

Referat fra Helhedsplanudvalgsmøde 67

Afholdt den: 5. maj 2020 kl. 16 på Microsoft Teams.

Deltagere:

- Zahir Bashir, GAB
- Lysette Kofoed Hansen, GAB
- Annette Pedersen, GAB
- Thomas R. Rasmussen, GAB
- Anita Pauly Jensen, GAB

- Vinie Hansen -formand, VA
- Lasse Crüger– sekretær, GAB

Fra BO-VEST:

- Kristian Overby (KRO) – projektleder, referent, BO-VEST
- Jens Godwin Damgaard (JGD) - konstitueret ejendomsleder, BO-VEST
- Berit Djarling (BD) – beboerkoordinator, referent, BO-VEST
- Ann-Sofie Nielsen (ASN)- Kommunikation, BO-VEST

Fra rådgiver:

- Birgitte Kelding Hansen – Projektleder, NOVA5
- Thomas Dahl – Partner, NOVA5
- Bettina Neldeberg, Orbicon
- Steen J. Petersen, Orbicon

Fraværende uden afbud:

- Karsten Ankerdal, GAB

DAGSORDEN

Punkt 1: Godkendelse af dagsorden og punkter til eventuelt.

1.1 Dagsordenen blev godkendt.

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

2.1 Byggeposten og renoveringshjemmeside –

Byggepost om D-bolig, evt. som beslutningsgrundlag for sammenlægning til D2 boliger.

Der er bragt en nyhed i Galgebakkeposten omkring forsinkelse på prøvehusene A og B. Dertil en nyhed omkring forventet energimærke. OBS på at Galgebakkeposten ikke har bragt kilde på nyhederne.

Forventes omdelt i næste uge.

2.2 Beboerhenvendelser

Efter svar på spørgsmål der blev præsenteret på HPU 66 er der fremkommet et indlæg fra Claes Solberg Pedersen: <https://sn.dk/Debat-Albertslund-Posten/DEBAT-Den-gaar-ikke-Vinie/artikel/935140>

Indlægget er besvaret af Vinie:

<https://sn.dk/Debat-Albertslund-Posten/DEBAT-Svar-til-Claes-Solborg-Pedersen/artikel/936379>

Punkt 3: Tekniske anliggender

Vægge efter helhedsplanen

Indstilling: At beboerne får mulighed for at vælge mellem

1. Fuldspartlede, malede betonvægge og spartling, filt og maling på gipsplader (standard løsning)
2. Nyt Savsmuldstapet på betonvægge og gipsplader – evt. som beboertilvalg

GAB ønskede på HPU66 at alt savsmuldstapet fjernes. Dertil at der efter helhedsplanen ikke bliver sat nyt savsmuldstapet op. Rådgiver har tidligere nævnt at det var muligt at indkapsle gammelt savsmuldstapet og at det kunne være en billigere løsning. Dette ønskede GAB ikke.

Rådgiverne har nu efter GABs ønske i udbudsprojektet defineret at entreprenøren fjerner alt savsmuldstapet med helhedsplanen. Dette udbydes som to forskellige optioner, en dyr og en mere økonomisk løsning.

Rådgiver foreslår at der skal være 2 muligheder at vælge mellem efter helhedsplanen. Malede betonvægge og filt på gipsplader samt option på savsmuldstapet, gældende både betonvægge og gipsplader. Mange vil gerne have savsmuldstapet, da det er den løsning der bedst dækker samlinger og som er nemmest at reparere. Dette er erfaringen fra andre helhedsplaner i BO-VEST.

Hvis der vælges malede betonvægge, skal beboerne gøres opmærksomme på, at der vil forekomme ujævnheder i betonvæggene ved samlinger og ved reparationer af huller. Se vedhæftede materiale fra gårdhavehusene. Rådgiver nævnt dog at væggene vil blive glatte, med 2x fuldspartling. Der bør vælges mere retvisende materiale, hvis det bliver relevant.

Nogle beboere forventes at ville ønske sig nyt savsmuldstapet, da det er det bedste materiale til at skjule ujævnheder på betonvægge og nemmest at maskere beboernes borehuller mv. Efter helhedsplanen vil der ikke være en kuldebrosproblematik på ydervægge længere. Der ses ikke noget problem i at sætte nyt savsmuldstapet op.

GAB ønsker at savsmuldstapet skal udgå og at vægge afleveres, afrenset for tapet, fuldspartlet og malet betonvægge. Savsmuldstapet udtages som mulighed.

Se bilag for eksempler på hvad man må forvente at kunne oplevede på malede betonvægge.

Køkkener

Indstilling: At der arbejdes videre med almindelige skabe som standard, men indhentes optionspris for opsætning af skuffer som beboervalg.

På HPU66 blev det forespurgt om køkkener kunne få skydelåger på øer mod spiseplads. Dertil hvad det vil koste at indrette med skuffer.

For type B og C er der indhentet tilbud fra Svane. Skuffer frem for almindelige skabe med låger bidrager med ca. 10.000 kr. de køkkener der afprøves i boligtype B og C.

Køkken Type B standard: 35.000 kr.
Køkken Type B som fuldt skuffekøkken: 45.840 kr.

Køkken Type C standard: 26.500 kr.
Køkken Type C som fuldt skuffekøkken: 36.250 kr.

Svane der er valgt som leverandør på prøvehusene kan ikke levere skydelåger, da det ikke indgår i deres sortiment. HTH har heller ikke skydelåger som standard. De kan dog godt levere skydelåger, men i så fald vil det være en underleverandør der leverer til HTH. Deres skøn er, at det vil være en meromkostning på 2500-3000 kr. pr. køkken (det kan også blive dyrere alt afhængig af løsningen)

Dertil vil skydelåger tage min 5 cm. Plads fra "opbevaringsrummet" og det vil være dyrere at drifte da det ikke er en standardvare.

Der vil efter planen blive yderligere beboervalg omkring valg af vinkelkøkken eller traditionel formation, valg af flere skabe, køkkenø ved vinkelkøkkener mv.

HPU var enige om at der skal indhentes priser for skuffer ved udbuddet og at det så må blive afklaret om det er muligt at udbrede løsningen som standard eller om det skal være et tilvalg.

GAB ønsker at der opsættes skydelåger på øer. Svane høres igen om dette kan leveres til C-prøvekøkken og der afsøges om anden leverandør kan levere.

GAB indstiller at køkkener skal være hvid som standard.

Fodlister og væglist

Indstilling: At HPU godkender at der arbejdes med fodlister i lakeret fyrretræ og at væglist følger valg om vinduesfarve.

På HPU66 blev der kort drøftet hvilke fodlister der skal opsættes i boligen. Her mente rådgiver at der blev arbejdet med hvide standard fodlister. Dette tilsluttede GAB sig.

Mht. fodlister er det rådgivers anbefaling at det udføres som lakeret fyrretræ i 32x21 mm for at være tro med de originale løsninger. Det vurderes at koste det samme eller at være billigere end hvide lister. GAB ønsker at fodlister skal være hvide og at fyrretræslist udgår. Rådgiver indarbejder dette i projektet.

Mht. lister på vægge udføres de som eksisterende forhold, farve følger den beboervalgte farve på indvendige vinduer (hvid = standard eller Galgebakkegrøn). Væglisterne har ingen funktion og foreslås udbudt som en optionspris, så arbejdet evt. kan udgå.

GAB ønsker at væglist udgår af projektet. Rådgiver indarbejder dette i projektet.

GAB henstillede generelt at fremførte ønsker fra GAB føres til referat og at der ikke bruges tid på at drøfte forhold flere gange.

Gennemførte tekniske undersøgelser

Indstilling: At HPU tager notatet til efterretning

Liste over gennemførte tekniske undersøgelser, herunder afdækning af fugtforhold i konstruktion, fremsendes forventeligt senest fredag d. 1/5.

GAB kender godt til de tiltag der er påført projektet for at undgå fugt, men vi stiller os stadig undrende over forklaringen på opstigende fugt fra undergrunden. Vil rådgiver forklare på en forståelig måde, hvilke tiltag i projektering, de mener eliminerer opstigende fugt fra undergrunden.

Rådgiver oplyste at der ikke er fundet problemer med højt grundvand og gennemgik tidligere udført materiale herom. Dette er vedhæftet.

Se liste over gennemførte undersøgelser fra rådgiver

Hegn – punkt udskydes til næste møde grundet manglende fremsendt mødemateriale.

Indstilling: At HPU godkender rådgivers forslag om hegn og at der drøftes hvor der kan placeres opbevaringsmulighed for beboerhegn.

GAB nævnte at der findes råderetskatalog med hegn. Dette koordineres med rådgivers materiale.

Punkt 4: Økonomiske anliggender

Se punkter under eventuelt

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

Projektgranskning

Indstilling: At HPU tager forholdet til efterretning

Projektgranskning er en dokumenteret, sammenhængende og systematisk gennemgang af et projekt for at vurdere, om projektet opfylder de aftalte krav, om der er svigt i projektet, eller om der er løsninger i projektet, der med stor sandsynlighed vil medføre svigt. Projektgranskning er en væsentlig del af kvalitetssikringen af et byggearbejde, og derfor indeholder bekendtgørelsen om kvalitetssikring også minimumskrav herom til projekterende ved aflevering af deres projektdel.

Efter GABs præsenterede bekymring omkring brug af EKAS igen, er der undersøgt muligheden for at tilkoble en anden projektgransker. Dette ses som en mulighed, da tidsplan er skubbet, og der således er bedre tid til at indgå aftale med en anden. Når der skal udpeges en uvildig projektgransker er det i forhold til projektet. En der ikke har været involveret i tekniske undersøgelser der ligger til grund for helhedsplanens løsninger eller som del af projekteringsholdet.

Der er gennemført dialog med Nor Consult som BO-VEST har gode erfaringer med fra andre byggesager og som er sagen uvildig. De har ikke har været involveret i Galgebakken tidligere og har ikke igangværende samarbejder med NOVA5 eller den øvrige del af totalrådgiverteamet. Norconsult fremsender tilbud.

GAB ønsker at der indhentes et tilbud fra en uvildig mere. Kristian indhenter ekstra tilbud.

Punkt 6: Tidsplan

Der arbejdes indtil videre efter følgende tidsplan:

Hovedtidsplan er under forhandling efter seneste udmeldinger fra underleverandører omkring forsinkelse på op til 10 uger.

På prøvehusene er der pt. Følgende forventede tidsplan. Denne er dog under forhandling:

- Levering af lette ydervægge Type A uge 18, kranes tirsdag og onsdag i uge 20
- Levering af lette ydervægge Type B uge 19, montering derefter
- Tag – Afventer stillads (stillads er færdigt på Type A i dag)
- Støbning af gulv – afventer klargøring af installationer og lukning af bolig med Tåsinge elementer
- Badeværelser – medio maj
- Gulve – Primo juni
- Køkkener – Medio juni
- Ventilation - opstart uge 20
- VVS – opstart uge 19
- El – opstart uge 19

Der blev ønsket at kraning af elementer tager hensyn til skolevejen ud for B-boligen. Entreprenør meddeles at der ønskes udskydelse til efter 8.30. Dette har entreprenøren efterfølgende accepteret.

Punkt 7: Proces og organisation.

Vedtagelse af D2 boliger

Indstilling: At HPU godkender proces for godkendelse af sammenlægning af 24 i Øster+ 8 i Skrænt D, boliger til D2 boliger og at GAB behandler beslutningspunkter på kommende møde

Der afventes fortsat udmelding omkring forsamlinger. Der tages udgangspunkt i at der ikke kan laves beboermøder lige før september.

Boligministeriet har udsendt en bekendtgørelse nr. 361 af 04.04.2020, som jeg har klippet fra, jeg har understreget det relevante:

Stk. 4. Boligorganisationen kan beslutte, at afdelingens driftsbudget skal godkendes ved en urafstemning blandt afdelingens boliglejere. Boligorganisationen kan ligeledes beslutte urafstemning i afdelingen om emner, som efter kapitel 2 i lov om almene boliger m.v. skal besluttes på et afdelingsmøde.

Boligorganisationen kan beslutte, at et forslag som fx om en helhedsplan (der er omfattet af kapitel 2) skal afgøres ved urafstemning i stedet for af afdelingsmødet. BO-VESTs jurist vurderer at afdelingsbestyrelsen i dette tilfælde er de rette til at indkalde til urafstemning.

BO-VEST foreslår følgende afstemningstema til urafstemning:

- At 24 D-boliger i Øster 1, 3 og 5 sammenlægges til 12 D2 boliger
- At 8 D-boliger i Skrænt 2, 2-16 sammenlægges til 4 D2 boliger

Afstemningstemaet husstandsomdeles sammen med projektmateriale for D2 boligerne, samt beskrivende tekst omkring hvordan de eksisterende beboere i boligerne stilles. I dette materiale vil der indgå landskabsplan og 3d billede, der viser terræn omkring boligerne.

Hver husstand får 2 stemmesedler.

Rækkefølgen foreslås gennemført som følger:

1. Husstandsomdeling af beslutningsmateriale inkl. afstemningstema omkring D2 boliger og stemmesedler
2. Gennemførelse af åbent hus arrangement(er)
3. Mulighed for at stille spørgsmål på livechat eller lignende
4. Ur-afstemning

Processen gennemføres med afslutning i juni.

Evaluering af prøvehuse sker med udgangspunkt i ris/ros skemaer, der bliver tilgængelige ved Åbent-hus arrangement(er) og på renoverings hjemmesiden.

GAB ønsker at evaluere på beboernes kommentar inden det sættes i gang. Derfor vil det være godt hvis sidste HPU inden sommerferien kan holdes EFTER punkt 3 og 4. Selve evalueringen sker uafhængigt af afstemningen. Det skal være tydeligt at beboerne stemmer omkring nedlægning af D boliger og opførelsen af D2 boliger, men ikke om indretning og detaljer på boligerne. Der arrangeres møde efter evalueringen, inden sommerferien, hvor der aftales om der skal ske justeringer.

Hvad er tidsplanen for D2 boligerne? Hvornår er det tiltænkt at vi skal gå i gang med dem? Kristian oplyste at han håber at vi kan have afsluttet processen i juni.

GAB har møde d. 6/5 hvor urafstemningspunkter drøftes. Der er enighed om, at hvis det bliver muligt at gennemføre almindeligt beboermøde, vil dette være at foretrække. Dog bekymring omkring hvorvidt ældre beboere vil udeblive afstemningen i frygt for at kunne blive smittet med Corona. Forventning om udmelding fra statsministeren om videre Coronaforløb inden 10/5.

Punkt 8: Myndigheder (Landsbyggefonden, kommunen m.v.).

Der blev afholdt opfølgende møde med kommune d. 5/5. Resultater af mødet fremlægges på mødet. Lysette, Thomas og Vinie deltog på mødet. Mødets fulde indhold blev ikke nået, hvorfor der holdes et opfølgende møde.

Der forventes et opfølgende møde igen på torsdag (obs – dette bliver først mandag d. 11/5). Lysette deltager og der er plads til en mere fra HPU.

Albertslund Kommune har forud for forrige dialogmøde udarbejdet et notat der opsummerer den dialog der er pågået gennem det seneste halve år omkring opnåelse af byggetilladelse.

Det har været kendt siden den gennemførte eksterne granskning at den foreslåede gulvopbygning isoleret set ikke lever op til bygningsreglementets krav. Her bemærker kommunen at man enten kan leve op til bygningsreglementets krav på berørte bygningsdele eller ved at følge en renoveringsklasse. Rådgiver oplyste at der i helhedsplanen er arbejdet med at leve op til en renoveringsklasse, hvilket er opnået på B, C og D boliger, ligesom det stort set er opnået hvis man kigger på boligerne gennemsnitligt. Isoleret set er det desværre ikke opnået på A-boligen. Denne vil forudsætte dispensation.

