

Orienteringsmøde for beboerne i Galgebakken

Tirsdag den 24. oktober 2023 kl. 19:00 – 21:00

Galgebakkens beboerhus

Tilstedeværende projektledere

John Kim Fletting, projektleder BO-VEST

Christian Lang, projektleder NOVA5

Conrad Kongstad, tilsyn og projektopfølgning NOVA5

Christian F. Olesen, projektchef Enemærke & Petersen

Velkomst ved projektleder John Kim Fletting, BO-VEST

Projektleder John Kim Fletting fra BO-VEST bød velkommen og præsenterede mødets projektledere fra NOVA5 og Enemærke & Petersen samt projektassistent Dorte Tønder og kommunikationsmedarbejder Stine Lintrup fra BO-VEST.

Status på byggesagen, adgangsforhold, proces for fejl og mangelludbedring samt tidsplan ved rådgiver Christian Lang, NOVA5

Se vedhæftede præsentation.

Konflikter ved projektleder John Kim Fletting, BO-VEST

Se vedhæftede præsentation.

Spørgsmål og kommentarer fra salen

Efter præsentationen var der spørgsmål og kommentarer fra de fremmødte beboere i salen.

Nedenfor er gengivet spørgsmål/kommentarer og svar.

Der er nu monteret styring af ovenlysvinduer og en beboer ønsker en app for en smart styring. Beboeren giver udtryk for, at der godt kunne være vejledning omkring dette.

Hvis der er noget, der kan styres smart med f.eks. tilkøb af app-løsning, så vil det være godt at vejlede om det. Det er ikke nødvendigvis noget, der er med i projektet, men vi skal prøve at være opmærksomme på det fremadrettet.

Efter mødet har Christian Lang bedt Enemærke & Petersen om at opdatere beboermappen med information om styringen for ovenlysvinduer.

En beboer oplyste, at vinduer ikke lukker automatisk, hvis strømmen går. Christian Lang har efterfølgende undersøgt dette forhold og oplyser, at det er korrekt. Automatisk lukning i forbindelse med strømafbrydelse vil kræve, at der monteres et tillægsmodul på batteri som lukker vinduet. Dette vurderes som et stort tiltag kontra behovet.

Parkeringspladsen i Skrænt – beboerne savner færdiggørelse og aflevering

Det var første gang der skulle afleveres et fællesareal som parkeringspladsen. Der har været uenighed om udførelsen. Der vil snart komme en varsling om dette

Adgang til affaldshuset i Skrænt – ordentlige trin

Rådgiver anerkender hængepartier her og oplyser at det er Enemærke & Petersen, der skal reetablere de forhold, som er blevet forringet grundet byggepladsen.

Belysning på stier og parkeringspladsen. Hvorfor slukkes lyset ikke om dagen?

Der er planlagt et møde med kommunen i uge 43. Enemærke & Petersen og rådgiver er på sagen. I stedet for et skumringsanlæg, så skal belysningen reguleres af et astro-ur med faste intervaller for tænding og slukning af belysningen.

Det ser ud som om, der pt. foregår et sorteperspil mellem kommunen og byggeledelsen vedr. terrænbelysningen. Der er mørkt, når der mangler belysning. Boligselskabet er forpligtet til at få det ordnet og det skal være nu.

Kan vi forvente at få havelåger i de store baghaver?

Lågerne er ikke en del af projektet i baghaver i B- og C-boliger

Hvor sidder følerne til varmen?

Følerne er indbygget i styringspanelerne, som sidder på væggen. Det blev bemærket af deltagere, at styringspanelerne ikke sidder optimalt på væggen bag døren. Det blev også bemærket, at rumføleren i flere tilfælde sad ved tørretumbler og derfor ikke fungerede efter hensigten.

Der ønskes en vejledning om luftstrømme i huset og hvorledes luften kommer rundt. Der opleves træk. Der ønskes en generel forklaring om displayet.

Der vil blive lavet en vejledning til beboerne om, hvordan displayet til gulvvarmestyringen betjenes og denne kommer i beboermanualen fremadrettet.

Efter mødet har Christian Lang bedt Enemærke & Petersen om at opdatere beboermappen med information om styringen for gulvvarmen.

I A-huset sidder toiletrullen meget akavet.

Forholdet er taget til efterretning.

Adgangsveje for arbejdskørsel og beboertrafik kan blive problematisk. Beboere i Mark vil skulle forbi arbejdskørsel for at komme til biler.

Der kan opstå problemer med parkeringspladser til dem, der bor inde i midten. Hvor skal de parkere og hvordan skal de komme frem til bilerne?

For det første er der en del håndværkerparkering udenom. Man er ved at ændre lidt på jordlagre, så der kan blive plads til håndværkerbiler inde ved hovedskurbyen. Det er en logistisk udfordring, hvor der løbende skal findes løsninger og detailplanlægges.

