Referat for Helhedsplanudvalgsmøde 98

8. marts 2023 klokken 17.00-19.00 på Galgebakkens ejendomskontor – bestyrelseslokalet.

Deltagere:

- Birthe Y. Nielsen, GAB
- Steen Søndergaard, GAB
- Jens Ellesøe Olsen, GAB
- Benny Klausen, GAB
- Thor Hansen, GAB - afbud
- Lars Steinov, GAB - afbud
- Jesper Lohse Jørgensen, observatør
- Grethe Engelbrecht Johansen, observatør – er stoppet som observatør

- Vinie Hansen - formand, VA - afbud

Fra BO-VEST:

- Kristian Overby (KRO) – projektleder, referent, BO-VEST
- Kenneth Skråning Fuglsang (KSF) – ejendomsleder, BO-VEST - afbud
- Dorte Tønder (DOT) – projektassistent, referent, BO-VEST
- Stine Lintrup (STL) – kommunikation, BO-VEST
- Berit Djarling – beboerkoordinator, BO-VEST

Fra rådgiver:

- Christian Lang – projektleder, NOVA5

DAGSORDEN

Punkt 1: Godkendelse af dagsorden og punkter til eventuelt.

1.1 Godkendelse af dagsorden og punkter til eventuelt.

Det blev efterspurgt, at referater fra HPU-møder lægges op på hjemmesiden hurtigst muligt.
KRO beklagede at der har været en længere behandling grundet pludselig barsel. Der

STL sørger for at referatet fra HPU-møde 97 lægges op snarest.

Der var følgende punkter til eventuelt:

- Status vedr. projekt for nyt beboerhus.
- Plan for, hvorledes der må graves i haver ved de renoverede boliger.
- E&P har afleveret varslinger, hvor de har lavet varslinger for tidsrum kl. 7 – 15.
- Skrænt 315 fiberbeton.
- Varmeregning og husleje for beboere indflyttet i renoverede boliger i Skrænt.
- ID og arbejdsseddel til håndværkere – skal kunne præsentere sig.
- Kvalitetssikring af de arbejder, der er udført. Ikke optimalt.

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

2.1 Byggeposten og renoveringshjemmeside
Byggepost med referat fra infomøde om Skrænt 1 og 3
Der var følgende emner til den kommende Byggeposten

- Stadeopgørelse for Skrænt 2-4-6
- Vintergækker
- Tidsplan for det videre projekt efter Skrænt 2-4-6
- Flytning af D-boliger

Der blev bemærket, at Byggeposten kommer sent efter indgået aftale. Det ønskes, at Byggeposten udkommer en uge eller to efter HPU-mødet.

2.2 Beboerhenvendelser

2.3 Åbent Hus

2.4 Informationsmøde / beboermøde
Det blev aftalt, at der skal holdes et infomøde/beboermøde for alle beboere, hvor beboerne kan stille spørgsmål og se billeder af færdige boliger. Ligesom der kan oplyses om erfaringer fra indflytning af Skrænt 1 og 3

Der ønskes deltagelse fra BO-VEST, NOVA5 og E&P

Der var forslag om at afholde mødet torsdag den 30/3 kl. 19 – 21 i beboerlokalet.
KRO spørger E&P omkring deltagelse i mødet.
Det undersøges om beboerhuset er ledigt. Der er efter mødet nået frem til at det vil passe bedre med en dag i april. Dato annonceres med byggepost.

Punkt 3: Tekniske anliggender

Vand i krybekældre
Er der et problem med blankt vand i krybekældre? Rådgiver har undersøgt nærmere

Se præsentation fra rådgiver.

Christian fortalte, at projektet ikke har til formål af fjerne vand i krybekældre. Omfangsdrænet og terrænregulering skal gerne minimere det når dette bliver udført. Endvidere udføres der sokkel- og gulvmembran~~,~~ Der er ikke noget nyt ved, at der er vand i krybekældrene og det vil det blive ved med at

være. Forhold omkring konstateret vand i krybekældre har været fra en periode hvor udførelsen har været i gang og hvor der har været gravet ud rundt omkring boligerne.

En deltager tilføjede, at Galgebakken er bygget på en bakke, hvor der er ca. 1 m's forskel på koterne i de enkelte kvarterer ned ad bakken.

KRO oplyste, at den teoretiske mulighed for opstigende fugt i fundament og til kritisk knudepunk følges med sensorer.

Omlægning af fliser i forhaver til B-boliger og C-boliger

Sandfugen lægges ud mod strædefliser.

Se rådgivers præsentation.

Præsentationen tages til efterretning, da der er udført ændringer som ønsket.

Mangelafhjælpning i Skrænt 1 og 3
Rådgiver giver status på mødet.

Adgang til rådgivers fejl/mangelliste?
Rådgiver foreslår at det testes af på Skrænt 2, 4 og 6

Ved udtørring af lette facadeelementer, trækker elementet sig en smule. Det har desværre vist sig at den fuge der er anvendt ikke kan optage den tolerance der er nødvendig og at disse derfor sprækker. Der laves derfor ændring til en anden fuge. For Skrænt 1 og 3 laves denne udbedring ved 1 års gennemgangen.

