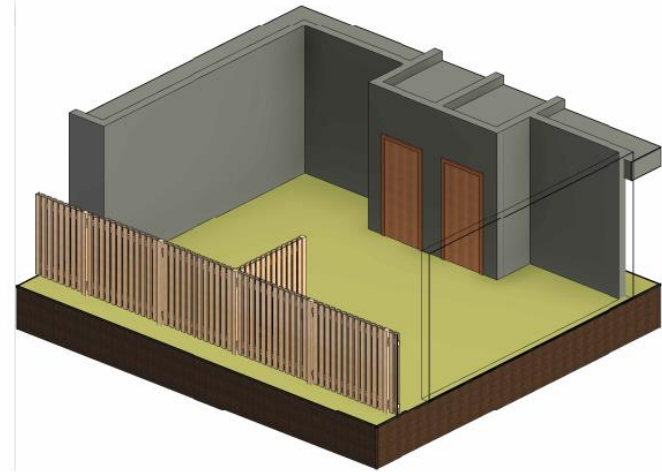
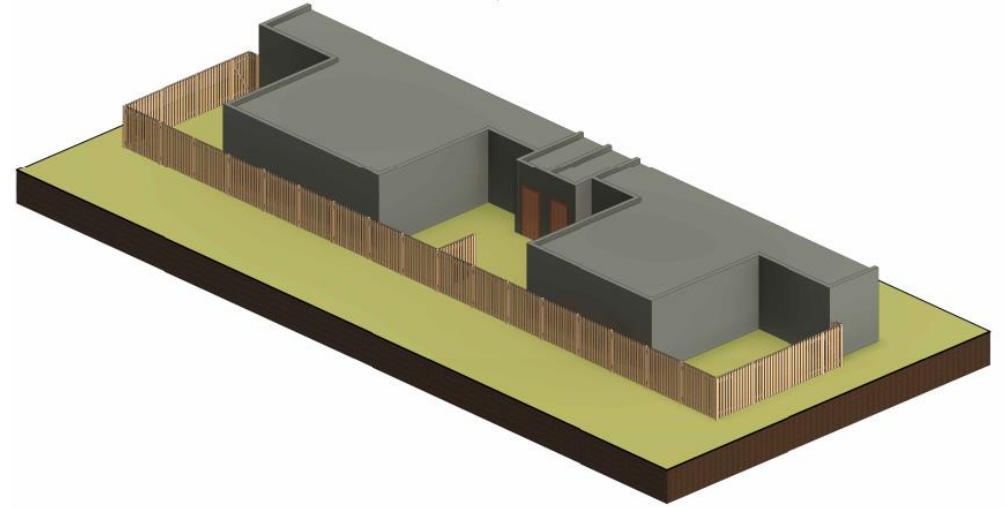
København Mini nord for Sten



Albertslundlampen mellem Mark og Sten



Haveopdeling ved Øster, Over, Neder og Sønder



Tilslutning af vandposter til ny vandforsyning

Der ønskes en drøftelse og en evt. prioritering af hvilke vandposter, der skal kobles på den nye vandforsyning.

Det er ikke muligt at koble de gamle vandforsyninger på det nye vandsystem da man ikke må have strækninger med stillestående vand på nye brugsvandsrør.

For vaskepladserne vil der endvidere være lovkrav om olieudskiller skal være funktionsdygtige. Nuværende stand kendes ikke

Et samlet overslag for udskiftning af alle vandinstallationer vil være omkring 2,5 – 3. millioner kr. inkl. moms i entrepriseudgifter



Ventilationsanlæg

Ventilation – udskiftning af filtre - opfølgning fra sidste møde

- Hvor ofte skiftes filtre?
- Filtertype?
- Luftfugtighed i boligerne er lav – tørhed

Kristian Overby har efter HPU-mødet 109 sendt følgende skriftlige svar, der efter aftale med HPU er medtaget i referatet fra HPU 109:

"Filter

E&P er i gang med filterskift i Skrænt. Senere tages Mark og Sten.

Filterskift foretages først af E&P og efterfølgende af Driften.

Dantherm-anlæggene leveres med G4, men DP Ventilation sætter et F7 i indblæsning ved indregulering og aflevering af boligerne som foreskrevet i projektet.



Emhætter

Emhætter - opfølgning fra sidste møde

Der er ankepunkter vedr. emhætte:

- De larmer, når de er tændt
- De larmer, når det er blæsevej
- De suger meget dårligt.

