

Referat for Helhedsplanudvalgsmøde 117

8. september 2024 klokken 17-19 i bestyrelseslokalet på ejendomskontoret.

Deltagere:

- Birthe Y. Nielsen, GAB
- Steen Søndergaard, GAB
- Kristian Mikael de Freitas Olesen, GAB
- Steen Sahl Østergaard, GAB
- Ervin Olsen, GAB
- Jesper Lohse Jørgensen, observatør
- Benny Klausen, observatør

- Vinie Hansen - formand, VA, BO-VEST
- Jens Ellesøe Olsen, VA, BO-VEST

- Kristian Overby, (KRO) – projektleder, BO-VEST
- Kenneth Skåning Fuglsang (KSF) – ejendomsleder, BO-VEST - afbud
- Dorte Tønder (DOT) – projektassistent, referent, BO-VEST
- Berit Djarling – beboerkoordinator, BO-VEST
- Carina Seifert – kommunikation, Gaihede

Fra rådgiver:

- Christian Lang (CL) – projektleder, NOVA5
- Conrad Seibæk Kongstad – tilsyn og projektopfølgning, NOVA5 - afbud
- Maria Schoelzer – praktikant, NOVA 5 - afbud

DAGSORDEN

Punkt 1: Godkendelse af dagsorden for HPU 116

1.1 Godkendelse af dagsorden

Tilføjede punkter er noteret under eventuelt.

Mødet blev indledt med en præsentation af Carina Seifert, der fremadrettet vil skrive Byggeposten.

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

2.1 Byggeposten og renoveringshjemmeside

Udkast til Byggeposten

Kristian Overby oplyst, at der er en ny Byggeposten på vej.

Forslag til kommende Byggeposten

- Fugtmålere. Hvad gør beboerne, når fugtmåleren giver besked? Hvem ringer man til? Opdatering af beboermanual.
- Parkeringsplads B og A

- Status på genhusning og hvad vi gør med tomgangsboliger efterhånden som de ikke er relevante til genhusning længere.

2.2 Beboerhenvendelser

Beboerhenvendelse omkring parkeringsplads og belysning i Skrænt

1. Skrænt 1 efterlyser en handleplan for hvornår der bliver permanent og stabilt belysning i strædet og på parkeringspladsen ved Skrænt 1 og Skrænt 3.

Hvad og hvem forsinker arbejdet med at sikre permanent og stabil belysning i strædet og parkeringspladsen?

2. Skrænt 1 efterlyser en handleplan for hvornår den endelige og længe planlagte nye belysning med nye lamper på parkeringspladsen bliver etableret.

Hvad og hvem forsinker arbejdet med de nye lamper på parkeringspladsen?

Punkterne blev ikke behandlet. Kristian Overby vil fremsende skriftligt svar til HPU.

2.3 Åbent Hus

2.4 Informationsmøde / beboermøde

Punkt 3: opfølgning fra sidste møde

Se rådgivers præsentation.

Undertryksanlæg (UTA'er)/udluftning i krybekælder

En deltager har været i dialog med Bunch og har nogle opfølgende punkter, der ønskes belyst af NOVA5. Deltagerens skriftlige henvendelse med henvisninger til Bunchs tidligere notater og spørgsmål er rundsendt til deltagerne forud for mødet og vedlægges dette referat. Henset til at henvendelsen først blev modtaget søndag forud for mødet tirsdag, så havde der ikke været tid til at vurdere spørgsmålene og det blev derfor aftalt, at der gennemføres et særskilt møde med deltagelse af medlemmer fra GAB og HPU, hvor punkterne vil kunne besvares og hvor man kan behandle data for fugtighed. Flere deltagere ønskede at deltage på et sådant møde.

Christian Lang præsenterede målerdata (relativ fugtighed og temperatur) fra krybekældrene i Skrænt 1 – 3 og oplyste følgende vedr. status for disse krybekældre:

- UTA'erne kører, hvilket blev tjekket i uge 40.
- Der er ingen tegn på synlig fugt i 4 af de 8 krybekældre. Overflader er tørre og der står ikke noget vand i sandet (mange steder er sandet knas tørt, hvor der før renoveringen nogle steder stod vand). Det blev tjekket den 08-10-2024 ved besigtigelse i krybekældrene.
- Der er synlig fugt ved gavlleme og udluftningsriste. Dette som følge af kondens og forventeligt.
- Nogle af de monterede fugtmålere i krybekældrene viser en relativ luftfugtighed på 90-100%. Der er derfor tvivl om målingernes rigtighed og der udføres derfor kontrolmålinger. Brunata er blevet bedt om at hænge kontrolmålere op. Dette gøres i uge 42.
Nogle målere giver ikke signal. Brunata er længe blevet bedt om at skifte disse ud. Udskiftning vil blive foretaget i uge 42.
- De øvrige målere viser en relativ fugtighed på omkring 55-75%. Dette svarer til den fugtighed, der opleves i krybekældrene.

Som tilbagemelding på deltagerens henvendelse oplyste Christian Lang, at NOVA5 mener ikke, at de har tilbageholdt oplysninger for Jonas Kolbe fra Bunch, men det er beklageligt, at de ved den første rapport ikke har fanget hans formulering om, at UTA'er ikke er idriftsat i krybekældrene i Skrænt 1-3. Formuleringen er videreført til efterfølgende rapporter, hvilket er en fejl.

NOVA5 har oplyst overfor Jonas Kolbe, at der har været udfordringer med at få idriftsat UTA'erne. Dette er stadig tilfældet ved nogle af A-boligerne.

Christian Lang oplyste videre, at der fortsat arbejdes på at få det korrekte dataoutput fra den overvågning, der udføres på ventilationsanlæggene. Dette er muligt på alle anlæg bortset fra dem, der sidder i A1-siden af A-boliger.

Der opsættes nye målere i Over for at sikre, at forhold i den del af renoveringen svarer overens med de målinger, der er i etape 1.

