

## **Informationsmøde for beboerne i Skrænt 101-316**

Torsdag d. 2. februar 2023 kl. 19:00 – 21:00

Byggepladsen, Herstedvestervej 70

### **Tilstedeværende projektledere:**

Kristian Overby, Seniorprojektleder BO-VEST (KRO)

Christian Lang, Projektleder NOVA5 (CL)

Christian F. Olesen, Projektchef Enemærke & Petersen (CFO)

Kristian Overby fra BO-VEST indledte mødet og informerede om forholdene - se præsentation

Christian F. Olesen, Enemærke & Petersen fremlagde projektets stade - se præsentation

Christian Lang fremlagde stadiet for internet – se præsentation

Derefter var der spørgsmål fra salen og projektlederne fra henholdsvis BO-VEST, NOVA5 og Enemærke & Petersen svarede.

Jens Ellesøe Olsen fra GAB var ordstyrer.

**I starten af præsentationen blev det sagt, at der ikke ville blive givet noget for svie og smerte og det ikke er nok med undskyldninger. Det er en kæmpe fejl, at lade beboerne flytte ind med så mange fejl og mangler. Det er heller ikke i orden, at der ikke har været bedre kontrol generelt. Håndværkere går rundt i mørke og mudder. Adgangsforholdene er ulovlige, f.eks. må der ikke køres kraner op til udgangen.**

### **Beboer spørger: Bliver der givet kompensation for det ekstra varmeforbrug, der skyldes den manglende mulighed for regulering af varmen?**

Kristian Overby, BO-VEST: "Hvis varmeregningen bliver markant højere end forventet i forhold til prisen i Galgebakken før renoveringen, så vil vi se på det. De beboere der ikke er midlertidigt genhuset og som er lovet lavere varmeforbrug i forbindelse med at være flyttet ind i en bolig med højere husleje, vil ikke skulle betale den højere husleje før varmesystemet virker. Det forventes at være på plads i februar, så huslejestigningen bliver først fra 1. marts."

### **Beboer spørger: Bliver der givet kompensation i huslejen for dele af boligen, som ikke har kunnet anvendes som følge af skader, fejl og mangler?**

Kristian Overby, BO-VEST: "De, der har været udsat for ikke at kunne bruge dele af boligen som følge af skader, skal henvende sig til os. Vi vil så se på det. Henvendelse skal rettes via mail til Berit Djarling ([bdj@bo-vest.dk](mailto:bdj@bo-vest.dk)).

**Beboer spørger: Bliver der givet kompensation til de lejere, der har delvist fremleje, hvor trinnet har manglet?**

Kristian Overby, BO-VEST: "Vi kompenserer normalt ikke for tabt leje."

**Beboer spørger: Hvad gør man, hvis indbo/løsøre er blevet skadet i forbindelse med flytning eller opstået skade i boligen?**

Kristian Overby, BO-VEST: "Skader skal indberettes til Berit snarest og indenfor 14 dage. Hvis skaden er sket under flytning, skal der laves en klage til flyttefirmaet."

**Beboer spørger: Hvornår bliver sikkerhedsforhold bragt i orden? Der har været problemer med kraner inde over beboet område og adgangsveje.**

Christian F. Olesen, Enemærke & Petersen: "Der ikke skal ske kranarbejde over beboet område og hvis det er sket, er det en fejl."

**Beboer spørger: Hvornår etableres der indvendigt belysning i skurene?**

Christian F. Olesen, Enemærke og Petersen: "Det skal laves samtidig med montering af udelamperne."

**Beboer spørger: Hvem skal vi kontakte, hvis vi konstaterer nye problemer ved boligen?**

Kristian Overby, BO-VEST: "I skal skrive til ejendomskontoret."

**Beboer spørger: Hvornår løses udfordringen med installation af trinetter? Hvorfor regner man med, at det kan løses i uge 8 og 9? Og hvorfor tager det lang tid at få lavet trinetterne?**

Cristian Lang, NOVA5: "Vi er klar over, at der er udfordringer med trinetterne. Vi prioriterer i første omgang de steder, hvor det er udtrykt ønske om opsætning af trinetter. Listen over disse boliger er sendt til Enemærke & Petersen. Der ses på det i alle boliger. For de øvrige boliger, hvor det ikke er akut med at få installationer for trinetter udbedret, vil det blive udført i forbindelse med mangelgennemgang i de øvrige boliger."