Kristian Overby har efter HPU-mødet 109 sendt følgende skriftlige svar, der efter aftale med HPU er medtaget i referatet fra HPU 109:

"Der er ankepunkter vedr. emhætte:

- *De larmer, når de er tændt*
- *De larmer, når det er blæsevej*
- *De suger meget dårligt.*

Sugeevne og støjgener når de er i brug;

Det er aftalt at Teknologisk Institut bedes komme og foretage suge- og lydmålinger på en til to emhætter for at afklare om de opfylder reglerne.

Lydgener når det blæser:

Der kan ændres på spjældtypen og monteres en anden taghætte-type, som vil kunne reducere støjgener, men dette vil være forbundet med merøkonomi.

Vi hører fra mange beboer ved vores gennemgang, at de oplever gener."



Håndliste ved trapper til højstræder

E&P er i gang med at opsætte de færdige håndlister syd for Skrænt 2-4-6



Monitorering

Datagrundlag for september-december 2023 er fremsendt til Bunch, således at vi har målinger for hele året, og som kan indgå i det materiale som sendes ind til Kommunen. Når materialet indsendes vil HPU modtage det samme materiale.

- Bunch har lovet at have rapporten klar d.22 marts

NOVA 5

01-02-2024

01 - 30. september

Måler-nr.	Placering	Forudsat Temp. [°C]	Målt Temp. [°C]	Forudsat RF [%]	Målt RF [%]	Forudsat Abs. Fugt [g/m ³]	Målt Abs. Fugt [g/m ³]
B1	Stue	22	25,1	62	55,0	12,06	12,76
B2	Køkken	22	25,1	62	55,4	12,06	12,85
B3	Værelse	22	24,6	62	57,6	12,06	12,99
B4	Værelse	22	24,3	62	58,0	12,06	12,86
B5	Værelse	22	25,6	62	55,8	12,06	12,84
B6	Værelse	22	24,9	62	56,8	12,06	13,03
B7	Værelse	22	25,1	62	54,6	12,06	12,87
B8	Bad	22	25,4	62	55,4	12,06	13,07
B9	Bad	22	24,2	62	60,5	12,06	13,34
B10	Entré	22	25,3	62	56,9	12,06	13,35
11	Udendørs	13,7	17,8	85	69,2	10,08	10,52
12	Krybekælder	18,5	21,7	-	94,3	-	18,03
13	Krybekælder	18,5	-	-	-	-	-
2_1	Ydervæg	18,9	25,8	75	51,6	12,17	12,45
2_2	Ydervæg	18,9	23,2	75	57,7	12,17	12,02

01 - 31. oktober

Måler-nr.	Placering	Forudsat Temp. [°C]	Målt Temp. [°C]	Forudsat RF [%]	Målt RF [%]	Forudsat Abs. Fugt [g/m ³]	Målt Abs. Fugt [g/m ³]
B1	Stue	20	23,9	57	46	9,87	9,97
B2	Køkken	20	23,5	57	47,3	9,87	10,02
B3	Værelse	20	23,4	57	47,6	9,87	10,03
B4	Værelse	20	23,1	57	48	9,87	9,94
B5	Værelse	20	23,3	57	47,5	9,87	9,95
B6	Værelse	20	23,3	57	48,4	9,87	10,14
B7	Værelse	20	23,5	57	46,2	9,87	9,79
B8	Bad	20	23,5	57	47,5	9,87	10,07
B9	Bad	20	22,9	57	51,0	9,87	10,45
B10	Entré	20	23,6	57	48,8	9,87	10,4
11	Udendørs	9,2	10	87	82,5	7,77	7,76
12	Krybekælder	17,0	21,2	-	91,9	-	17,07
13	Krybekælder	17,0	-	-	-	-	-
2_1	Ydervæg	15,7	23,3	75	49,0	10,05	10,27
2_2	Ydervæg	15,7	21,2	75	54,9	10,05	10,19

NOVA 5

01-02-2024

01 - 30. november

Måler-nr.	Placering	Forudsat Temp. [°C]	Målt Temp. [°C]	Forudsat RF [%]	Målt RF [%]	Forudsat Abs. Fugt [g/m ³]	Målt Abs. Fugt [g/m ³]
B1	Stue	20	23,2	53	39	9,18	8,13
B2	Køkken	20	22,4	53	40,9	9,18	8,14
B3	Værelse	20	22,9	53	40,2	9,18	8,23
B4	Værelse	20	22,6	53	40,2	9,18	8,09
B5	Værelse	20	22,1	53	42,2	9,18	8,25
B6	Værelse	20	22,7	53	40,7	9,18	8,24
B7	Værelse	20	23,0	53	38,6	9,18	7,95
B8	Bad	20	22,6	53	41,3	9,18	8,31
B9	Bad	20	22,0	53	44,3	9,18	8,62
B10	Entré	20	22,4	53	42,6	9,18	8,48
11	Udendørs	5,0	4,2	91	88,6	6,18	5,71
12	Krybekælder	15,0	20,3	-	88,8	-	15,65
13	Krybekælder	15,0	-	-	-	-	-
2_1	Ydervæg	14,5	21,7	75	45,9	9,34	8,77
2_2	Ydervæg	14,5	19,5	75	50,6	9,34	8,51