Albertslund Kommune efterspørger at der laves monitorering af at løsningen fungerer efter hensigten og svigt opdages. Det er under afklaring hvor meget de forventer af monitoreringen.

Dertil har kommunen ønsket information om hvordan boliger sikres mod skybrud. Rådgiver udarbejder beskrivelse om bortledning af overfladevand.

Kommunen har forespurgt hvordan man vil sikre øget tilgængelighed generelt i Galgebakken efter helhedsplanen. Ikke blot i D2 boliger, men generelt. Rådgiver kigger på om stræderne kan optimeres, så boliger bliver mere tilgængelige.

Den fulde pakke fra rådgiver der har været gennemgået på møderne med kommunen fremlægges på næste møde.

Lysette spurgte til om rådgiver har fået grønt lys til forskellige afvigelser fra bygningsreglementet som kommunen refererer til fra LBF. Kristian oplyste at LBF ikke fungerer som byggemyndighed. Rådgiver nævnte at LBF jo til dels har godkendt gulvopbygningen ved at pege på denne efter den eksterne granskning. Landsbyggefonden er blevet forelagt byg-erfa blad omkring Termobeton mv.

Der skal på næste møde med kommunen omkring byggeandragende drøftes et punkt omkring netop dette.

Ud fra det materiale der er præsenteret for kommunen havde GAB følgende kommentarer

- GAB ønsker 2 rampeforløb ved D-boliger
- GAB ønsker færre grønne områder i tegningsmateriale. Niveau af grønne tiltag skal afspejle målgruppen der er ældre beboere med nedsat førlighed og unge.
- GAB ønsker trin ud for døre i stedet for fransk altan på D-boliger

Punkt 9: Eventuelt

Påkørt træ

En vognmand har ramt et træ. Der pågår forsikrings sag herom.

Se vedhæftet

Badeværelsesmockup – fremvisning og fremvisning

Der er iværksat dialog med Arne Pedersen, som er dem vi har lejet containerne igennem. Nedtagning iværksættes fra 1. juni som ønsket fra GAB. Dialog om hvordan åbent hus kan gennemføres. Lysette vil gerne låse op så der kan være besigtigelse. Datoer aftales nærmere med Lysette.

Ønskes der repræsentation fra HPU der kan forklare omkring flisers kombinationsmuligheder, stiller Lasse og Annette gerne op.

Redegørelse for totaløkonomi på ventilationsanlæg

Følgende punkt er indkommet fra GAB som ønsker til dagsordenen efter dagsordenens oprindelige udsendelse. Punkterne behandles mere dybdegående på et kommende møde

GAB ønsker et totaløkonomisk oversigt over: Indkøb, opsætning, drift og senere udskiftning af ventilationsanlæggene. Dette især med henblik på afdelingens fremtidige driftsbudget. Der indsamles tal for ventilationsanlæggenes indkøbspris og erfaringer fra øvrige afdelinger omkring løbende drift af anlæggene. Dette fremlægges på et af de kommende møder.

Økonomi generelt

Følgende punkter er indkommet fra GAB som ønsker til dagsordenen efter dagsordenens oprindelige udsendelse. Punkterne behandles mere dybdegående på et kommende møde

- GAB ønsker at få oplyst den forventede pris på hvad opsætning af pergolaer kommer til at koste (både materialer og håndværker osv.) Hvad vil huslejekonsekvensen være, hvis vi helt dropper pergolaer, som evt. kan laves som tilkøb? Rådgiver oplyste at der i tilbudslisten vil være selvstændige punkter for pergolaer og at disse evt. kan tages ud af projektet som sparetiltag. Pergolaerne ses som noget af Galgebakkens udtryk. De er en del af den oprindelige plan for Galgebakken, hvorfor der evt. fra kommunens side vil kunne blive stillet krav om retablering. Dette afsøges med kommunen.
- GAB ønsker at få oplyst den forventede pris på hvad Karnap vil komme til at koste (både materialer og håndværker osv.) Hvad vil huslejekonsekvensen være, hvis vi helt dropper karnapper? Rådgiver oplyste at Karnappen udbydes som systemleverance og at den forventede indkøbspris er ca. 20.000 kr. pr karnap. De bydende entreprenører skal så byde ind med priser for montage. De bedes også om pris for blot at sætte et vindue i. Det er et forhold der udbydes som option og som evt. kan blive et sparetiltag.
- GAB ønsker at få oplyst den forventede pris på hvad opsætning af de tunge facader kommer til at koste (både materialer og håndværker osv.) Hvad vil huslejekonsekvensen være, hvis vi helt dropper røde tunge facader? Men i stedet for bruger andet facademateriale! Kristian oplyste at han finder udskiftningen til andet facademateriale som f.eks. plader vil være problematisk i forhold til byplanvedtægten for Galgebakken. At området er udpeget til bevaringsværdigt kulturmiljø for velfærdssamfundet i kommuneplanen. Kommunen vil blive forespurgt om holdning. Rådgiver oplyste at det forventeligt vil være billigere med f.eks. plademateriale, men det ikke er så simpelt blot at ændre fra det ene til det andet. Det vil kræve en fuld omprojektering af klimaskærmen i forhold til samlinger, fugt, ophæng mv. Dertil at myndighedsbehandlingen og prøvehusene tager udgangspunkt i letbetonfacaden.

Kristian oplyste at der er en øvre grænse for hvor mange forskellige tiltag der kan indgå i hovedprojektet. At der er meldt en økonomiske ramme ud på infomødet 25/11/19 som

vurderes at være det prisleje som Galgebakken kan rumme. Hvis dette ikke kan opnås med den helhedsplan der er på bordet, skal der ske en sparerunde på det.

Kristian afsøger med rådgiver hvad der kan lade sig gøre.

Erfaringer fra Skoleparken

Rådgiver bliver ved at referere til Skoleparken, hvor erfaringer viser at dette er for omkostningstungt at nedrive og derfor ikke kan anbefale dette. Det er bestemt ikke det GAB har hørt fra Skoleparken og GAB foreslår faktisk, at vi bør tale med dem (Rådgiver, GAB, Nova 5, DLV) og alle høre om deres projekt og erfaringer. Vil rådgiver afsætte tid til et sådan fællesmøde ?

Kristian forsøger at sætte et møde op.

Ventilation af krybekælder

Der blev spurgt til om ventilation af krybekælder bliver udendørs eller indvendigt i boligerne. Rådgiver oplyste at ventilationen integreres i teknikskakte og ikke bliver synlig. Rørene bliver isolerede, så de ikke skaber kulde i boligerne.

Punkt 10: Næste møde

- 20. maj 2020 klokken 16-19
- 3. juni 2020 klokken 17-19
- 25. juni 2020 klokken 16-19

Møde den 7. juli aflyses.

Betonvæg uden Rutex savsmuldstapet



Betonvæg uden Rutex savsmuldstapet

Betonvæg uden Rutex savsmuldstapet

Betonvæg uden Rutex savsmuldstapet



Betonvæg uden Rutex savsmuldstapet



GALGEBAKKEN - DOKUMENTLISTE OVER GENNEMFØRTE TEKNISKE UNDERSØGELSER OG DOKUMENTER DER UNDERSTØTTER DE PROJEKTEREDE LØSNINGER		01-05-2020
BUNCH	INDHOLD	DATO
BUNCH KON145-N003B Sokkelisolering	Vurdering af sokkelisolering, Rev. B	24-03-2017
BUNCH NOTAT Krybekælder	Renovering af krybekælder	08-05-2017
BUNCH-R001 - 2015-07-01	Beregning og vurdering af facader	01-07-2015
KON145-N001	Resume af rapport om facader fra 1. juli 2015	09-09-2015
KON145-N002	Opfølgende notat vedrørende facader	10-05-2016
KON145-N003A Galgebakken Sokkelisolering	Vurdering af sokkelisolering	22-02-2017
KON145-N003B Sokkelisolering	Vurdering af sokkelisolering, Rev. B	24-03-2017
KON145-N004A Galgebakken Renovering af krybekældre	Renovering af krybekældre	06-06-2017
KON145-N005 Galgebakken Efterisolering af betondæk	Efterisolering af betondæk	13-07-2017
KON145-N006 Galgebakken Ny gulvkonstruktion med gulvvarme	Ny gulvkonstruktion med gulvvarme	26-07-2019
KON145-N006A Galgebakken, Ny gulvkonstruktion med gulvvarme, rev. A	Ny konstruktion med gulvvarme, rev. A	23-08-2019
KON145-N006B Galgebakken Ny gulvkonstruktion med gulvvarme rev. B	Ny konstruktion med gulvvarme, rev. B	11-02-2020
TORBEN SEIR		
R190609	Måling af fugtindhold i beton	10-09-2019
R190609-2	Måling af fugtindhold i beton	07-11-2019
S190609_Kapillære-Vandmætningsgrad_oversigt	Kapillære vandmætningsgrad	07-11-2019
S190609-2_Vandindhold_oversigt	Vandindhold	07-11-2019
BYG-ERFA		
Skader på gulve med EPS-tilslag	Skader på gulve med EPS-tilslag (EPS-beton)	31-10-2019
Jørgen Nielsen Rådgivende Ingeniører		
Notat_2019.05_Galgebakken_Thermobeton	Vurdering af Thermobeton som produkt til anvendelse ved renovering	15-05-2019
ORBICON		
GLB_K08_C05.5_MASTER - Energiberegninger for Galgebakken_08	Galgebakken Energirammenotat	27-04-2020
LAR - ORBICON		
K02_C05_NOT_Galgebakken Overordnet LAR og Skybrudsscreening og Bilag	Overordnet LAR Skybrudsscreening	20-12-2019
EGGERSEN MILJØ		
Eggersen bilag til PSS	Notat vedr. afklaring af arbejdsmiljømæssige udfordringer ved arbejde i krybekældre.	-
DIN PSS og ordensreglement GALGEBAKKEN rev 2.0B 03.03-2020	PSS og ordensreglement for håndværkere	03-03-2020
Galgebakken PSS 5.4 Oversigt håndtering miljøfarlige stoffer rev 3.0 03.03-2020	Oversigt over håndtering af miljøfarlige stoffer	03-03-2020

PSS Bilag 5.3 Sikkerhedsinstruks for miljøfarlige stoffer GALGEBAKKEN rev 2.0 03.03-2020	Sikkerhedsinstruks for miljøsanering og nedrivningsarbejder	03-03-2020
GEO		
37508.R3	Afløbssystemet - Regnvand Rapport 3	28-05-2015
Boringer-foreløbige	Foreløbig placering af 25 boringer	11-04-2014
Boringer-foreløbige2	Foreløbig placering af 25 boringer	11-04-2014
Foreløbig rapport_juni 2014	Jord- og grundvandsundersøgelse Rapport 1	06-06-2014
Galgebakken_dec_2014	Galgebakken. Vand i krybekældre	dec-14
Galgebakken_oplæg_2014-04-11	Geotekniske og hydrogeologiske undersøgelser	11-04-2014
GEO-REGNVAND	Afløbssystemet - Regnvand Rapport 3	01-04-2015
HUSSVAMPLAB		
26823-1	Mikrobiologisk undersøgelse - Galgebakken Mark 2-6B og Skrænt 3-5AB	04-07-2017
26823-2	Mikrobiologisk undersøgelse - Galgebakken Øster 5-3A, 2620 Albertslund	03-07-2017
26823-3	Mikrobiologisk undersøgelse - Galgebakken Øster 5-2A, 2620 Albertslund	19-07-2017
26823-4	Mikrobiologisk undersøgelse - Galgebakken. Øster 7, 5A, 2620 Albertslund	24-08-2017
26823-101	Plantegninger med prøvepunkter Skrænt 3-5 A B & Mark 2-6B	04-07-2017
26823-201	Plantegninger med prøvepunkter Øster 5-3 A	29-06-2017
26823-301	Plantegninger med prøvepunkter Øster 5-2 A	17-07-2017
26823-401	Plantegninger med prøvepunkter Øster 7-5 A	24-08-2017
27577-2	Mikrobiologisk undersøgelse Mark 2, 6A	27-03-2020
27577-201	Planskitse med prøvepunkter Mark 2, 6A	20-03-2020
27577-202	Planskitse med prøvepunkter Mark 2, 6A	24-03-2020
25277-3	Mikrobiologisk undersøgelse Skrænt 3, 2	27-03-2020
25577-301	Planskitse med fugtniveauer Skrænt 3, 2	16-03-2020
25577-301	Planskitse med prøvepunkter Skrænt 3, 2	24-03-2020
DANSK MILJØANALYSE		
Miljøanalyse D00406-001	Prøvetagnings- og analyserapport	28-04-2015
Miljøanalyse D00406-002	Mikrobielundersøgelse	28-04-2015
D04416-001_GAB_miljø	Prøvetagnings- og analyserapport	25-09-2019
D04803-001-Skrænt 2 20 A, rev. 0	Prøvetagnings- og analyserapport - Skrænt 2, 20A	20-03-2020
D04803-002-Skrænt 6 4 AB, rev. 0	Prøvetagnings- og analyserapport - Skrænt 6, 4AB	20-03-2020
D04803-003-Skrænt 1 9 A, rev. 0	Prøvetagnings- og analyserapport - Skrænt 1, 9A	20-03-2020
D04803-004-Mark 6 7 A, rev. 0	Prøvetagnings- og analyserapport - Mark 6, 7A	20-03-2020
D04803-006-Prøvefelter, rev. 0	Analyserapport - prøvefelter til afrensning af overflade	30-03-2020
D04571-001-Bilag 1	Bilag 1 - Fotodokumentation	
D04571-002-Bilag 1	Bilag 1 - Fotodokumentation	
R10848, Galgebakken Skrænt 3, 2ab	Analyserapport - Galgebakken Skrænt 3, 2ab	13-12-2019
R10849, Galgebakken, mark 2, 6B (type a), V2	Analyserapport - Galgebakken Mark 2, 6b	13-12-2019

NOTATER VEDR. KRYBEKÆLDRE		
notat vedr. krybekældertiltag	Etablerings- og driftsomkostninger ved krybekældertiltag	30-08-2017
økonomi_miljø i krybekældre	Skematisk oversigt over arbejder nødvendige for lovmæssig arbejdsmiljø i krybekældre i overslagspriser	29-08-2017
SBMI		
20128 Rapport, Krybekældre i Galgebakken	Undersøgelse af krybekældre under 25 lejemål	31. maj 2016
20549 Rapport, Fugtundersøgelse i Galgebakken	Fugttekniske undersøgelser i 5 lejemål	30. september 2016
20723 Statusnotat, Galgebakken	Galgebakken, fugtundersøgelse Statusnotat	15. september 2016
Prisoverslag - Opfugtede konstruktioner, Galgebakken	Prisoverslag Vedr.: Undersøgelse af opfugtede konstruktioner,	14. juni 2016
Prisoverslag - Screening af krybekældre, Galgebakken	Screening i krybekældre, Galgebakken i Albertslund	18. marts 2016
sbmi 18137 Galgebakken, indeklimateknisk undersøgelse	Indeklimateknisk undersøgelse i Galgebakken Albertslund	maj-14
sbmi 18186 Galgebakken Neder 6,1	Indeklimaundersøgelse Galgebakken Neder 6,1 Albertslund	mar-14
sbmi 18294 Galgebakken Over 3,1	Indeklimaundersøgelse Galgebakken Over 3,1 Albertslund	mar-14
sbmi 18295 Galgebakken Soender 9,14	Indeklimaundersøgelse Galgebakken Soender 9,14 Albertslund	mar-14
sbmi 18317 Galgebakken Vester	Indeklimaundersøgelse Galgebakken Vester 3,1 Albertslund	apr-14
TEGNINGER		
TEGN eksist forhold	Boligtype A	Var.
	Boligtype B	Var.
	Boligtype B+C	Var.
	Boligtype C	Var.
	Boligtype D	Var.
Udbudsmateriale 2012		
	01. Tilstandsundersøgelser af betonfacader - Rambøll	apr-04
	02. Pilotundersøgelse i 15 boliger	8. februar 2006
	03. Tekniske undersøgelser, fase 2, sept. 2006	sep-06
	04. Anbefalede renoveringsløsninger, rev., feb 2007	20. feb 2007
	07. Tekniske undersøgelser, fase 2, rev. maj 2008	sept 2006/rev maj 2008
	08. Termografi, notat	15. april 2009
	09. Termografi_Bilag - TermoSyn	20-02-2009
	11. Tilstandsvurdering af betonfacader, sokler og støttevægge	20-01-2012
	12. Bilag til tilstandsvurdering af betonfacader, sokler og støttevægge	20-01-2012
	16. Supplement til Tekniske Undersøgelser	maj-12
	18. Anbefalinger vedr. renoveringsløsninger, rev. 3, maj 2012	21. maj 2012
	19. Foreløbig helhedsplan	maj-12
	21. Tekniske undersøgelser, oktober 2012	okt-12
	23. Undersøgelse af årsag til skimmel i ejendomskontoret	17-05-2013
	25. Ventilation og forbrugsmåling	24-05-2013