Skimmelsanering i skure. Der var nogle steder opstået skimmel på undersiden af taget, da det ikke var rigtigt inddækket under arbejdet. Der bekæmpes ved sprøjtning mod skimmel.

Christian oplyste, at noget af loftbrædderne havde rejst sig og der skal rettes op på det eller det skal holdes under opsyn til evt. senere. Det er mindre problematisk med skimmel i et udvendigt skur end i bolig, men synlige plamager skal behandles.

Status for monitorering og fugtforhold

Se rådgivers præsentation

Christian oplyste, at de har kontaktet Brunata for at får udskiftet de defekte sensorer. Brunata har fået sensorerne hjem og de vil blive monteret.

Christian gennemgik målingerne fra A-prøvebolig. Temperaturen har været svingende. Det skyldes at varmeblæserne har kørt på byggestrøm og desværre har byggestrømmen fungeret on/off. Dermed har den mekaniske ventilation også være on/off.

Sensorerne i krybekældrene er ophængt frit. Interimsvarmen fra fjernvarmen afgiver varme, hvilket nok kan forklare de relativt høje temperaturer og at UTA-ventilationen ikke har været idræftsat. Da der ikke har været luftskifte, så er varmen ikke blevet skiftet ud. Der har været varmere i krybekælderen end forudsat.

KRO oplyste, at der er et næsten ikke eksisterende forbrug af el til krybekælderudluftning. Han undersøger det nærmere af hensyn til spørgsmålet om evt. kompensation for de elmålere, det vedrører.

Christian kan sende en oversigt over, hvor der er krybekælderudluftning.

KRO oplyste, at hvis der skulle etableres lovlig fællesstrøm i krybekældre til udluftningen ville dette blive markant dyrere, end den kompensation som skal gives til beboerne

Bunch skal foretage en vurdering af data. KRO følger op på det.

Foreløbige data indsamlet. Videre proces.

Ønske om App-adgang til ventilation og gulvvarme kigges der på når hovedsystemet er oppe at køre.

Skimmelregistreringer i prøveboligerne Galgebakken Skrænt 302 og Mark 206.

Se rådgivers præsentation.

Udvidelse af fællesskur ved D-boliger i Skrænt

Inddækning af emhætterør eller ej over overskabe i A-bolig

Se rådgivers præsentation.

De tilstedeværende fandt, at det er for dyrt at få sat MDF-plader op.

E&P skal rette loftet, så det bliver pænt omkring emhætterøret.

Overfladebehandling med puds på betonvægge

Der er tidligere modtaget henvendelse om hvorfor der er anvendt puds på betonvægge. Beboer finder det skrøbeligt.

Rådgiver oplyser at det er en almindelig metode. Filt vil være dyrere.

Se rådgivers præsentation.

Der spurgt til, hvilken malerbehandling væggene skal have.

Christian oplyste, at der i rum bortset fra køkkenrum er malet med glans 5. Køkken glans 25.

Trappesagen

Der er nu modtaget overslagspris fra E&P for udskiftning af trapperne. E&P mener ikke at de skal afholde omkostning til udskiftning. Der pågår arbejde med at lave juridisk vurdering om hvorvidt der skal startes en skønssag eller om der skal forsøges indgået forlig.

Se rådgivers præsentation.

En deltager mente, at det er bedst af finde en mindelig løsning. Det er skørt at gå den juridiske vej med evt. skønssag.

KRO oplyst, at der måske kan findes en løsning inden nogle af de kommende møder.

Belysning i stræde ved D-bolig

Se rådgivers præsentation.

En deltager oplyste, at historisk, så var den lave placering bestemt af et lysudvalg og den høje placering var bestemt af en gårdmand.

Den lave placering blev vedtaget.

Ændring af sanitet

Se rådgivers præsentation.

Ribe VVS, der har overtaget VVSarbejdet efter Bravida, har ønskes at skifte sanitet.

Armaturer:

Rådgiver mener, at det er muligt at udskifte fremadrettet. Christian har fået nogle eksemplarer. Rådgiver kan stå inde for de foreslåede Børma. Han havde medbragt eksemplarer af brusearmatur og køkkenarmatur til fremvisning.

De viste modeller fra Børma blev godkendt.

Der var et ønske om at udskifte til de samme armaturer i de allerede færdige boliger. KRO bemærkede at leverede armaturer er indenfor retningslinjerne og at det vil være en unødig udgift for byggesagen.

Håndvask:

Man vil gerne se den foreslåede håndvask inden godkendelse.

Toilet:

Rådgiver oplyste, at de finder, at det eksisterende Ifö toilet er bedre end det der foreslås af Ribe VVS.

Dette blev støttet ved mødet.

Toilet-dør i A-boliger

Se rådgivers præsentation.

Der ønskes ikke ændringer.

D2-prøvebolig og udvidelse af fælleshus

Se rådgivers præsentation.