NOVA5 har tidligere drøftet med Jonas Kolbe omkring overvågningen af ventilationsanlæggene ud fra hvilke alarmværdier, der skulle afsættes.

Deltager, der havde sendt henvendelsen er bekymret for, om man fremadrettet kan dokumentere, at man har undersøgt forholdene løbende. Hans forventning er, at der dokumenteres rettidigt omhu ikke mere end det.

Christian Lang oplyste, at man har forsøgt at efterleve rapporter fra Bunch. På nuværende tidspunkt kan man ikke få alarmkald fra overvågningen på ventilationsanlæggene. Man kan fx ikke få besked, hvis en beboer slukker ventilationen/har meget fugt.

Deltageren, der havde sendt henvendelsen, spurgte til, om Bunch ikke skulle genoverveje data sammen med oplysning om, at UTAer har været i funktion?

Vinie Hansen udtrykte ros til den deltager, der havde gennemgået Bunchs rapporter og lavet den skriftlige henvendelse med opsamling fra rapporterne.

Pergolaer over asfaltsti i Galgebakken Over og Neder

Beslutning fra sidste HPU: GAB vil se på det og evt. bede beboerne om at en tage beslutning på beboermødet den 17. september.

En deltager fra GAB meddelte, at beboerne på beboermødet har truffet beslutning om at de ønsker, at pergolaerne genopføres.

En deltager mente ikke at beboermødet var tilstrækkeligt oplyste til at træffe beslutningen.

Ovenlysvinduer i Vester og ovenlysstyring fremadrettet

Christian Lang foreslog, at løsningen for styring af ovenlysvinduer fra Øster bliver med "åbne-/luk-/stopknap. Løsning bliver med regnsensor og uden temperaturføler. Løsning med tvangslukning ved strømafbrydelse vil medføre en større økonomi, da det vil kræve en backup løsning med batteri. Styreboks monteres ude ved el-tavlen. Driften er på sigt bedst tjent med en enkel løsning.

Christian Lang oplyste, at man ikke har overblik over, hvor mange steder, der er fejl på ovenlysstyringen. Dette skyldes, at fejlene er indrapporteret på forskellig vis.

Kristian Overby bemærkede, at den foreslåede styring bør være udgiftsneutralt eller måske billigere.

Beslutning: Christian Lang vil sige til entreprenøren, at man kan fortsætte med det gamle system, hvis de ikke vil lave det foreslåede system (åbne-, lukke-, stopknap) til samme pris.

Christian Lang oplyste, at Velux har anerkendt fejlen på kuppelvinduet i Vester og Torv. De vil derfor montere nye beslag, hvorved vinduet kun kan åbne i en mindre vinkel. Velux er allerede gået i gang med udskiftningen i de første boliger.

Trapper til Trippendalsstien

Rådgiver gennemgår landskabsarkitektens forslag, hvis det er klart

Christian Lang henviste til præsentationen, hvor man kan se landskabsarkitektens forslag til ny trappe overfor Neder 905 og ny trampe og rampe ved Over 933. Forslaget til de to trapper blev positivt modtaget

Beslutning: Kristian Overby oplyste, at emnet vil blive behandlet på næste møde og at rådgiver forinden indhenter en pris.

Skimmelbehandling af skure i Vester

Orientering om status på sagen

Christian Lang oplyste, at handlingsplanen er, at Enemærke & Petersen planlægger og omdeler varslinger for at foretage skimmelsaneringen. Der er udpeget 3 skure, hvor der laves første prøvesanering. Der er tale om skure, der ved besigtigelse viste stor skimmelforekomst, middel skimmelforekomst og meget lidt forekomst. Der vil formentlig blive foretaget forskellige behandlinger alt efter omfanget skimmelforekomsten. Efter behandlingen vil der stadig kunne forekomme misfarvninger på træet, men selve skimmelsporene vil blive dræbte. Der drejer sig om ca. 50 skure i Vester ulige.

Punkt 4: Tekniske anliggender

Se rådgivers præsentation.

Trafik og adgang

- Forbedrede forhold på strædesti og parkeringsplads i Vester
- Fjernelse af jernpladevejen og midlertidige parkeringspladser
 - o Ønskes grussti langs jernpladevej bevaret?
- Overgang imellem Skrænt og Mark
- Adgang til autoklub

Oversigtskort for den 7. oktober – 21. oktober

Christian Lang oplyste, at parkeringspladsen ved Neder snart lukker i sin helhed (fra den 21. oktober) og vil blive inddraget til byggeplads. Der vil blive lavet en gangpassage på nordsiden af A-boligerne i Neder. Selvom området inddrages til byggeplads, så vil flyttebiler stadig få adgang til at køre ind. Dette vil ske på samme vis, som det blev løst, da Over skulle flytte ud.

Deltagere udtrykte grundig kritik rette mod Enemærke & Petersen grundet manglende information til beboerne og utilstrækkelig skiltning i forbindelse med deres ændringer af byggepladsen/adgangsvejene pr. 7. oktober. Der blev opfordret til, at Enemærke & Petersen sørger for at tage hensyn til, at beboerne skal kunne færdes i afdelingen, inden de indretter til deres byggeplads. Det har stor betydning for beboerne, at de kan finde rundt i afdelingen og at de gangbesværede kan komme rundt med rollator. Det samme er gældende for personer, der kommer ude fra og skal rundet i Galgebakken.

En deltager oplyste, at beboerne først mandag den 7. oktober kl. 14:12 fik SMS med oplysning om ændrede adgangsveje. Der manglede en beklagelse af det sene varsel. Der blev opfordret til, at der fremadrettet varsles på forkant.

En beboer har henvendt sig med forslag til, at adgangsvejen ved Skrænt lægges på den vestlige yderside af Skrænt i stedet for via strædet. Dette undersøges nærmere.

Der blev fremført fordele og ulemper ved at lægge adgangsvejen ved Skrænt via henholdsvis strædet og via Grønningen. Der var et ønske om, at evt. adgangsvej via Grønningen bliver bred (2 meter).