**Beboer spørger: Hvordan er status for internet?**

Christian Lang, NOVA5: "Der er tale om en bygherreleverance og det har ikke noget at gøre med Enemærke & Petersen. Der findes pt. én stabil strømforsyning til internettet. Der kan fortsat ske overgravning, men det vil være et hændeligt uheld. Der skal ske opkobling til endelige elforsyning."

**Beboer siger/spørger: Det er uværdigt ikke at foreslå en kompensation, som kan udvise respekt for det, beboerne har været igennem. Der er ikke udført ordentlig kontrol, som ligger til grund for ønsket om kompensation. Flytningerne har været enerverende, da der opstår mange skadesager. Der er også sikkerhedsmæssige foranstaltninger, der ikke er lovlige. Hvem har egentlig ansvaret?**

Kristian Overby, BO-VEST: "Det, der kompenseres for, er de indvendige forhold. Der kompenseres ikke for de udvendige forhold. Der er fundet frem til en model for kompensation, som er saglig og rimelig. Ønsket om yderligere kompensation end den model, der blev præsenteret tidligere, tages til efterretning og drøftes med VA."

**Beboer siger: BO-VEST har udleveret nøgler til beboere, hvor der har været store problemer på udearealerne. Belægningerne i stræderne er ikke færdige og det er problematisk, når man skal passere med sækkevogn og cykel. Der er pløje på adgangsveje og belysning om natten. Det har efter nøgleudleveringen ikke været i orden.**

Christian F. Olesen, Enemærke & Petersen: "Vi har forsøgt at lave en god løsning for passage ved skråning."

**Beboer siger: Adgangsvejen er under al kritik, især med et lille barn under armen. Lys og adgangsveje skal laves bedre. Man glæder sig til at gulvvarmen begynder at virke optimalt. Man ønsker god information om hvordan man styre det.**

Christian F. Olesen, Enemærke & Petersen: "Der kigges på om det kan gøres bedre."

**Beboer siger/spørger: Der er fortvivlelse om gulvvarmen. Man har kun mulighed for at slukke for gulvvarmen. Er det samme gulvanlæg, der vil blive installeret i resten af Galgebakken?**

Christian F. Olesen, Enemærke & Petersen: "Ja, det er det samme, som udgangspunkt. Der er monteret et produkt fra Danfoss. Den nye entreprenør, der har taget over efter Bravida, har spurgt til, om de må udskifte det til et andet produkt. Det undersøges. Systemet vil skulle leve op til samme krav og kunne det samme."

**Beboer spørger: Kan man skaffe dele til varme anlægget? Man har allerede hentet dele i Sverige. Hvorfor forsøges der udskiftning af produkt?**

Christian F. Olesen, Enemærke & Petersen: "Der er kommet et nyt udvidelsesmodul. Der er overvejelser om fremadrettet at skifte til et produkt fra Thermex efter et ønske fra den nye entreprenør."

Christian Lang, NOVA5: "I udbud må man ikke nævne produktnavne på komponenter. Nu har vi fået en ny entreprenør og han har ret til at man laver en forespørgsel om, hvorvidt de må installere et andet produkt. Det skal fra rådgivers side vurderes om et andet produkt lever op til stillede krav og kan godkendes."

**Beboer spørger: Hvorledes er planen for behandling af støttemure?**

Christian Lang, NOVA5: "Projektet indeholder betonreparationer af støttemure hvor blandt andet armeringen er blotlagt. Det er aftalt at arbejdet bliver udført senere, da der op til aflevering af strædet forgik så meget andet arbejde. Derfor vurderes det ikke hensigtsmæssigt at foretage arbejdet samtidigt. Ligeledes vil det være bedre for arbejdet at få dem opført, når man er sikker på der ikke kommer frost."

Jens Olsen, GAB: "HPU, har besluttet, at støttemurerne skal renses og males og det er der afsat penge til som et tillæg til det planlagte reparationsarbejde."

**Beboer spørger: Hvorfor er der kun puds på betonvæggene og kan man få en bølge maling til reparationer?**

Christian Lang, NOVA5: "Der vil blive svaret på dette ved kommende HPU."

**Beboer spørger: I forhold til brandstier, hvor der i gamle dage var trin, var der blevet lavet ramper. Kommer det igen?**

Kristian Overby, BO-VEST: "Der laves ramper i brandstræder så mange steder som muligt."