	Galgebakken, Albertslund - PCB-Screening	14. december 2011
	Galgebakken, Albertslund - PCB-Screening, supp. Undersøgelse	14. maj 2012

GEO

SUBSURFACE EXPERTISE

Galgebakken. Vand i krybekældre

Status på undersøgelser og tiltag

Geo's overordnede delopgave iht. samlet renovering

1. Undersøge om de eksisterende dræn under husene fungerer
2. Undersøge om jordbundsforholdene i bebyggelsen hindrer afvanding af krybekældrene
3. Undersøge om de eksisterende dræn er tilstrækkelige til at afvande husene
4. Hvis ikke undersøge om omfangsdræn, etableret for hvert hus/række vil afhjælpe evt. problemer
5. Undersøge hvorvidt regnvandsnettet på Galgebakken er i stand til at bortlede regnvand uden risiko for opstuvning

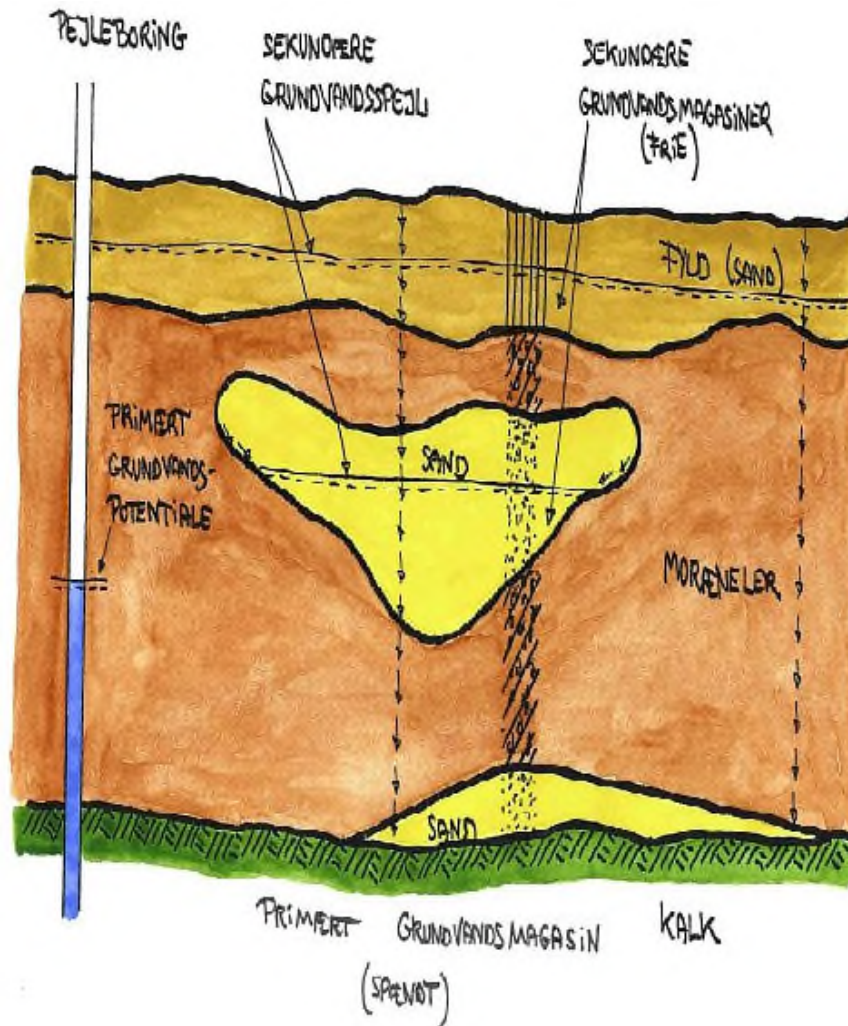
Metodik Fase 1

1. Udførelse af 25 pejleboringer 3 m dybe i området
2. Prøvetagning og vurdering af jordprøver i forbindelse med borearbejdet
3. Undersøgelse af drænsystemet ved 4 udvalgte ejendomme

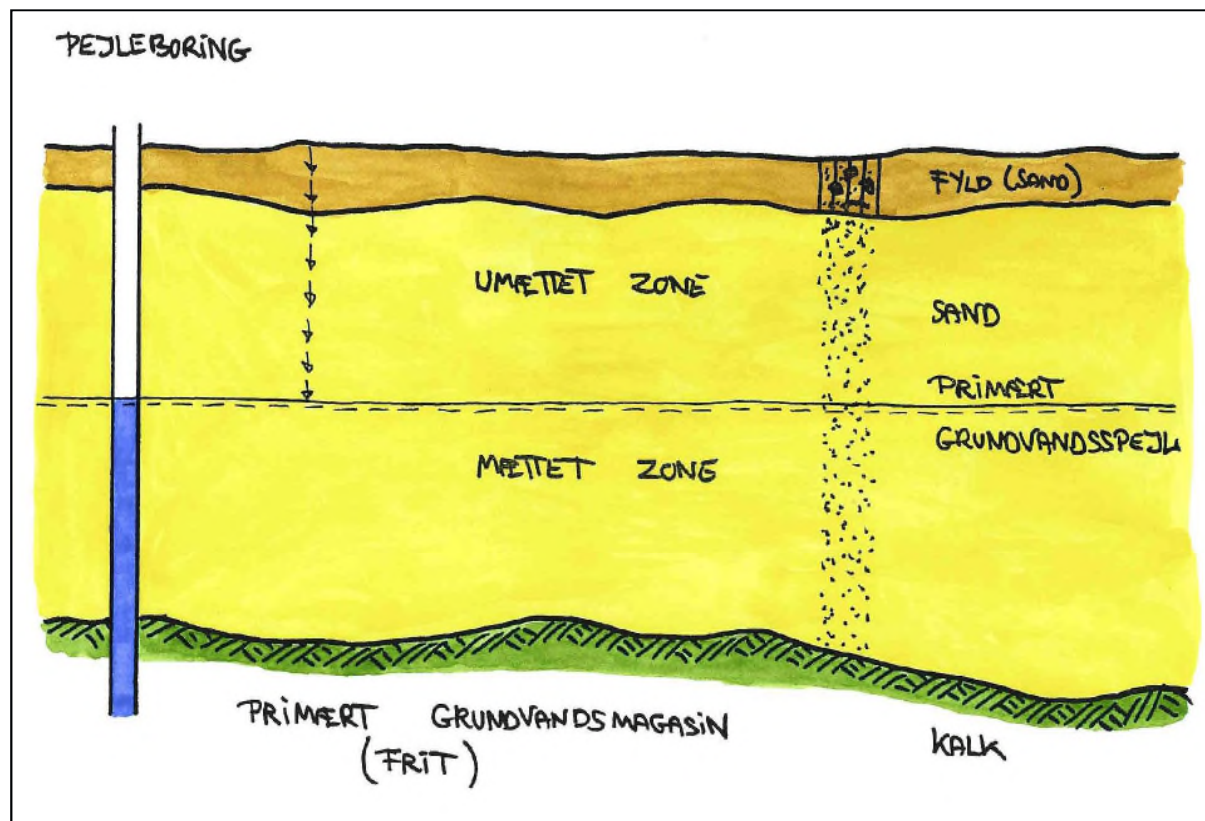
Metodik Fase 2

1. Undersøge regnvandsnettet ved hjælp af måleudstyr sommeren 2014
2. Undersøge regnvandsnettet ved hjælp af EDB-simuleringer af regnskyl

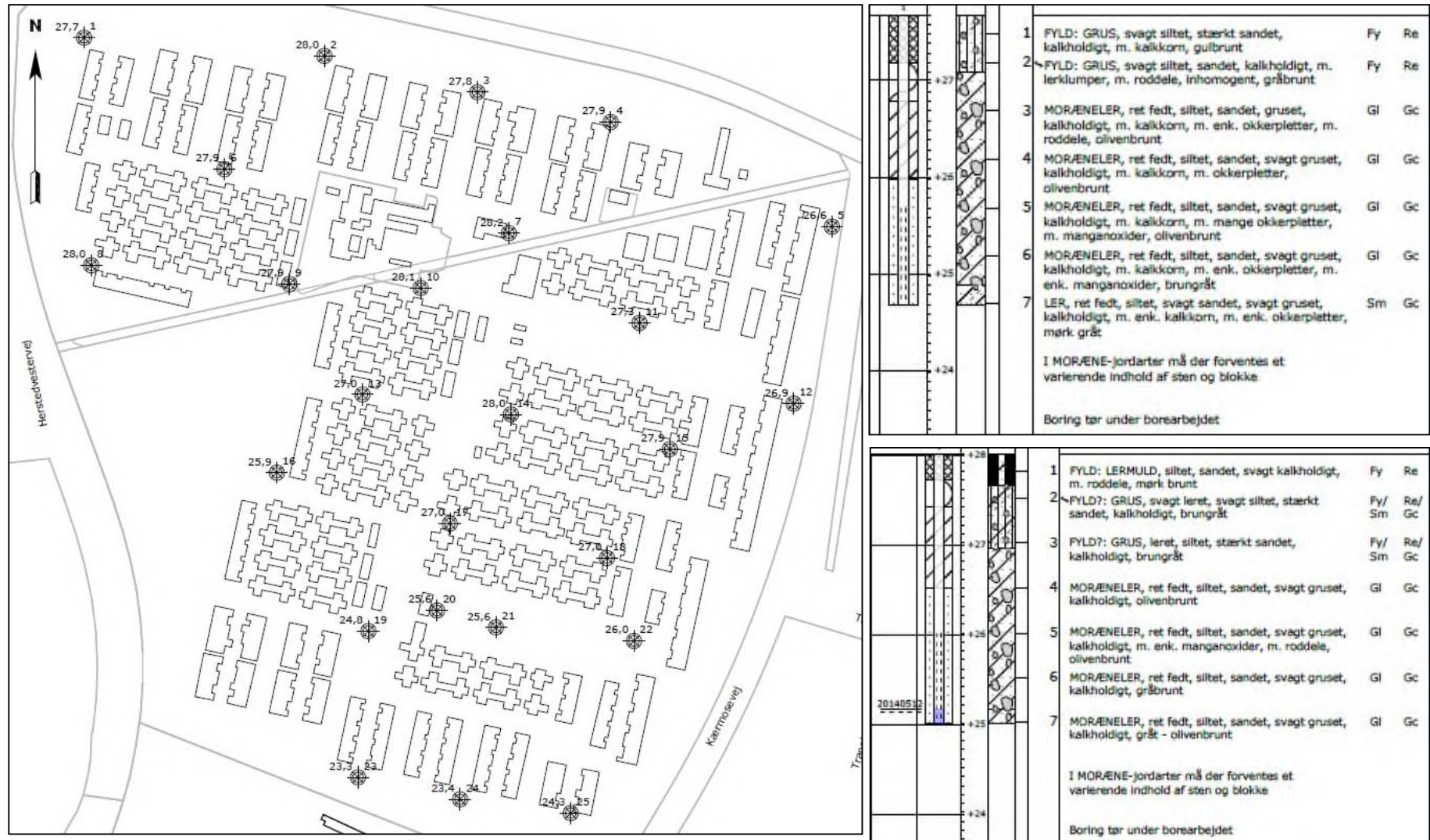
Grundvand – Artesisk og frie magasiner



Grundvand – Frit gvs-magasin



Resultater, Fase 1



Resultater, Fase 1

Boring	Vandspejl (meter u. terræn)	Vandspejlskote (DVR90)
B1	> 3,0 (Tør) *	< -24,7 (Tør) *
B2	2,8	+25,2
B3	2,9	+24,9
B4	2,7	+25,2
B5	> 3,0 (Tør)	< +23,6 (Tør)
B6	> 3,0 (Tør)	< +25,9 (Tør)
B7	2,0	+26,2
B8	> 3,0 (Tør)	< +25,0 (Tør)
B9	2,8	+25,2
B10	2,3	+25,7
B11	> 3,0 (Tør)	< +24,3 (Tør)
B12	> 3,0 (Tør)	< +23,9 (Tør)
B13	2,6	+24,4
B14	2,3	+25,7
B15	> +3,0 (Tør)	< +24,9 (Tør)
B16	2,6	+23,4
B17	2,6	+24,4
B18	> 3,0 (Tør)	< +24,0 (Tør)
B19	2,5	+22,3
B20	1,2	+24,4
B21	> 3,0 (Tør) *	< +23,6 (Tør) *
B22	> 3,0 (Tør) *	< +23,0 (Tør) *
B23	> 3,0 (Tør)	< +20,3 (Tør)
B24	> 3,0 (Tør)	< +20,4 (Tør)
B25	> 3,0 (Tør)	< +21,4 (Tør)

Som det fremgår har der kun kunnet registreres et vandspejl i boring 20, som ligger forholdsvis højt og formodentligt over overside af rå-jord i krybekælder. I de øvrige boringer har vandspejlet kunnet registreres > 2,0 m under terræn, hvilket vurderes at være min. 0,5 á 1,0 m under rå-jord i krybekælder.

Fra oplysninger i GEO's arkiver kan det oplyses, at det primære grundvandsspejl er beliggende i kote +14 i Galgebakkens nordlige del og i kote +13 i den sydlige del.

Sekundære vandspejl forventes normalt at være højest beliggende omkring 1. april og lavest omkring 1. oktober, grundet den forøgede fordampning af nedbør i sommerperioden.

Resultater, Fase 1, Dræn i krybekældre

Undersøgelsessteder

Galgebakken Mark 2-5B
Galgebakken Neder 6-1
Galgebakken Over 1-2B
Galgebakken Sønder 9-14
Galgebakken Vester 2-19

Der er truffet drænrør (Ø60 mm) ca. 0,35 – 0,45 m under overside af råjordsplanum i de 5 undersøgte krybekældre. Rørene, der er benyttet, er ikke traditionelle drænrør og ikke fuldslidsede. Hullerne i rørene er fyldt med ler . Ligeledes er filtermaterialet stedvis fyldt med ler.