Beslutning: Der fremlægges en præsentation på næste møde, hvor fordele og ulemper ved adgangsvejen ved Skrænt fremlægges.

Oversigtskort fra den 21. oktober

Det sidste af parkeringsplads B inddrages til byggeplads.

Oversigtskort fra den 25. november

Der laves interimsparkeringspladser på østsiden af Øster 9 og 10.

Sønders parkeringsplads indtages den 03-03-2025.

Det forventes, at parkeringsplads C kan afleveres fra medio marts 2025.

En deltager foreslog, at der ved indkørsel A laves flere parkeringspladser på det kileformede græsareal.

En deltager påpegede, at det er uhensigtsmæssigt, hvis man lukker parkeringsplads A ved Sønder inden man åbner parkeringsplads C. De fremviste oversigtskort viser, at parkeringsplads A overtages af byggesagen den 03-03-2025 og først den 17-03-2024 afleveres parkeringsplads C. Altså vil der med disse frister være 14 dage med færre parkeringspladser.

Trafik og adgang – Vester og jernpladevej

Christian Lang oplyste, at der er udført asfaltlapninger og fliser fra stræder for at forbedre forhold på strædesti og parkeringsplads i Vester.

Han spurgte, om grussti langs jernpladevej ønskes bevaret og svaret var, at denne ønskes bevaret.

Autoklubbens bygning vil blive inddraget i byggepladsområdet fra den 21. november.

Han foreslog, at keramikovnen flyttes over i varmecentralen syd for Vester 2. Der var enighed om at det er en god løsning for nu. Der fremsendes kontaktoplysninger til det firma der senest har flyttet ovnen.

En deltager spurgte til, hvorledes jord til vikingelegepladsen håndteres. Christian Lang oplyste, at han har været i dialog med en person fra Elverdalen og meddelte, at de ikke ved, hvornår de kan lave det. Christian Lang oplyste, at hvis Elverdalen kommer senere, så kan han ikke komme via jernpladevejen, men de vil kunne få adgang via E&P's hovedbyggeplads, hvis det skulle blive nødvendigt.

Parkeringspladser

Christian Lang oplyste, at parkeringspladsen ved indkørsel B (Neder) inddrages i sin helhed til byggeplads fra den 21. oktober. Der vil blive lavet ekstra parkeringspladser syd for Sønder på parkeringsplads A. Der henstilles til, at håndværkere ikke parkerer ved Sønder.

Han spurgte til, om kompostpladsen i Sønder ønskes bevaret eller nedlagt for at give flere parkeringspladser.

Beslutning: Man beholder kompostpladsen så længe som muligt, men den kan blive mindre.

Ønskes der ekstra parkering i Vester? – i så fald kan jorddepotet inddrages

Beslutning: Man skrumper kompostpladsen nu. Rådgiver har mandat til at flytte sten der pt. Ligger på parkeringspladsen nord for Vester og Torv. Disse placeres i en bunke i hjørnet mellem Gl. Landevej og Herstedvestervej.

En deltager foreslog at man ikke mærkede 4 parkeringspladser op til elbiler ved Skrænt. Dialog herom tages i andet fora.

En deltager spurgte til om det var byggesagen der havde placeret delebilspadser. KRO oplyste at dette var ejendomskontoret.

Gennemgang af varmeinstallationer i etape 1

Foreløbig status på Thorsens gennemgang af varmeinstallationer i etape 1.

Forbrugstal fra Albertslund Forsyning på etape 1

Punktet blev ikke behandlet. Det behandles på næste møde.

DKTV manglende adgang til byggeplads efter arbejdstid

Det sker for ofte at beboerne må vente til dagen efter med igen at få forbindelse når tv og internet afbrydes af den ene eller anden grund. Årsagen er at DKTV ikke kan komme til det de skal rode med og må vente til dagen efter når der er nogen der kan lukke dem ind eller på anden måde være behjælpelig.

Ved afbrydelsen i eftermiddags er meddelelsen fra DKTV:

"26. september 2024, kl. 17:44

Grundet strømafbrydelse i din forening, er der i øjeblikket driftsforstyrrelser på bredbånd og telefoni.

Da vi ikke har de relevante nøgler til relæet, er det ikke muligt for os at få løst i dag. Fejlretning fortsætter i morgen tidlig. Vi beklager ulejligheden."

En deltager påpegede, at DKTV skal have en nøgle, så de kan komme til deres udstyr.

Kristian Overby oplyste, at han ville tage emnet op på det kommende byggemøde dagen efter.

Punkt 5: Status på genhusning

Punkt 6: Økonomiske anliggender

Punkt 7: Nyt fra eksterne interessenter, rådgivere m.v.

Punkt 8: Tidsplan

Punkt 9: Proces og organisation.

Punkt 10: Myndigheder (Landsbyggefonden, kommunen m.v.).D

Punkt 11: Eventuelt

Belysning i området

Der blev opfordret til at der kommer en udmelding omkring lys. Dette blev ikke behandlet på mødet.

Der er en udfordring med vandskader i nogle boliger. Hvad er det, der sker?

Kristian Overby oplyste, at han vil fremsende svar til HPU.

Nærved-ulykke – flyvende asfaltstykke

Der er nedfaldet et større stykke asfalt i Galgebakken Torv. Det er fløjet hen over tagryg og ind i strædet hvor det har ramt en teknikkør. Der er heldigvis ikke kommet nogen til skade.

Der har været dialog med tilknyttede arbejdsmiljøkoordinator og entreprenøren siden da – der udestår, at der laves en information til beboerne.

Der var kritik af at der ikke er rettet henvendelse til de berørte fra byggeledelsen til de berørte beboere umiddelbart efter hændelsen. Kristian Overby lovede at tage fat i den beboer hvis bolig var blevet ramt.