01 - 31. december

Måler-nr.	Placering	Forudsat Temp. [°C]	Målt Temp. [°C]	Forudsat RF [%]	Målt RF [%]	Forudsat Abs. Fugt [g/m ³]	Målt Abs. Fugt [g/m ³]
B1	Stue	20	22,4	49	37,6	8,48	7,48
B2	Køkken	20	21,5	49	39,7	8,48	7,5
B3	Værelse	20	22,2	49	38,9	8,48	7,65
B4	Værelse	20	21,9	49	38,3	8,48	7,41
B5	Værelse	20	21,1	49	40,8	8,48	7,53
B6	Værelse	20	21,7	49	39,8	8,48	7,61
B7	Værelse	20	22,0	49	37,8	8,48	7,37
B8	Bad	20	21,9	49	40,0	8,48	7,73
B9	Bad	20	21,2	49	42,7	8,48	7,93
B10	Entré	20	21,6	49	41,4	8,48	7,87
11	Udendørs	1,6	2,9	88	89,6	4,75	5,29
12	Krybekælder	13,0	19,3	-	86,9	-	14,44
13	Krybekælder	13,0	-	-	-	-	-
2_1	Ydervæg	13,3	21	75	41,1	8,67	7,54
2_2	Ydervæg	13,3	18,3	75	45,0	8,67	7,05

Beboermangler - opsamling

Alle beboere får udleveret en udprintet liste, med de fejl og mangler der ikke er udbedret endnu (ifølge systemet)
E&P udleverer en liste, i forbindelse med at de varslers omkring udbedring, med de fejl og mangler E&P udbedrers og hvor i boligen det er.

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

Vi afventer E&P tilbagemelding i forhold til den juridiske aflevering – vi skulle have modtaget en status fra dem d.12 februar, og selvom vi har rykket, så har vi ikke modtaget noget fra dem endnu.

Project: Galgebakken_12444

Status på registreringer: 57 Alle, 0 Oprettet, 0 Færdig, 57 Afsluttet

#	Oprettet	Tegning/OPS	Tidsfrist	Kategori/Liste	Emne
12502	21-11-2023 12:49	Vester 9, 16A (916).pdf (1)	21-11-2023	Bygherre gennemgang 11 FUGER	Seg på emne
12501	21-11-2023 12:48	Vester 9, 16A (916).pdf (1)	21-11-2023	Bygherre gennemgang 07 MALER	Finish

Project: Galgebakken_12444

Status på registreringer: 66 Alle, 51 Oprettet, 0 Færdig

Galgebakken_12444

Ole Hansens Vej 1
4100 Ringsted
5761 7272
eogp@eogp.dk

#15570 Type: Mangel

Projektmappe: Galgebakken_12444 / Etape 2 / Vester 9 / 12A (912) Boligtype C3

Tidsfrist fra: 13-02-24 - Til: 13-02-24

Kategori/Liste: Bygherre gennemgang / 12 EL

Beskrivelse	Modtager	Ansvarlig	Videresendt til	Videresendt af
Ufærdigt arbejde	MODTAGET 13-02-24, 13:55:10 Enemærke & Petersen a/s Steffen Kærgaard	OPRETTET 13-02-24, 12:38:11 Nova S Arkitekter A/S Maria Schoelzer	MODTAGET 15-02-24, 11:21:49 ELCON A/S Christoffer Frølich	MODTAGET 15-02-24, 11:21:49 Enemærke & Petersen a/s Steffen Kærgaard
			FÆRDIG 26-02-24, 08:57:53 Enemærke & Petersen a/s Kim Michael Preuss Christiansen	

Seneste kommentar:
EL: giv TØ besked når der er klar til g/prep. TØ: giv MAL besked når der er klar til MAL.

Fotos 1: 13-02-24, 12:38:23

Fotos 2:

Fotos 3:

Fotos 4:

Fotos 5:

Skimmeludfordringer i skure

E&P har erkendt at de er skyld i den voldsomme skimmel i Vester grundet uhensigtsmæssig afdækning. Ved A-boliger kan der komme vand ned i skuret via fugen i fiberbetonen. Dette forhold får vi udbedret

Der er generel mulighed for skimmelvækst i denne typer udvendige skure.

Der er mulighed for at skimmelbehandle lofter inden skurene opsættes – dette kan minimere udfordringen med ikke en 100% sikkerhed og det holder ikke ved for evigt.

