

## Referat af Helhedsplanudvalgsmøde 45

Afholdt den: 07. november 2017 kl. 17-21 på ejendomskontoret, Galgebakken

### Deltagere:

Zahir Bashir (ZB) - afdelingsbestyrelsesmedlem  
Bo Ragnvald (BR) - afdelingsbestyrelsesmedlem  
Birthe Y. Nielsen (BYN) - afdelingsbestyrelsesmedlem  
Steen Søndergaard (SSØ) – afdelingsbestyrelsesmedlem  
Thomas R. Rasmussen (TR) - afdelingsbestyrelsesmedlem  
Lars Skovenboe (LSK) - afdelingsbestyrelsesmedlem  
Thomas R. Rasmussen (TR) - afdelingsbestyrelsesmedlem

Susanne Palstrøm (SP) - driftsleder, BO-VEST  
Christian Lind (CL) - projektleder, BO-VEST  
Bettina Neldeberg (BN) - ingeniør, Orbicon  
Birgitte Kelding Hansen (BKH) - projekteringsleder, NOVA5 arkitekter  
Thomas Dahl (TD) - partner, NOVA5 arkitekter  
Berit Djarling (BD) – beboerkoordinator, BO-VEST  
Vinnie Hansen (VH) -formand, VA.

### Afbud fra:

Lasse Crüger (LC) – formand, GAB  
Marianne Nimb Q. Melkjorsen (MQM) - kommunikation, BO-VEST  
Eva Henriette Olsen (EHO) - landskabsark., Marianne Levinsen  
Lars Skovenboe (LSK) - afdelingsbestyrelsesmedlem

## DAGSORDEN

### Punkt 1: Godkendelse af forrige referat.

1.1 Referat af HPU møde nr. 44 er uploadet på nettet.  
Referat nr. 43 er rettet, men er ikke uploadet på nettet endnu pga. sygdom.  
Referat nr. 42 er rettet, men er ikke uploadet på nettet endnu pga. sygdom.

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

2.1 Rådgiverteamet og BO-VEST har besvaret beboerspørgsmålene i "Opsummering af uafklarede fugttekniske forhold" fra den 20.9.2017 fra Den lille ventilationsgruppe og spørgsmålene fra Nellie og Leif Rasmussen i Galgebakken Over 10-13A.

Besvarelserne er vedhæftet som bilag og bliver uploadet på hjemmesiden.  
Beboere bliver svaret at det ligger på nettet.

2.2 BO-VEST har den 31.10.2017 modtaget et læserbrev til Albertslund Posten med en række spørgsmål til VA formand Vinnie Hansen. VH har svaret. HPU blev orienteret om læserbrev og svar. Det er uploadet på hjemmesiden.

2.3 På sidste HPU møde udtrykte nogle medlemmer af HPU ønske om at se en bebyggelse hvor beboerne har været glade for en løsning med et mekanisk, balanceret ventilationsanlæg. Der blev peget på Rækkehusene i Albertslund Syd som et eksempel.

For at arrangere en besigtigelse hos en beboer i Rækkehusene, Albertslund Syd, vil BO-VEST gerne have nogle forslag til datoer og tidspunkter på dagen fra HPU.

CL kommer med forslag til datoer og det er aftalt at det kan være fra kl. 17.  
Der er også et ønske om at finde en kritisk beboer, for en bredere forståelse.

På baggrund af de seneste beboerhenvendelser har CL aftalt et møde med kommunen omkring håndtering af beboerhenvendelser til kommunen. CL melder tilbage hvad der kommer ud af mødet.

### **Punkt 3: Tekniske anliggender**

3.1 Gennemgang af beslutningsliste og kommentarer fra prøvehuse. Disse trækkes sammen i et ark. Det blev vist hvordan beslutningsliste skal læses. GAB ønsker at kunne kigge lidt mere på listen i samarbejde med SP, inden den bliver endelig og trækkes sammen med kommentarer fra prøvehuse.

Kommentarer fra prøvehuse bliver markeret i farver, om de er afklaret eller ej. Listen er gået igennem og er sendt med som bilag til referatet.

VH blev nød til gå under dette punkt og deltog ikke i resten af mødet.

3.2 HPU spørger til hvordan det sikres at der ikke trækkes luft igennem bad dør og tagkuppel? Der arbejdes på at kuppel gøres tæt, men stadig kan åbnes.

3.3 Ventilation. HPU har afholdt et møde med den lille ventilationsgruppe om placeringer af aggregater mv. ud fra de givne rammer. Konklusionerne fra dette møde ønskes videreformidlet til rådgiverne for indarbejdelse i det endelige ventilationsprojekt, hvor placeringerne for de enkle boligtyper med tilhørende økonomi sendes i urafstemning blandt beboerne. Der blev spurgt til hvorfor der skal etableres ventilationsanlæg, når det kun er et lovkrav i etagebyggeri. Svaret er at det er en betingelse fra Landsbyggefonden for tilskud til sagen.

Der har været teknikermøder med Sergio Fox frem til mødet med Landsbyggefonden i foråret 2017. Landsbyggefondens udmeldinger muliggjorde ikke ventilationsgruppens forslag og teknikermøder med Sergio er dermed stoppet.

Så længe der er igangværende undersøgelser af krybekælder m.m., er det ikke nødvendigt at beslutte endelig placering af aggregater.

Rådgiver foreslår at aggregat i en A-bolig, placeres bedst, med minimal rørføring, længst væk fra soveværelset. Med placering ved væg mod soveværelset, vil der være nogen der vil kunne høre det. I en B-bolig kan det sættes øverst i det høje bad. I en C-bolig vil det bedst placeres i bad. Der blev orienteret om regler vedr. afkast og brandkrav.

Der skal fremlægges et budget over de forskellige forslag rådgiver er kommet med.

Urafstemning afventer svar på undersøgelser om krybekælder m.v.

3.4 Undersøgelser vedrørende krybekældre. Nova5 vil orienterede om de indkomne tilbud på undersøgelser. Tilbud blev fremlagt på mødet og uploades som bilag med referatet. Der laves op til 16 forskellige prøver i de 32 repræsentative boliger der er udvalgt. Der er retablering med i prisen, efter de indgreb der laves i boligerne.

Det var et ønske om at undersøge et af de huse med ny isolering mod kælder. Ejendomskontoret har både ny isolering og der har været vand under. Dette hus er med i undersøgelserne.

### **Punkt 4: Økonomiske anliggender**

4.1 På forrige HPU møde, blev der af HPU fremsat ønske om, at BO-VEST udarbejder et mere detaljeret overblik over økonomien i Helhedsplanen. CHL har efterfølgende pr. mail den 10.10.2017 spurgt HPU hvad man ønsker yderligere belyst i forhold til fremsendte økonomiske overblik fra august 2017.

Der er et ønske om at det skal være flere oplyste priser, både huslejberegninger, pr. m2 og pr. enkelte egenbetalte løsninger og de ustøttede løsninger.

Hvad er afskrivningsperioder og hvornår skal man begynde at afdrage på tilkøb.

CL vender tilbage på næste HPU.

## **Punkt 5: Nyt fra, eksterne interessenter, rådgivere m.v.**

5.1 Prøvehusene. Status på mangelliste fra 1 års gennemgangen af prøvehusene.

Entreprenøren på prøvehusene, Hald & Halberg har pr. 30.10.2017 begæret konkurs. BO-VEST er derfor i færd med at gøre krav på den resterende garanti, samt at få dækket det arbejde der er blevet igangsat af anden entreprenør på Hald & Halbergs regning.

Det er rådgivers forventning i denne konkurs, at udestående fejl og mangler kan indeholdes i den afsatte garanti.

## **Punkt 6: Tidsplan**

6.1 Gennemgang af opdateret tidsplan med den forventede tidsperiode for de yderligere undersøgelser af krybekældre mv.

Der startes undersøgelser op i starten af det nye år. De pågældende boliger vil blive varslet i denne måned. De udvendige undersøgelser påbegyndes hurtigst muligt.

## **Punkt 7: Proces og organisation.**

Ikke noget til pkt. 7.

## **Punkt 8: Myndigheder (Landsbyggefondens, kommunen m.v.).**

8.1 Landsbyggefondens. Oplæg til undersøgelser vedr. krybekældre er blevet fremsendt til Landsbyggefondens for kommentering efter sidste HPU møde. BO-VEST har rykket for svar senest den 27.10.2017 og også fremsendt Dansk Skadedyrsservices gennemgang af ejendomskontoret til orientering til Fonden.

8.2 BO-VEST har kontaktet Landsbyggefondens med henblik på at arrangere et møde mellem Landsbyggefondens og HPU til en diskussion af helhedsplanen, som aftalt på HPU/GAB's møde med Vinie Hansen og Ulrich Borch Hoffmeyer. Landsbyggefondens har endnu ikke reageret på henvendelsen. CL rykker for svar.

8.3 Albertslund Kommune. BO-VEST har den 27.10.2017 haft et møde med Albertslund Kommune, som led i den løbende styringsdialog med kommunen om byggesager, hvor b.la. beboerhenvendelser vedrørende Galgebakken blev drøftet. Kommunen gentog at man vil henvise beboerhenvendelser til HPU/GAB. Der aftales et nyt møde med kommunen om beboerhenvendelser og HPU ønsker at et medlem deltager.

## **Punkt 9: Eventuelt**

Nu hvor prøveboliger har stået i 1 ½ år, planlægger Nova 5 at få åbnet op i facader, for at se hvordan det ser ud nu. Der skal orienteres i byggeposten, at der bliver lavet disse åbninger og evt. interesserede kan besigtige efter endt arbejdstid.

Der var en snak om tagrender.

## **Punkt 10: Næste møde**

10.1 Næste møde er planlagt til at være den 5.12.2017 fra kl. 17.00-19.00

# **GALGEBAKKEN**

HELHEDSPLANSUDVALGSMØDE 45\_07.11.2017



## DAGSORDEN

1. GODKENDELSE AF FORRIGE REFERAT
2. KOMMUNIKATION, INFORMATION, ARRANGEMENTER MM.
3. TEKNISKE ANLIGGENDER
4. ØKONOMISKE ANLIGGENDER
5. NYT FRA EKSTERNE INTERESSEENTER, RÅDGIVERE MM.
6. TIDSPLAN
7. PROCES OG ORGANISATION
8. MYNDIGHEDER
9. EVENTUELT
10. NÆSTE MØDE

# 1. GODKENDELSE AF FØRIGE REFERAT

## **2. KOMMUNIKATION, INFORMATION, ARRANGEMENTER MM.**

### **- ORIENTERINGSPUNKT**

2.1 BESVARELSE AF BEBOERSPØRGSMÅL

2.2 LÆSERBREV TIL ALBERTSLUND POSTEN

2.3 BESIGTIGELSE I RÆKKEHUSENE ALBERTSLUND SYD - FORSLAG TIL DATOER FRA HPU

### **3. TEKNISKE ANLIGGENDER**

- 3.1 BESLUTNINGSLISTE OG KOMMENTARER FRA PRØVEBOLIGER
- 3.2 HVORDAN SIKRES DET DER IKKE TRÆKKES LUFT IGENNEM BADDØR OG TAGKUPPEL?  
TAGKUPPEL TÆTNES UNDER RENOVERING
- 3.3 VENTILATION
- 3.4 UNDERSØGELSER VEDR. KRYBEKÆLDRE.