Som opfølgning på sagen har sikkerhedsrådgiveren kommet med en række anbefalinger til hvordan der undgås at noget lignende kan ske. Der vurderes at være tale om en meget uheldig og sjælden hændelse, som ikke forventes at ske igen. Men risikoen vil blive reduceret hvis hastigheder overholdes på arbejdsretøjer, veje vedligeholdes og renholdes. Dette vil der være øget fokus på.

Hvis beboerne oplever at der fortsat køres stærkt, må i gerne tage fat i Kristian Overby, så det kan indskræpes overfor entreprenøren. Tilfælde fra efterfølgende dag med højt, bredt læs af tømmer der ikke var suret fast til frontlæsser er indskræpet overfor entreprenøren og indarbejdet i sikkerhedsmødereferatet.

En deltager fra GAB nævnte at de har sendt besked til BO-VEST 23/9, men har ikke hørt noget derfra. Utilstedeligt. Ville ønske, at de havde modtaget svar samme dag. De har kontaktet politi og arbejdstilsynet, som ikke gik ind i sagen. Ikke i orden.

Punkt 11: Næste møde

5. november 2024 kl. 17 – 19 på ejendomskontoret

Bruttoliste igangværende sager til beslutning

Bruttolisten er opdateret 18/6/24

| Emne | beskrivelse | Beslutning | Hvem beslutter | Hvornår |
|--|---|---|----------------|----------------------------|
| Trappesag | Udskiftning af de trapper der er monteret i forkert dimension | HPU ønsker trapper udskiftet til trapper i rette størrelse | | 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 støjdempe emhætter ønskes | Der skal ses på om der kan gøres noget | | 2. halvår 2024 |
| Film om renoveringen | Der er blevet foreslået at lave en film om renoveringen. | | | 2. halvår 2024 |
| Skimmel i skure i Vester | Der pågår fortsat dialog med entreprenør om hvem der skal udbedre | | | 2. halvår 2024 |
| Forsøg med varme / ventilation | Der pågår forsøg i 3 boliger | | | 2. halvår 2024 |

| | | | | |
|--|--|--|--|----------------|
| Elastiske Fuger sprækker | Rådgiver er dialog med producent af fugemateriale | | | 2. halvår 2024 |
| Korrespondanceafbrydder ved trappe i rækkehuse | Der skal afklares hvordan der kan installeres en god løsning med | | | 2. halvår 2024 |



GALGEBAKKEN

HPU 117 Oktober 2024

Undertryksanlæg/udluftning i krybekælder

Status på krybekælderene i Skrænt 1-3

UTA'erne kører – Conrad tjekkede i sidste uge

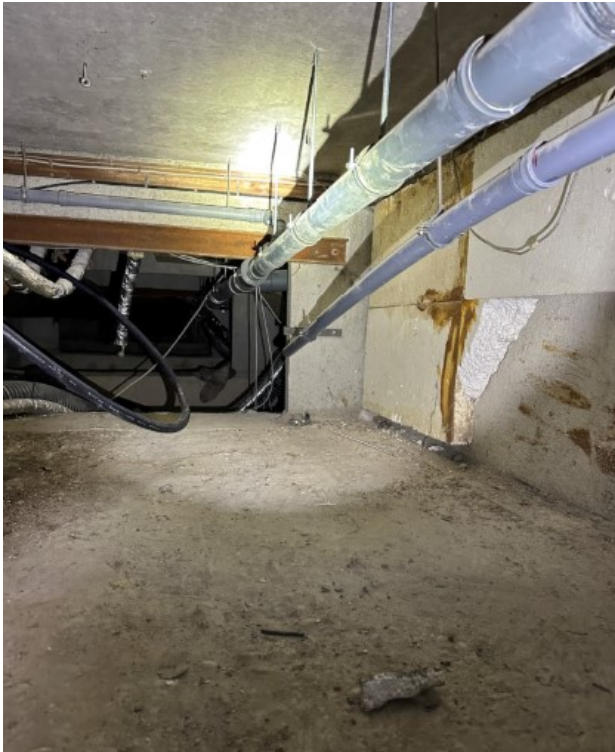
Der er ingen tegning på synlig fugt i 4 af de 8 krybekældre. Overflader er tørre og der står ikke noget vand i sandet (mange steder er sandet knas tørt, hvor der før renoveringen nogle steder stod vand) – Christian kravlede igennem krybekældrene i dag

Der er synlig fugt ved gavlemme og udluftningsriste – dette er kondens og forventeligt.

Der er måler som giver et misvisende resultat – Brunata er blevet bedt om at hænge kontrolmålinger op. Dette gøres torsdag i næste uge

Nogle måler giver ikke signal. Brunata er længe blevet bedt om at skifte disse ud. Dette gøres torsdag, i næste.

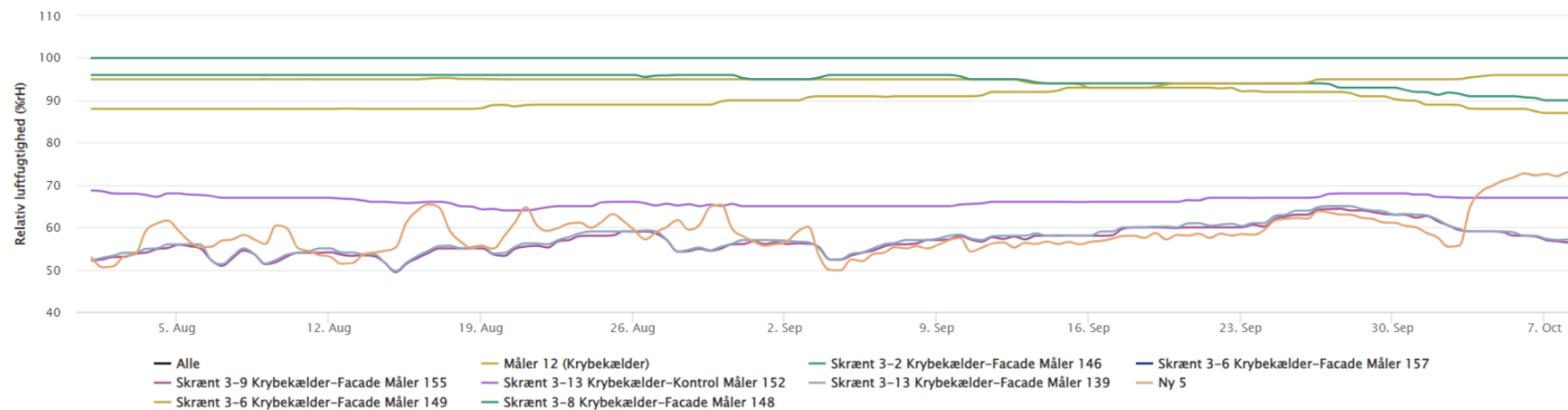
De øvrige måler viser en relativ fugtighed på omkring 55-75%, og sådan føles det også.