Der har været en vandskade og nogle gulvbrædder er skiftet. Der findes ikke en generel skimmelproblemstilling på D2 prøveboligen. Gulvet skiftes først i forbindelse med ombygning til fælleshus.

Der blev efterspurgt et møde i forhold til udvidelse af fælleshus.

KRO oplyste, at vil blive indkaldt til et opfølgende møde om, hvorledes projektet kan komme videre?

D2-boliger

KRO oplyste, at han vil vende tilbage med hvornår udførelsen af dem sker.

Punkt 4: Status på genhusning

Punkt 5: Økonomiske anliggender

Punkt 6: Nyt fra eksterne interessenter, rådgivere m.v.

Punkt 7: **Tidsplan**
E&P har varslet yderligere forsinkelser. Tidsplan gennemgås på mødet. Skrænt 2, 4 og 6 omvarsles med nye tidspunkter.

Punkt 8: **Proces og organisation.**

Punkt 9: Myndigheder (Landsbyggefonden, kommunen m.v.).

Punkt 10: Eventuelt

1. Hvordan er fiberbetonelementerne sikret i toppen mod fugle og dyrs indtrængen i hulrummet mellem element og Cembrit pladen? Er løsningen kvalitetssikret og godkendt?

Christian oplyste, at der monteres et fugegitter. Fagtilsynet laver stikprøvevis kontrol og entreprenøren laver KS tjek.

2. Hvornår eftermonteres der stormkroge og sikringsbeslag på døre og vinduer i Skrænt 1 og 3? - husk aftale om hvide og sorte beslag til hhv. hvide og grønne døre og vinduer.

KRO oplyste, at man vil indkøbe nogle med sorte sikringsbeslag, der vil kunne sælges til beboerne via beboerudlånet.

Christian undersøger vedr. stormkroge til havedøre.

Det blev påpeget, at havedøre kan ikke åbnes helt. Christian undersøger, hvor mange grader halvdøren kan åbnes. En beboer spurgte også til hvor meget køkkenet stalddør kan / skal kunne åbne. Christian undersøger

3. Hvornår retableres parkeringspladsen på Skrænt med færdig grusbelægning, reparerede belysningsarmaturer og lys i affaldsskuret (det er og har været mørklagt i lang tid)?

Christian afventer svar fra E&P.

IT-system
IT-system var lovet til at komme til primo marts. Det må helst gå lidt stærkt.
KRO har møde med Dansk Kabel-TV i morgen.

Plan for hvorledes der må graves i haver ved de renoverede boliger.
KRO vil undersøge, om der er ledninger i haven. Christian oplyste, at entreprenøren skal levere as-built tegninger.

E&P har afleveret varslinger, hvor de har lavet varslinger for tidsrum kl. 7 – 15.
Dette er ikke hensigtsmæssigt og man arbejder hen imod bedre varslinger med kortere tidsrum.

Skrænt 315, fiberbeton
Christian oplyste, at det pågår stadig som en fejl og mangel og det er i proces. Den sidder også skævt et andet sted.

Varmeregning og husleje for de beboere, der er flyttet ind i de renoverede boliger i Skrænt
Gulvvarmen kunne ikke styres ved indflytningen. Beboerne er blevet opkrævet varme ud over forventning.
KRO oplyste, at VA kigger på andre muligheder for kompensation.

ID og arbejdsseddel til håndværkere – skal kunne præsentere sig
Deltagerer oplyst, at håndværkerne ikke medbringer ID, når de foretager arbejder i beboede boliger.
Desuden efterspørges det, at håndværkerne medbringer lister/oplysninger om, hvilke arbejder, de skal foretage i boligen.
KRO tager emnet med til byggemødet.

Kvalitetssikring af de arbejder, der er udført.
En deltager mente ikke, at kvalitetssikringen fungerer optimalt.
Emnet blev udskudt til næste møde.