**Beboer spørger: Har spurgt HPU i forhold til elektrisk installation. Kontakter til lampested ved trappe på 1. sal og i stue er fjernet. Hvorfor er de fjernet?**

Christian Lang, NOVA5: "Der vil blive svaret på dette ved kommende HPU."

**Beboer siger/spørger: I det store badeværelse ovenpå er der en meget lille vask, men der er en stor vask i det lille badeværelse. Hvilke tanker har man gjort sig omkring dette valg?**

Christian Lang, NOVA5: "Det lille badeværelse har ikke noget vaskemøbel. Almindelige badeværelsesmoduler kan ikke holde til en stor vandbelastning. Derfor er der på det store badeværelse anvendt et skab af komposit. Det var ikke muligt at få sådan et skab med en større vask. HPU har valgt modulet med en så stor vask som muligt."

**Beboer spørger: Hvorfor er der lagt tagpap på skure, når der er vådt, når man kan risikere fugt/skimmel?**

Christian F. Olesen, Enemærke & Petersen: "Der er behandlet med middel mod svamp inden der er lagt tagpap. Hvis der til trods er et problem, skal det laves om."

**Beboer siger: Der er mangel på anstændighed fra entreprenøren. NOVA5 har pligt til at føre slutkontrol med det der leveres. BO-VEST har accepteret at modtage boligerne på beboernes vegne.**

Christian Lang, NOVA5: "NOVA5 har gennemgået boligerne før levering og givet registrerede fejl og mangler til entreprenøren. Mange af fejlene og manglerne er ikke udbedret ved indflytningen, da Enemærke & Petersen var forsinkede. At der er mange fejl og mangler er ikke noget billede på at NOVA5 ikke har ført kontrol."

**Beboer siger: Lejer er genhuset og bange for at komme tilbage, når der er så mange fejl. Lejer har ikke lyst til at komme tilbage. Stikkontakter sidder ud fra væggen. Ledninger hænger fra ovenlysvinduer.**

Kristian Overby, BO-VEST: "Dette informationsmøde handler om Skrænt 1 og 3. Vi vil lave information og et beboermøde om, hvorledes kvaliteten fremover bliver bedre."

Christian F. Olesen, Enemærke & Petersen: "Der er ikke strøm i de ledninger, der sidder ved ovenlysvinduer."

**Beboer siger/spørger: Hvem står for flyttefolkene? Der er udfordringer med, at vaskemaskinen ikke er installeret korrekt ved flytning. Ovnene springer også sikringerne.**

Kristian Overby, BO-VEST: "Vi har krævet af flyttemændene, at arbejdet skal udføres af en autoriseret montør. Beboerne opfordres til at kontakte Berit, hvis flyttefirmaet ikke selv vender tilbage på klager. Vi kan derefter følge op overfor flyttefirmaet."

**Beboer spørger: Er det muligt at udvide åbningen på skurene udenfor, så der kan komme en Christianiacykel ind?**

Christian Lang, NOVA5: "Det undersøges hvilke muligheder der findes."

**Beboer siger: Der er lagt gulvvarme under spisekammerskabet. Temperaturen er 36 °C.**

Christian Lang, NOVA5: "Der er projekteret gulvvarme langs facaderne også under skabe for at undgå fugtproblematikker. Vi bekendt med, at der kunne blive for varmt i skabene og derfor er sokler udformet med riste i, for at kunne ventilere hulrummet. Der vil fremover også blive lagt gulvvarme under skabene."

**Beboer spørger: Har der været nogen inde for at rette op på de fejl og mangler, som NOVA5 har registreret?**

Christian Lang, NOVA5: "Ideelt set foretages der tjek af fagentreprenørens leder og opretning af fundne forhold. Derefter finder rådgiveren fejl og mangler og de sendes til hovedentreprenøren. Det er ikke gjort ideelt, da processen grundet tidspres har været presset sammen, så entreprenøren har ikke kunnet udbedre fejl og mangler inden indflytningen."

**Beboer spørger: Er der fundet en løsning på trinetterne, så fejlene kan udbedres i uge 8-9? Hvornår kommer der en løsning? Der må sættes flere folk på.**

Christian F. Olesen, Enemærke & Petersen: "Løsningen er ikke fundet endnu, men der arbejdes på det."