Resultater, Fase 1, Dræn i krybekældre



Neder 6-1(8).JPG
07-05-2014

Resultater, Fase 1, Dræn i krybekældre



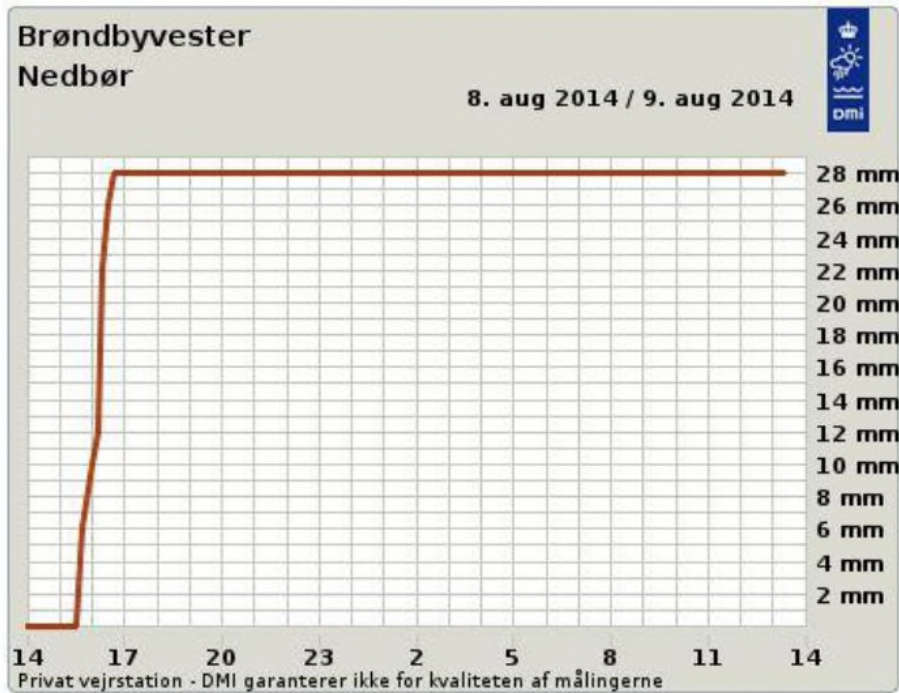
Neder 6-1(12).JPG
07-05-2014

Resultater, Fase 2, Undersøgelse af regnvandsnettet



Resultater, Fase 2, Undersøgelse af regnvandsnettet

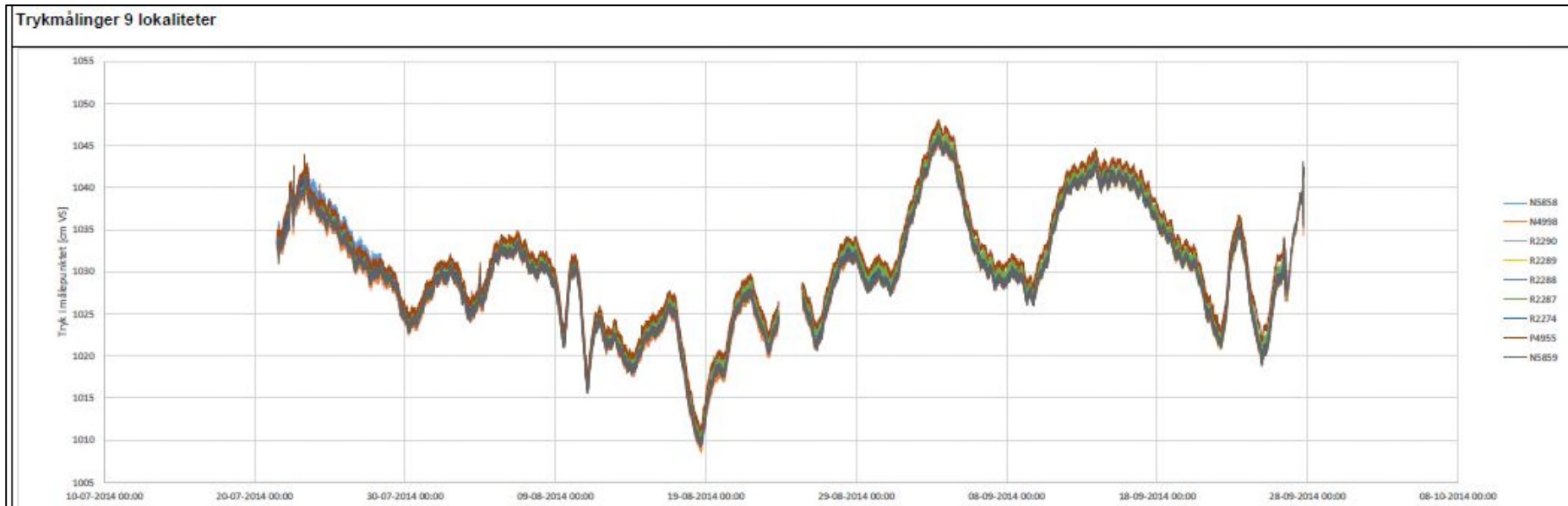
T ~ 20 år



T ~ 5 år



Resultater, Fase 2, Undersøgelse af regnvandsnettet



Sammenfattende spørgsmål og svar

Fungerer de eksisterende dræninstallationer under husene efter hensigten og kan de afvande overfladevand og hindre vandindtrængen i krybekældre?

Nej – de eksisterende dræninstallationer under husene fungerer ikke efter hensigten og kan ikke afvande overfladevand og hindre vandindtrængen i krybekældre.

Bliver disse dræn ikke fjernet/afproppet vil der kunne være risiko for tilbageløb udefra ind i krybekældrene og dermed fortsat være risiko for fugtproblemer.

Sammenfattende spørgsmål og svar

Undersøgelserne af grundvandsstanden viste ingen umiddelbare problemer med højt grundvand. Driften oplever imidlertid visse boliger, hvor der løbende står blankt vand i krybekælderen, og der kan ikke umiddelbart findes en forklaring. Kan GEO oplyse om de udførte undersøgelser kan forklare hvorfor der står vand i visse krybekældre?

Nej – der er i undersøgelserne ikke fundet en årsagssammenhæng der kan forklare, hvorfor der står vand i visse krybekældre. Områderne mellem husene er imidlertid ikke afvandet/drænet, så al regnvand, der ikke falder på tagfladearealer og ledes væk via disses afløb, skal bortledes gennem jorden. Da vandtrykket langs hussoklen er større end vandtrykket i krybekælderen vil overfladevand kunne løbe langs med soklen ind i krybekældrene, hvor det skal bortdrænes via drænet. Fungerer dette dræn ikke visse steder vil vandet kunne stuve op og danne frit vandspejl – specielt steder, hvor plasticmembranen, udlagt over leren i krybekældren, er intakt og hindrer vandet i at sive ned i jorden igen.

Sammenfattende spørgsmål og svar

Tidligere meldinger fra GEO har klart antydnet, at etablering af omfangsdræn ikke nødvendigvis er den bedste/korrekte løsning (se rapport 1, s. 7). Er det GEO's opfattelse at etablering af omfangsdræn (og drænbrønde) rundt om hvert hus/husrække vil afhjælpe problemerne?

I Geo's rapport 1 s. 7 står der, "at et omfangsdræn ikke nødvendigvis kommer til at fungere efter hensigten, hvis man ikke også fjerner kilden til problemet." Med dette menes, at hvis regnvand ikke bortledes tilstrækkeligt gennem det eksisterende ledningsnet, så vil der være risiko for, at regnvandet visse steder stuver tilbage op i systemet og som nu danner frit vandspejl i krybekældrene. Såfremt der etableres omfangsdræn (og) drænbrønde om hvert hus/husrække og det samtidigt dokumenteres, at vandet kan bortledes uden risiko for lokale opstuvninger visse steder, så vil denne løsning, udført korrekt, kunne afhjælpe problemerne.

Sammenfattende spørgsmål og svar

Er det GEO's opfattelse, at jordbundsforholdenes beskaffenhed i Galgebakken hindrer afvanding af krybekældre og terrænet i øvrigt?

Ja. Under 0,4 til 1,1 m fyld træffes ler (moræneler), som er meget lidt vandledende. Såfremt kraftig nedbør ikke bortledes via afløbssystemet har regnvand svært ved at dræne væk gennem de naturlige aflejringer, hvilket teoretisk kan resultere i kort- og længerevarende opstuvning tæt ved jordoverfladen og i krybekældre.

Sammenfattende spørgsmål og svar

Hvis der ikke var noget økonomisk begrænsning, hvad ville da være GEO's anbefaling til Galgebakken for at fremtidssikre i forhold til afvanding og vand i husene?

Uden økonomisk begrænsning ville følgende tiltag anbefales til Galgebakken for at fremtidssikre i forhold til afvanding og vand i husene:

1. Regnvandsnettet dimensioneres til min. 500 års hændelse; evt. med LAR løsning til lokal dam/sø
2. Eksisterende dræn fjernes/afproppes og plastic membraner 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
5. Mellem husene reguleres terræn så det falder væk fra husene mod sti hvor der opsamles regnvand via riste.
6. Parkeringspladser forsynes med afvanding til riste

Sammenfattende spørgsmål og svar

Når der nu er en økonomisk begrænsning, hvad vil så være det næstbedste løsningsforslag jf. ovenstående?

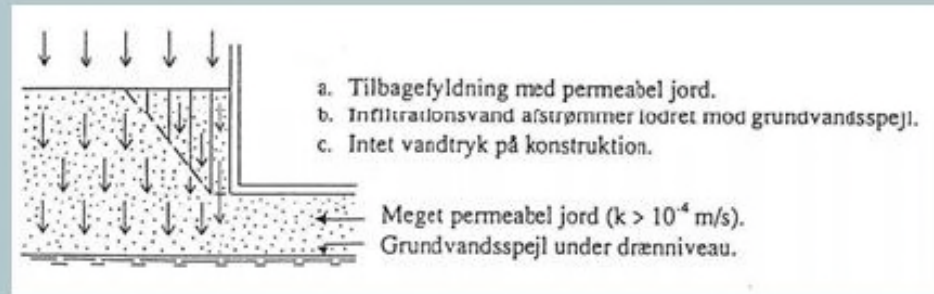
Med økonomisk begrænsning ville følgende tiltag anbefales til Galgebakken for at fremtidssikre i forhold til afvanding og vand i husene:

1. Regnvandsnettet undersøges og evt. flaskehalse udbedres med lokale større rør.
Dimensioneres til min. 50 års hændelse
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

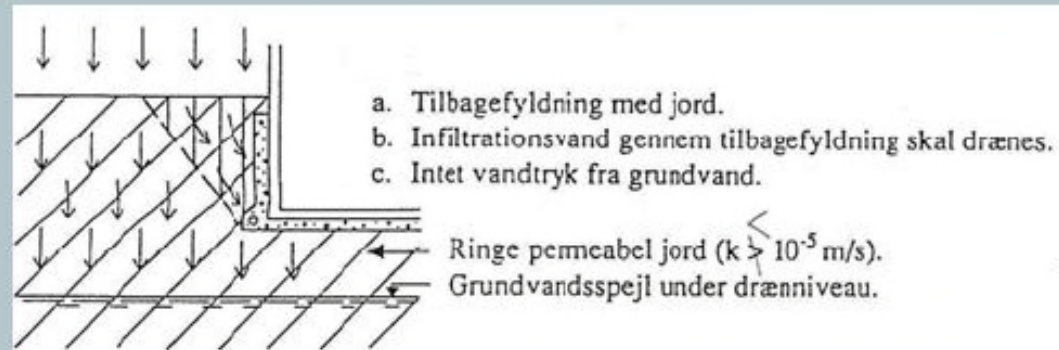
Design af dræn iflg. drænnormen, DS436

Drænnormen DS 436 – Klasseopdeling

- Klasse 1:



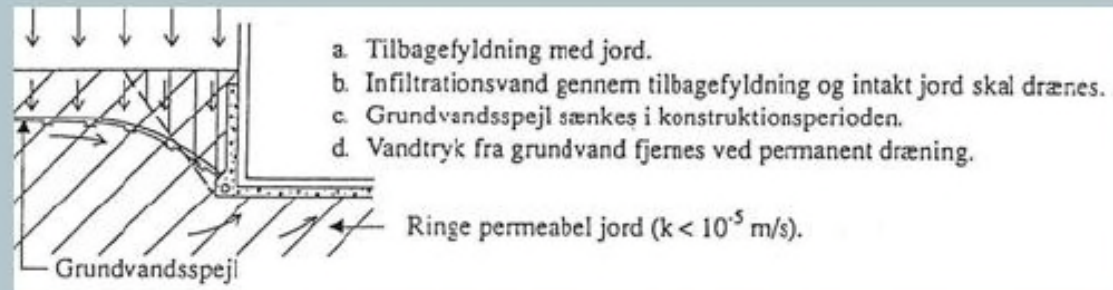
- Klasse 2 :



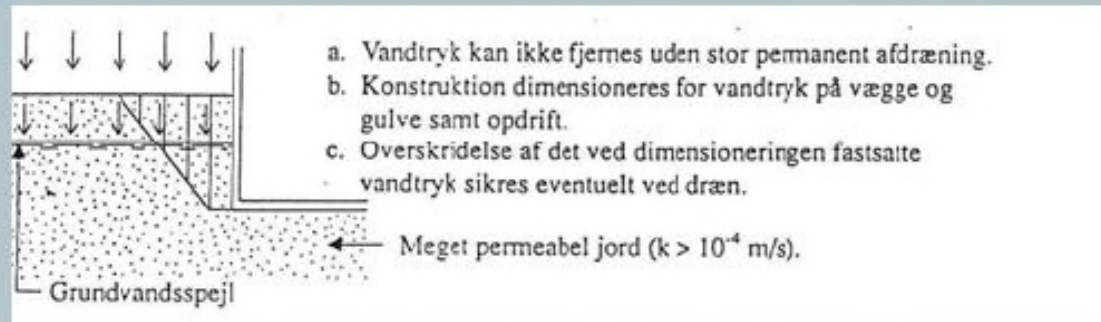
Design af dræn iflg. drænnormen, DS436

Drænnormen DS 436 - Klasseopdeling

- Klasse 3



- Klasse 4



Resterende undersøgelse, EDB gennemregning af net



Kristian Overby

Fra: Birgitte Kelding Hansen <bkh@nova5.dk>
Sendt: 28. april 2020 11:42
Til: Kristian Overby
Emne: VS: Ødelagt træ på Rullebakken

To.

Med venlig hilsen

Birgitte K Hansen

Cand arch
bkh@nova5.dk
+45 3170 8997

NOVA 5

NOVA5 arkitekter
Æbeløgade 4, 2. sal
DK-2100 København Ø
+45 3393 0880
www.nova5.dk

Fra: Jens Godwin Damgaard <jgd@bo-vest.dk>
Dato: 27. april 2020 kl. 14.24.10 CEST
Til: Christian Lang <CL@nova5.dk>, Jannik Kirkefeldt <jbk@pwj.dk>
Emne: Ødelagt træ på Rullebakken

Hej

Jeg har fået vedhæftede billeder fra min Gartner

Træet står på den plads der er ved prøvehus A, hvor der har stået containere.

Jeg henviser i øvrigt til værdifastsættelsen af træet fra træregistreringen i Galgebakken

Det ser ud til at chaufføren, der har hentet/leveret containere til Grus er årsagen.

Træregistrering.

Galgebakken 2019.02

Objekt



Nr. 004

Art: Lind, *Tilia cordata* 'Greenspire'

Alder: 14 år

Status i Landskabsplanen:

Position



Alder

Træets aktuelle alder: 14 år

Træets forventede levealder: 50 år

Med venlig hilsen

Jens G. Damgaard
Ejendomsmester

Fra: Kim Vanner <kva@bo-vest.dk>

Sendt: 27. april 2020 13:59

Til: Jens Godwin Damgaard <jgd@bo-vest.dk>

Emne: Ødelagt træ på Rullebakken

Der er så store dele ødelagt, at der skal et nyt træ til.