En beboer, der skal flytte til en C4-bolig efterspørger om det er muligt at komme til at se en sådan bolig.

Der er ikke ledige C4 boliger til fremvisning, men der opfordres til at man besøger en nabo, det har flere af de deltagende allerede gjort med stor succes.

C4 boligen er snart klar på renoveringshjemmesiden som Matterport-model. Her kan man måle afstande i boligen.

Hvornår bliver man varslet hjem?

BO-VEST orienterer lejerne om forventet tilbageflytningsperiode 4 – 6 uger før boligen bliver over draget til ejendomskontoret. Ejendomskontoret indkalder de enkelte lejere til indflytningssyn og nøgleoverdragelse på en specifik dato.

Hvem ringer man til, hvis der er gevaldige fejl i boligen? Ingen tager ansvar.

Kontakt ejendomskontoret.

Lorte håndværkerbiler bakker ind i private. De fylder meget og de tager ikke hensyn.

Låger i baghaverne. Tidligere var projektet planlagt, så man kun skulle arbejde 2 m fra facaden.

Hvorfor går man 50 år tilbage? Der er mange beboere, der ikke har levet med den store åbning.

I dette forum er man uenige om, hvorledes det tidligere har været med låger i hegn/hæk. Man arbejder på at finde ud af, hvad det kan koste at lave et mindre hul.

Kommunikation med beboerne er meget vigtig, så de ikke famler sig frem. Der mangler vejledninger og procedurer om for eksempel styring af varmen.

Dette er besvaret tidligere.

Der efterspørges information om, hvor storskraldscontainerne er.

Der er ikke opsat særskilte storskraldscontainere i forbindelse med sagen.

Tilbagemeldinger på spørgsmål til HPU er elendig. Referater fra HPU er elendige.

Vi har prøvet at tage det op, så de bliver mere fyldestgørende. HPU har også været kritiske og det gøres der noget ud af.

Ved Mark 6 er der nogle, der har gravet i et kloakrør, så der er problemer med afløbet. Vandet har stået op hos beboerne. Det skete om fredagen og der kom besked til beboerne om mandagen. Det ville have været en god ide med vejledning om at spare på vandet i weekenden, så det ikke blev værre. Det er vigtigt med tydelig kommunikation, når sådan noget sker. Det kunne have givet skader.

Det er ikke unormalt, at kloakker kan stoppe til lige efter en hovedrenovering. I den konkrete sag blev kloakken skyllet igennem fredag og man troede, at problemet var løst, men det viste sig efterfølgende, at kloakken var sunket sammen. Den del af kloakken, som var sunket sammen, ligger ude i terrænet og har ikke noget med helhedsplanen at gøre.

En beboer vil gerne have etableret overdækning ved indgangen via råderet og vil gerne have at vide, hvor i jorden, der er rør.

For nogle måneder siden var der et havemøde. Mange ønskede at få at vide, hvor de må grave. Der er skrevet om dette i Byggeposten. Tæt på facaden skal man grave med forsigtighed og hvis man møder en fiberdug, så skal man stoppe. Denne ligger i varierende dybde - ca. 20-40 cm nede og dækker for elkabler. Fjernvarmerør og vandrør ligger forholdsvis dybt. Når man møder sådanne forhindringer, så skal man stoppe med at grave.

Det (ledninger i jord) burde jo blive tegnet ind på tegninger, når det er udført. Beboeren oplyste at stolper til overdækning skal ned i 90 cm dybde og det kan ikke lade sig gøre.

Overdækninger er ikke med i helhedsplanen. I forhold til hvor ledninger er placeret i terræn, er der ikke taget højde for, at der skal laves overdækninger efterfølgende. Ledningers placeringer kan variere lidt fra bolig til bolig og disse bliver ikke alle tegnet 100% ind på et kort.

Hvornår bliver udearealer ved Skrænt 1 og 3 afleveret?

Det tilstræbes, at det bliver gjort snarest, men der har været mange arbejder, som har lavet bespænd for, at hele udeområder kunne blive lavet 100% færdige

Ved henvendelser til ejendomskontoret så bekræfter ejendomskontoret for modtagelsen. Det ville være godt, hvis Enemærke & Petersen ville gøre det samme, så man ved, om henvendelsen er modtaget.

Proceduren hos Enemærke & Petersen svarer til ejendomskontorets, hvis henvendelsen vedrører noget, der ikke vil blive udført. Ellers vil beboeren blive kontaktet af Enemærke & Petersen. Hvis der er behov for dialog med Enemærke & Petersen, så henvises der til, at man kan træffe Enemærke & Petersens beboerkoordinator på ejendomskontoret.