# 3.1 BESLUTNINGSLISTE

HPU-mødenr.	Dato	Dagsordenspunkt	Beslutningsemne	Emne	Ansvar d.d.	Støttede arbejder	Ustøttede arbejder	Privatsag	beboertilkøb	Økonomi, der berører husleje. Håndværkerudgifter inkl. moms	Huslejekonsekvens inkl. øvrige omkostninger (36%) kr/m <sup>2</sup> /år
4	2014-01-07	4	Økonomiske anliggender	Indeklimamæssige problemer: SBMI rapport 3 boliger	TR	x					
7	2014-04-08	4	strædetillidsmand M/K	Forslag JE: Frivillig strædetillidsmand M/K til at hjælpe beboere med praktiske ting under byggesagen	HPU		x				
			rydning beboerejendele	HPU ønsker indskrevet i udbud at HE skal bistå i fjernelse af beboerejendele. Dette vil fordyre tilbud	TR	x	x				
8	2014-05-06	10	eventuelt	Beboerønske om lydrunder (skrænt 3-14, samt Skrænt 3-10) trafikstøj fra Herstedvestervej og Kærmossevej. NK mener nej aht. Drift (forskellige løsninger) BS ja til imødekomme individuelle løsninger. LVS prøvevindue. Har det været fremvist?	HPU	x	x				
10	2014-07-03	4	Økonomiske anliggender	Suppl. Tekniske undersøgelser: GEO 71.500,-	-	x					
14	2014-12-02	2	spejlskab	HPU: Spejlskab: endeligt ude af projekt	-	x					
			glasvæg	HPU: Opsætning af glasvæg standard, beboer kan dog fravælge opsætning	TR/HE	x					
			sæbehylde på brusestang	HPU: dette ønskes	TR	x					
		5	Tekniske anliggender	NK (HPU) Baldakin over indgangsdøre. (designmanual)	HPU			x			
16	2015-02-04	2	Badeværelser	HPU godkender 'standardbadeværelse'	-	x					
17	2015-03-10	5	Tekniske anliggender	HPU godkendt facademock-up med tilhørende økonomi	TR	x					
18	2015-04-07	4	Økonomiske anliggender	GAB og HPU godkender skitserede ændringer på mock up på ca. 300.000,- DKK	TR	x					
19	2015-05-04	5	Tekniske anliggender	GEO: simuleringer omfangsdræn (45.000 ex moms)	TR	x					
20	2015-06-03	4	Økonomiske anliggender	LVS har udarbejdet notat om sagsøkonomi	TR	x					
21	2015-07-27	4	Økonomiske anliggender	Skimmelrapport 360.000,- inkl moms, accepteres	TR	x					
22	2015-09-01	4	Økonomiske anliggender	Ændret projektmateriale 220.000,- inkl moms, afventer prøvehusentreprenør	TR	x					
23	2015-10-06	4	Økonomiske anliggender	suppl. Undersøgelser vedr. asbest i facade i prøvehus	TR	x					
24	2015-11-03	5	Tekniske anliggender	ARB.MIL.rapport igangsættes	TR	x					
26	2016-02-09	4	Økonomiske anliggender	TR Ekstraarbejder vedr. LBF, dokument/allonge	TR	x					
30	2016-06-07	2	tæthedsmåling krybekælderdek	HPU beslutter ikke at igangsætte tæthedsmålinger	HPU	x					
		2	mock up vent	HPU accepterer mock up af ventiltionsanlæg 4 punkter	TR	x					
31	2016-07-05	2	SBMI etape 2	undersøgelser 6 boliger hvor kældervægge er opfugtede	TR	x					
		4	Økonomiske anliggender	CL: sagsudgifter til dato: 32.450.028,-/projekteringskredit 43.500.000,-	TR/BV	x					
32	2016-09-13	5	Tekniske anliggender	2 tilbud på Skurbygning prøvehuse, billigste igangsættes	TR	x					
				droneoverflyvning for opmåling, dog ikke koterung 20.000,- ex moms	HPU	x					
33	2016-10-04	2	Øko eksit. Skimmelsager	SP udarbejder økonomisk oversigt for årlige udgifter skimmelsanering	HPU	x					
		5	Tekniske anliggender	TD kontakter GEO for anbefaling vedr. drænsystem	TR			x			
37	2017-02-07	3	Tekniske anliggender	Vinduer på 1. sal indadgående eller udadgående (rådgiver anbefaler indadgående pga brugervenlighed, vinduespolering mv.)	HPU	x					
41	2017-06-06	3	Tekniske anliggender	Pergola: godkendt som fremvist	TR	x					
				Beslutninger: Klart glas i BV-vindue Hoveddør uden brevsprække	TR	x					
				Der skal kunne tilkøbes håndklædetørrestativ	TR			x	ca. 1000,00	1.000,00	
		4	Økonomiske anliggender	AK: fremsender bekræftelse hvis afløbsrør ikke skiftes i krybekælder, se Orbicon notat 2016-04-27	HPU			x			
				overslagspris, afhjælpning fejl på regnvandsafløb (1/3 afløbsledninger og 1/4 nedløbsrør)					5.000.000,00	7,86	
42	2017-07-04	1	bemærkninger	HPU: drejetud/svingtud til brusearmatur skal med som beboertilkøb	TR			x	ca. 1000,00	1.000,00	
		3			TR	x					
			3.2 skotlampe	HPU. der skal opsættes ny skotlampe som eksist. På lette facader	TR	x					
			3.3 loftlampe badeværelse	HPU: der udføres kun udtag	TR	x					
			3.4 Termostatbatterier	HPU: der skal udføres termostatbatterier	TR						
			3.5 underskab vask	HPU: der skal ikke projekteres underskabe. Vask som standard, beboer må selv tilkøbe underskab	TR						
			3.6 EL Badeværelse	HPU alt udføres som 230 volt, relæ må ikke slås fra hvis både VM/TT er tilsluttet	TR	x					
			3.9 brugsvandsinstallationer i jord	Udskiftning af BVI i jord HPU ønsker dette prissat i udbud men opdelt i to: 1) fra varmecentral til bolig (90% = 8.325.000) 2) mellem boliger (10% = 925.000). Dermed kan det spares ud eller den ene kan vælges	HPU			x	Samlet anlæg: 9.250.000	14,54	
			3.11 dørtrin	dybe specialtrin eller standard, se nedenfor	HPU	x					
				30 cm standard dybde leveret og sat		x			3.625.000,00	5,70	
				merpris for 45 cm special dybde leveret og sat				x	2.500.000,00	3,93	
		4	Økonomiske anliggender	TEK-undersøgelser: vent./brand/ARB-MIL/MIL-undersøg./Dræn/skimmel mv ca 3,6 mio	TR	x					

\*Samlet tilvalg/tilkøb pr. bolig under en minimums grænse (f.eks. 10.500 kr) afdrages over 1 år. Dette skyldes at huslejekonsekvensen ligger under 1 kr/m<sup>2</sup>/år, og derved vanskelige beregningen.

### 3.1 KOMMENTARER FRA PRØVEBOLIGER

EMNE/KOMMENTAR	SVAR	BESLUTNING PÅ HPU-MØDE	BEBOERTILKØB	ANSVAR	ENDELIGT INDARBEJDET
16-08-2017					
<b>BADEVÆRELSE</b>					
Opbevaring: Savner opbevaringsplads	Der vil blive udført en række skabe, som senere monteres i prøvehuse.	Afklares under hovedprojektering	ja	ARK	under udarbejdelse
Det kunne være rart, hvis der var mere plads i skabet under vasken. Ønsker ikke alle de rør under vasken, så man kan bruge skabet	Pga. krav om myndighedskrav om individuel vandmåling er der nødt til at være plads under vasken til rør, vandmålere samt fordelersystem. Der opsættes skabe som standard under håndvask i alle badeværelser.	Afklaret	nej	VVS-ING	under udarbejdelse
Har man mulighed for selv at sætte greb på skabe under vask?	Ja	Afklaret	nej	ARK	ok
Jeg mangler holder til tandkrus	Der er ikke sat penge af til holder til tandkrus.	Ikke indeholdt i projekt	nej	ARK	OK
Howdan vil reglerne være for opsætning af skabe i badeværelser?	Hvis beboere ønsker at opsætte flere skabe end standard, skal beboeren søge BO-VEST om det. Efterfølgende skal det synes og godkendes af BO-VEST. Inventar på ikke fastgøres til gulv eller lign. Gulvkonstruktionen må ikke brydes.	Bo-Vest retningslinjer	nej	BO-Vest	
Håndklædetørrestativ som tilvalg:	Håndklædestang over radiator vil blive beboertilkøb	Beboertilkøb, iht HPU-møde 41	ja	ARK	ok
Der mangler kroge til håndklæder	Der er ikke monteret håndklædekroge og toiletpapirholder i prøveboligerne. Der bliver monteret toiletpapirholder og 4 kroge i hvert badeværelse. Placering aftales på stedet ved første færdige bolig	afklaret	nej	ARK	ok
Udstyr i badeværelse: Jeg kunne godt tænke mig et væghængt toilet	Det er tidligere besluttet, at der af økonomiske grunde ikke vil være mulighed for væghængte toiletter.	Afklaret	nej	ARK	OK
Kan man vælge klart glas i vindue i stedet for mat glas?	HPU har besluttet at der kun udføres vinduer med klart glas	Kun klart glas, iht HPU-møde 41	nej	ARK	ok
Vandhanen er ikke "gigtvenlig". Den er svær at betjene	Renoveringsprojektet udbygges med de blandingsbatterier som Temagruppen har set på. Projektets størrelse gør at vi er underlagt at sende det i EU-udbud, hvorfor et af konkurrenceparametrene er at hovedentreprenøren leverer et armatur som i kvalitet svarer til det beskrevne, dog med godkendelse ved rådgivere først. Såfremt der er en beboer med særlige behov kan man søge om hjælpemidler ved kommunen	ét-grebsarmatur	nej	VVS-ING	ok
Glasvæggen i badeværelse vil smadre, når vaskemaskinen centrifugerer!	Der er fribredde i begge sider og glaspladen er udført i hærdet glas. Hvis man har en vaskemaskine, der ryster i det beskrevne omfang, skal man overveje om maskinen enten skal rettes op til vandret stilling eller fornyes.	Afklaret	nej	ARK	OK
Kan man blive fri for glasvæg i badeværelse?	Det er tidligere besluttet at man kan fravælge glasvæg i badeværelse. Man vil dog ikke kunne "bytte" en glasvæg med andre tilkøb.	Afklaret	ja	ARK	OK
Håndvask bør have samme bredde som spejl på væg	Der er i prøvehusene opsat to forskellige typer håndvaske, en bred og en smal. I flere af badeværelserne vil en bred vask gøre det vanskeligt at komme ind i brusenichen. Arkitekten har vurderet at den pæneste løsning med spejlet er, at det "går op" med et helt antal fliser.	Afklaret	nej	VVS-ING/ARK	ok
Håndvask og skab bør være større.	Det er ikke alle badeværelsestyper, hvor der er plads til en bredere håndvask/skab, da adgangen til brusenichen vil blive for smal.	Afklaret	nej	VVS-ING/ARK	ok
Blandingsbatteri i bruseniche bør være termostatblandingsbatteri	Det er bevidst valgt, at der ikke monteres termostatblandingsbatteri, da Albertslundområdet har et højt kalkindhold i vandet, som vil medføre øget tilkalkning/vedligeholdelse af batterierne, hvis disse monteres med termostat.	HPU har valgt at der monteres termostatblandingsbatteri som standard	nej	VVS-ING	ok
Kan jeg få en firkantet vask som tilvalg?	Nej.	Afklaret	nej	VVS-ING/ARK	ok
Burde der ikke som nu være et tappested til en gulvspand for koldt og varmt vand i badeværelset?	Det vil blive muligt at tilkøbe drejetud, pris alt inklusive ca. 1000,-	tilkøb med huslejstigning	ja	VVS-ING/ARK	ok
Flisearbejde, spejle m.m.: Grim afslutning af fliser omkring vindue i type A. Fliser skal føres ud i vinduesnichen.	På beboermøde 26.04.2016 oplyste vi, at fliserne ville blive ført ud i vinduesnichen. Efterfølgende har vi set på løsningen omkring vinduer endnu en gang og vurderet, at det ikke vil give en pænere løsning omkring vinduet, da der vil være alt for mange "flisestumper" omkring vinduet. Vi kan derimod spartle/pudse den eksisterende betonvæg omkring og i vinduesnichen, så den fremstår meget pænere end i prøvehusene.	Afklaret	nej	ARK	ok
Bedre med spejl over radiator i type A Indmuret spejl i type A giver ikke mulighed for at placere skabe samme sted.	Spejlet er placeret under et eksisterende lampeudtag. Spejl over radiator gør det ikke muligt at tørre håndklæder over radiator eller evt. placere håndklædestativ dér.	Afklaret	nej	ARK	ok
Tarvelige og billige fliser valgt til badeværelser	Valg af fliser har tidligere været gennem en meget lang beslutningsproces. Fliserne har et helt i gennem acceptabelt kvalitetsniveau.	Afklaret	nej	ARK	ok
Ønske om, at fliserne i badeværelser bliver to fliser lavere, da det virker for kompakt i små badeværelser.	Temagruppen om badeværelser og HPU har besluttet, at der af driftøkonomiske hensyn monteres fliser fra gulv til loft.	Afklaret	nej	ARK	ok
Gulve: Hvorfor kan man ikke vælge gulvvarme?	Den eksisterende gulvopbygning er for lille, og der er ikke plads til gulvvarmeinstallationen.	Afklaret	nej	VVS-ING	ok
Ønske om el-varme i gulv, da el-varme er fremtidens løsning	Gulvvarme med el vil ikke blive godkendt i Albertslund Kommune.	Afklaret	nej	EL-ING	ok
Niveauspring ved bruseniche er for lille.	Der er kun en ringe gulvhøjde i de eksisterende gulve, og det er allerede vanskeligt at udføre gulvet med det lovfalede fald på gulvet. Vi har udført den forsøknings, der kan lade sig gøre under de givne forhold.	Afklaret	nej	ARK	ok
Gulvene er for mørke. Der vil sætte sig kalkpletter på gulvet.	Der vil i storskala projektet være mulighed for at vælge flisefarver, ud fra det udvalg af fliser som blev bestemt efter udførelsen af mock-up af toiletter. Containere vil blive åbnet, når der skal vælges fliser.	Afklaret	ja	ARK	ok

Ønske om hulkehl i bruseniche, så der ikke dannes skimmel i hjørner.	Der er ikke afsat penge til hulkehl i badeværelser. Når der er udført korrekt fald i brusenichen, vil der ikke være hjørner, hvor vandet kan lægge sig.	Afklaret	ja	ARK	ok
Der mangler nedfældet gulv/bruseniche i bad i stuen i type C (ved rævegraven)	Den nuværende placering af vask, toilet m.m. er bestemt ud fra de eksisterende huller til afløb m.m. Der er ikke afsat penge til flytning af afløb.	Afklaret	ja	ARK	ok
<b>El / belysning Badeværelse:</b>					
Firkantet lys i loft på badeværelse i type A giver et ubehageligt lys Firkantet lys i loft på badeværelse i type A er OK	HPU har besluttet at der udføres loftudtag. Beboere kan selv købe og opsætte lampe.	HPU 04.07.2017	ja	EL-ING/ARK	ok
Bliver de gamle stik bibeholdt, når man har 380 W til vaskemaskine?	HPU har besluttet at der udføres 2 stik a 230 w	Afklaret	ja	EL-ING	ok
Er placering af el-kontakter lovlig?	Der projekteres efter gældende regler	Afklaret	nej	EL-ING	ok

#### Tilkommet på HPU41

<b>El / belysning facade:</b>					
Belysning på facader skal lovliggøres	Der medtages en lovliggørelse af eksisterende belysning. Dette er ikke en del af helhedsplanen, men udføres som en ekstraydelse.	Afklaret	nej	EL-ING	ok
Nyt belysningsarmatur	HPU har besluttet, at der opsættes nye skotlamper som ligner de eksisterende, men er mere energieffektive	Afklaret	nej	EL-ING/ARK	ok
Udtag til belysningsarmatur skal med i udbud		Afklaret	nej	EL-ING	under udarbejdelse
Der skal etableres udtag i nyt skur	Der etableres udtag i skur.	Afklaret	nej	EL-ING	under udarbejdelse