**Beboer siger: Ejendomskontorets medarbejdere er flinke til at hjælpe.**

Kent fra ejendomskontoret oplyste, at beboerne bare skulle komme til dem, hvis der er noget. De vil gerne hjælpe.

**Beboer spørger: Kan der gives kompensation til dem der er genhuset? Der er mange fejl og mangler.**

Kristian Overby, BO-VEST: "Der findes ikke en godkendt løsning for kompensation af beboere der er midlertidigt genhusede. Men ønsket tages til efterretning."

**Beboer siger: Det kan være svært at se alle fejl og mangler indenfor 14 dage fra nøgleudleveringen, da møbler og kasser ikke kan komme på plads.**

Kristian Overby, BO-VEST: "Det kan i særlige tilfælde for Skrænt 1-3 være okay at komme med fejl og mangler senere – dog hurtigst muligt."

Christian F. Olesen, Enemærke & Petersen: "Fristen er 14 dage da det derefter kan være svært at bevise hvem der f.eks. har lavet en ridse mv. Men for Skrænt 1 og 3 vil entreprenøren være mere fleksible."

**Beboer siger: I forhold til varmeregningen har de fået at vide, at der skal betales fra overdragelsesdagen, der ikke var indflytningsdagen. Men man skal vel ikke betale varme to steder.**

Kristian Overby, BO-VEST: "Man skal som udgangspunkt ikke betale to steder. Men hvis beboeren har valgt at have adgang til de to boliger med et overlap i flytningen, skal der også betales forbrug i to boliger."

**Beboer siger/spørger: Er ikke flyttet ind endnu, men der er fundet mange fejl og mangler – især på malerarbejdet. Maling på køkkenbord, filt ikke limet fast, maling krakelerer m.m. Hvornår kan man få en liste over NOVA5's registrerede mangler?**

Christian Lang, NOVA5: "Den arbejder vi på. Det er ikke almindelig kutyme. Der er taget billeder ved de steder, hvor der var afsat grønt tape."

Jens, GAB: "Det er i proces. Der kan gives svar efter næste HPU-møde."

Christian F. Olesen, Enemærke & Petersen: "Der er tolerancer for malerarbejde, men vil gerne besigtige den konkrete bolig."

**Beboer siger/spørger: Er ked af at være her i aften. Langt ud over hvad compensation på 1598 kr. Låse, der ikke virkede, faldt på stier, farligt at gå på arealerne. 36 °C ved indflytningen, men man kunne ikke justere varmen. Hvad regner man med, fugtigheden i boligen skal være pt. er den kun 33 %.**

Christian Lang, NOVA5: "Hvis der i en periode har været meget varmt, så kan der måske være meget tørt på nuværende tidspunkt. Jeg kan ikke lige huske, hvor niveauet skal være. Lad os lige se, om det ikke indstiller sig."

Kristian Overby, BO-VEST: "Vi anerkender, at der har været problemer. Er ked af det, som beboerne har været igennem. Det kan være svært at omsætte til kroner og øre. Ved at der er utilfredshed med den tilbudte compensation. I første omgang er det Galgebakkens egne penge som bruges til compensation, så der er nødt til at være balance.

**Beboer siger/spørger: Mange skader, epoxy, mystisk farve fra teknikskabet. Der er dryppet vand ud på gulvet, Enemærke & Petersen og Kent ser på det. Det er endt med, at lejer ikke ønskede det udbedret før jul, det var ellers aftalt, at det skulle udbedres 2/1, men det blev ikke udført. Kent har flere gange rykket for udbedring, men beboer har ikke hørt noget endnu. Hvad er kommandovejen? Maleren har lavet noget, men spartler i mørke, maler før der er spartlet og taler ikke dansk. Det er ikke gjort færdigt**

Christian F. Olesen, Enemærke & Petersen: "Beboerne skal kontakte ejendomskontoret, der så kontakter entreprenøren. Det lyder som om der er sket en fejl."

**Beboer siger: Generelt taler entreprenør, rådgiver, bygherre ikke sammen.**

Kristian Overby, BO-VEST: "Der foregår meget dialog mellem entreprenør, rådgiver og bygherre. Men man er nødt til at forstå, at der er tale om forskellige parter med forskellige interesser."