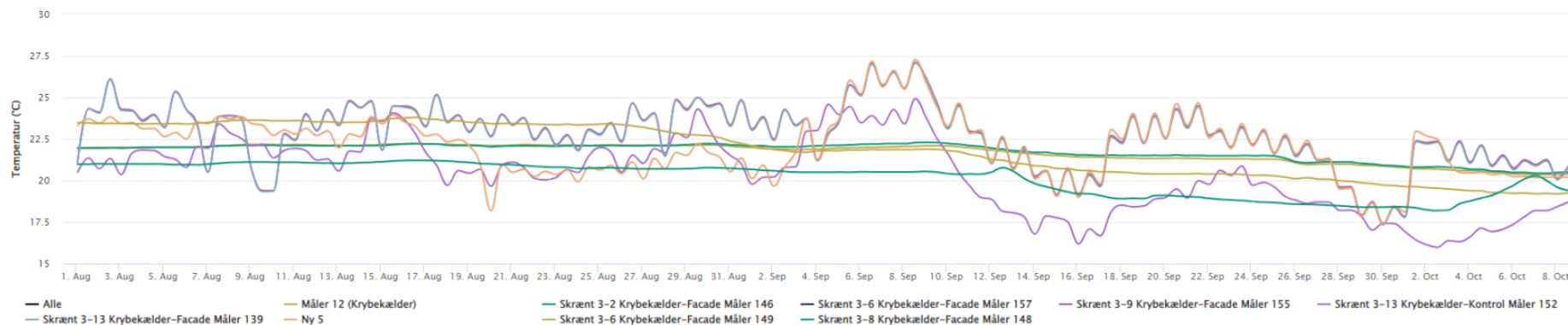
Undertryksanlæg/udluftning i krybekælder

Måledater i krybekældre

Relativ luftfugtighed



Temperatur



Undertryksanlæg/udluftning i krybekælder

Tilbage melding på henvendelse

NOVA5 mener ikke at vi har tilbageholdt oplysninger for Jonas Kolbe, men det er beklageligt at vi ikke har fanget den formulering han men henvisning til at UTA'er ikke er driftsat i krybekældrene i Skrænt 1-3. Vi har oplyst ham om, at der har været udfordringer med at få idræftssat UTA'erne – og dette er der stadig ved nogle af A-boligerne.

Fremtidig strategi

Omfang i Skrænt er iht. anbefaling fra Jonas Kolbe.

Der arbejdes forsat på at få det korrekte dataoutput ud fra den overvågning som gøres på ventilationsanlæggene (Dette er muligt på alle anlæg bortset fra dem som sidder i A1-siden af A-boliger.

Der opsættes nye måler i Over, for at sikre forhold i den del af renoveringen, svare overens med de målinger vi har i etape 1.

Vi har tidligere drøftet med Jonas Kolbe omkring overvågningen af ventilationsanlæggene ud fra hvilke alamer-værdiger der skulle afsættes.

Pergolaer over asfaltsti i Galgebakken Over og neder

Der er tidligere fra en beboer foreslået at lade disse 2 pergolaer udgå.