#### Teknik:

Vil gerne have en individuel aflæsning af vandforbrug i stedet for en "edderkop"	Der etableres individuelle vandmålere for hver tappested i bolig og dermed kan forbruget afregnes individuelt pr. bolig.	Afklaret	nej	VVS-ING	ok
Afløb til vaskemaskine ser ustabil ud!	Ekstra bæring/fastgørelse til væg beskrives i udbud.	Indarbejdes i hovedprojekt	nej	VVS-ING/ARK	ok
Hvordan bliver vandforbrug målt?	Vandforbrug måles via nye vandmålere, som (når projektet er etableret over hele Galgebakken) trådløst overfører forbruget til en fælles database til f.eks. BrunataNet, som udarbejder et fælles fordelingsregnskab med individuel forbrugsafregning	Afklaret	nej	VVS-ING	ok
Kan vandmåler mures ind i væg så det ikke fylder i skab under vask?	Nej dette er ikke muligt, da målere skal være tilgængelige for udskiftning (lovkrav).	Indarbejdes i hovedprojekt	nej	VVS-ING/ARK	ok
Vil vand- og varmerør i krybekælderen blive efterisoleret?	Alle brugsvandsrør udskiftes til nye rør og isoleres efter nyeste standarder. Eksisterende varmerør udskiftes ikke. Beregninger viser at det ikke er rentabelt at udskifte eksisterende isolering til gældende standard.	Afklaret	nej	VVS-ING	ok

#### FACADER

Bliver der foretaget termografiske undersøgelser af virkningen af sokkelisoleringen og isolering af facader?	Termografiske undersøgelser er ikke en del af realiseringen af helhedsplanen	Afklaret	nej	ARK	ok
Blanke facader giver genskin i type A.	Facadepladerne på type A er af fabrikatet Steni. Det vil blive taget med i overvejelserne, når der skal vælges facadeplader, om de er for "blanke" i type A.	Afklaret HPU har godkendt facadeprøver, øvrige er taget ned	nej	ARK	ok
Jeg vil gerne have sokler i gavle isoleret på type B og -C	Rådgiverne har vurderet, at en efterisolering af betonsokkel mod krybekælder (med ca. 20 mm isolering) økonomisk vil være en stor investering med en meget lang tilbagebetalingstid. Varmeisoleringens værdi er minimal set i forhold til den betydelige udgift, der vil være ved at isolere soklen. Derudover bliver den øvrige del af de brune betonelementer i gavlene ikke isoleret. For beboerne vil der derfor ikke være mærkbar forskel på om der isoleres eller ej. Tages op i forbindelse med arbejder i krybekælder.	Afklaret	nej	ARK	ok
Der mangler vand-/drypnæser under vinduer	Der er ikke udført drypnæser under vinduer i betonelementer, ganske som i dag. Ved prøvehusene har der været en restordre på et specielt aluminiums-profil til vinduer i betonelementer i type A. Det bliver selvfølgelig ordnet inden storskala-projektet for alvor går i gang.	Afklaret	nej	ARK	ok
Der mangler vandnæser i de vandrette pladesamlinger på facaden	Facadepladeproducenterne foreskriver ikke vandnæse ved vandrette pladesamlinger.	Afklaret	nej	ARK	ok

#### Farver på facadeplader:

Holder farverne på facadepladerne i længden? Flere af de udstillede facadeprøver ved Torv 7 er matte og kedelige!	De forskellige facadepladefabrikater patinerer på forskellig vis. Vi har opstillet prøverne ved Torv 7 for at se hvordan de respektive facadeplader klarer påvirkningerne fra vind og vejr. Vi har bedt om, at de alle sammen skal ramme den samme farvekode på de 5 forskellige nuancer. Når det skal besluttes, hvilket fabrikat der skal anvendes, sammenholder vi den med en de originale farveprøver med den rigtige kode.	Afklaret HPU har godkendt facadeprøver, øvrige er taget ned	nej	ARK	ok
Der er alt for mange farver at vælge mellem. De blå farver ligner hinanden for meget!	Der har været opstillet prøver på forskellige fabrikater. Efter ca. 2 års opstilling har HPU valgt Steni, som den bedst egnede. Denne kvalitet beskrives i udbudsprojektet, men vi kan ikke vide, hvad en Totalentreprenør ender med at tilbyde, grundet konkurrence-loven. Men der skal foreligges byggeledelsen og HPU prøver som skal godkendes inden renoveringen går i gang.	Afklaret HPU har godkendt facadeprøver, øvrige er taget ned	nej	ARK	ok

#### ESPALIER PÅ FACADE

Mange kommentarer lyder: Der er for lille afstand mellem de lodrette lameller, og dimensionen er for kraftig. Det virker for massivt, og farven på facadepladerne kan ikke ses. Placeringen af espaliererne må ikke være så tæt ved vinduerne, at de tager lys, men der ønskes espalier på alle lette facader.	Udformning og placering af espalier genovervejes og tages op i HPU. Materialet vil stadig være træ som aftalt.	Godkendt på HPU 41	nej	ARK	ok
Må ikke blokere for, at stalddøre kan åbnes 180 grader i rækkehusenes havesider.	HPU har besluttet at døren hængsles i den side der vender mod komfur i type B og C. Det betyder at stalddøren ikke kan åbnes 180 grader	Afklaret	nej	ARK	ok

#### KARNAP

Bliver det muligt at fravælge karnap i sin bolig?	Karnappen er blevet til efter arbejde i temagruppen om facader og færdigbearbejdet i HPU. Den er derefter fremvist for beboerne i mock-up'en i Torv 7. Karnappen kan ikke fravælges – den indgår som et væsentligt element i det samlede opdaterede facadeudtryk på Galgebakken.	Afklaret	nej	ARK	ok
Ønske om flere oplukkelige partier især i det øverste lille vandrette parti	Det vil ikke være muligt, at udføre flere oplukkelige vinduer i karnapvinduet. Der er et stort oplukkeligt parti, som kan åbne, resten er faste.	Afklaret	nej	ARK	ok

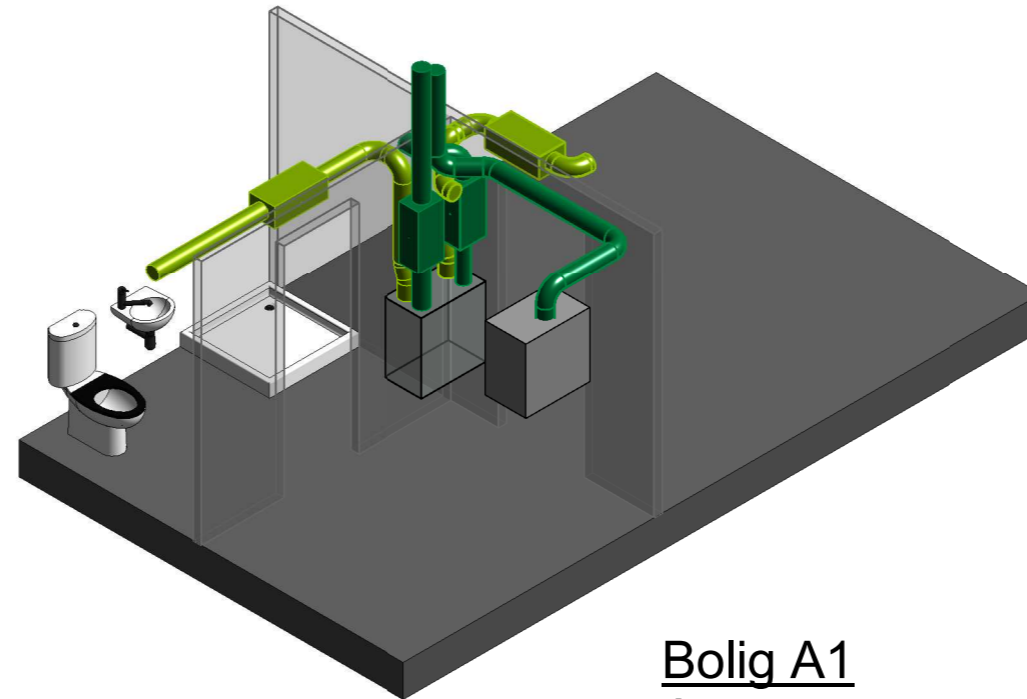
#### VINDUER

Hvorfor er der ikke valgt samme greb på vinduer og døre?	Så langt det er muligt i forhold til leverancebegrænsninger (vi ved ikke hvilket fabrikat af døre/vinduer som entreprenøren leverer) vil vi arbejde på at ensarte designudtrykket på dør- og vinduesgrebene.	Afklaret	nej	ARK	ok
Hvem skal betale for nye gardiner, når de indvendige mål ændres?	Der er i helhedsplanen ikke afsat penge til nye gardiner, persiener m.m. Det er den enkelte lejer, som må afholde denne udgift. Der vil senere blive udsendt vejledning om ophæng på de forskellige materialer, når disse ændres.	Afklaret	nej	ARK	ok
Vindueskarme ved udadgående vinduer er i flere "niveauer", hvorfor det?	Den indvendige side af vinduet er udført i træ på de udadgående og de faste vinduer og der er fræsset en not ind i vinduet hele vejen rundt i karmen og der er monteret en tilsætning i noten. Der er behov for tolerancer, som der skal tages højder for, og derfor er den indvendige side af vindueskarmen og tilsætningen ikke helt i samme niveau.	Afklaret	nej	ARK	ok
Vinduerne skal ikke kunne åbnes i type A Alle vinduer skal kunne åbnes i type A	Det er kun et spørgsmål om, at træffe et valg, der er ikke nogen teknisk hindring i den ene eller den anden løsning.	Uafklaret	nej	ARK	ok
Ganske unødvendigt med vandret sprosse lige ved siden af stalddøren i stuen i type B + C	Den vandrette sprosse i de pågældende vinduer udgår.	Afklaret	nej	ARK	ok
Er vinduerne af plastic?	Vinduer/døre er udført i træ indvendig og pulverlakeret aluminium udvendig.	Afklaret	nej	ARK	ok
"Kold" løsning med metal-vinduer indvendigt ved indadgående vinduer	PHU har besluttet at indadgående vinduer udgår af projektet.	Afklaret	nej	ARK	ok
Jeg savner sikkerhedsbeslag på vinduerne i stueetagen	Vinduer/døre i prøvehusene opfylder alle forsikringssekskabernes krav til sikring. Ønskes der en yderligere sikring er det beboeren selv, som betaler/monterer beslag.	Afklaret	nej	ARK	ok
Ønske om, at vinduer skal kunne stå åbne i låst funktion om natten	I alle vinduer er der en ventilationsstilling, hvor den gående ramme fastholdes med en åbning på 2 - 3 cm. Det skal bemærkes, at vinduer af forsikringsmæssige årsager skal være lukket, når man ikke er hjemme.	Afklaret	nej	ARK	ok
Jeg kan ikke nå køkkenvindue i type B + C, når det skal åbnes!	Løsningen blev ændret i mock-up af facade i Torv 7, hvor betjeningen af vinduet sad højere til den nuværende løsning. Der er desværre ikke nogen mulighed for anden betjening, hvis vinduet skal kunne åbnes.	Afklaret	nej	ARK	ok
<b>Døre:</b>					
Dørtrin skal ikke udføres i metal, som på prøvehuse.	Løsning ændres, så dørtrin fremstår i træ.	Afklaret	nej	ARK	ok
Kan man tilvælge en facadedør med brevsprække i den vandret sprosse, som vi har i dag?	Alle nye facadedøre forsynes med vandret sprosse. HPU har besluttet at der ikke vil blive udført brevsprækker, og dette vil ikke kunne tilkøbes	Afklaret	nej	ARK	ok
Kan dørene løftes af ved flytning?	Ja	Afklaret	nej	ARK	ok
Kan de to stalddøre åbnes helt i type B og C?	HPU har besluttet at døren hængsles i den side der vender mod komfur i type B og C. Det betyder at stalddøren ikke kan åbnes 180 grader	Afklaret	nej	ARK	ok
Bliver der monteret låse i stalddøre?	Der er 2 forskellige typer stalddøre i prøvehusene.				
	To-delt facadedør med glas og brede gående rammer (B og C i stuen mod have): Systemlås kan monteres.	Afklaret	nej	ARK	ok