Dine øjne på Galgebakken.

Sendt fra min
iPhone







Referat fra Helhedsplanudvalgsmøde 67

Afholdt den: 5. maj 2020 kl. 16 på Microsoft Teams.

Deltagere:

- Zahir Bashir, GAB
- Lysette Kofoed Hansen, GAB
- Annette Pedersen, GAB
- Thomas R. Rasmussen, GAB
- Anita Pauly Jensen, GAB

- Vinie Hansen -formand, VA
- Lasse Crüger– sekretær, GAB

Fra BO-VEST:

- Kristian Overby (KRO) – projektleder, referent, BO-VEST
- Jens Godwin Damgaard (JGD) - konstitueret ejendomsleder, BO-VEST
- Berit Djarling (BD) – beboerkoordinator, referent, BO-VEST
- Ann-Sofie Nielsen (ASN)- Kommunikation, BO-VEST

Fra rådgiver:

- Birgitte Kelding Hansen – Projektleder, NOVA5
- Thomas Dahl – Partner, NOVA5
- Bettina Neldeberg, Orbicon
- Steen J. Petersen, Orbicon

Fraværende uden afbud:

- Karsten Ankerdal, GAB

DAGSORDEN

Punkt 1: Godkendelse af dagsorden og punkter til eventuelt.

1.1 Dagsordenen blev godkendt.

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

2.1 Byggeposten og renoveringshjemmeside –

Byggepost om D-bolig, evt. som beslutningsgrundlag for sammenlægning til D2 boliger.

Der er bragt en nyhed i Galgebakkeposten omkring forsinkelse på prøvehusene A og B. Dertil en nyhed omkring forventet energimærke. OBS på at Galgebakkeposten ikke har bragt kilde på nyhederne.

Forventes omdelt i næste uge.

2.2 Beboerhenvendelser

Efter svar på spørgsmål der blev præsenteret på HPU 66 er der fremkommet et indlæg fra Claes Solberg Pedersen: <https://sn.dk/Debat-Albertslund-Posten/DEBAT-Den-gaar-ikke-Vinie/artikel/935140>

Indlægget er besvaret af Vinie:

<https://sn.dk/Debat-Albertslund-Posten/DEBAT-Svar-til-Claes-Solborg-Pedersen/artikel/936379>

Punkt 3: Tekniske anliggender

Vægge efter helhedsplanen

Indstilling: At beboerne får mulighed for at vælge mellem

1. Fuldspartlede, malede betonvægge og spartling, filt og maling på gipsplader (standard løsning)
2. Nyt Savsmuldstapet på betonvægge og gipsplader – evt. som beboertilvalg

GAB ønskede på HPU66 at alt savsmuldstapet fjernes. Dertil at der efter helhedsplanen ikke bliver sat nyt savsmuldstapet op.

Rådgiverne har i udbudsprojektet defineret at entreprenøren fjerner alt savsmuldstapet med helhedsplanen. Dette udbydes som to forskellige optioner, en dyr og en mere økonomisk løsning.

Rådgiver foreslår at der skal være 2 muligheder at vælge mellem efter helhedsplanen. Malede betonvægge og filt på gipsplader samt option på savsmuldstapet, gældende både betonvægge og gipsplader. Mange vil gerne have savsmuldstapet, da det er den løsning der bedst dækker samlinger og som er nemmest at reparere. Dette er erfaringen fra andre helhedsplaner i BO-VEST.

Hvis der vælges malede betonvægge, skal beboerne gøres opmærksomme på, at der vil forekomme ujævnheder i betonvæggene ved samlinger og ved reparationer af huller. Se vedhæftede materiale fra gårdhavehusene. Rådgiver nævnt dog at væggene vil blive glatte, med 2x fuldspartling. Der bør vælges mere retvisende materiale, hvis det bliver relevant.

Nogle beboere forventes at ville ønske sig nyt savsmuldstapet, da det er det bedste materiale til at skjule ujævnheder på betonvægge og nemmest at maskere beboernes borehuller mv. Efter helhedsplanen vil der ikke være en kuldebrosproblematik på ydervægge længere. Der ses ikke noget problem i at sætte nyt savsmuldstapet op.

GAB ønsker at savsmuldstapet skal udgå og at vægge afleveres, afrenset for tapet, fuldspartlet og malet betonvægge. Savsmuldstapet udtages som mulighed.

Se bilag for eksempler på hvad man må forvente at kunne oplevede på malede betonvægge.

Køkkener

Indstilling: At der arbejdes videre med almindelige skabe som standard, men indhentes optionspris for opsætning af skuffer som beboervalg.

På HPU66 blev det forespurgt om køkkener kunne få skydelåger på øer mod spiseplads. Dertil hvad det vil koste at indrette med skuffer.

For type B og C er der indhentet tilbud fra Svane. Skuffer frem for almindelige skabe med låger bidrager med ca. 10.000 kr. de køkkener der afprøves i boligtype B og C.

Køkken Type B standard: 35.000 kr.
Køkken Type B som fuldt skuffekøkken: 45.840 kr.

Køkken Type C standard: 26.500 kr.
Køkken Type C som fuldt skuffekøkken: 36.250 kr.

Svane der er valgt som leverandør på prøvehusene kan ikke levere skydelåger, da det ikke indgår i deres sortiment. HTH har heller ikke skydelåger som standard. De kan dog godt levere skydelåger, men i så fald vil det være en underleverandør der leverer til HTH. Deres skøn er, at det vil være en meromkostning på 2500-3000 kr. pr. køkken (det kan også blive dyrere alt afhængig af løsningen)

Dertil vil skydelåger tage min 5 cm. Plads fra "opbevaringsrummet" og det vil være dyrere at drifte da det ikke er en standardvare.

Der vil efter planen blive yderligere beboervalg omkring valg af vinkelkøkken eller traditionel formation, valg af flere skabe, køkkenø ved vinkelkøkkener mv.

HPU var enige om at der skal indhentes priser for skuffer ved udbuddet og at det så må blive afklaret om det er muligt at udbrede løsningen som standard eller om det skal være et tilvalg.

GAB ønsker at der opsættes skydelåger på øer. Svane høres igen om dette kan leveres til C-prøvekøkken og der afsøges om anden leverandør kan levere.

GAB indstiller at køkkener skal være hvid som standard.

Fodlister og væglist

Indstilling: At HPU godkender at der arbejdes med fodlister i lakeret fyrretræ og at væglist følger valg om vinduesfarve.

Mht. fodlister er det rådgivers anbefaling at det udføres som lakeret fyrretræ i 32x21 mm for at være tro med de originale løsninger. Det vurderes at koste det samme eller at være billigere end hvide lister.

GAB ønsker at fodlister skal være hvide og at fyrretræslist udgår. Rådgiver indarbejder dette i projektet.

Mht. lister på vægge udføres de som eksisterende forhold, farve følger den beboervalgte farve på indvendige vinduer (hvid = standard eller Galgebakkegrøn). Væglisterne har ingen funktion og foreslås udbudt som en optionspris, så arbejdet evt. kan udgå.

GAB ønsker at væglist udgår af projektet. Rådgiver indarbejder dette i projektet.

Gennemførte tekniske undersøgelser

Indstilling: At HPU tager notatet til efterretning

Liste over gennemførte tekniske undersøgelser, herunder afdækning af fugtforhold i konstruktion, fremsendes forventeligt senest fredag d. 1/5.

GAB kender godt til de tiltag der er påført projektet for at undgå fugt, men vi stiller os stadig undrende over forklaringen på opstigende fugt fra undergrunden. Vil rådgiver forklare på en forståelig måde, hvilke tiltag i projektering, de mener eliminerer opstigende fugt fra undergrunden.

Rådgiver oplyste at der ikke er fundet problemer med højt grundvand og gennemgik tidligere udført materiale herom. Dette er vedhæftet.

Se liste over gennemførte undersøgelser fra rådgiver

Hegn – punkt udskydes til næste møde fejl i fremsendt mødemateriale.

Indstilling: At HPU godkender rådgivers forslag om hegn og at der drøftes hvor der kan placeres opbevaringsmulighed for beboerhegn.

GAB nævnte at der findes råderetskatalog med hegn. Dette koordineres med rådgivers materiale.

Punkt 4: Økonomiske anliggender

Se punkter under eventuelt

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

Projektgranskning

Indstilling: At HPU tager forholdet til efterretning

Projektgranskning er en dokumenteret, sammenhængende og systematisk gennemgang af et projekt for at vurdere, om projektet opfylder de aftalte krav, om der er svigt i projektet, eller om der er løsninger i projektet, der med stor sandsynlighed vil medføre svigt. Projektgranskning er en væsentlig del af kvalitetssikringen af et byggearbejde, og derfor indeholder bekendtgørelsen om kvalitetssikring også minimumskrav herom til projekterende ved aflevering af deres projektdel.

Efter GABs præsenterede bekymring omkring brug af EKAS igen, er der undersøgt muligheden for at tilkoble en anden projektgransker. Dette ses som en mulighed, da tidsplan er skubbet, og der således er bedre tid til at indgå aftale med en anden. Når der skal udpeges en uvildig projektgransker er det i forhold til projektet. En der ikke har været involveret i tekniske undersøgelser der ligger til grund for helhedsplanens løsninger eller som del af projekteringsholdet.

Der er gennemført dialog med Nor Consult som BO-VEST har gode erfaringer med fra andre byggesager og som er sagen uvildig. De har ikke har været involveret i Galgebakken tidligere og har ikke igangværende samarbejder med NOVA5 eller den øvrige del af totalrådgiverteamet. Norconsult fremsender tilbud.

GAB ønsker der indhentes et tilbud fra en uvildig mere. Kristian indhenter ekstra tilbud.

Punkt 6: Tidsplan

Der arbejdes indtil videre efter følgende tidsplan:

Hovedtidsplan er under forhandling efter seneste udmeldinger fra underleverandører omkring forsinkelse på op til 10 uger.

På prøvehusene er der pt. Følgende forventede tidsplan. Denne er dog under forhandling:

- Levering af lette ydervægge Type A uge 18, kranes tirsdag og onsdag i uge 20
- Levering af lette ydervægge Type B uge 19, montering derefter
- Tag – Afventer stillads (stillads er færdigt på Type A i dag)
- Støbning af gulv – afventer klargøring af installationer og lukning af bolig med Tåsinge elementer
- Badeværelser – medio maj
- Gulve – Primo juni
- Køkkener – Medio juni
- Ventilation - opstart uge 20
- VVS – opstart uge 19
- El – opstart uge 19

Der blev ønsket at kraning af elementer tager hensyn til skolevejen ud for B-boligen. Entreprenør meddeles at der ønskes udskydelse til efter 8.30. Dette har entreprenøren efterfølgende accepteret.

Punkt 7: Proces og organisation.

Vedtagelse af D2 boliger

Indstilling: At HPU godkender proces for godkendelse af sammenlægning af 24 i Øster+ 8 i Skrænt D, boliger til D2 boliger og at GAB behandler beslutningspunkter på kommende møde

Der afventes fortsat udmelding omkring forsamlinger. Der tages udgangspunkt i at der ikke kan laves beboermøder lige før september.

Boligministeriet har udsendt en bekendtgørelse nr. 361 af 04.04.2020, som jeg har klippet fra, jeg har understreget det relevante:

Stk. 4. Boligorganisationen kan beslutte, at afdelingens driftsbudget skal godkendes ved en urafstemning blandt afdelingens boliglejere. Boligorganisationen kan ligeledes beslutte urafstemning i afdelingen om emner, som efter kapitel 2 i lov om almene boliger m.v. skal besluttet på et afdelingsmøde.

Boligorganisationen kan beslutte, at et forslag som fx om en helhedsplan (der er omfattet af kapitel 2) skal afgøres ved urafstemning i stedet for af afdelingsmødet. BO-VESTs jurist vurderer at afdelingsbestyrelsen i dette tilfælde er de rette til at indkalde til urafstemning.

BO-VEST foreslår følgende afstemningstema til urafstemning:

- At 24 D-boliger i Øster 1, 3 og 5 sammenlægges til 12 D2 boliger
- At 8 D-boliger i Skrænt 2, 2-16 sammenlægges til 4 D2 boliger

Afstemningstemaet husstandsomdeles sammen med projektmateriale for D2 boligerne, samt beskrivende tekst omkring hvordan de eksisterende beboere i boligerne stilles. I dette materiale vil der indgå landskabsplan og 3d billede, der viser terræn omkring boligerne.

Hver husstand får 2 stemmesedler.

Rækkefølgen foreslås gennemført som følger:

1. Husstandsomdeling af beslutningsmateriale inkl. afstemningstema omkring D2 boliger og stemmesedler
2. Gennemførelse af åbent hus arrangement(er)
3. **Mulighed for at stille spørgsmål på livechat eller lignende**
4. Ur-afstemning

Processen gennemføres med afslutning i juni.

Evaluering af prøvehuse sker med udgangspunkt i ris/ros skemaer, der bliver tilgængelige ved Åbent-hus arrangement(er) og på renoveringshjemmesiden.

GAB ønsker at evaluere på beboernes kommentar inden det sættes i gang. Derfor vil det være godt hvis sidste HPU inden sommerferien kan holdes EFTER punkt 3 og 4. **Selve evalueringen sker uafhængigt af afstemningen. Det skal være tydeligt at beboerne stemmer omkring nedlægning af D boliger og opførelsen af D2 boliger, men ikke om indretning og detaljer på boligerne. Der arrangeres møde efter evalueringen, inden sommerferien, hvor der aftales om der skal ske justeringer.**

Hvad er tidsplanen for D2 boligerne? Hvornår er det tiltænkt at vi skal gå i gang med dem? Kristian oplyste at han håber at vi kan have afsluttet processen i juni.

GAB har møde d. 6/5 hvor urafstemingspunkter drøftes. Der er enighed om, at hvis det bliver muligt at gennemføre almindeligt beboermøde, vil dette være at foretrække. Dog bekymring omkring hvorvidt ældre beboere vil udeblive afstemningen i frygt for at kunne blive smittet med Corona. Forventning om udmelding fra statsministeren om videre Coronaforløb inden 10/5.

Punkt 8: Myndigheder (Landsbyggefonden, kommunen m.v.).

Der blev afholdt opfølgende møde med kommune d. 5/5. Resultater af mødet fremlægges på mødet. Lysette, Thomas og Vinie deltog på mødet. Mødets fulde indhold blev ikke nået, hvorfor der holdes et opfølgende møde.

Der forventes et opfølgende møde igen på torsdag (obs – dette bliver først mandag d. 11/5). Lysette deltager og der er plads til en mere fra HPU.

Albertslund Kommune har forud for forrige dialogmøde udarbejdet et notat der opsummerer den dialog der er pågået gennem det seneste halve år omkring opnåelse af byggetilladelse.

Det har været kendt siden den gennemførte eksterne granskning at den foreslåede gulvopbygning isoleret set ikke lever op til bygningsreglementets krav. Her bemærker kommunen at man enten kan leve op til bygningsreglementets krav på berørte bygningsdele eller ved at følge en renoveringsklasse.

Rådgiver oplyste at der i helhedsplanen er arbejdet med at leve op til en renoveringsklasse, hvilket er opnået på B, C og D boliger, ligesom det stort set er opnået hvis man kigger på boligerne gennemsnitligt. Isoleret set er det desværre ikke opnået på A-boligen. Denne vil forudsætte dispensation.

Albertslund Kommune efterspørger at der laves monitorering af at løsningen fungerer efter hensigten og svigt opdages. Det er under afklaring hvor meget de forventer af monitoreringen.