Punkt 11: Næste møde
4/4/23 klokken 17

Bruttoliste igangværende sager til beslutning

Emne	beskrivelse	Beslutning	Hvem beslutter	Hvornår

~~Køkkenleverandør~~	~~Der er udbudt både Tektumlignende køkken og standard kvalitet.~~ ~~Det skal besluttes hvad der tilbydes beboerne og hvad der er tilvalg~~	~~Standard kvalitet er det, der bliver råd til. Tectum som beboertilvalg~~	~~Bygherre / byggeudvalg~~	~~Juni – ved modtagelse af endelige tilbud~~
~~Ekstra køkkenelementer~~	~~Beboernes mulighed for ekstra elementer samt evt. entreskab~~		~~Bygherre / byggeudvalg~~	~~august~~
~~Karnap~~	~~Skal den med i projekt eller ej~~	~~Karnap udgår~~	~~Bygherre / byggeudvalg~~	~~Juni – ved modtagelse af endelige tilbud~~
~~Optimering teknikskab/ventilation~~	~~Evt. beslutning i forbindelse med optimering~~		~~Bygherre / byggeudvalg~~	~~november 2022~~
~~Værn / Væg mellem stue og køkken i B og C boliger~~	~~Valg af værn eller væg~~	~~Det er besluttet at tilbyde beboerne de forskellige løsninger udgiftsneutralt~~	~~Byggeudvalg~~	~~Juni 2021~~
~~Hul under trappe i stue rækkehuse~~	~~Skal der være åbent eller lukket~~	~~Der lukkes af~~	~~Byggeudvalg~~	~~Juni 2021~~
~~Vandlås til ventilationsanlæg~~	~~Mulighed for vandlås der ikke tørrer ud skal afdækkes~~	~~Vandlås ændret~~	~~Byggeudvalg~~	~~September 2021~~
~~Besvarelse af spørgsmål fra Jesper Lohse af 3/6~~		~~Brev besvaret~~		~~August 2021~~
Frihøjde under inddækningskanaler i værelser	Ønske om at få plads til klædeskabe	Rådgiver afsøger muligheder og fremlægger		november 2021
~~Flisestørrelser~~	~~I udbud indgår kun 15x15 fliser til badeværelser. I mock-up indgik også 10x10 fliser og 30x10 fliser~~	~~Rådgiver afsøger økonomi med entreprenør~~	~~Priser indhentet og der kan gøres beboervalg på tilvalgsportal~~	~~Oktober 2021~~
~~Rydning af baghaver~~	~~Hidtil har det været 2m i baghave der skulle retableres, men uklarhed om beboere kunne beholde ting i resten af have~~	~~Entreprenør forhøres på sagen~~		~~Oktober 2021~~
~~El-ladestander~~	~~Placering af el-ladestandere til biler~~	~~Hidtidige vurdering er at det ikke giver~~		

		~~mening at udføre arbejdet i forbindelse med helhedplanen for parkeringspladsen ved Sønder. Næste p-plads er i Vester~~		
Trappesag	Udskiftning af de trapper der er monteret i forkert dimension	HPU ønsker trapper udskiftet til trapper i rette størrelse		Tvistesag i gangsat med E&P

BO-VEST

GALGEBAKKEN

HPU 98 Marts 2023

”Klart vand i krybekælder”

Vi har indtil nu kun modtaget sporadiske oplysninger om at der er konstateret klart vand i krybekældrene i de næste etaper, dvs. skrænt 2,4 og 6. Vi har ingen konkrete oplysninger om hvad der er op og ned på sagen, f.eks. om der er udført omfangsdræn i de områder der har klart vand i krybekælderene osv.
Vi har heller ingen oplysninger om hvad der vil blive gjort for at fjerne vandet - og ej heller hvad der skal til for at undgå senere tilfælde.
Det handler bl.a. om en tydelig og klar redegørelse for rækkefølgen af hvordan og i hvilket omfang klart vand i krybekældrene optræder i forhold til rækkefølgen for hvornår arbejdet med omfangsdræn og ændring af terrænet, isolering af sokler m.m. foregår - dvs. hvad kom først hønen eller ægget?

Jeg håber GAB og GAB medlemmerne af HPU vil støtte op om følgende spørgsmål og medvirke til at få en grundig belysning af om klart vandspejl i krybekældre er kritisk for vores igangværende renoveringssag.

På den baggrund foreslår jeg at vi drøfter spørgsmålet på næste møde, og at HPU forinden mødet modtager et materiale der besvarer nedennævnte spørgsmål:

Problem: Hvad er årsagerne til klart vand i krybekældrene, når der er udført de tiltag som Helhedsplanen foreskriver?

Med baggrund i ovennævnte foreslås følgende punkter undersøgt og drøftet:
1. På hvilke adresser i den igangværende renovering er der - og har der inden for de seneste 6 mdr. - stået klart vand i krybekælderen?
2. Hvad er rækkefølgen for hvornår der er udført omfangsdræn, isolering af sokler og ændring af terræn med fald væk fra bygninger og hvornår og hvor der er konstateret forekomster af klart vand i krybekældre?
3. Hvad mener Bo-Vest, Nova5 og Enemærke & Petersen om at der står - og har stået - klart vand i krybekældrene - og hvilke initiativer er der planlagt som følge heraf?
4. Er de udførte dræn og drænbrønde afleveret og godkendt og fundet funktionsdygtige og i orden og, og hvornår er det sket?
5. HPU orienteres om den, på sidste HPU, lovede gennemgang af data og analyse af fugt og temperaturer i de kritiske knudepunkter i krybekældre.
6. Der ønskes også en sammenligning med tidligere resultater af monitorering af fugt og temperaturer med de nyeste data i den analyse vi præsenteres for?
7. Er Bunch "inde over" som garant for analysernes samlede resultater?
8. Vil Bo-Vest drøfte situationen med klart vand i krybekældrene med Albertslund Kommune?
9. Hvor og hvor mange ventilatorer (udsug fra krybekældrene) er der placeret i B - boliger, A - Boliger og C - boliger?
10. Er ventilatorerne tilsluttet fælles el-forbrug, så der er fuldstændig sikkerhed for at el-forbruget ikke belaster enkelte boliger?
11. Hvornår - og af hvem - bliver der stillet på ventilatorernes effekt, dvs. mængden af m3 luft der udsuges fra krybekældrene - og bliver det monitoreret og tjekket jævnligt?
12. Følger Bo-Vest/Nova5 op på den stående aftale om at HPU modtager kopi af monitoreringer og følgebrev m.m. der indsendes til myndigheder?