	To-delt terrassedør med glas og <u>smalle</u> gående rammer (A og B+C mod stræde): Det er ikke muligt, at montere en låsekasse med systemlås i den smalle gående ramme. Det er muligt selv at købe og montere et såkaldt "kuffert-greb", hvor der sidder en lås som låser selve grebet. Det er en simpel operation, som de fleste selv kan klare.	Afklaret	nej	ARK	ok
<b>Farver:</b>					
Kan vinduerne ikke blive grønne udvendigt, som de er i dag?	Den sorte farve er valgt ud fra den betragtning, at den skal kunne passe til alle de forskellige farver på facadepladerne, som der er at vælge mellem ligesom den skal harmonere med de brune betonelementer.	Afklaret	nej	ARK	ok
Sort er en meget "hård" farve til vinduerne udvendigt		Afklaret	nej	ARK	ok
Ønsker alt hvidt indvendigt og ikke grønt som i type C. Den hvide farve indvendigt bør være grøn i type A	Det bliver et beboervalg, om den indvendige farve på vinduer, døre og lysninger skal være hvid eller grøn. Hvis der ikke træffes et valg følger farven på vinduer m.m. farven på køkkenet.	Afklaret	ja	ARK	ok
Kan vinduer males indvendigt, hvis man flytter fra hvid til grøn?	Indvendig overflade på alle vinduer er udført i træ og kan males.	Afklaret	nej	ARK	ok
<b>Vinduer i bad:</b>					
Skal kuppellyset på 1. sal i type B lukkes permanent?	Nej. De eksisterende kuppellys ændres en smule, så det bliver muligt helt at lukke for dem, men det bliver stadig muligt at åbne dem.	Afklaret	nej	ARK	ok
Der bør være mulighed for at låse vindue i bad i en åben position i type A	Vindue kan låses i en ventilationsposition med en åbning på 2 - 3 cm.	Afklaret	nej	ARK	ok
<b>Øvrigt:</b>					
Hvorfor bliver der ødelagt så meget af haven, når sokler skal isoleres?	Der skal graves ud til sokkelisolering og det maskinel det kræver. Det vil være ca. 60 cm for isolering. Derudover er det nødvendigt at sikre en arbejdszone for maskiner, materialer og personel ved facaderenovering. Omfanget søges begrænset mest muligt.	Afklaret	nej	ARK	ok
Hvad med vores møbler under ombygningen?	Når byggeriet går i gang udsendes der sammen med varsling en information om, hvilke områder håndværkerne skal have adgang til. Lejerne skal selv sørge for, at der er fri adgang for håndværkere i disse områder. BO-VEST overvejer, hvilke tiltag der skal tilbydes for at hjælpe beboere med særlige behov.	Afklaret	nej	ARK	ok
Hvad med rengøring under ombygningen?	Når projektet udbydes beskrives det, at håndværkerne skal gøre rent efter sig hver dag. Håndværkerne rydder op efter sig hver dag og efterlader boligen, så folk kan bo i deres bolig under ombygningen. Der gøres ikke hovedrent i de enkelte boliger, når hele arbejdet er overstået.	Afklaret	nej	ARK	ok
Hvor længe tager renoveringen af de enkelte huse?	Vi kan ikke svare på spørgsmålet på nuværende tidspunkt. Det er den udførende entreprenør, som kommer med oplæg til en endelig tidsplan for arbejdets tilrettelæggelse. Når der er valgt en entreprenør og der er skrevet kontrakt, vil der blive udsendt information om, hvor lang tid arbejdet tager.	Afklaret	nej	ARK	ok
Totalrådgiverteamet v/NOVA5 arkitekter as					

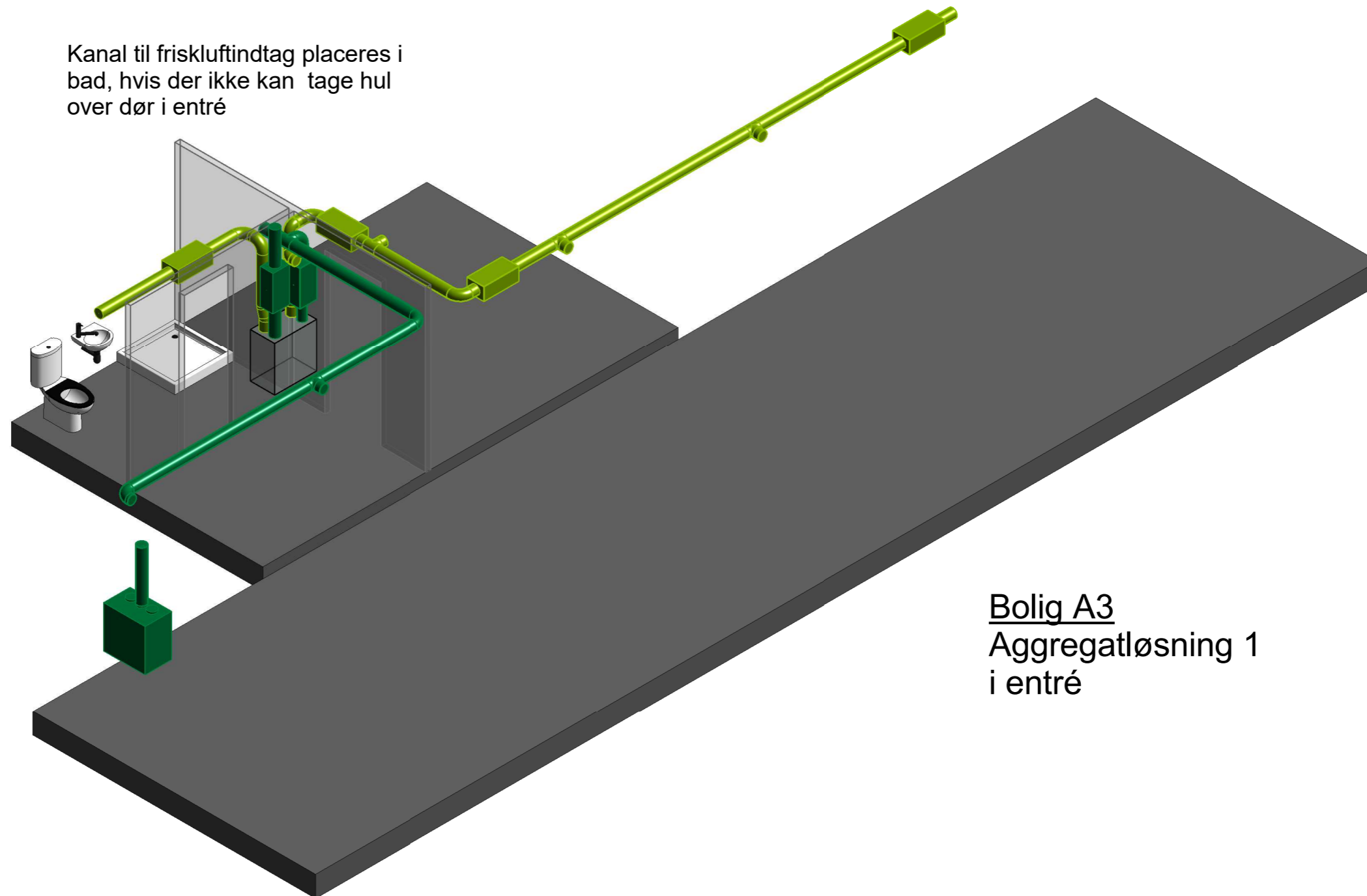
### 3.3 VENTILATION

Kanal til friskluftindtag placeres i bad, hvis der ikke kan tage hul over dør i entré

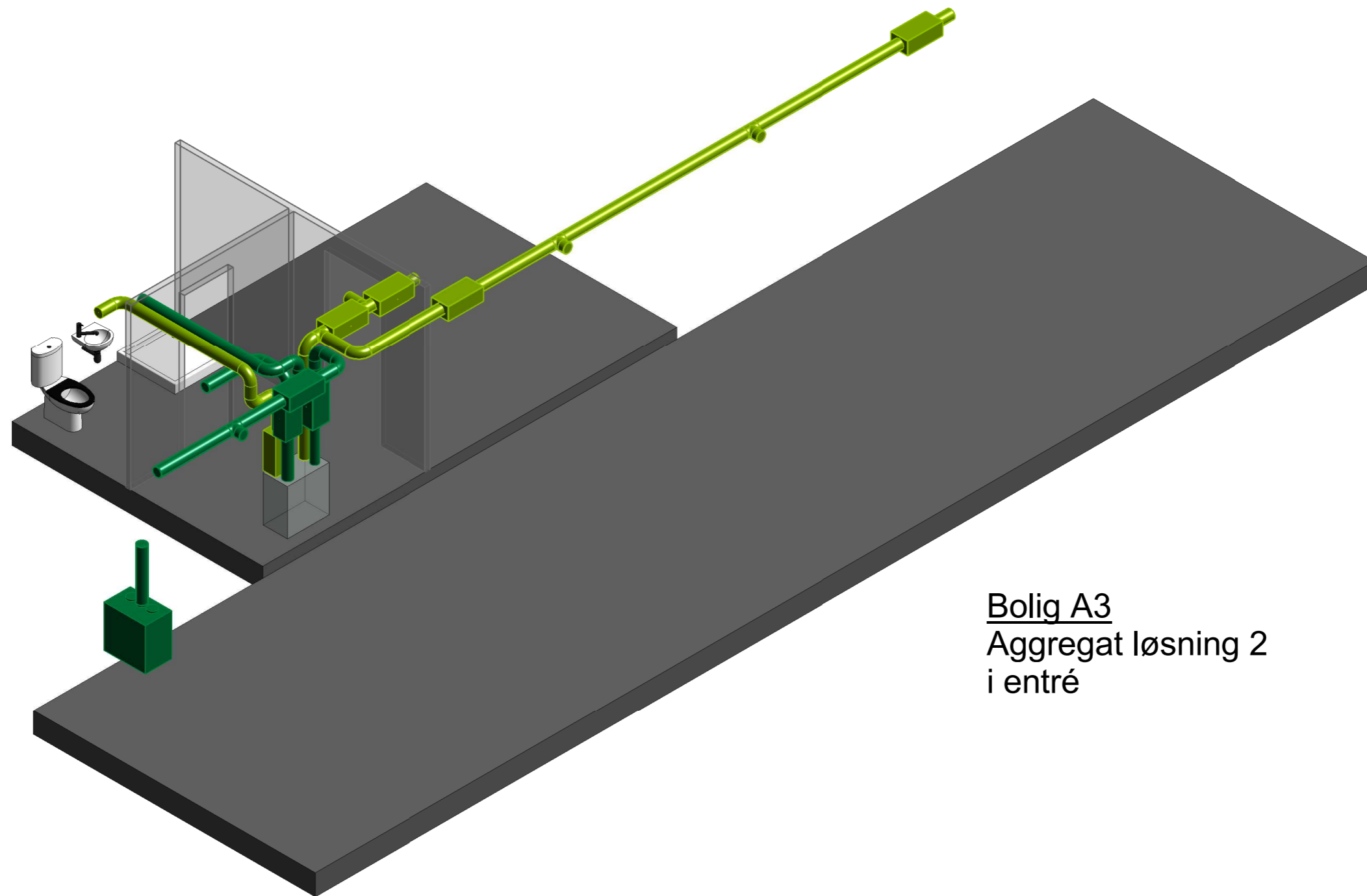


Bolig A1  
Aggregat  
løsning 1 i entré

Kanal til friskluftindtag placeres i bad, hvis der ikke kan tage hul over dør i entré