Dertil har kommunen ønsket information om hvordan boliger sikres mod skybrud. Rådgiver udarbejder beskrivelse om bortledning af overfladevand.

Kommunen har forespurgt hvordan man vil sikre øget tilgængelighed generelt i Galgebakken efter helhedsplanen. Ikke blot i D2 boliger, men generelt. Rådgiver kigger på om stræderne kan optimeres, så boliger bliver mere tilgængelige.

Den fulde pakke fra rådgiver der har været gennemgået på møderne med kommunen fremlægges på næste møde.

Lysette spurgte til om rådgiver har fået grønt lys til forskellige afvigelser fra bygningsreglementet som kommunen refererer til fra LBF. Kristian oplyste at LBF ikke fungerer som byggemyndighed. Rådgiver nævnte at LBF jo til dels har godkendt gulvopbygningen ved at pege på denne efter den eksterne granskning. Landsbyggefonden er blevet forelagt byg-erfa blad omkring Termobeton mv.

Der skal på næste møde med kommunen omkring byggeandragende drøftes et punkt omkring netop dette.

Ud fra det materiale der er præsenteret for kommunen havde GAB følgende kommentarer

- GAB ønsker 2 rampeforløb ved D-boliger
- GAB ønsker færre grønne områder i tegningsmateriale. Niveau af grønne tiltag skal afspejle målgruppen der er ældre beboere med nedsat førlighed og unge.
- GAB ønsker trin ud for døre i stedet for fransk altan på D-boliger

Punkt 9: Eventuelt

Påkørt træ

En vognmand har ramt et træ. Der pågår forsikringssag herom.

Se vedhæftet

Badeværelsesmockup – fremvisning og fremvisning

Der er iværksat dialog med Arne Pedersen, som er dem vi har lejet containerne igennem. Nedtagning iværksættes fra 1. juni som ønsket fra GAB. Dialog om hvordan åbent hus kan gennemføres. Lysette vil gerne låse op så der kan være besigtigelse. Datoer aftales nærmere med Lysette.

Ønskes der repræsentation fra HPU der kan forklare omkring flisers kombinationsmuligheder, stiller Lasse og Annette gerne op.

Redegørelse for totaløkonomi på ventilationsanlæg

Følgende punkt er indkommet fra GAB som ønsker til dagsordenen efter dagsordenens oprindelige udsendelse. Punkterne behandles mere dybdegående på et kommende møde

GAB ønsker et totaløkonomisk oversigt over: Indkøb, opsætning, drift og senere udskiftning af ventilationsanlæggene. Dette især med henblik på afdelingens fremtidige driftsbudget. Der indsamles tal for ventilationsanlæggenes indkøbspris og erfaringer fra øvrige afdelinger omkring løbende drift af anlæggene. Dette fremlægges på et af de kommende møder.

Økonomi generelt

Følgende punkter er indkommet fra GAB som ønsker til dagsordenen efter dagsordenens oprindelige udsendelse. Punkterne behandles mere dybdegående på et kommende møde

- GAB ønsker at få oplyst den forventede pris på hvad opsætning af pergolaer kommer til at koste (både materialer og håndværker osv.) Hvad vil huslejekonsekvensen være, hvis vi helt dropper pergolaer, som evt. kan laves som tilkøb? Rådgiver oplyste at der i tilbudslisten vil være selvstændige punkter for pergolaer og at disse evt. kan tages ud af projektet som sparetiltag. Pergolaerne ses som noget af Galgebakkens udtryk. De er en del af den oprindelige plan for Galgebakken, hvorfor der evt. fra kommunens side vil kunne blive stillet krav om retablering. Dette afsøges med kommunen.
- GAB ønsker at få oplyst den forventede pris på hvad Karnap vil komme til at koste (både materialer og håndværker osv.) Hvad vil huslejekonsekvensen være, hvis vi helt dropper karnapper? Rådgiver oplyste at Karnappen udbydes som systemleverance og at den forventede indkøbspris er ca. 20.000 kr. pr karnap. De bydende entreprenører skal så byde ind med priser for montage. De bedes også om pris for blot at sætte et vindue i. Det er et forhold der udbydes som option og som evt. kan blive et sparetiltag.
- GAB ønsker at få oplyst den forventede pris på hvad opsætning af de tunge facader kommer til at koste (både materialer og håndværker osv.) Hvad vil huslejekonsekvensen være, hvis vi helt dropper røde tunge facader? Men i stedet for bruger andet facademateriale! Kristian oplyste at han finder udskiftningen til andet facademateriale som f.eks. plader vil være problematisk i forhold til byplanvedtægten for Galgebakken. At området er udpeget til bevaringsværdigt kulturmiljø for velfærdssamfundet i kommuneplanen. Kommunen vil blive forespurgt om holdning. Rådgiver oplyste at det forventeligt vil være billigere med f.eks. plademateriale, men det ikke er så simpelt blot at ændre fra det ene til det andet. Det vil kræve en fuld omprojektering af klimaskærmen i forhold til samlinger, fugt, ophæng mv. Dertil at myndighedsbehandlingen og prøvehusene tager udgangspunkt i letbetonfacaden.

Kristian oplyste at der er en øvre grænse for hvor mange forskellige tiltag der kan indgå i hovedprojektet. At der er meldt en økonomiske ramme ud på infomødet 25/11/19 som vurderes at være det prisleje som Galgebakken kan rumme. Hvis dette ikke kan opnås med den helhedsplan der er på bordet, skal der ske en sparerunde på det.

Kristian afsøger med rådgiver hvad der kan lade sig gøre.

Erfaringer fra Skoleparken

Rådgiver bliver ved at referere til Skoleparken, hvor erfaringer viser at dette er for omkostningstungt at nedrive og derfor ikke kan anbefale dette. Det er bestemt ikke det GAB har hørt fra Skoleparken og GAB foreslår faktisk, at vi bør tale med dem (Rådgiver, GAB, Nova 5, DLV) og alle høre om deres projekt og erfaringer. **Vil rådgiver afsætte tid til et sådan fællesmøde ?**

Kristian forsøger at sætte et møde op.

Ventilation af krybekælder

Der blev spurgt til om ventilation af krybekælder bliver udendørs eller indvendigt i boligerne. Rådgiver oplyste at ventilationen integreres i teknikskakte og ikke bliver synlig. Rørene bliver isolerede, så de ikke skaber kulde i boligerne.

Punkt 10: Næste møde

- 20. maj 2020 klokken 16-19
- 3. juni 2020 klokken 17-19
- 25. juni 2020 klokken 16-19

Møde den 7. juli aflyses.

Betonvæg uden Rutex savsmuldstapet



Betonvæg uden Rutex savsmuldstapet

Betonvæg uden Rutex savsmuldstapet

Betonvæg uden Rutex savsmuldstapet



Betonvæg uden Rutex savsmuldstapet



GALGEBAKKEN - DOKUMENTLISTE OVER GENNEMFØRTE TEKNISKE UNDERSØGELSER OG DOKUMENTER DER UNDERSTØTTER DE PROJEKTEREDE LØSNINGER		01-05-2020
BUNCH	INDHOLD	DATO
BUNCH KON145-N003B Sokkelisolering	Vurdering af sokkelisolering, Rev. B	24-03-2017
BUNCH NOTAT Krybekælder	Renovering af krybekælder	08-05-2017
BUNCH-R001 - 2015-07-01	Beregning og vurdering af facader	01-07-2015
KON145-N001	Resume af rapport om facader fra 1. juli 2015	09-09-2015
KON145-N002	Opfølgende notat vedrørende facader	10-05-2016
KON145-N003A Galgebakken Sokkelisolering	Vurdering af sokkelisolering	22-02-2017
KON145-N003B Sokkelisolering	Vurdering af sokkelisolering, Rev. B	24-03-2017
KON145-N004A Galgebakken Renovering af krybekældre	Renovering af krybekældre	06-06-2017
KON145-N005 Galgebakken Efterisolering af betondæk	Efterisolering af betondæk	13-07-2017
KON145-N006 Galgebakken Ny gulvkonstruktion med gulvvarme	Ny gulvkonstruktion med gulvvarme	26-07-2019
KON145-N006A Galgebakken, Ny gulvkonstruktion med gulvvarme, rev. A	Ny konstruktion med gulvvarme, rev. A	23-08-2019
KON145-N006B Galgebakken Ny gulvkonstruktion med gulvvarme rev. B	Ny konstruktion med gulvvarme, rev. B	11-02-2020
TORBEN SEIR		
R190609	Måling af fugtindhold i beton	10-09-2019
R190609-2	Måling af fugtindhold i beton	07-11-2019
S190609_Kapillære-Vandmætningsgrad_oversigt	Kapillære vandmætningsgrad	07-11-2019
S190609-2_Vandindhold_oversigt	Vandindhold	07-11-2019
BYG-ERFA		
Skader på gulve med EPS-tilslag	Skader på gulve med EPS-tilslag (EPS-beton)	31-10-2019
Jørgen Nielsen Rådgivende Ingeniører		
Notat_2019.05_Galgebakken_Thermobeton	Vurdering af Thermobeton som produkt til anvendelse ved renovering	15-05-2019
ORBICON		
GLB_K08_C05.5_MASTER - Energiberegninger for Galgebakken_08	Galgebakken Energirammenotat	27-04-2020
LAR - ORBICON		
K02_C05_NOT_Galgebakken Overordnet LAR og Skybrudsscreening og Bilag	Overordnet LAR Skybrudsscreening	20-12-2019
EGGERSEN MILJØ		
Eggersen bilag til PSS	Notat vedr. afklaring af arbejdsmiljømæssige udfordringer ved arbejde i krybekældre.	-
DIN PSS og ordensreglement GALGEBAKKEN rev 2.0B 03.03-2020	PSS og ordensreglement for håndværkere	03-03-2020
Galgebakken PSS 5.4 Oversigt håndtering miljøfarlige stoffer rev 3.0 03.03-2020	Oversigt over håndtering af miljøfarlige stoffer	03-03-2020

PSS Bilag 5.3 Sikkerhedsinstruks for miljøfarlige stoffer GALGEBAKKEN rev 2.0 03.03-2020	Sikkerhedsinstruks for miljøsanering og nedrivningsarbejder	03-03-2020
GEO		
37508.R3	Afløbssystemet - Regnvand Rapport 3	28-05-2015
Boringer-foreløbige	Foreløbig placering af 25 boringer	11-04-2014
Boringer-foreløbige2	Foreløbig placering af 25 boringer	11-04-2014
Foreløbig rapport_juni 2014	Jord- og grundvandsundersøgelse Rapport 1	06-06-2014
Galgebakken_dec_2014	Galgebakken. Vand i krybekældre	dec-14
Galgebakken_oplæg_2014-04-11	Geotekniske og hydrogeologiske undersøgelser	11-04-2014
GEO-REGNVAND	Afløbssystemet - Regnvand Rapport 3	01-04-2015
HUSSVAMPLAB		
26823-1	Mikrobiologisk undersøgelse - Galgebakken Mark 2-6B og Skrænt 3-5AB	04-07-2017
26823-2	Mikrobiologisk undersøgelse - Galgebakken Øster 5-3A, 2620 Albertslund	03-07-2017
26823-3	Mikrobiologisk undersøgelse - Galgebakken Øster 5-2A, 2620 Albertslund	19-07-2017
26823-4	Mikrobiologisk undersøgelse - Galgebakken. Øster 7, 5A, 2620 Albertslund	24-08-2017
26823-101	Plantegninger med prøvepunkter Skrænt 3-5 A B & Mark 2-6B	04-07-2017
26823-201	Plantegninger med prøvepunkter Øster 5-3 A	29-06-2017
26823-301	Plantegninger med prøvepunkter Øster 5-2 A	17-07-2017
26823-401	Plantegninger med prøvepunkter Øster 7-5 A	24-08-2017
27577-2	Mikrobiologisk undersøgelse Mark 2, 6A	27-03-2020
27577-201	Planskitse med prøvepunkter Mark 2, 6A	20-03-2020
27577-202	Planskitse med prøvepunkter Mark 2, 6A	24-03-2020
25277-3	Mikrobiologisk undersøgelse Skrænt 3, 2	27-03-2020
25577-301	Planskitse med fugtniveauer Skrænt 3, 2	16-03-2020
25577-301	Planskitse med prøvepunkter Skrænt 3, 2	24-03-2020
DANSK MILJØANALYSE		
Miljøanalyse D00406-001	Prøvetagnings- og analyserapport	28-04-2015
Miljøanalyse D00406-002	Mikrobielundersøgelse	28-04-2015
D04416-001_GAB_miljø	Prøvetagnings- og analyserapport	25-09-2019
D04803-001-Skrænt 2 20 A, rev. 0	Prøvetagnings- og analyserapport - Skrænt 2, 20A	20-03-2020
D04803-002-Skrænt 6 4 AB, rev. 0	Prøvetagnings- og analyserapport - Skrænt 6, 4AB	20-03-2020
D04803-003-Skrænt 1 9 A, rev. 0	Prøvetagnings- og analyserapport - Skrænt 1, 9A	20-03-2020
D04803-004-Mark 6 7 A, rev. 0	Prøvetagnings- og analyserapport - Mark 6, 7A	20-03-2020
D04803-006-Prøvefelter, rev. 0	Analyserapport - prøvefelter til afrensning af overflade	30-03-2020
D04571-001-Bilag 1	Bilag 1 - Fotodokumentation	
D04571-002-Bilag 1	Bilag 1 - Fotodokumentation	
R10848, Galgebakken Skrænt 3, 2ab	Analyserapport - Galgebakken Skrænt 3, 2ab	13-12-2019
R10849, Galgebakken, mark 2, 6B (type a), V2	Analyserapport - Galgebakken Mark 2, 6b	13-12-2019

NOTATER VEDR. KRYBEKÆLDRE		
notat vedr. krybekældertiltag	Etablerings- og driftsomkostninger ved krybekældertiltag	30-08-2017
økonomi_miljø i krybekældre	Skematisk oversigt over arbejder nødvendige for lovmæssig arbejdsmiljø i krybekældre i overslagspriser	29-08-2017
SBMI		
20128 Rapport, Krybekældre i Galgebakken	Undersøgelse af krybekældre under 25 lejemål	31. maj 2016
20549 Rapport, Fugtundersøgelse i Galgebakken	Fugttekniske undersøgelser i 5 lejemål	30. september 2016
20723 Statusnotat, Galgebakken	Galgebakken, fugtundersøgelse Statusnotat	15. september 2016
Prisoverslag - Opfugtede konstruktioner, Galgebakken	Prisoverslag Vedr.: Undersøgelse af opfugtede konstruktioner,	14. juni 2016
Prisoverslag - Screening af krybekældre, Galgebakken	Screening i krybekældre, Galgebakken i Albertslund	18. marts 2016
sbmi 18137 Galgebakken, indeklimateknisk undersøgelse	Indeklimateknisk undersøgelse i Galgebakken Albertslund	maj-14
sbmi 18186 Galgebakken Neder 6,1	Indeklimaundersøgelse Galgebakken Neder 6,1 Albertslund	mar-14
sbmi 18294 Galgebakken Over 3,1	Indeklimaundersøgelse Galgebakken Over 3,1 Albertslund	mar-14
sbmi 18295 Galgebakken Soender 9,14	Indeklimaundersøgelse Galgebakken Soender 9,14 Albertslund	mar-14
sbmi 18317 Galgebakken Vester	Indeklimaundersøgelse Galgebakken Vester 3,1 Albertslund	apr-14
TEGNINGER		
TEGN eksist forhold	Boligtype A	Var.
	Boligtype B	Var.
	Boligtype B+C	Var.
	Boligtype C	Var.
	Boligtype D	Var.
Udbudsmateriale 2012		
	01. Tilstandsundersøgelser af betonfacader - Rambøll	apr-04
	02. Pilotundersøgelse i 15 boliger	8. februar 2006
	03. Tekniske undersøgelser, fase 2, sept. 2006	sep-06
	04. Anbefalede renoveringsløsninger, rev., feb 2007	20. feb 2007
	07. Tekniske undersøgelser, fase 2, rev. maj 2008	sept 2006/rev maj 2008
	08. Termografi, notat	15. april 2009
	09. Termografi_Bilag - TermoSyn	20-02-2009
	11. Tilstandsvurdering af betonfacader, sokler og støttevægge	20-01-2012
	12. Bilag til tilstandsvurdering af betonfacader, sokler og støttevægge	20-01-2012
	16. Supplement til Tekniske Undersøgelser	maj-12
	18. Anbefalinger vedr. renoveringsløsninger, rev. 3, maj 2012	21. maj 2012
	19. Foreløbig helhedsplan	maj-12
	21. Tekniske undersøgelser, oktober 2012	okt-12
	23. Undersøgelse af årsag til skimmel i ejendomskontoret	17-05-2013
	25. Ventilation og forbrugsmåling	24-05-2013