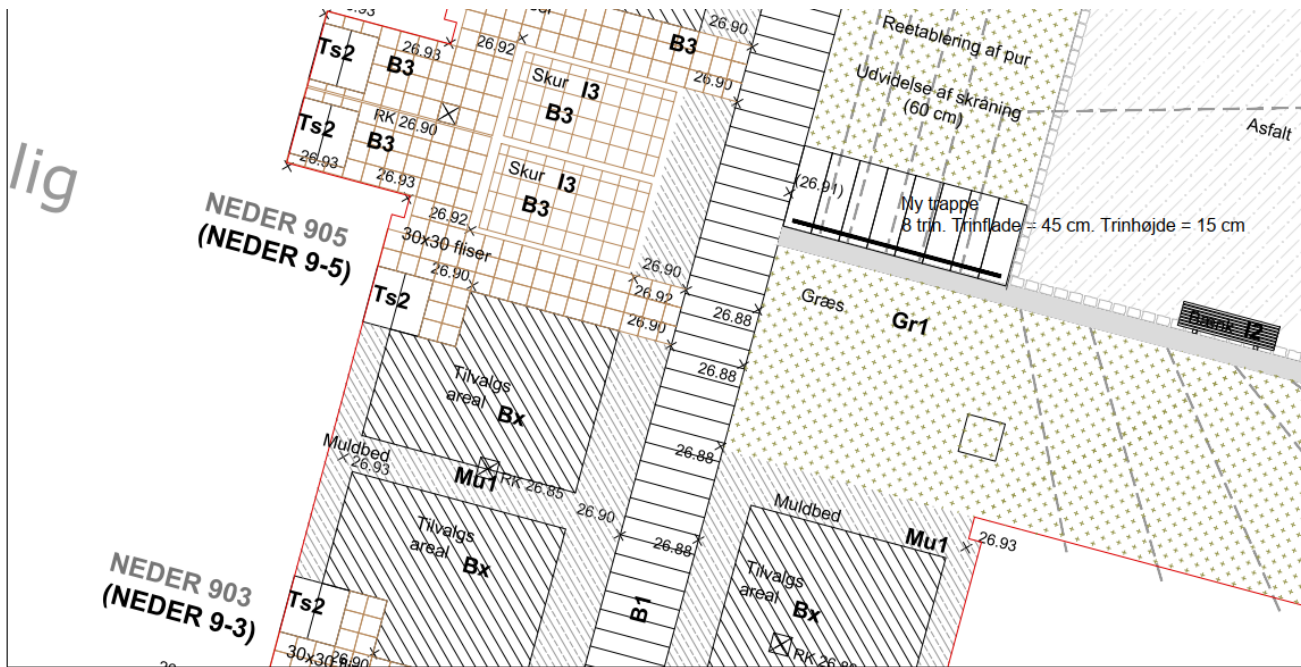
Trappe til Trippendalsstien

Afventer Eva

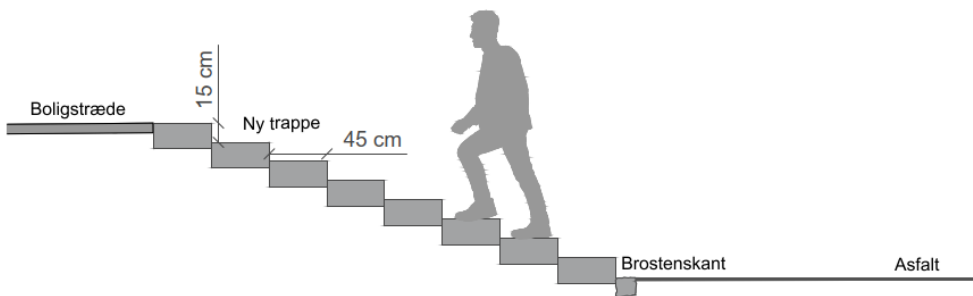
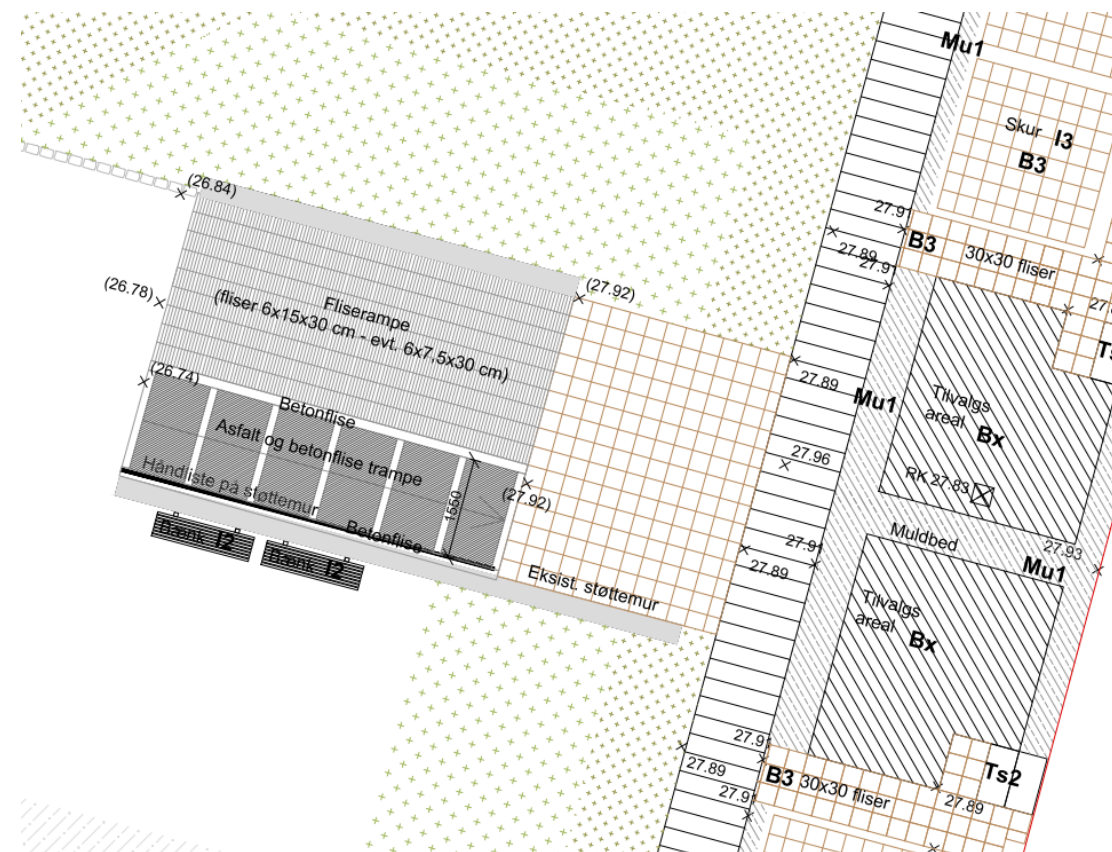


Trappe til Trippendalsstien

Ny trappe overfor Neder 905



Ny trampe og rampe ved Over 933



Skimmel i skure i Vester Ulige status

Handlingsplanen er nu, at E&P planlægger og omdeler varslinger for at foretage skimmelsaneringen.

Der er udpeget 3 skure hvor der laves første prøve-sanering.

Der vil formentlig blive foretaget forskellige behandlinger alt efter omfanget skimmelvæksten.

Efter behandling vil der stadig kunne forekomme misfarvninger på træet, men selve skimmelsporene vil blive dræbt



Oversigtskort – 7 oktober – 21 oktober

Parkeringsplads ved Neder vil snart (21 oktober) i sin helhed blive inddraget til byggeplads. Der vil blive lavet en gang-passage på nordsiden af A-boligerne i Neder.

Selvom området inddrages til byggeplads, vil flyttebiler stadig få adgang til at køre ind – på samme vis som det blev løst da Over skulle flytte ud.