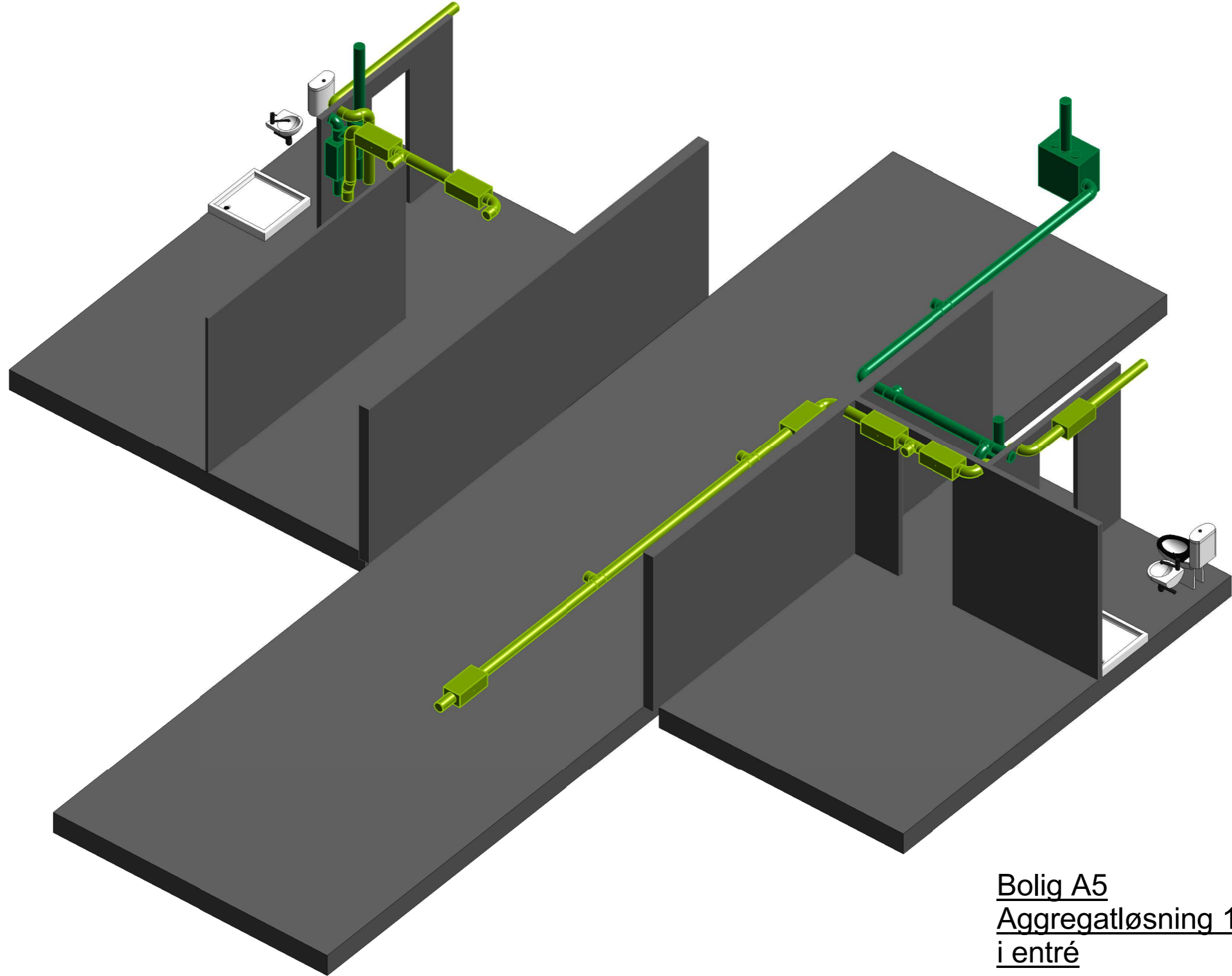


Bolig A3  
Aggregatløsning 1  
i entré

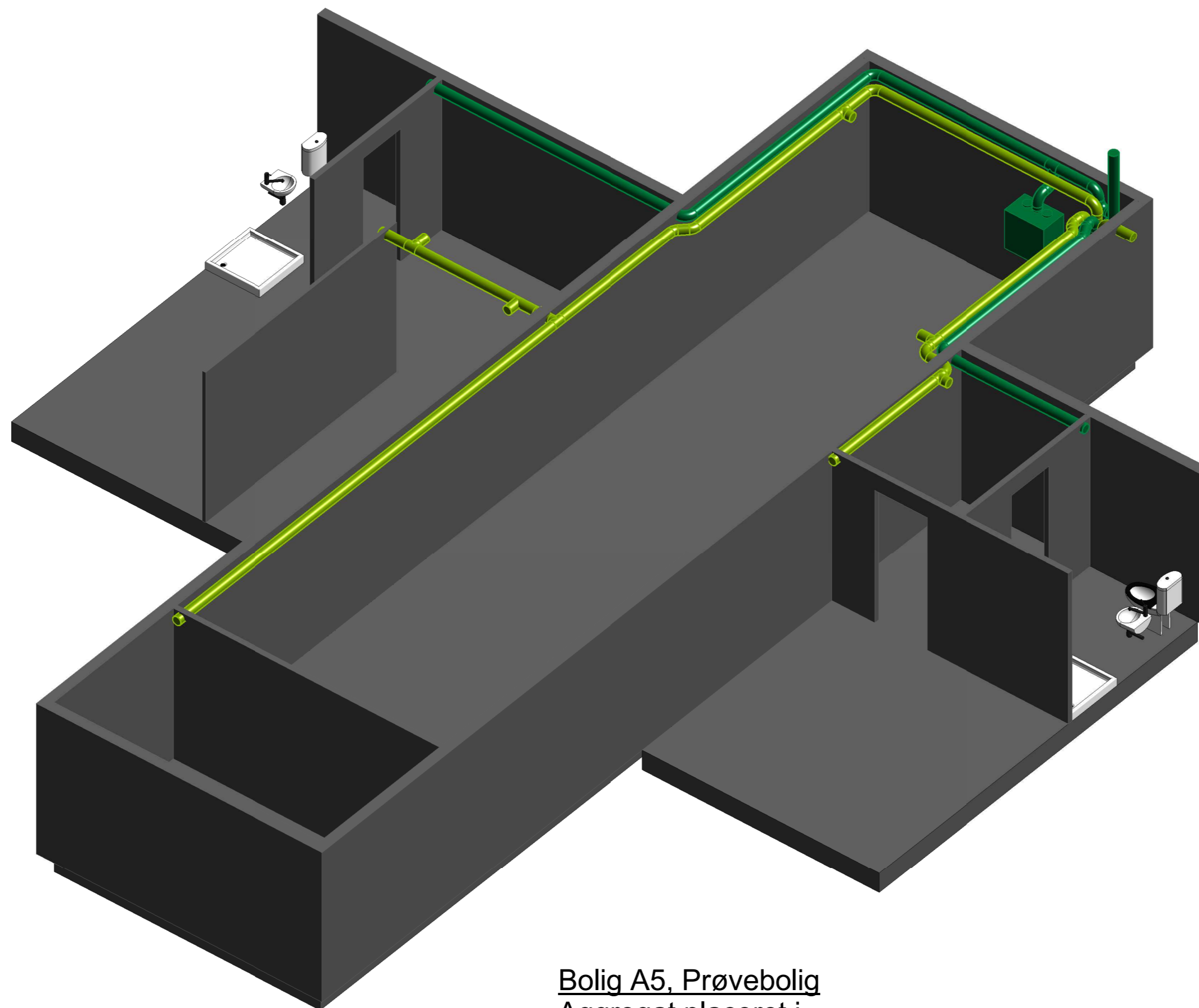


Bolig A3  
Aggregat løsning 2  
i entré

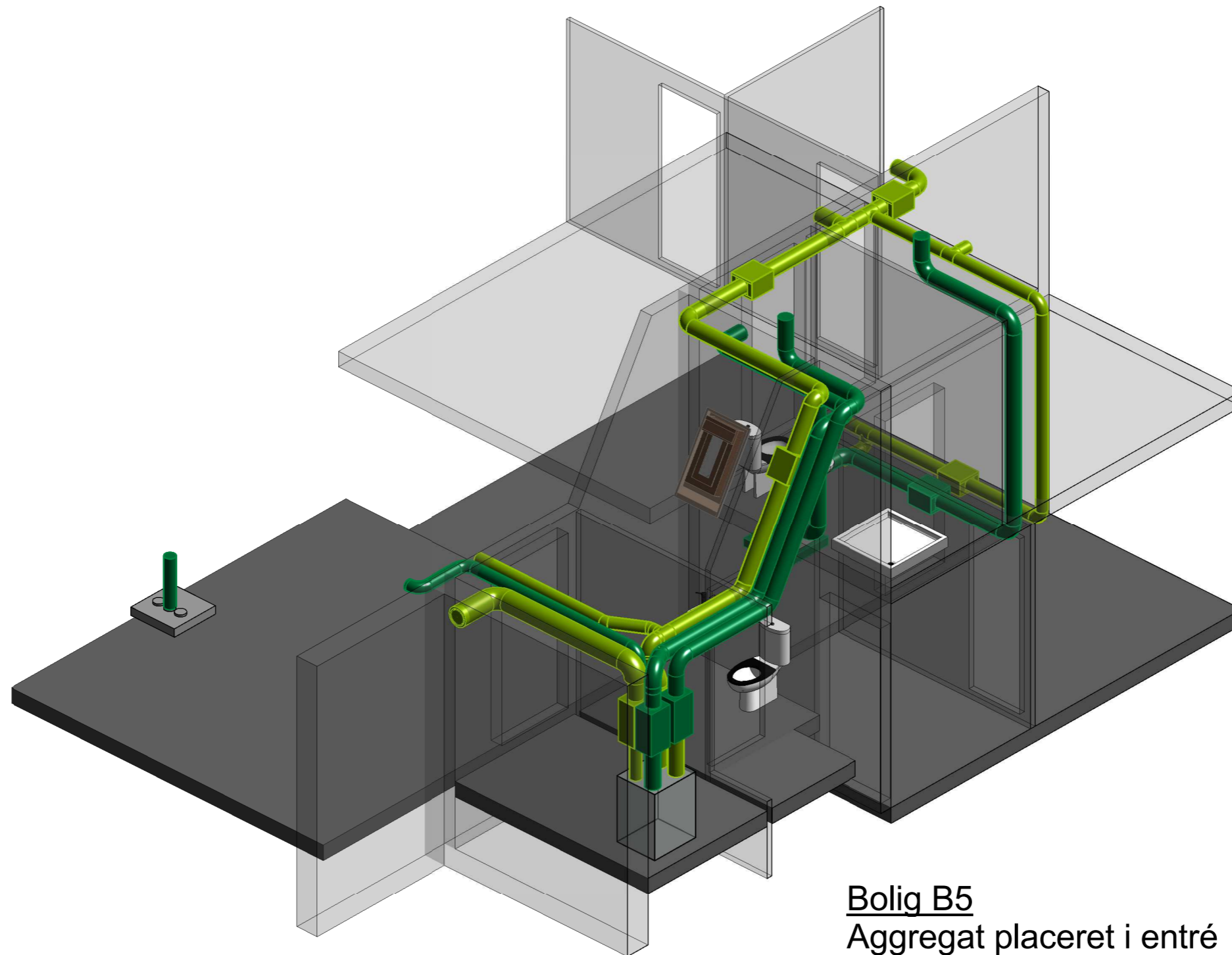




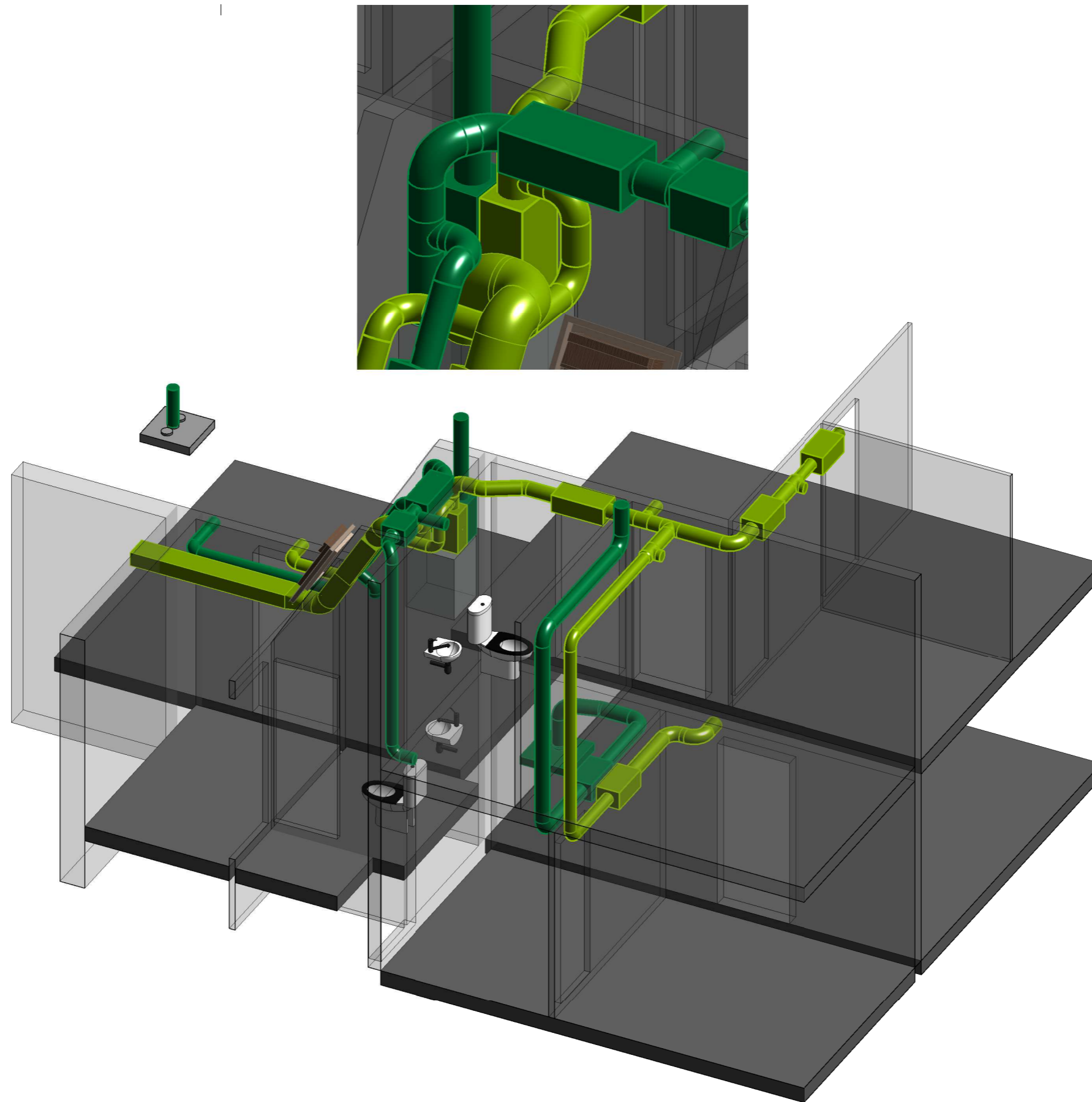
Bolig A5  
Aggregatløsning 1  
i entré



Bolig A5, Prøvebolig  
Aggregat placeret i  
køkken



Bolig B5  
Aggregat placeret i entré

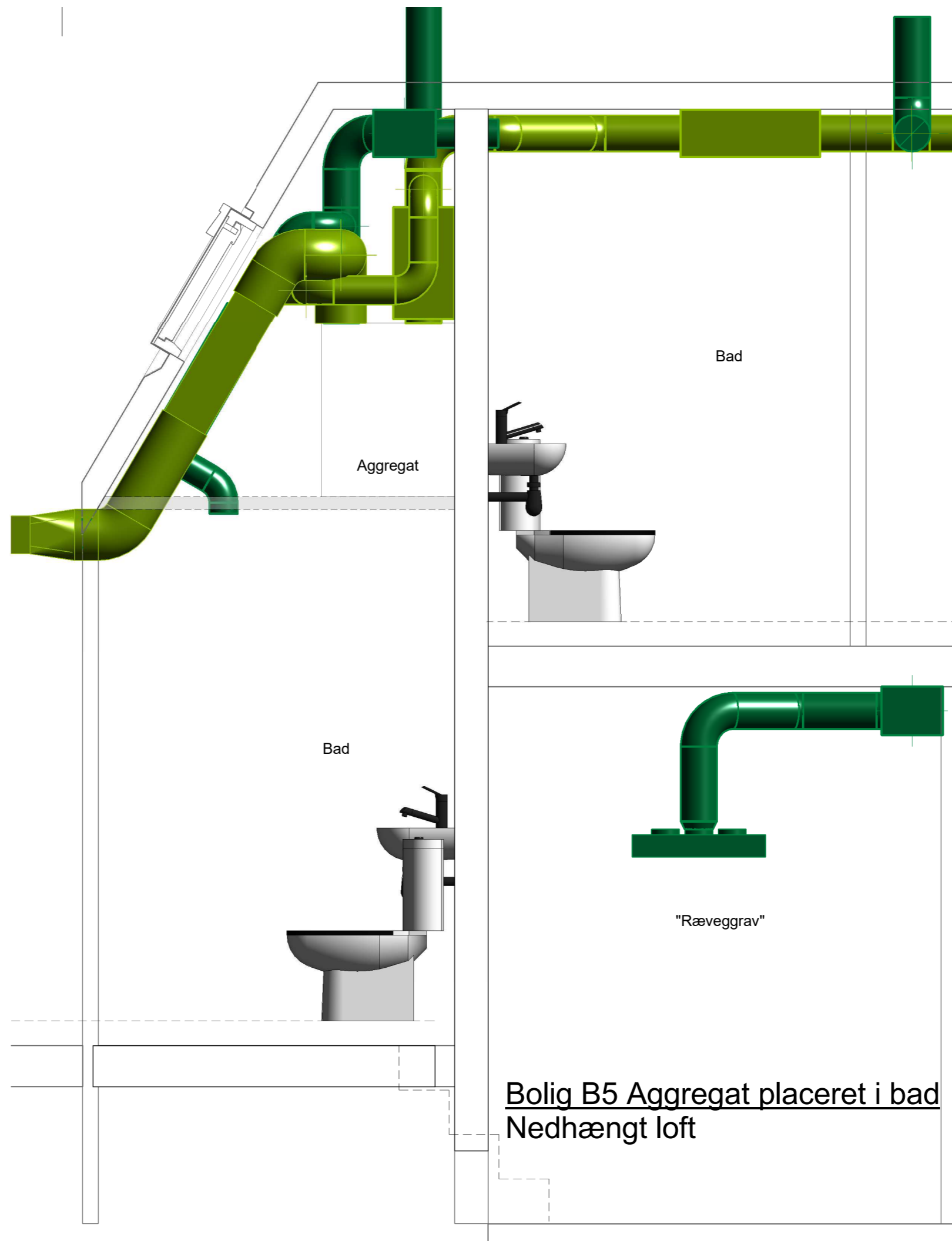


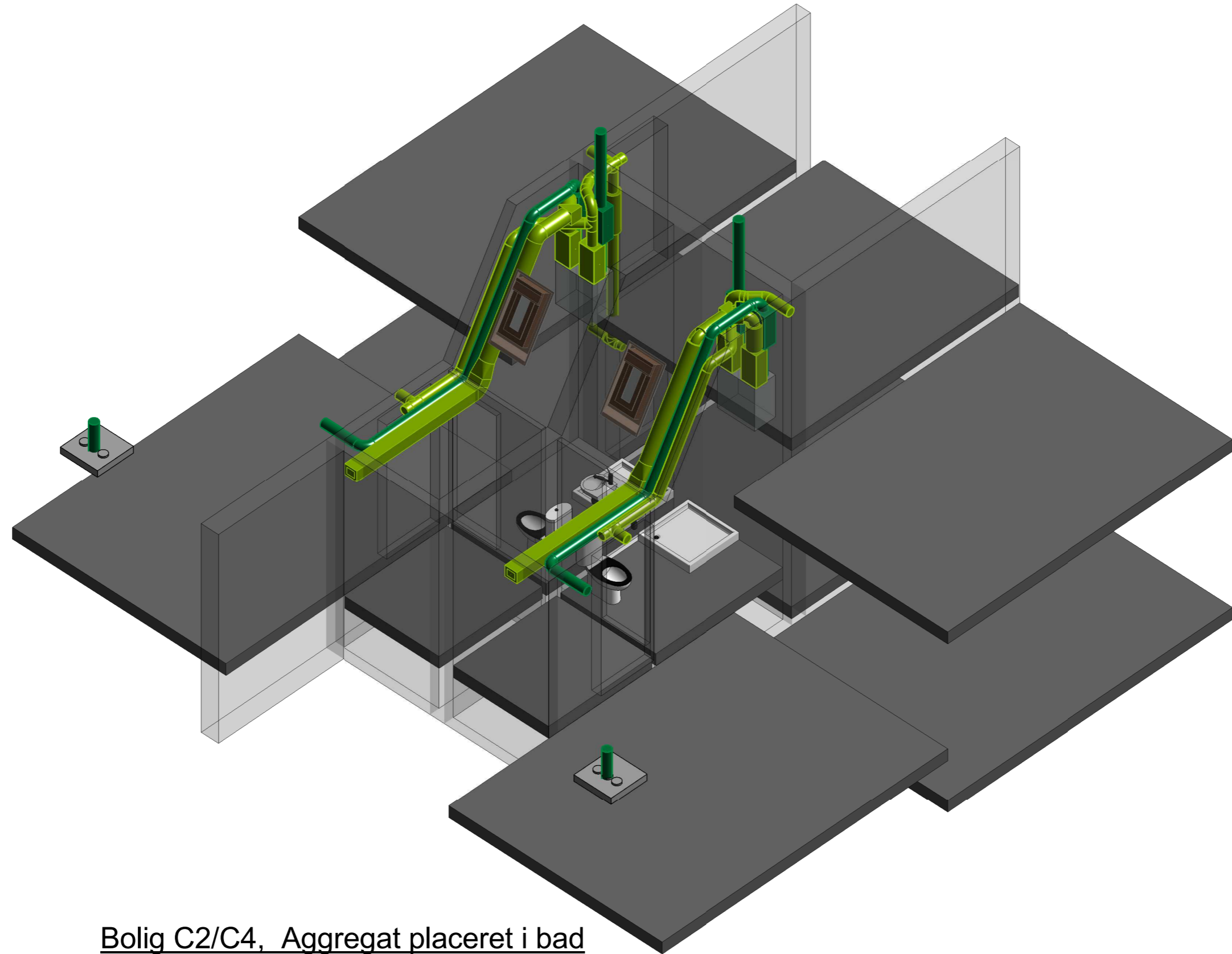