	Galgebakken, Albertslund - PCB-Screening	14. december 2011
	Galgebakken, Albertslund - PCB-Screening, supp. Undersøgelse	14. maj 2012

GEO

SUBSURFACE EXPERTISE

Galgebakken. Vand i krybekældre

Status på undersøgelser og tiltag

Geo's overordnede delopgave iht. samlet renovering

1. Undersøge om de eksisterende dræn under husene fungerer
2. Undersøge om jordbundsforholdene i bebyggelsen hindrer afvanding af krybekældrene
3. Undersøge om de eksisterende dræn er tilstrækkelige til at afvande husene
4. Hvis ikke undersøge om omfangsdræn, etableret for hvert hus/række vil afhjælpe evt. problemer
5. Undersøge hvorvidt regnvandsnettet på Galgebakken er i stand til at bortlede regnvand uden risiko for opstuvning

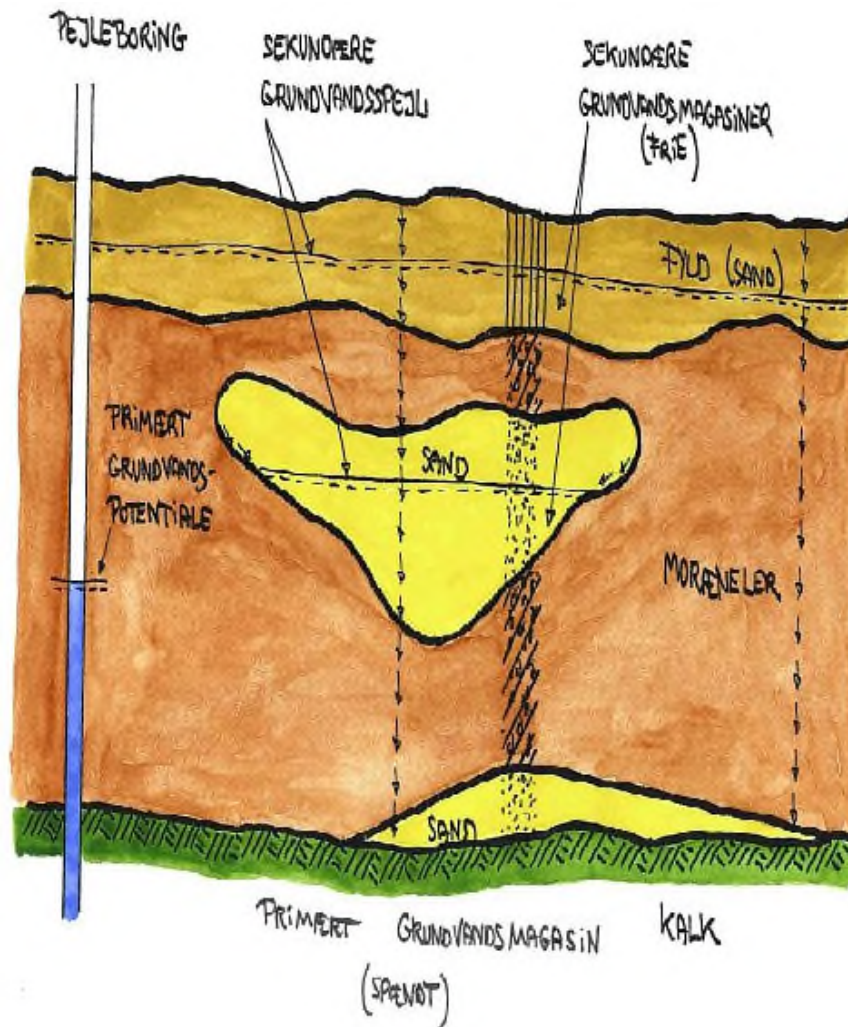
Metodik Fase 1

1. Udførelse af 25 pejleboringer 3 m dybe i området
2. Prøvetagning og vurdering af jordprøver i forbindelse med borearbejdet
3. Undersøgelse af drænsystemet ved 4 udvalgte ejendomme

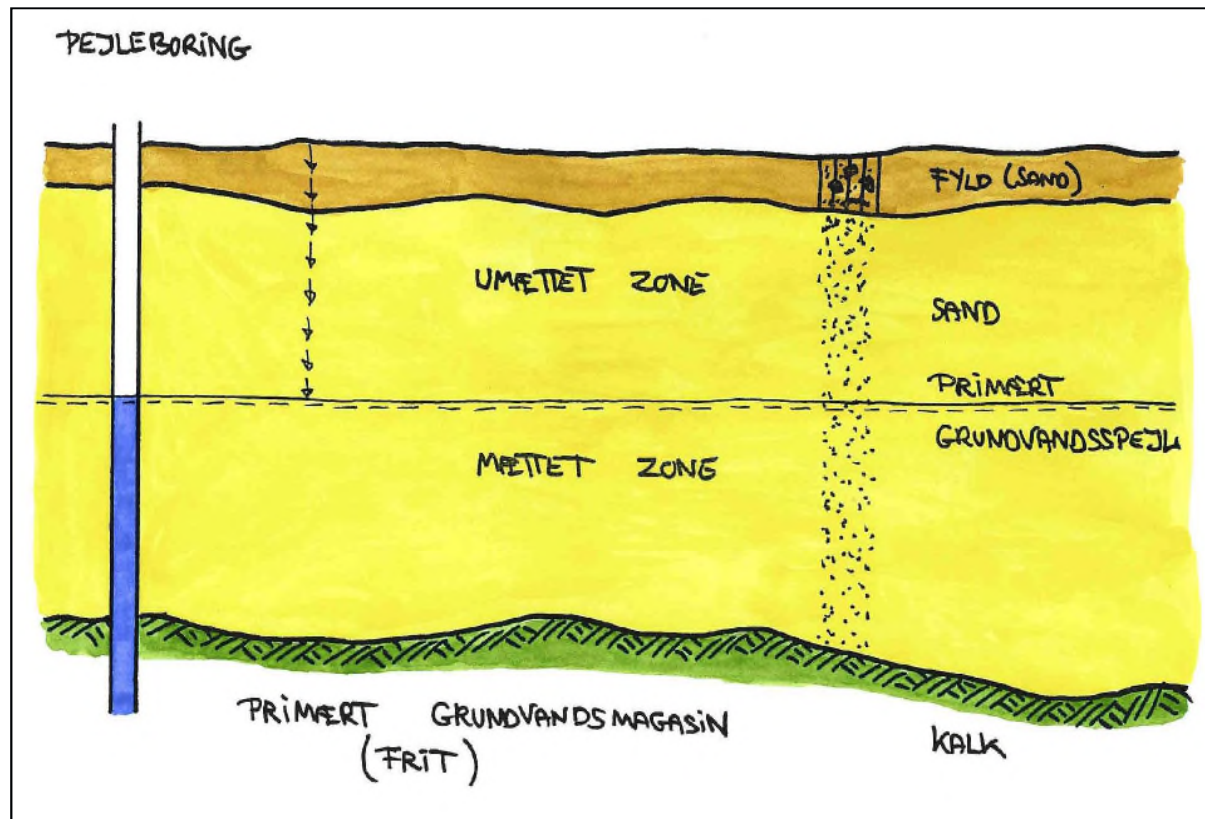
Metodik Fase 2

1. Undersøge regnvandsnettet ved hjælp af måleudstyr sommeren 2014
2. Undersøge regnvandsnettet ved hjælp af EDB-simuleringer af regnskyl

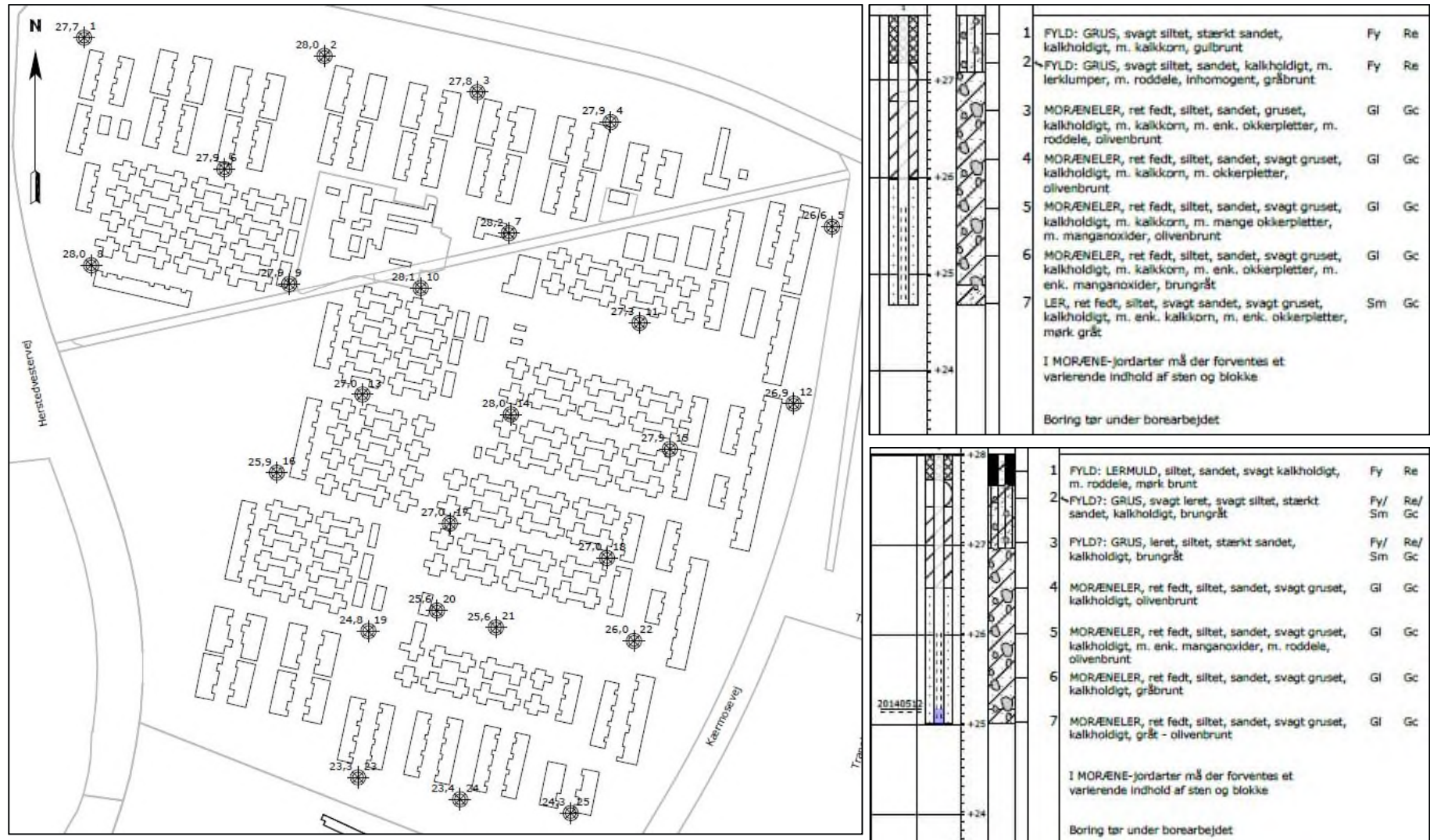
Grundvand – Artesisk og frie magasiner



Grundvand – Frit gvs-magasin



Resultater, Fase 1



Resultater, Fase 1

Boring	Vandspejl (meter u. terræn)	Vandspejlskote (DVR90)
B1	> 3,0 (Tør) *	< -24,7 (Tør) *
B2	2,8	+25,2
B3	2,9	+24,9
B4	2,7	+25,2
B5	> 3,0 (Tør)	< +23,6 (Tør)
B6	> 3,0 (Tør)	< +25,9 (Tør)
B7	2,0	+26,2
B8	> 3,0 (Tør)	< +25,0 (Tør)
B9	2,8	+25,2
B10	2,3	+25,7
B11	> 3,0 (Tør)	< +24,3 (Tør)
B12	> 3,0 (Tør)	< +23,9 (Tør)
B13	2,6	+24,4
B14	2,3	+25,7
B15	> +3,0 (Tør)	< +24,9 (Tør)
B16	2,6	+23,4
B17	2,6	+24,4
B18	> 3,0 (Tør)	< +24,0 (Tør)
B19	2,5	+22,3
B20	1,2	+24,4
B21	> 3,0 (Tør) *	< +23,6 (Tør) *
B22	> 3,0 (Tør) *	< +23,0 (Tør) *
B23	> 3,0 (Tør)	< +20,3 (Tør)
B24	> 3,0 (Tør)	< +20,4 (Tør)
B25	> 3,0 (Tør)	< +21,4 (Tør)

Som det fremgår har der kun kunnet registreres et vandspejl i boring 20, som ligger forholdsvis højt og formodentligt over overside af rå-jord i krybekælder. I de øvrige boringer har vandspejlet kunnet registreres > 2,0 m under terræn, hvilket vurderes at være min. 0,5 á 1,0 m under rå-jord i krybekælder.

Fra oplysninger i GEO's arkiver kan det oplyses, at det primære grundvandsspejl er beliggende i kote +14 i Galgebakkens nordlige del og i kote +13 i den sydlige del.

Sekundære vandspejl forventes normalt at være højest beliggende omkring 1. april og lavest omkring 1. oktober, grundet den forøgede fordampning af nedbør i sommerperioden.

Resultater, Fase 1, Dræn i krybekældre

Undersøgelsessteder

Galgebakken Mark 2-5B
Galgebakken Neder 6-1
Galgebakken Over 1-2B
Galgebakken Sønder 9-14
Galgebakken Vester 2-19

Der er truffet drænrør (Ø60 mm) ca. 0,35 – 0,45 m under overside af råjordsplanum i de 5 undersøgte krybekældre. Rørene, der er benyttet, er ikke traditionelle drænrør og ikke fuldslidsede. Hullerne i rørene er fyldt med ler . Ligeledes er filtermaterialet stedvis fyldt med ler.