”Klart vand i krybekælder”

Nedennævnte er uddrag fra de tidligere undersøgelser af fugttekniske forhold på Galgebakken:

GEO rapporter 2014/15
GEO har helt i starten af projektet undersøgt årsagerne til frit vand i krybekælderene. Én af deres kommentarer, i forbindelse med omfangsdræn, er følgende (og det er GEO selv der har fremhævet teksten med rød markering):

I Geo´s rapport 1 side 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.

Spørgsmålet er så, om Bo-Vest/NOVA5 i Helhedsplanens projekt inkluderer et korrekt udført omfangsdræn jfr. ovennævnte?
Eller rettere, hvordan er omfangsdrænet projekteret - og hvad er omfangsdrænet er sluttet til?

SBMI – konklusioner sept. 2016
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.”

Nova5 konkluderer d.4.12.2018 i sin indstilling til Landsbyggefonden
Bl.a. at: Bortledning og håndtering af regnvand. Eksisterende dræn under krybekældre fungerer ikke og der er direkte risiko for at vand stuver op i dræn og løber ind i krybekældre. Dette skal sammenholdes med det meget høje grundvand og jordbundsforhold, der er i området. Terræn har flere steder bagfald mod boliger. Endnu en risikofaktor sammenholdt med den manglende bortledning af overfladevand fra fundamenterne. Manglende fugtspærre i sokkel.

Granskningsrapport – EKAS, revideret udgave 23. april 2019*.*
Øvrige forhold/tiltag renoveringen bør indeholde - Sammenfatning side 5: • Opfugtning af facader og sokler – overfladevand (regnvand) på terrænet bør alle steder afvises og ledes bort fra facaden. Side 26 • ”For at hindre opfugtning af fundamentsvæg og sokkel udefra er det vigtigt dels at sørge for at overfladevand på terrænet ledes effektivt bort fra facader og sokler, og dels at væggen fugtisoleres på ydersiden mod jord. Hvis ovenstående tiltag udføres, og sammenholdt med at det er en forudsætning, at der udføres balanceret ventilation i boligerne, der sikrer et normalt niveau af den relative luftfugtighed, er det vores vurdering, ***at der vil være minimal risiko for en skadelig opfugtning af facadevæggene, som følge af opstigende grundfugt.”***
Min fremhævning - EKAS peger på en minimal risiko for fugt i knudepunkter = dvs. at der under meget særlig og uheldige omstændigheder kan være en - minimal - risiko for en skadelig opfugtning af facadevæggene, som følge af opstigende grundfugt.
Kan det være en sådan særlig omstændighed vi har med klart vandspejl i krybekældrene?

”Klart vand i krybekælder”

Sammenfattet svar på ovenstående:

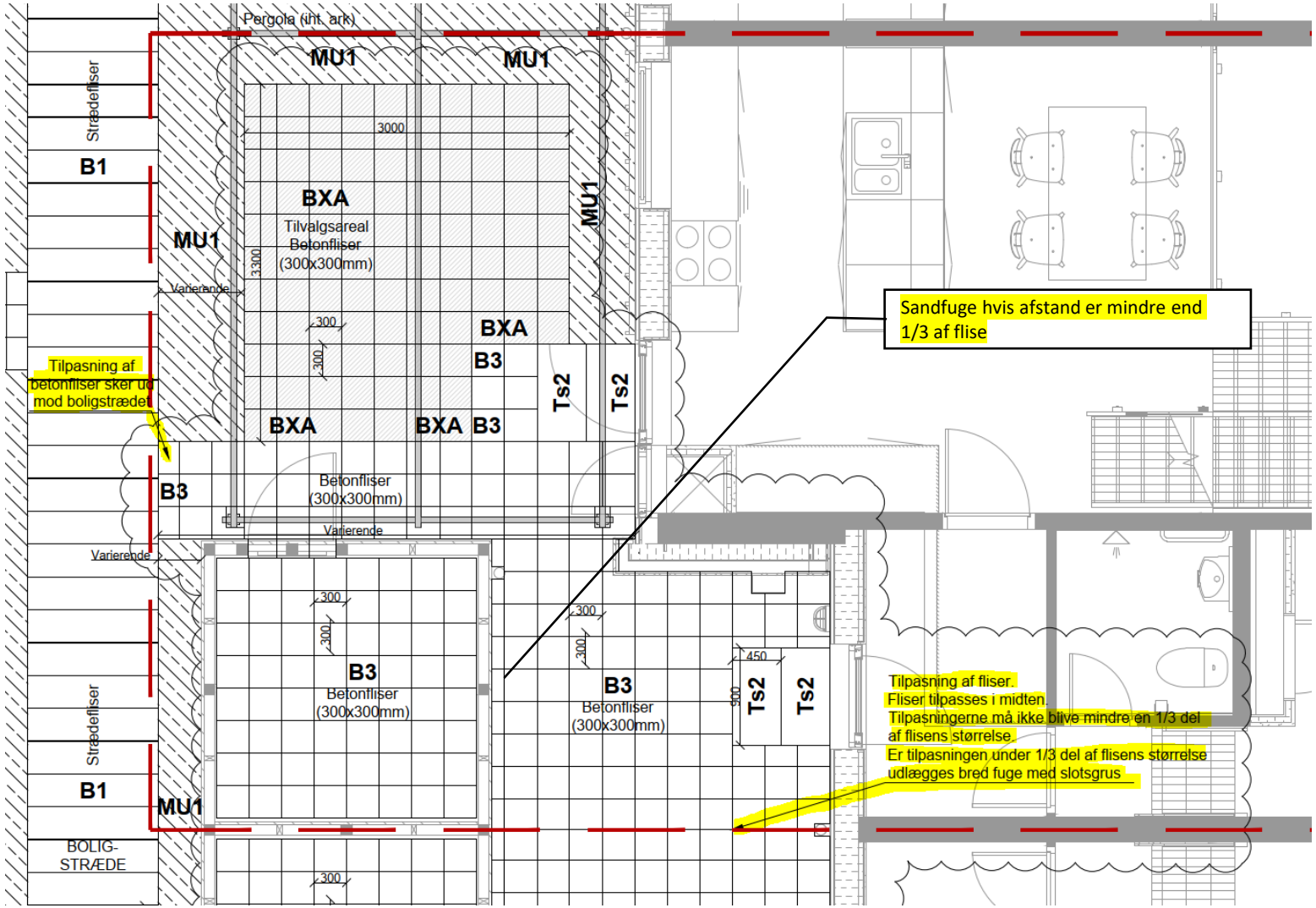
Der har under udførelsen været konstateret vand i nogle krybekældre (primært i A-boliger i Skrænt 2-4 som ligger tættest mod D-bolig) og vandet har vist sig i forbindelse med store regnskyl.
Forholdene har været i udførelsesperioden hvor omfangsdræn ikke har været udført og idriftsat, terræn har været delvis opgravet og ikke færdigudført bortledning af tagvand har ikke kunne føres til kloak da disse har været afkoblet.

Projektet indeholder følgende tiltag for at hindre fugtgener af boligerne:

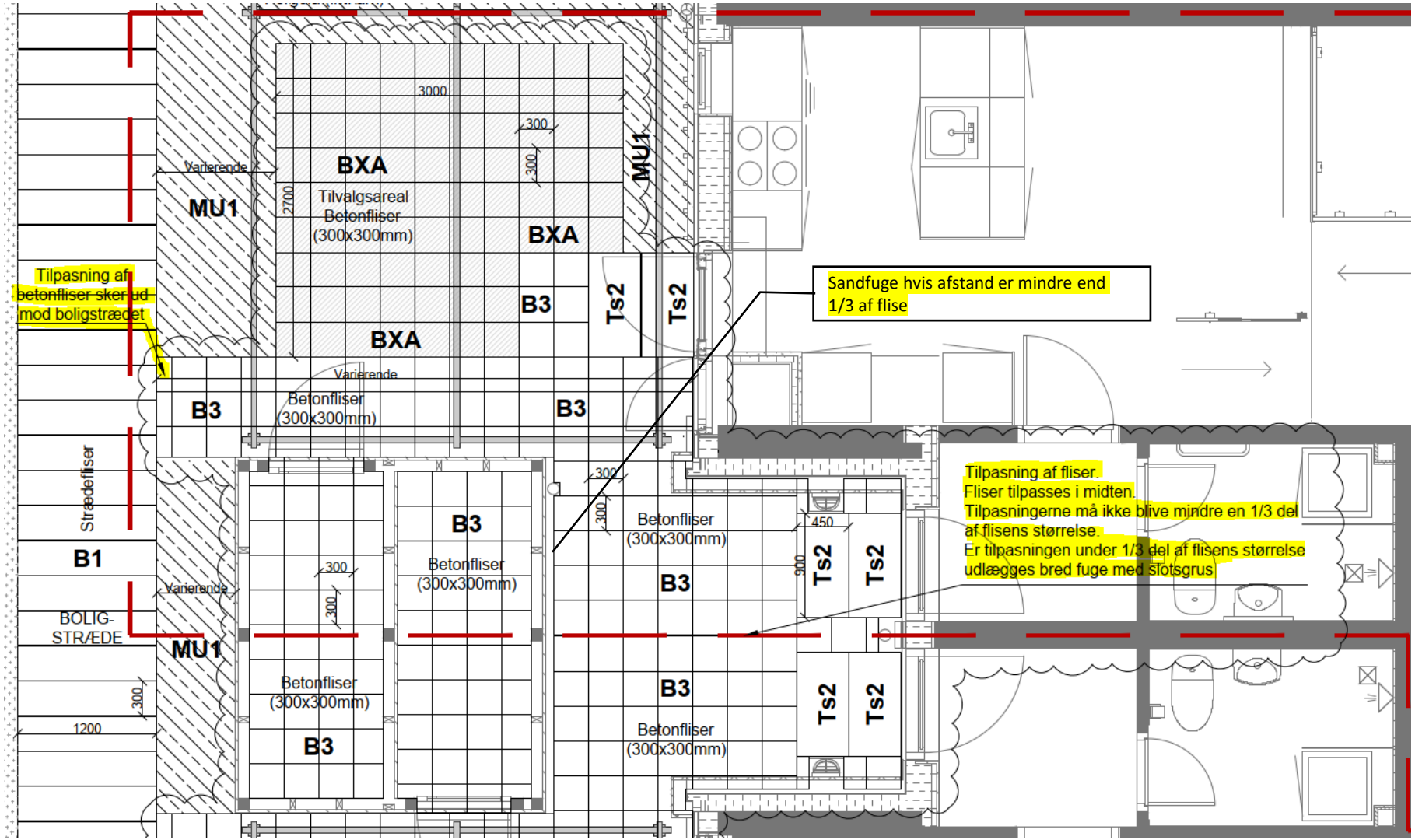
- Omfangsdrøn omkring alle boliger, som leder vand til pumpebrønde (nyt forhold som ikke har været i Galgebakken tidligere)
    - Pumpebrænde leder vand til hovedkloaker
    - Der monteres alarmsystem i pumpebrønde
    - Hvor det er muligt tilkobles eksist drænledning i krybekældre til pumpebrønde
- Terrænregulering som minimer vandbelastning på sokler (i dag er der nogle steder fald ind mod bygninger)
- Fugtspærre af sokler inkl. sokkelisolering og sokkelplade
- Friholdelse af organiske materier min. 150mm fra overkant terræn
- Mekanisk ventilation af krybekældre
- Gulvmembran på etagedæk mellem krybekælder og bolig