Bolig B5 Aggregat placeret i bad



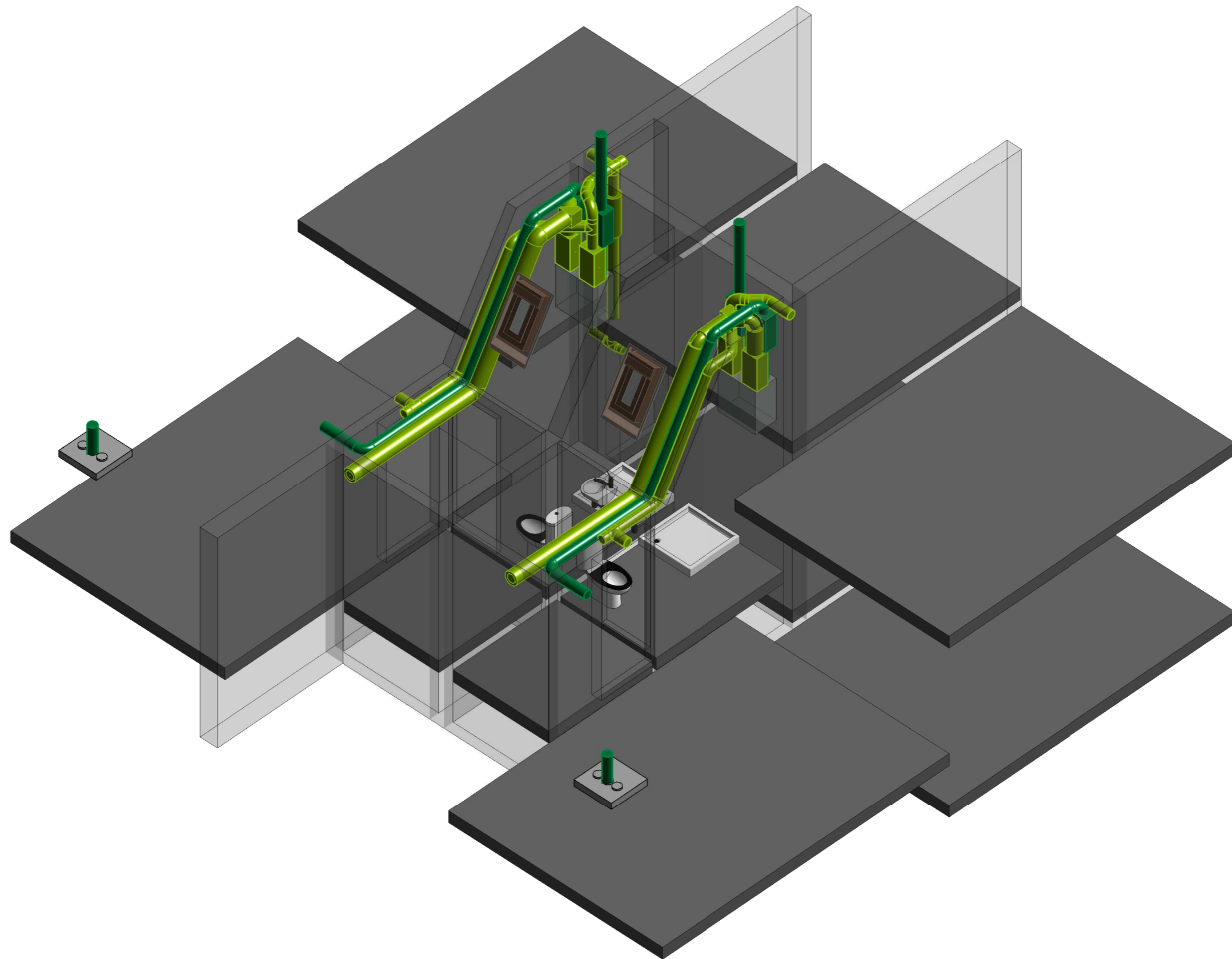
1. sal

Bolig B5 Aggregat placeret i bad



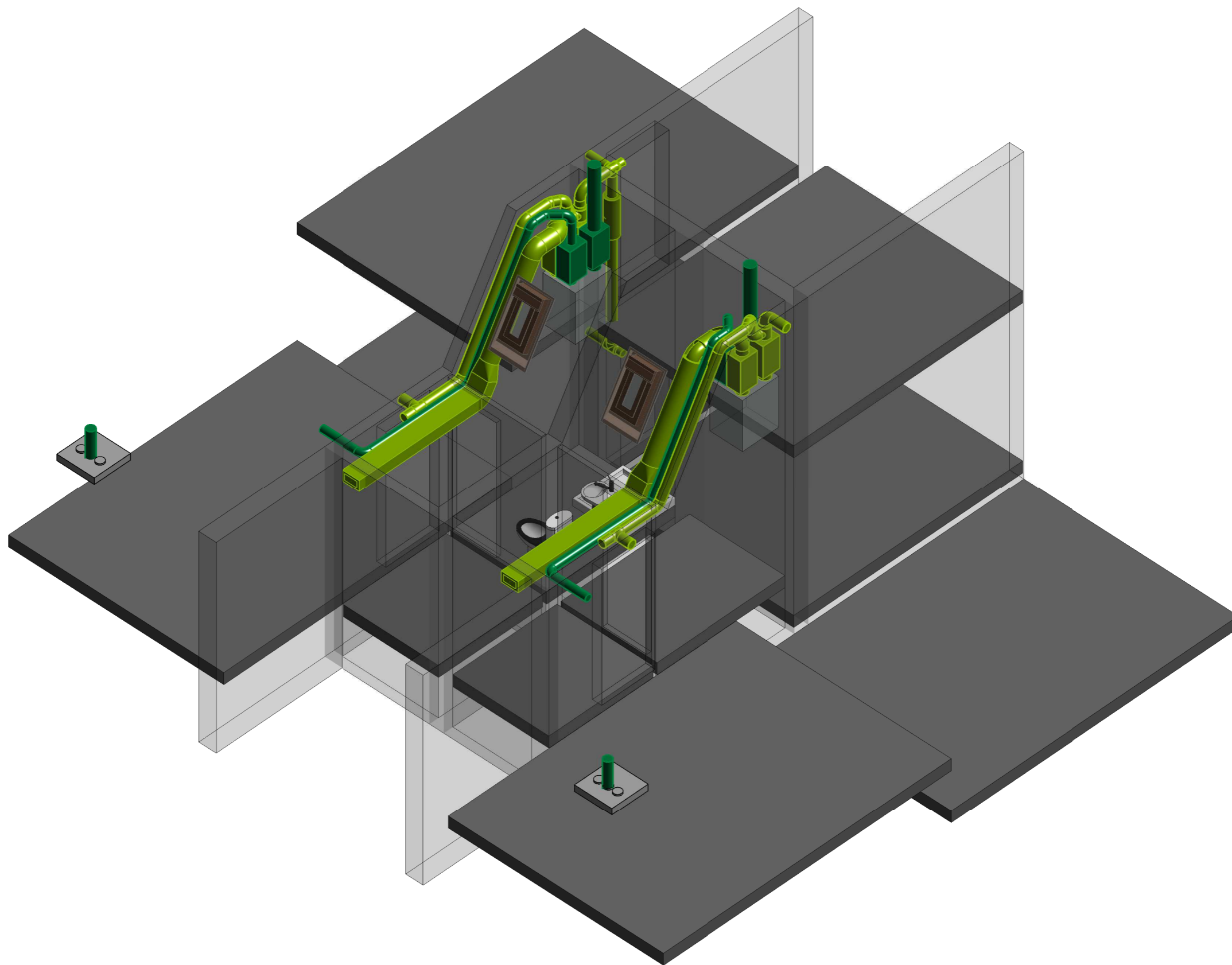


Bolig C2/C4, Aggregat placeret i bad  
Det lille ventilationsaggregat. Kanal for  
ændret til rektangulær over dør til bad  
samt i entré p.g.a loftshøjde



Bolig C2/C4, Aggregat placeret i bad  
Det lille ventilationsaggregat. Kanal  
for friskluft fremført som cirkulær