**Beboer siger: Ros til flyttefirmaet Jonas.**

**Beboer siger: Evt. compensation skal komme fra fællesskabet eller fra entreprenør/rådgiver. Et forslag til compensation kunne være en måneds husleje.**

**Beboer siger/spørger: Er de blå klistermærker noget de har glemt?**

Christian Lang, NOVA5: "Grønne klistermærker er taget billeder af. Blå er efterladt til entreprenør, men det skal nok gå, hvis beboer er kommet til at fjerne disse."

**Beboer siger/spørger: Fejl og mangler er tegn på pres, der er ikke tid nok til at lave arbejdet. Hele 24 trapper, der er forkerte. For to HPU-møder siden har beboeren bedt om at se rådgivers fejl og mangler. De må se at komme ud af hullerne. Lever Enemærke & Petersen op til egne målsætninger?**

Christian F. Olesen, Enemærke & Petersen: "Nej ikke i dette tilfælde. Men der arbejdes på at gøre det bedre."

Christian Lang, NOVA5: "Der arbejdes på en model hvor beboere kan få fejl og mangler liste. Udgangspunktet er dog at der ikke skal være så mange fejl og mangler på boliger fremadrettet."

**Beboer siger/spørger: 4 el-standere er blevet lovet. Hvornår kommer de?**

Jens Olsen, GAB: "Kenneth fra ejendomskontoret oplyste, at der er afsat penge til at installere dem i 2023. Der er ikke aftalt tidspunkt. Det er ikke en del af helhedsplanen."

**Beboer siger/spørger: Hvornår bliver P-pladsen klar? Der er huller, blødt og smattet.**

Christian F. Olesen, Enemærke & Petersen: "P-pladsen er afleveret. Hvis der er huller der er kørt op igen, skal det selvfølgelig laves. Der kigges på det."

**Beboer siger: I forhold til parkeringspladsen kan det umuligt være den aflevering, der skal være der. Vandet afledes ikke korrekt.**

Christian F. Olesen, Enemærke & Petersen: "Vi kigger på det, når det køres op dagligt."

Kent fra ejendomskontoret påpegede, at der stadig står byggeting.

**Beboerne siger/spørger: Vil gerne dvæle lidt ved Kristian Overbys indledning om at ingen har tjent på det. Hvorfor skulle Skrænt flytte tilbage så hurtigt, når det ikke var færdigt?**

Kristian Overby, BO-VEST: "Bygherre, entreprenør, rådgiver forsøger at have et godt samarbejde til dagligt. Jeg har ikke haft vidensgrundlag for, at boligerne ikke skulle være i orden til varslet indflytning. Da det blev konstateret, var det for sent at udsætte tidspunktet for indflytning. Har forsøgt at skubbe så mange nøgleoverdragelser som muligt. Har handlet ud fra den viden, som han har haft.

Christian F. Olesen, Enemærke & Petersen: "Kristian Overby har vredet armen om på Enemærke & Petersen. Det fylder meget med varme og vandskade. Danfoss har ikke leveret modul. Bravida har ikke leveret og man har måttet fyre dem."

**Beboerne siger: Det ville have været ærligt, hvis CFO havde sagt det ved mødets indledning.**

Kristian Overby: "Det hele har været speedet op. Det ideelle er, at entreprenør og rådgiver finder fejl og mangler og at mange udbedres inden indflytning."

Kenneth, ejendomskontoret: "De har givet lang line med hensyn til at aflevere fejl og mangler. Gennemgår dem så hurtigt som muligt."

Kent, ejendomskontoret - Driften har gennemgået alle boliger inden nøgleudlevering og tjekket boligen meget overordnet.

**Beboerne spørger: Hvornår kommer der halvtage? Og tegninger på dem?**

Jens Olsen, GAB: "Man må ikke bore i fiberbetonen. Der kan laves en fast beskrivelse via råderet. Det arbejdes der med."

**Beboerne spørger: Når der kommer varsling for udbedring, skal man så være hjemme?**

Kristian Overby, BO-VEST: "Kenneth talte om den juridiske frist på 6 uger og det er den der forsøges anvendt med kortere varsel. At man håber på beboernes velvilje, så man kan blive færdige så hurtigt som muligt. Man kan sætte det nye nøglesystem til, så entreprenøren kan komme ind mens man ikke er hjemme. Man kan også få hjælp af ejendomskontoret til at lukke ind. "