Resultater, Fase 1, Dræn i krybekældre



Neder 6-1(8).JPG
07-05-2014

Resultater, Fase 1, Dræn i krybekældre



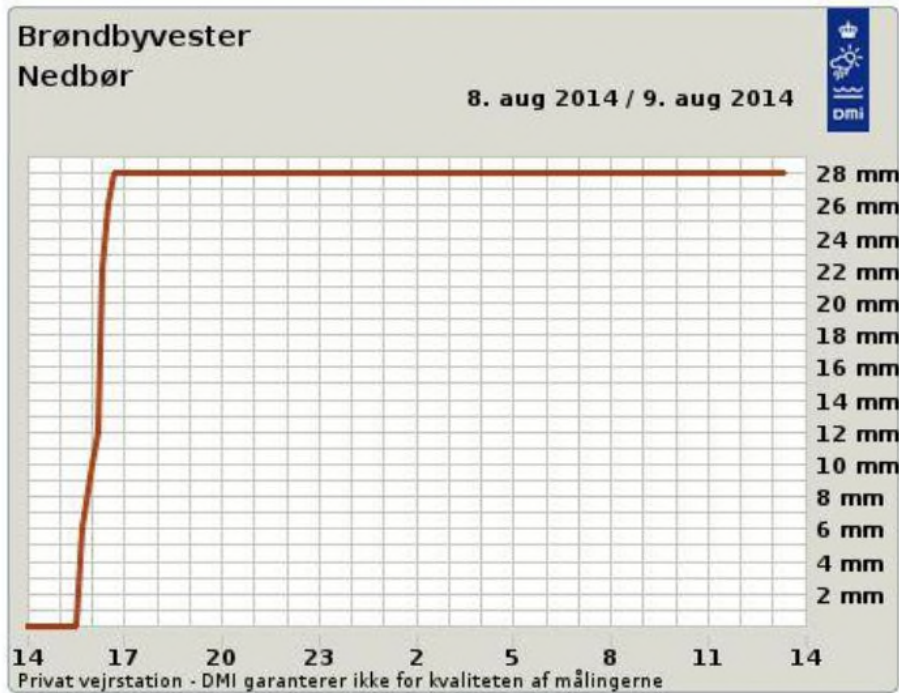
Neder 6-1(12).JPG
07-05-2014

Resultater, Fase 2, Undersøgelse af regnvandsnettet



Resultater, Fase 2, Undersøgelse af regnvandsnettet

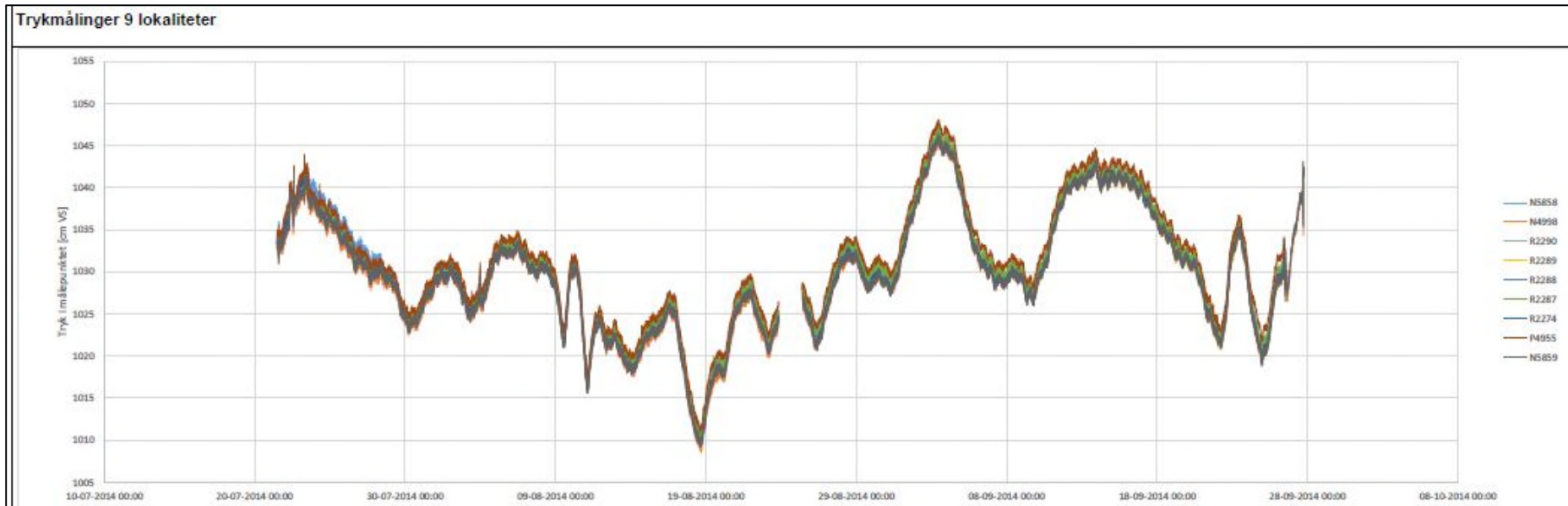
T ~ 20 år



T ~ 5 år



Resultater, Fase 2, Undersøgelse af regnvandsnettet



Sammenfattende spørgsmål og svar

Fungerer de eksisterende dræninstallationer under husene efter hensigten og kan de afvande overfladevand og hindre vandindtrængen i krybekældre?

Nej – de eksisterende dræninstallationer under husene fungerer ikke efter hensigten og kan ikke afvande overfladevand og hindre vandindtrængen i krybekældre.

Bliver disse dræn ikke fjernet/afproppet vil der kunne være risiko for tilbageløb udefra ind i krybekældrene og dermed fortsat være risiko for fugtproblemer.

Sammenfattende spørgsmål og svar

Undersøgelserne af grundvandsstanden viste ingen umiddelbare problemer med højt grundvand. Driften oplever imidlertid visse boliger, hvor der løbende står blankt vand i krybekælderen, og der kan ikke umiddelbart findes en forklaring. Kan GEO oplyse om de udførte undersøgelser kan forklare hvorfor der står vand i visse krybekældre?

Nej – der er i undersøgelserne ikke fundet en årsagssammenhæng der kan forklare, hvorfor der står vand i visse krybekældre. Områderne mellem husene er imidlertid ikke afvandet/drænet, så al regnvand, der ikke falder på tagfladearealer og ledes væk via disses afløb, skal bortledes gennem jorden. Da vandtrykket langs hussoklen er større end vandtrykket i krybekælderen vil overfladevand kunne løbe langs med soklen ind i krybekældrene, hvor det skal bortdrænes via drænet. Fungerer dette dræn ikke visse steder vil vandet kunne stuve op og danne frit vandspejl – specielt steder, hvor plasticmembranen, udlagt over leren i krybekældren, er intakt og hindrer vandet i at sive ned i jorden igen.

Sammenfattende spørgsmål og svar

Tidligere meldinger fra GEO har klart antydnet, at etablering af omfangsdræn ikke nødvendigvis er den bedste/korrekte løsning (se rapport 1, s. 7). Er det GEO's opfattelse at etablering af omfangsdræn (og drænbrønde) rundt om hvert hus/husrække vil afhjælpe problemerne?

I Geo's rapport 1 s. 7 står der, "at et omfangsdræn ikke nødvendigvis kommer til at fungere efter hensigten, hvis man ikke også fjerner kilden til problemet." Med dette menes, at hvis regnvand ikke bortledes tilstrækkeligt gennem det eksisterende ledningsnet, så vil der være risiko for, at regnvandet visse steder stuver tilbage op i systemet og som nu danner frit vandspejl i krybekældrene. Såfremt der etableres omfangsdræn (og) drænbrønde om hvert hus/husrække og det samtidigt dokumenteres, at vandet kan bortledes uden risiko for lokale opstuvninger visse steder, så vil denne løsning, udført korrekt, kunne afhjælpe problemerne.

Sammenfattende spørgsmål og svar

Er det GEO's opfattelse, at jordbundsforholdenes beskaffenhed i Galgebakken hindrer afvanding af krybekældre og terrænet i øvrigt?

Ja. Under 0,4 til 1,1 m fyld træffes ler (moræneler), som er meget lidt vandledende. Såfremt kraftig nedbør ikke bortledes via afløbssystemet har regnvand svært ved at dræne væk gennem de naturlige aflejringer, hvilket teoretisk kan resultere i kort- og længerevarende opstuvning tæt ved jordoverfladen og i krybekældre.

Sammenfattende spørgsmål og svar

Hvis der ikke var noget økonomisk begrænsning, hvad ville da være GEO's anbefaling til Galgebakken for at fremtidssikre i forhold til afvanding og vand i husene?

Uden økonomisk begrænsning ville følgende tiltag anbefales til Galgebakken for at fremtidssikre i forhold til afvanding og vand i husene:

1. Regnvandsnettet dimensioneres til min. 500 års hændelse; evt. med LAR løsning til lokal dam/sø
2. Eksisterende dræn fjernes/afproppes og plastic membraner 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
5. Mellem husene reguleres terræn så det falder væk fra husene mod sti hvor der opsamles regnvand via riste.
6. Parkeringspladser forsynes med afvanding til riste

Sammenfattende spørgsmål og svar

Når der nu er en økonomisk begrænsning, hvad vil så være det næstbedste løsningsforslag jf. ovenstående?

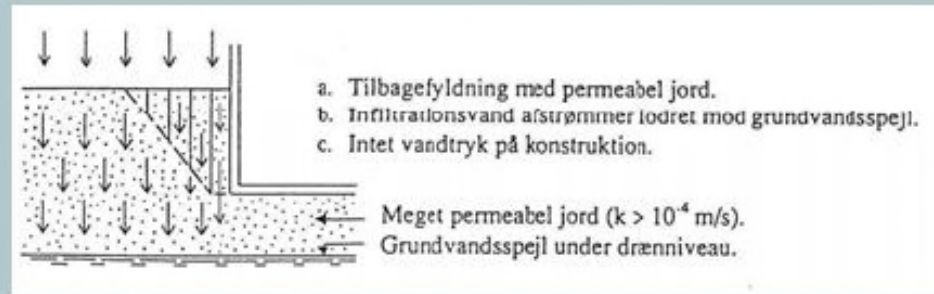
Med økonomisk begrænsning ville følgende tiltag anbefales til Galgebakken for at fremtidssikre i forhold til afvanding og vand i husene:

1. Regnvandsnettet undersøges og evt. flaskehalse udbedres med lokale større rør.
Dimensioneres til min. 50 års hændelse
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

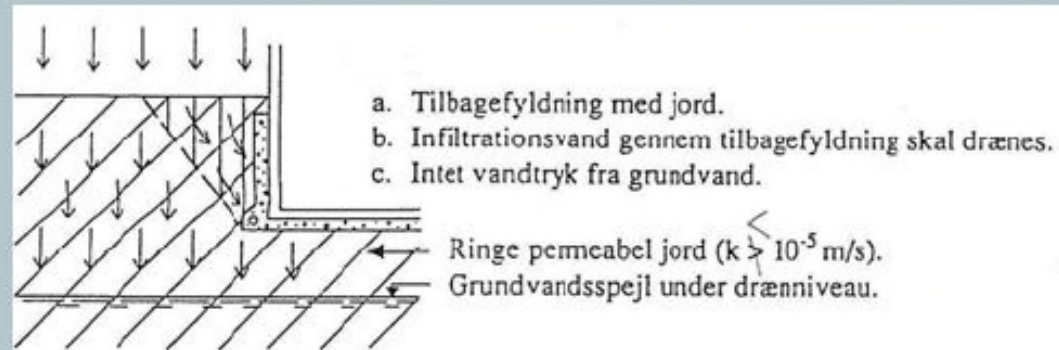
Design af dræn iflg. drænnormen, DS436

Drænnormen DS 436 – Klasseopdeling

- Klasse 1:



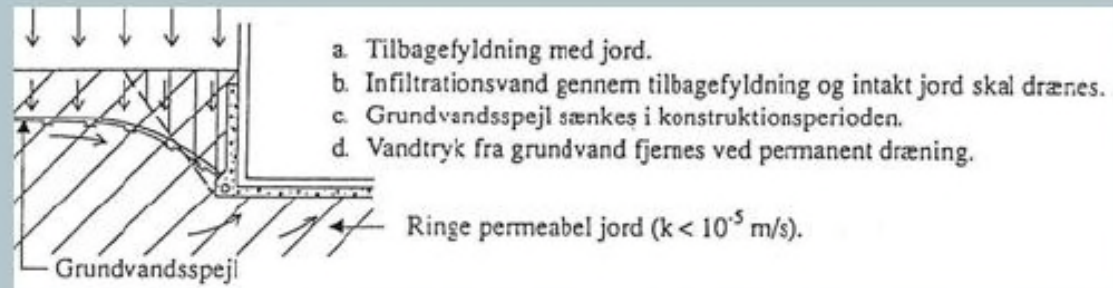
- Klasse 2 :



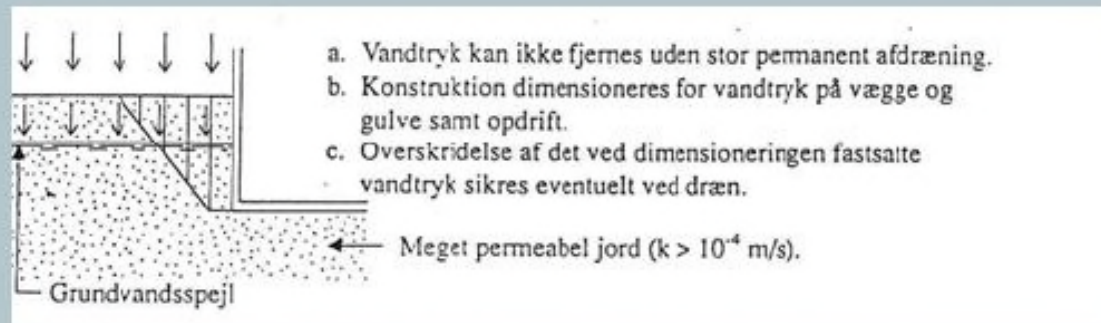
Design af dræn iflg. drænnormen, DS436

Drænnormen DS 436 - Klasseopdeling

- Klasse 3



- Klasse 4



Resterende undersøgelse, EDB gennemregning af net



Kristian Overby

Fra: Birgitte Kelding Hansen <bkh@nova5.dk>
Sendt: 28. april 2020 11:42
Til: Kristian Overby
Emne: VS: Ødelagt træ på Rullebakken

To.

Med venlig hilsen

Birgitte K Hansen

Cand arch
bkh@nova5.dk
+45 3170 8997

NOVA 5

NOVA5 arkitekter
Æbeløgade 4, 2. sal
DK-2100 København Ø
+45 3393 0880
www.nova5.dk

Fra: Jens Godwin Damgaard <jgd@bo-vest.dk>
Dato: 27. april 2020 kl. 14.24.10 CEST
Til: Christian Lang <CL@nova5.dk>, Jannik Kirkefeldt <jbk@pwj.dk>
Emne: Ødelagt træ på Rullebakken

Hej

Jeg har fået vedhæftede billeder fra min Gartner

Træet står på den plads der er ved prøvehus A, hvor der har stået containere.

Jeg henviser i øvrigt til værdifastsættelsen af træet fra træregistreringen i Galgebakken

Det ser ud til at chaufføren, der har hentet/leveret containere til Grus er årsagen.

Træregistrering.

Galgebakken 2019.02

Objekt



Nr. 004

Art: Lind, *Tilia cordata* 'Greenspire'

Alder: 14 år

Status i Landskabsplanen:

Position



Alder

Træets aktuelle alder: 14 år

Træets forventede levealder: 50 år

Med venlig hilsen

Jens G. Damgaard
Ejendomsmester

Fra: Kim Vanner <kva@bo-vest.dk>

Sendt: 27. april 2020 13:59

Til: Jens Godwin Damgaard <jgd@bo-vest.dk>

Emne: Ødelagt træ på Rullebakken

Der er så store dele ødelagt, at der skal et nyt træ til.

Dine øjne på Galgebakken.

Sendt fra min
iPhone