Oversigtskort – fra d. 21 oktober

Forventer at parkeringsplads C kan afleveres medio marts 2025



Oversigtskort – fra d. 25 november

Forventer at parkeringsplads C kan afleveres medio marts 2025.

Der laves interimsparkeringspladser på østsiden af Øster 9 og 10

Sønders parkeringsplads indtages d.3 marts 2024.



Trafik og adgang – Vester og jernpladevej

- Forbedrede forhold på strædesti og parkeringsplads i Vester
 - Der er udført asfaltlapninger og fliser fra stræder
- Fjernelse af jernpladevejen og midlertidige parkeringspladser
 - o Ønskes grussti langs jernpladevej bevaret?
- Overgang imellem Skrænt og Mark
 - Er under udførelse. Beboer i Skrænt er utilfredse med adgangsvejen igennem deres stræder.
- Adgang til autoklub
 - Det forslåes at keramikoven flyttes over i varmecentralen syd for Vester 2.
 - Autoklubbens bygning vil blive inddraget i byggepladsområdet fra d.21 nov.



Parkering

Parkeringsplads ved indkørsel B (Neder) inddrages i sin helhed til byggeplads fra d.21 november

Der vil blive lavet ekstra parkeringspladser syd for Sønder

Der henstilles til, at Håndværker ikke parkerer ved Sønder

Ønskes kompost-pladsen i Sønder bevaret eller nedlagt for at give flere P-pladser?

Ønskes der ekstra parkering i Vester ? – i så fald kan jorddepotet inddrages

Evt. parkering på gamle jorddepot



Ekstra pladser syd for Sønder



Gennemgang af varmeinstallationer i etape 1

Thorsen VVS gennemgang

Teknikeren er i fuld gang, og oplyser at det generelt går fint og fikser de ting som er muligt, og afrapportere de forhold som E&P skal udbedre. Vi har ikke fået rapporterne ind endnu, men Thorsen VVS vil sende dem i nogle mindre portioner til os

Forbrugstal fra Albertslund Forsyning på etape 1 (KRO)

Blev ikke gennemgået på mødet
Udskydes til HPU 118

DKTV manglende adgang til byggeplads efter arbejdstid

Henvendelse fra IT-udvalget:

Det sker for ofte at beboerne må vente til dagen efter med igen at få forbindelse når tv og internet afbrydes af den ene eller anden grund. Årsagen er at DKTV ikke kan komme til det de skal rode med og må vente til dagen efter når der er nogen der kan lukke dem ind eller på anden måde være behjælpelig.

Ved afbrydelsen i eftermiddags er meddelelsen fra DKTV:

"26. september 2024, kl. 17:44

Grundet strømafbrydelse i din forening, er der i øjeblikket driftsforstyrrelser på bredbånd og telefoni.

Da vi ikke har de relevante nøgler til relæet, er det ikke muligt for os at få løst i dag. Fejlretning fortsætter i morgen tidlig. Vi beklager ulejligheden."

HPU 117 - tirsdag d. 8. oktober 2024

Genoptagelse af sag om monitorering fra HPU 116, m.fl.

Baggrund

Som aftalt på sidste møde fremlægges herved dokumentation for min vurdering af Bunchs konklusioner som beskrevet i de 3 notater fra 2023 og 2024.

På sidste møde var der uoverensstemmelse om hvad der er nævnt i Bunchs rapporter, og aftalen blev, at jeg vendte tilbage med en dokumentation for min opfattelse af, at Bunch ikke var vidende om at udsugningsanlæggene i krybekældre var sat i drift da boligerne i Skrænt 1 og 3 blev indflyttet for knapt 2 år siden.

Nova5s synspunkt var, at Bunch var klar over at udsugningen fra krybekældrene var sat i drift, og at det fremgik af Bunchs notater.

Tlf. samtale d. 26. september 2024 med Jonas kolbe fra Bunch

Jeg har d. 26. september 2024 talt med Jonas Kolbe fra firmaet Bunch.

Med baggrund i samtalen med JK konstaterer jeg her at Nova5's oplysning ikke er korrekt.

Jeg spurgte JK om han var vidende om at udsugningsanlæggene i krybekældrene var sat i drift på samme tid hvor boligerne i Skrænt 1 og 3 var indflyttet for knapt 2 år siden.

JK oplyste at han ikke var blevet oplyst om at udsugningsanlæggene i krybekældrene var sat i drift.

At JK ikke kendte denne oplysning, afspejler sig også tydeligt i hans formuleringer, hvor alle 3 notater fra hhv. d. 19.04.2023, 04.12.2023, og 22.03.2024 (notater er bilag til HPU 111, april 2024) fra rådgivers præsentation og har følgende afsnit som del af konklusion.

Bunchs 3 notater

"Med de nuværende måledata vurderes fugtforholdene i flere krybekældre at kunne give anledning til skimmelvækst. Det er derfor væsentligt at der etableres mekanisk ventilation for at reducere fugtniveauet og undertryk af hensyn til de overliggende boliger".

Rent sprogligt er der tale om et udsagn i fremtid, og er derfor ikke sproglig nutid. Betydningen af udsagnet er derfor helt klar og entydig.

Bunch Notat 19.04.2023 – afsnit 3. Konklusion – side 5.

3.4 Krybekældre

"Idet forholdene i krybekældrene endnu ikke er endelige med den nødvendige mekaniske ventilation og uden varmetilskud fra eksisterende installationer, kan det ikke konkluderes, hvorvidt de faktiske temperaturer bliver lavere, højere eller sammenlignelige med de forudsatte temperaturer."

Formuleringen i afsnit 3.4 er også her klar – Bunch regner ikke med at ventilationen er sat i drift.

Bunch Notat 04.12.2023 – afsnit 2.3 Skrænt 1 og 3 – side 3.

Måleperioden fra marts til august 2023.

"Fugtniveauerne i krybekældrene har generelt ligget højt i måleperioden, dog er der stor forskel på de forskellige boliger. I måleperioden spænder de relative fugtniveauer fra 55-100% RF. Samlet set ligger 60% af målingerne over 85% RF. Det skal samtidigt bemærkes at der mangler data fra flere af målerne."