Bolig C2/C4, Aggregat placeret i bad  
Det store ventilationsaggregat.  
Kanalføring gennem bad og entré

### 3.4 UNDERSØGELSER VEDRØRENDE KRYBEKÆLDRE

DANSK SKIMMEL OG SKADEDYRSSERVICE APS 587.234 KR. EKSKL. MOMS

HUSSVAMP LABORATORIET APS 385.600 KR. EKSKL. MOMS

UNDERSØGELSEN VIL FOREGÅ PÅ FØLGENDE MÅDE I HVER BOLIG:

- 4 PRØVER I KRYBEKÆLDER PÅ UDVALGTE OVERFLADER  
PUNKTVISE FUGTREGISTRERINGER MED KAPACITETSMÅLER
- 2 LUFTPRØVER I HVER BOLIG INDEN GULVE UNDERSØGES. LUFTFUGTIGHED MÅLES, HERUNDER MÅLING AF DUGPUNKSTEMPERATUR.
- PUNKTVISE FUGTMÅLINGER I HVER BOLIG I LETTE OG TUNGE VÆGGE, SAMT MÅLING AF OVERFLADETEMPERATUR VED GULV OG I HJØRNER MOD YDERVÆGGE.
- 5 ÅBNINGER I TRÆGULV, SÅLEDES UNDERSIDE AF TRÆGULV, ISOLERING OG BETONDÆK KAN UNDERSØGES. PUNKTVISE FUGTREGISTRERINGER OG OVERFLADETEMPERATURER.
- PÅ BAGGRUND AF PRØVERESULTATER VURDERES VÆKTSFORHOLD I DE UNDERSØGTE OMRÅDER. PRØVER SAMMENHOLDES MED RESULTATER FRA LUFTPRØVER.
- OVERFLADETEMPERATURER, MÅLTE FUGTVÆRDIER, RELATIV LUFTFUGT OG DUGPUNKTMÅLINGER SAMMENHOLDES.
- DER FORETAGES EN VURDERING AF PÅVIRKNING TIL INDEKLIMAET, HERUNDER MÅLBAR PÅVIRKNING TIL LUFTEN OG SKØNNET OMFANG AF REGISTRERET VÆKSTAREALER JF. SBI-ANVISNINGERNE 204 OG 205.

## **DET VIDERE FORLØB**

1. VALG AF DET FIRMA DER SKAL UDFØRE UNDERSØGELSERNE
2. OPSTARTSMØDE
3. VARSLING AF BOLIGER DER SKAL UNDERSØGES
4. OPSTART AF UNDERSØGELSER I PRØVEBOLIGER SAMT I KRYBEKÆLDER OG UDVENDIGT HVOR DER IKKE SKAL VARSLES.
5. UNDERSØGELSER I BOLIGER DER ER VARSLET
6. RAPPORTSKRIVNING
7. INDSENDELSE AF KONKLUSION PÅ UNDERSØGELSER TIL LBF
8. OMFANG AF BYGGETEKNISKE UDFORDRINGER OG LØSNING HERFOR KLARLÆGGES

## **4. ØKONOMISKE ANLIGGENDER**

4.1 HVAD ØNSKER HPU YDERLIGERE BELYST IFT. ØKONOMISK OVERBLIK FRA AUGUST 2017.

## 5. NYT FRA RÅDGIVERE

### 5.1 MANGELLISTE FRA 1-ÅRS GENNEMGANG AF PRØVEHUSENE ER UDSENDT MED DAGSORDEN

ENTREPRENØREN PÅ PRØVEHUSENE, HALD & HALBERG HAR PR. 30.10.2017 BEGÆRET KONKURS. BO-VEST ER I FÆRD MED AT GØRE KRAV PÅ DEN RESTERENDE GARANTI.

GARANTIEN ER NEDSKREVET TIL 10% AF KONTRAKTBELØBET DVS. 353.200 KR.

RÅDGIVERNE HAR DD. AFHOLDT MØDE MED NY ENTREPRENØR FOR UDBEDRING AF MANGLERNE, SÅ DISSE KAN SKE HURTIGST MULIGT.



## **7. PROCES OG ORGANISATION**

## 8. MYNDIGHEDER

- 8.1 OPLÆG TIL UNDERSØGELSER VEDR. KRYBEKÆLDRE ER FREMSENDT TIL LBF FOR KOMMENTERING. BO-VEST HAR RYKKET FOR SVAR.
- 8.2 BO-VEST HAR KONTAKTET LBF MED HENBLIK PÅ AT ARRANGERE ET MØDE MELLEM LBF OG HPU TIL EN DISKUSSION AF HELHEDSPLANEN, SOM AFTALT PÅ MØDE. LBF HAR ENDNU IKKE REAGERET PÅ HENVENDELSEN.
- 8.3 BO-VEST HAR AFHOLDT MØDE MED ALBERTSLUND KOMMUNE, SOM LED I DEN LØBENDE DIALOG MED KOMMUNEN OM BYGGESAGER, HVOR BL.A. BEBOERHENVENDELSER VEDRØRENDE GALGEBAKKEN BLEV DRØFTET. KOMMUNEN VIL HENVISE BEBOERHENVENDELSER TIL HPU/GAB.



## 9. EVENTUELT

## **10. NÆSTE MØDE**

**TIRSDAG D. 05 DECEMBER 2017 KL. 17-19.**

Hej Lasse

Vi har nu været forbi og set både B5 huset i Øster 10-7A, Skrænt 3-5B og C4 i Øster 7-4A, og vi foretrækker absolut en placering af ventilationsaggregatet på badeværelset, hvis det skal placeres indendørs.

Den placering er mest optimal mht. støj, og aggregatet optager ikke plads i køkken eller gang, men er placeret et sted, som alligevel ikke kan benyttes til noget. Samtidig ser det også ud til, kanalføringen bliver mere simpel.

Vi hørte godt argumentationen for ikke at placere aggregatet på badeværelset på mødet, men kan ikke se det skulle være et større problem, at stå på en wienerstige ved det ½-årige service.

Vi bor selv i en B5, og lejer en B1 ud. I vores B1 lejemål er trinettet ikke placeret som i Øster 10-7A, men ind mod væggen til toilettet, hvilket også må være den bedste placering, da det er her rør- og elinstallationer er placeret. Men det er en detalje.

Vi håber på, at der kommer en mulighed for at diskutere placeringen af ventilationsaggregat igen, og eventuelt en afstemning om placering?

Mvh.

Nellie og Leif Rasmussen

GB Over 10-13A

Svar:

Der arbejdes i øjeblikket på at sammensætte et materiale med de forskellige placeringer af ventilationsaggregatet med tilhørende økonomi. Det er tanken at placeringerne for de enkelte boligtyper skal sendes til urafstemning blandt beboerne i Galgebakken.

### Hovedkonklusioner fra NIRAS, GEO, SBMI og Marianne Levinsen:

#### NIRAS - forbehold

I 2008 udførte NIRAS en række undersøgelser, men de afsluttede rapporten i 2012 (Rapport 25-10-2012, som er basis for Skema A), med forbehold over forhold omkring sokkel og krybekælder. Citat fra side 36: "Det vurderes, at hvis det sikres at krybekælderventilationen er i overensstemmelse med de generelle krav, samt at der er udlagt fugtspærre for at forhindre fugtafgivelse fra jorden, så vil det være fugtteknisk forsvarligt at foretage efterisolering af sokler og varmerør."

Siden 2012 er der udført mange fugttekniske supplerende undersøgelser af GEO, SBMI, ML, BUNCH, m.fl.

#### GEO - konklusioner

1. Regnvandsnettet undersøges og evt. flaskehalse udbedres med lokale større rør.
2. Eksisterende dræn fjernes/afproppes og plasticmembraner fjernes
3. Alle huse forsynes med omfangsdræn m. brønde m. mulighed for rensning og inspektion af drænene.
4. Brønde forsynes med kontraventiler så vand ikke kan løbe tilbage i systemet

#### SBMI - konklusioner

Efter fugttekniske undersøgelser i Galgebakken I september 2016 konkluderer SBMI (Notat 20549) bl.a. at: "Manglen på fugtspærre udgør en risiko for opstigende fugt nedefra, hvor konstruktioner i tidligere kælderundersøgelser har vist sig at fremstå med opfugtning helt op til underside af betondæk flere steder i bebyggelsen."

Og senere:

"Der bør udføres omfangsdræn af samtlige lejemål i bebyggelsen. Herunder sikres det, at der er korrekt afledning af overfladevand, så dette føres væk fra facaderne på alle sider af bygningerne."

#### Marianne Levinsen Landskabsarkitekter - forbehold

Den 7. juni 2016 er Marianne Levinsen Arkitekter citeret i Galgebakkens HPU møde med følgende:

"ML fortalte endvidere om de problematiske terrænforhold i Galgebakken. Dels lige omkring husene, men også sammenstødet mellem de `offentlige` stier, stræder m.v. Hvis terrænet skal oprettes omkring husene, så de opfylder nutidens byggelovgivning, flytter vi blot problemet med niveauforskellen længere ud på netop stierne. Og der er slet ikke afsat penge til den omfattende regulering af hele terrænet, der er nødvendig hvis den gældende lovgivning skal overholdes."

Den 4. juli 2017 står der i HPU referatet vedr. udearealer at: "HPU besluttede at projektet ikke skal forholde sig til bagfald."

#### På baggrund af disse anbefalinger og forbehold spørges der:

Der gøres opmærksom på, som Den Lille Ventilationsgruppe også er bekendt med, at der i øjeblikket efter dialog med LBF arbejdes på at få foretaget yderligere undersøgelser af krybekælder, sokler mv. i Galgebakken. Resultaterne af disse undersøgelser samt LBF's holdning til disse og mulige revurdering af projektomfang kendes på nuværende tidspunkt ikke. Dette forhold er Den Lille Ventilationsgruppe også bekendt med via møde på Galgebakkens ejendomskontor den 20. september og informationsmøder den 25. september og 3. oktober.

#### Marianne Levinsen:

- Er ML enige i, at manglende terrænregulering, i samspil med manglende omfangsdræn og manglende fugtspærre, vil give fugttekniske problemer i Galgebakkens huse? **MLL har alene forholdt sig til udearealerne i projektet og ikke fugt.**

- Har ML lavet et projekt til Galgebakken der overholder lovgivningen? **MLL: Som tidligere informeret overholder de eks. forhold ikke gældende bygningsreglement, normer for anlægsgartnerarbejder og sbi-anvisning 224. MLL har oplyst HPU og Bygherre omkring dette af notater af den 26.06.2015 og 1.03.2016. Status på terrænprojektet pr. 2017.09.25 er at det kun forventes en reetablering af landskabet/terræn omkring boligerne med en ca. afstand på 60 cm målt fra sokkel. Det vil sige at pt. omhandler terrænprojekt kun reetablering af mindre udearealer tæt på facade.**

### **Ejendomskontoret:**

I notatet "Mest kendte årsager til skimmelsager i Galgebakken" dateret 1/11-2016- nævnes der mange fugtproblemer inde i husene, men krybekælder og grundvand er ikke nævnt.

Ejendomskontoret har siden 2013 udført mange forbedringer vedrørende krybekældre og sokler, og det ser ud til, at nogle af disse forbedringer har haft en positiv effekt på fugtforhold inde i husene.

- Mener Ejendomskontoret at f.eks. manglende terrænfald væk fra husene, manglende fugtspærre, manglende omfangsdræn m.v. ikke har noget med skimmelsvamp i husene at gøre, eller mener Ejendomskontoret at notatet kun omfatter almindelige fejl inde i husene og ikke forhold udenfor huset? **Ejendomskontoret har kun set på forhold inde i husene.**

### **NOVA 5**

- Er det NOVA5 der har ansvar for fugttekniske løsninger i projektet? **NOVA 5 har ansvaret for de tekniske løsninger i projektet, herunder fugt. Der henvises til svar fra BO-VEST/CHL på Den Lille Ventilationsgruppes opfølgning på møde i ejendoms kontor den 20. september.**
- Overholder renoveringsprojektet alle anbefalinger i SBI-anvisning 224 "Fugt i bygninger"? **NOVA 5 følger gældende forskrifter i nye bygningsdele på Galgebakken. Der er dog nogle eksisterende forhold, som ikke overholder nuværende anvisninger, og som der i projektet frem til nu ikke er berørt, og som fremover vil være som projektet er opført og derfor ikke overholde anvisningerne. Nogle forhold er med i de yderligere tekniske undersøgelser, der pågår nu (bl.a. manglende fugtspærre, fald væk fra bygningerne mv.) Det er muligt at disse kommer til at indgå i det endelige projekt.**
- Er NOVA5 klar over, at GEO m.fl. klart anbefaler et omfangsdræn? **Ja, i september 2016 blev der ansøgt LBF om at udvide helhedsplanen med nye arbejder, her iblandt omfangsdræn på baggrund af GEO's rapport. Dette blev afvist af LBF.**
- ER NOVA5 klar over, at Marianne Levinsen m.fl. klart anbefaler terrænregulering med fald væk fra husene? **ML's anbefalinger knytter sig til et projekt med en sokkelisolering, der er dybere end den nuværende 400 mm. og til et mere omfattende gravearbejde. Der henvises til materialet fra informationsmødet den 3.10.2017 vedrørende udearealer.**
- Er NOVA5 klar over, at SBMI m.fl. har påpeget at der mangler fugtspærre i sokkelen? **Ja. Dette forhold er ikke en del af skema A.**
- Er NOVA5 klar over, at den "indbyggede tagrende" i projektet (i prøvehuse) ikke overholder anbefalinger/krav i SBI-anvisning 224? **Se ovenstående.**
- Er NOVA5 klar over, at BUNCH rapporten ikke nævner de kendte problemer med grundfugt, jf. ovennævnte, men udelukkende er en termisk analyse? **Ja, samt at efter BUNCH's opfattelse er de termiske forhold de mest alvorlige. Der henvises til svar vedrørende yderligere undersøgelser fra**

BO-VEST/CHL på Den Lille Ventilationsgruppes opfølgning på møde i ejendoms kontor den 20. september samt informationsmøde den 25. 9 og 3.10.