Man er blevet skidegode til at varsle. Det ville være meget godt med et telefonnummer, så man evt. kunne lave en ændring af varslingsdatoen på.

Enemærke & Petersen oplyser, at man kan henvende sig til Enemærke & Petersens egen beboerkoordinator, som sidder på ejendomskontoret mandag og onsdag i de oplyste åbningstider.

Er forhaver og baghaver afleveret?

Der er stadig nogle hængepartier i Skrænt, og disse vil der blive samlet op på. For tiden pågår der beplantning af buske og træer

En beboer var blevet kontaktet med oplysning om, at vedkommendes bolig havde fået en halvmur i stedet for et rækværk og der er en beboer, der har fået forkerte fliser i badeværelset. Hvad gør man i en sådan situation?

Beboeren har fået naboens fliser. Man kan grine af det, men det er ikke særligt rart. Byggesagen opererer med de gamle husnumre, hvor der kan være byttet om på xxxA og xxxB og det kan være årsagen til, at der er leveret og monteret forkert. Rådgiver har skærpet meget på det! Hvad gør vi så? Det er et ret stort indgreb. Man har spurgt lejerne om, hvorvidt de kan leve med det. Man har kontaktet entreprenøren og fået at vide, at det er meget besværligt, hvis det hele skal bankes ned for at montere nyt. De pågældende beboere har accepteret ændringen, da det kunne give store gener, hvis det skulle udbedres.

Generelt er det dog sådan at større fejl, som ikke kan accepteres, naturligvis bliver rettet. I disse tilfælde omkring fejl ved beboervalg vil beboeren blive spurgt, om de ønsker forholdet ændret. Beboeren som ønskede rækværk fik lavet denne ændring. Beboerne, hvor der var opsat forkerte fliser, fik også tilbuddet om at få dem skiftet, men grundet de store gener det ville medføre, så har de accepteret de opsatte fliser.

Entreprenøren har indarbejdet en ekstra kontrolforanstaltning for at minimere risikoen for, at der bliver byttet om på fliser. Det har kun været et problem i A-boligerne grundet forvirring mellem nye og gamle husnumre og i BO-VESTs opdelte boliger.

Toiletrulleholder

Placering af toiletrulleholder kan altid være til diskussion. Der ses på, om de kan rykkes en fliserække længere frem

Gulvvarme - rumføleren sidder bag tørretumbleren.

Dette er besvaret.

Økonomien – skal jeg være bekymret for huslejen?

Byggeledelsen er i dialog med Landsbyggefonden og det ser pt. ikke ud til, at øgede udgifter får konsekvens for den løbende husleje. Der kan derimod være en længere betalingstid på lån og en længere periode med gæld, hvor mulighederne for optagelse af forbedringslån i afdelingen kan være begrænsede – f.eks. hvis man ønsker at benytte kollektiv råderet.

Der er beboere, der stiller sig til rådighed for at vejlede andre beboere med termostater. Her kan der også fås vejledes om og køb for anvendelse af apps.

Niveaufri adgang til Skrænt 2-4-6. Der er smat som på Roskilde Festival. Der ønskes plastik køreplader.

Ja, man har været for længe om at få det bragt i orden. Christian Lang lovede at præcisere dette overfor Enemærke og Petersens byggepladsfolk, så adgangsvejen kan blive forbedret

En beboer oplyste at der er en del kørsel inde på Galgebakken omkring Skrænt og Nedre og denne kørsel ønsker man ikke, da den er unødvendig. Beboeren oplyste at bommen fra Nedres P-område bør genetableres.

Christian Lang lovede at bringe forholdet videre til Enemærke & Petersen, der vil se på muligheden for at få sat bommen op igen. Årsagen til, at bommen har været nedtaget, har været, at denne vej har fungeret som indkørsel for maskiner og materiel tidligere.

Kan man ikke kontrollere det før, man får sat forkerte fliser i en bolig og forkert pergola, så man ikke kan åbne døren.

Entreprenøren kvalitetssikrer eget arbejde og rådgiveren fører tilsyn. De fejl, der har været, er ikke fanget i de normale procedurer, og de er sket tidligt i byggesagen. Der er væsentligt bedre styr på det nu.

Afslutning af haver i rækkehuse – hegn eller hæk – bliver man spurgt?

Der bliver lavet en gennemgang inden, man går i gang. Hvis der har været hæk, så forsøger man at bevare den. Hvis der har været hegn, så vil der igen blive opsat hegn. Det har været meget varieret i bagskel. Hvis man er usikker på det, så kan man spørge Berit Djarling, BO-VEST.

Afrunding og opsamling ved projektleder John Kim Fletting:

John Kim Fletting takkede for fremmødet.