Men hvilken betydning har det så?

Efter min opfattelse giver det anledning til bekymring når der i perioder er op til 100 % RF. i krybekældre samtidig med at den mekaniske ventilation er sat i fuld drift.

Bunch påpeger også selv, at det er væsentligt at der etableres mekanisk ventilation for at reducere fugtniveauet.

Når Bunch påpeger vigtigheden af at der etableres mekanisk ventilation i krybekældrene ved lavere fugtniveauer og der konkret i visse perioder måles op til 100% RF. i krybekældrene, må det betyde at der må være vanddråber på overfladen af betonen.

Det leder til følgende 5 spørgsmål:

Spørgsmål 1.

Hvor henne i krybekældrene og hvor meget frit vand/vanddråber på overfladen af betonen er der til stede, og kan tilstedeværelse af vand/vanddråberne via kapillareffekt medføre opstigende fugt i betonen?

Spørgsmål 2.

Hvordan der kan være op til 100% RF. fugt til stede i krybekældrene på trods af den valgte tre-trins løsning imod fugt:

1. Der er etableret mekanisk udsugning fra krybekælderen.
2. Der er etableret omfangsdræn langs yderside af fundamenter.
3. Der er udført VVS dvs. Vis Vand Væk, dvs. en terrænregulering med fald væk fra husene.

Spørgsmål 3.

Når Bunch ikke har været vidende om at den mekaniske ventilation var sat i drift, og derfor ikke har haft fuldstændigt overblik over forholdet mellem fugt og udsugning, giver det så Bunch anledning til at revurdere konklusioner eller til nogle uddybende forklaringer om fugt og andre betydende forhold?

Spørgsmål 4.

Kan Bunch supplere de tidligere oplysninger i alle 3 notater og redegøre for, om der fortsat er ”fred og ingen fare” på trods af periodevis høje fugtniveauer samtidig med fuld mekanisk ventilation?

Spørgsmål 5.

Hvorfor har Nova5 ikke meddelt Bunch at den mekaniske ventilation blev sat i drift for ca. 2 år siden?

Bunch er ikke blevet spurgt om at udarbejde en strategi for evt. monitorering af de resterende etaper

Bunch er ikke – som besluttet på HPU i april 2024 – inddraget i om der skal, og i hvilket omfang der evt. skal udarbejdes et videre strategiarbejde for monitorering.

HPU 111, april 2024

Referat afsnit Monitorering – side 6.

”Spørgsmål fra beboer: 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 omfatte overvågning af Dantherm- ventilationsanlæg og suppleret med fugtmåler” (fugtmålinger)

”Spørgsmål fra beboer: 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.”

Jonas Kolbe oplyste til mig at han ikke er blevet inddraget i processen om en fremtidig strategi. JK vil gerne udarbejde en strategi med måleprogram m.m. for at registrere og følge fugtforholdene i knudepunkter/krybekældrene, hvis han bliver bedt om det.

Det anbefales at Bunch som fugtspecialist anmodes om at udarbejde en strategi til HPU for at følge fugtforholdene i alle etaper af renoveringen, og herunder bl.a. fremkommer med forslag til omfanget af måleprogram, antal og placeringer af sensorer m.m. samt hvordan data om fugt og måleresultater håndteres og afrapporteres.

Nova5 er ikke fugtspecialist og bør derfor overlade dette arbejde til Bunch.

Det er renoveringssagens totalrådgiver Nova5 der har hyret Bunch ind som fugtspecialist.

Det leder til yderligere 3 spørgsmål:

Spørgsmål 6.

Hvad er årsagerne til at Bunch ikke er blevet inddraget i at udarbejde en strategi for monitorering af de efterfølgende etaper på trods af HPU's anmodning om det i april 2024, og på trods af, at renoveringen nu er 6 måneder længere henne, og uden der er etableret et overblik over hvor og hvor meget der skal monitoreres i alle etaperne?

Spørgsmål 7.

Hvornår forventes Bunch inddraget i en strategi for monitorering af de efterfølgende etaper?

Spørgsmål 8.

Har Nova5 udarbejdet en strategi for ovennævnte og tænker Nova5 at informere HPU om deres overvejelser herom?

Hvorfor er det vigtigt med et overblik og at monitorere på fugt og temperaturer i krybekældrene under renoveringen?

Helhedsplanen blev sat i værk og besluttet af beboerne på grund af omfattende skimmelangreb i en lang række boliger. Ikke alle boliger var skimmelramte og mig bekendt er der ikke udarbejdet en samlet oversigt over placeringen af de skimmelramte boliger.

Det havde været ønskeligt at kunne udpege de præcise områder med skimmelramte boliger og – som minimum – udføre monitorering som stikprøve i disse områder.

Den valgte byggetekniske løsning er et eksperiment, der ikke bygger på konkrete erfaringer fra andre renoveringssager, lige som metoden heller ikke er beskrevet eller nævnt i den byggetekniske faglitteratur.

Det er derfor vigtigt at følge monitoreringen – som minimum ved stikprøver - af fugt og temperaturer i krybekældrene i alle etaper af renoveringen, bl.a. for at kunne betrygge beboerne, og for bygherrens vedkommende, at vise rettidig omhu med hensyn til at kunne dokumentere et overblik og en historik over hvordan de valgte byggetekniske løsninger lever op til forventningerne.

Jeg formoder at både Landsbyggefonden og Albertslund Kommune på et tidspunkt vil efterspørge disse oplysninger.

Efterskrift

Jeg synes det er stærkt kritisabelt, at Nova5 ikke har dokumenteret og vist et fyldestgørende overblik over Bunchs arbejde, og ikke – som aftalt - har forespurgt Bunch om forslag til omfang og indhold af en monitorering af alle etaper i renoveringen.

Notat til HPU 117. Den 06.10.2024. Jesper Lohse Jørgensen