- Er NOVA5 klar over, at Orbicon projekterer et ventilationsanlæg, der ikke kan løse ovennævnte fugtproblemer (jf. Orbicon selv)? **Se Orbicon afsnit.**

#### BO-VEST

- Er det NOVA5 der har ansvar for fugttekniske løsninger i projektet? **Se NOVA 5 afsnit.**
- Har BO-Vest orienteret LBF og Albertslund Kommune om de fugttekniske risici i Galgebakkens renoveringsprojekt? **LBF er orienterede igennem løbende drøftelser, senest den 19.9.2017 Albertslund Kommune er også orienterede igennem styringsdialogmøder med BO-VEST om helhedsplanerne, senest den 27.10.2017.**
- Ved BO-VEST at der er en høj risiko for - efter renoveringsprojektet er afsluttet - at der igen vil komme skimmelsvamp i Galgebakkens huse? **Der igangsættes yderligere undersøgelser af krybekældre, sokler mv. Der henvises til informationsmøderne i Galgebakken den 25.9 og 3.10 samt mødet med Den Lille Ventilationsgruppe den 20. september og side 1 i nærværende dokument.**

Fordi:

- Der ikke er, eller kommer, fugtspærre i sokkelen.
- Der er bagfald i terræn mod husene (samt et højt sekundær vandspejl), og at dette ikke løses i projektet.
- Der ikke er omfangsdræn.
- Ventilation af krybekældre - mekanisk eller naturlig – ikke kan fjerne grundfugten under ovennævnte forhold.
- Ventilation af husene -mekanisk eller naturlig - heller ikke kan fjerne fugten under ovennævnte forhold.
- Der anvendes en uafprøvet tagrende løsning, der er i modstrid med SBi-anvisningen

#### ORBICON

Spørgsmål til Orbicon om sammenhæng mellem ventilation og skimmelsvamp.

I møderne med Sergio Fox, har Orbicon redegjort for, at ventilationsanlæggene er dimensioneret efter BR15 minimumskrav.

Da mange folk på Galgebakken tror, at Orbicons ventilationsanlæg ville løse alle fugtproblemerne, bedes Orbicon be- eller afkræfte:

**Overordnet vedrørende mekanisk, balanceret ventilation henvises der til svar fra BO-VEST/CHL på Den Lille Ventilationsgruppes opfølgning på møde i ejendoms kontor den 20. september: Anlæggene knytter sig til boligerne efter renoveringen -nye vinduer og døre, nye lette facader, beboeradfærd mv. Den mekaniske, balancerede ventilation skal ikke afhjælpe eksisterende fugtforhold udenfor boligen, eksempelvis i krybekældre, sokler.**

- at ventilationsanlægget er dimensioneret med præcis de samme luftmængder som anlæg, der leveres til nye huse med tilsvarende størrelse og indretning.
- at ventilationsanlægget ikke kan standse/fjerne grundfugt, der trænger ind gennem sokkel/gulv/væg. **Se ovenstående.**
- at det ville kræve et stort affugtningsanlæg i boligerne at fjerne en ubestemt mængde fugt, der siver igennem sokkel/gul/væg. Dette er ikke med i Orbicons ventilationssystem. **Se ovenstående.**
- at ventilation og/eller opvarmning/affugtning i krybekælderen ikke vil fjerne grundfugten, der trænger ind mod soklen fra terrænet. Den vil måske forværre problemet ved at trække mere fugt igennem soklen. **Se ovenstående.**

- at anlægget ikke er beregnet til byggetekniske forhold, hvor der kommer fugt ind i huset udefra, herunder grundfugt, men at anlægget alene kan løse fugtproblemer i boligerne, hvis beboeradfærd har skabt høj relativ luftfugtighed. **Se ovenstående.**
- Vedrørende forudsætningerne for ventilationssystemet: Skema A havde forbehold for byggetekniske problemer ved sokkelen, og derfor har skema A hverken et budget eller en løsning på de nuværende fugttekniske problemer, der er blevet belyst af GEO, SBMI, ML m.fl. Der står i Skema A at der skal være et balanceret mekanisk ventilationsanlæg, men der står ikke, hvad dimensioneringsgrundlaget skulle være, eller hvad anlægget skulle indeholde. **Der henvises til referat fra møde med LBF d. 31.3.2017 angående LBF's nærmere specifikationer for installation af et mekanisk, balanceret ventilationsanlæg.**

Når sammenhængen mellem fugt og skimmelsvamp i Galgebakken skal undersøges yderligere, bør der som minimum foretages følgende:

**FORSLAG TIL FORUNDERSØGELSER: September 2017**

Der er simpelthen alt for lidt data om de faktiske fugtforhold, og det forstyrrer debatten vildt meget, at man mener eller ikke mener noget, i stedet for, at vi ved det. Da jeg spurgte Nova5 i juni om der var fugtspærre, så var svaret "det tror jeg ikke". I Juni 2017 ved projektgruppen ikke, hvordan konstruktionen ser ud!

Fugtteknisk er der behov for:

1. Stikprøvemålinger af fugtindhold i ALLE sokler, alle orienteringer. Stikprøver betyder her, at man kun måler ét sted, men man måler alle sokler.
2. Stikprøvemålinger af fugtindhold på indersiden af væggene, alt efter resultater fra ovennævnte. Det vil sige, man udvælger måske 10 % af de fugtigste sokler, og måler på indersiden.
3. Stikprøvemålinger af indeklimaet generelt i ALLE huse. Der er brug for en større database over fugtforhold inde i husene.
4. Stikprøvemålinger af overfladetemperaturerne i husets "kolde kroge". Der er brug for en større database for at præcisere andel af husene med kuldebroproblemet.

AWE v. Sergio Fox på vegne af Den Lille Ventilationsgruppe

Åbent brev til BO-VEST ved Vinnie Hansen, formand for BO-VEST og Vridsløslille Andelsboligforening

Kære Vinnie Hansen

Vi skriver til dig, fordi vi er bekymrede for, at den kommende renovering af Galgebakken kører af sporet.

Det er kommet frem, at BO-VESTs rådgivere er blevet instrueret i ikke at beskæftige sig med de problemer, der er med krybekældrene på Galgebakken. Det blev sagt af en af projektets rådgivere på det seneste orienteringsmøde for beboerne om renoveringen.

For os er problemerne med Galgebakkens krybekældre særdeles nærværende. De er den største årsag til store sundhedsskadelige fugt- og skimmelsvampeangreb i vores lejligheder, og Galgebakken har de senere år haft store udgifter til behandling af disse angreb. Senest har man forsøgt at afvande enkelte kældre med åbne opsamlingsbrønde i jordhøjde.

Galgebakken har haft eksperter til at se på fugt- og skimmelsvampeproblemerne. Den gennemgående konklusion er, at krybekældrene er hovedsynderen. Der nævnes tillige tre andre syndere: Utidssvarende isolering af ydervægge, manglende fugtspærre mellem fundament og ydervægge samt manglende isolering af fundament. Af disse i alt fire områder håndteres kun et af dem tilstrækkeligt i den planlagte renovering:

- Isolering af fundamentet håndteres.
- Isolering af ydervægge håndteres kun delvist: De lette ydervægge isoleres, mens betonvæggene efterlades i deres oprindelige tilstand.
- De sidste to, krybekældrene og fugtspærre mellem fundament og ydervægge berøres ikke.

Ved starten af projektet blev vi lovet, at et mekanisk ventilationsanlæg ville løse problemerne, og man har tilsyneladende lagt en betydelig arbejdsindsats i at projektere et sådant. Men nu lyder det, at mekanisk ventilation og fugt/skimmelproblemerne fra kældrene er to helt adskilte ting.

Det forlyder, at rådgiverne indtil nu har brugt i omegnen af 50 millioner. Dette tal kan vi ikke verificere, da vi ikke kan få adgang til regnskabet. Man kan nemt frygte, at det om lidt viser sig, at det projekterede anlæg er overdimensioneret, så en del af pengene er spildt.

På det allerseneste har BO-VEST og Galgebakkens bestyrelse besluttet at få undersøgt krybekældrene endnu en gang. Samtidig er dele af renoveringen sat i bero. Vi håber, at der kommer et fornuftigt resultat ud af anstrengelserne, og at det hele ikke blot ender med, at problemerne med krybekældrene tales ned og ignoreres. Som I ved, har Galgebakken en lang historik med bekostelige oprydninger efter byggesjusk. Og som I også ved, er der allerede konstateret svamp i enkelte af de nye prøvehuse.

Alt dette afføder en række spørgsmål, som vi meget gerne vil have jeres svar på:

- Hvem har indledningsvist givet rådgiverne besked om ikke at se på krybekældrene?
- Hvem skal betale for rådgivertimer, der viser sig at være spildte som resultat af beskeden?
- Hvorfor har Galgebakkens beboere ikke adgang til løbende at se regnskabet for renoveringen?

Med venlig hilsen

Annemarie Bøttger, Bertil Petersen og Hans Kruckenberg, Galgebakken



## **Svar på åbent brev til undertegnede, Vinie Hansen, formand for Vridsløselille Andelsforening**

Tak for jeres spørgsmål til arbejdet med helhedsplanen for Galgebakken, som jeg vil forsøge at besvare i det følgende.

Der har netop været afholdt to informationsmøder i Galgebakken, som I også nævner i jeres åbne brev til mig. På møderne præsenterede byggeprojektlederen fra bygherren, BO-VEST og rådgiverne det forløb og de undersøgelser, der har været i det omfattende tekniske og demokratiske arbejde med at finde løsninger og muligheder for husene. Målet for alle parter er at fremtidssikre Galgebakken, så det fortsat kan være et attraktivt og godt sted at bo.

Det første informationsmøde blev afholdt den 25.9.2017 og handlede specifikt om arbejdet med ventilationsløsninger til boligerne. Der blev også talt om problematikken omkring krybekældrene, som I nævner her i brevet. Det andet informationsmøde blev afholdt den 3.10.2017 og handlede om "resten" – det vil sige helhedsplanens mange andre elementer, som fx udearealer, facadeplader og skure.

Jeg kan imidlertid ud af jeres brev læse, at der foreligger nogle misforståelser om roller, ansvar og den proces, der har været.

Til jeres første spørgsmål om hvem, der har givet rådgiverne besked på ikke at se på krybekældrene, vil jeg svare, at en sådan besked ikke er givet.

I 2014 påbegyndte de tekniske rådgivere undersøgelser af dræn- og jordforhold samt fugt- og skimmelforhold i krybekældrene bl.a. på baggrund af beboerhenvendelser. Dette arbejde resulterede i en række rapporter fra GEO og SBMI. Med udgangspunkt i disse rapporter indledte BO-VEST og rådgiverne i september 2016 en dialog med Landsbyggefonden, der yder støtte til helhedsplanen, om at udvide helhedsplanen til også at omfatte renovering af krybekældrene. Landsbyggefonden mente ikke, det var relevant at øge projektets omfang og afviste at inkludere krybekældrene i helhedsplanen. Derfor blev der herefter ikke foretaget yderligere dyre undersøgelser, da støtte til eksempelvis et omfangsdræn, som anbefalet af GEO, ikke var en mulighed. Rådgiver er altså ikke blevet instrueret i at udelade undersøgelser af krybekældrene, men arbejdet med krybekældrene blev indstillet på det tidspunkt, for ikke at bruge flere ressourcer.

I nævner også, at BO-VEST har fremført, at den mekaniske ventilation og eventuel skimmel i krybekældrene er to forskellige ting. Det er det også. Ved en renovering af boligerne med nye vinduer og døre, delvis facadeisolering mm. vil boligerne blive tættere. Derfor kræver Landsbyggefonden, at boligerne ventileres mekanisk, så der ikke opstår ny skimmel.

Den mekaniske, balancerede ventilation er altså et element i helhedsplanen, uanset om en teknisk løsning på krybekældrene og manglende fugtspærre på nuværende tidspunkt er uafklarede.

Jeres andet spørgsmål handler om, hvem, der skal betale for de rådgivertimer, der viser sig at være "spildte", sådan som det nu blev resultatet af Landsbyggefondens manglende støtte til renovering af krybekældrene.

Svaret er, at de udgifter, der er forbundet med undersøgelserne i forbindelse med helhedsplanen er indeholdt i budgettet for helhedsplanen – det hedder "støtteberettigede udgifter" og dermed støttes af Landsbyggefonden.

Til jeres sidste spørgsmål om, hvorfor Galgebakkens beboere ikke har adgang til at se regnskabet for renoveringen, vil jeg sige, at BO-VESTs byggeadministration leverer budgetopfølgninger til Helhedsplanudvalget under afdelingsbestyrelsen, HPU. Hvis I er interesserede i at se det økonomiske forbrug i sagen, kan I henvende jer til HPU for at få den seneste budgetopfølgning.

Helhedsplanen for Galgebakken har organisationsbestyrelsens bevågenhed, og den bliver fulgt tæt. Vi er derfor meget positive over for, at det 'bero' I også nævner, der er i renoveringsprocessen lige nu, betyder, at der kommer flere tekniske undersøgelser af krybekældrene, soklerne, opfugtningen af vægge, skimmelforekomster og indeklima i boligerne. Det er vores håb, at disse nye undersøgelser kan give rådgiverne og BO-VEST et solidt grundlag for en fornyet dialog med Landsbyggefonden om alle elementerne i helhedsplanen.

Med venlig hilsen

Vinie Hansen

Formand BO-VEST og Vridsløselille Andelsboligforening