Projektet har aldrig haft til hensigt at tørholde krybekældre for vand da dette tildels skyldes grundvandskoter og jordbundsforholdene i Galgebakken.

Omlægning af fliser i forhaver til B-boliger



Omlægning af fliser i forhaver til C-boliger



Status på mangelgennemgang i Skrænt 1-3

Indv. arbejder Skrænt 3

Som udgangspunkt er vi færdige.
Fugning ved ydervæg udsættes til 1-års gennemgang

Indv. arbejder Skrænt 1

Som udgangspunkt er vi færdige i indeværende uge.
Der kan være enkelte steder hvor E&P skal ind igen.

Skimmelsanering i skure

Pågår forventes færdig i indeværende uge.
4 steder specielaftale med beboer.

Automatik for ovenlys

Præcis tidspunkt kendes pt. ikke

Tætning under ateliervinduer I Skrænt

Præcis tidspunkt kendes pt. ikke

Opsætning af espalier, pergolaer og hegn

Forventes færdig primo april

Jord og fliser i baghaver

Forventes færdig primo april/maj

Græssåning i baghaver, beplantning og hæk

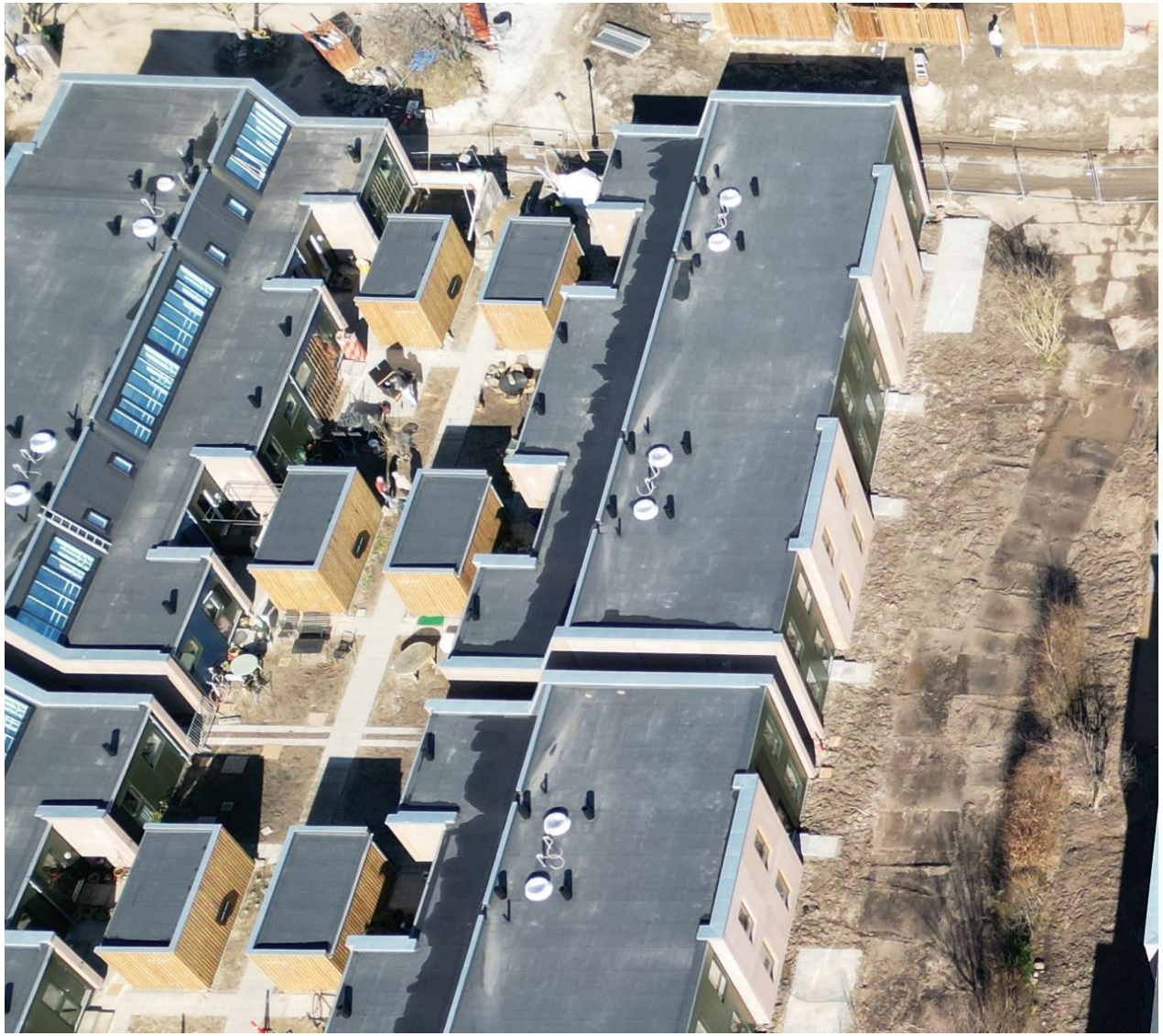
Forårsarbejder og vejret tillader det

Trædesten ved boliger og trapper

Leveres i uge 12 og forventes færdig i april

Havedræn i stræde

Præcis tidspunkt kendes pt. ikke



Status på manglende arbejder i Skrænt 2-4-6

Indv. arbejder

- Færdiggørelse af teknikfag
- Tilkobling af fjernvarme
- Maler- og tømrer finish
- Udbedring af gulve
- Opsætning af sanitet
- Indregulering af tekniske fag

Udvendige arbejder

- Belægninger
- Hegn, skure, pergolaer og espalier
- Færdiggørelse af installationsarbejder i jord
- muld-arbejder og beplatning
- UTA-installationer
- Murkroner

D-boliger

- Indvendig og udvendig aptering
- Tilkobling af forsyninger, indregulering mv.
- Udvendige arbejder som ved A- og C-boliger

Afleveringsproces

- Funktionsafprøvning og testperiode for teknikfag
- Rengøring
- Mestergennemgang
- Rådgiver gennemgang
- Mangeludbedring
- Slutrengøring
- Slutkontrol

Monitorering

Der er udført dataopsamling for de måler som afgiver signal i A- og B-prøveboliger samt i krybekælder i Skrænt 1-3 samt i ydervægge i Skrænt 1-3.

Flere sensorer har haft udfald, hvorfor der ikke er kommet data herop. Brunata er bedt om at udbedre disse.

A-prøvebolig:

Ingen kritiske målte temp- og fugtniveauer.

Temp. i krybekælder lidt koldere end forudsat.

Der har været ustabil varme i boligen fordi den har kørt på byggeplads strøm og vi manuelt har måtte være oppe og skure op og ned for varmeblæser, hvorfor den nogle gange har været lav og andre gange høj

NOVA 5

07-03-2023

01 - 31. december

Måler-nr.	Placering	Forudsat Temp.[°C]	Målt Temp.[°C]	Forudsat RF [%]	Målt RF [%]	Forudsat Abs. Fugt [g/m³]	Målt Abs. Fugt [g/m³]
1	32 - Værelse	20	23,7	49	31,1	8,48	6,67
2	83 – Bad-toilet	20	24,3	49	27,9	8,48	6,19
3	27 – Værelse	20	22,0	49	32,5	8,48	6.32
4	26 – Ophold	20	26,7	49	25,3	8,48	6.42
6	30 – Værelse	20	24,0	49	29,8	8,48	6.50
7	29 – Bad-toilet	20	Ingen Data	49	Ingen Data	8,48	Ingen Data
8	34 – Entre	20	24,9	49	27,9	8,48	6.40
9	31 – Værelse	20	24,6	49	28,3	8,48	6.38
10	28 – Entre	20	23,4	49	30,1	8,48	6.34
11	Udendørs	1,6	1,5	88	90,1	4,75	4.83
14	Krybekælder	13	8,6	-	79,0	-	6.79
15	Krybekælder	13	Ingen Data	-	Ingen Data	-	-
1_1	Ydervæg	13,3	12,3	75	56,0	8.67	6.09
1_2	Ydervæg	13,3	Ingen Data	75	Ingen Data	8.67	Ingen Data

01 - 31. januar

Måler-nr.	Placering	Forudsat Temp.[°C]	Målt Temp.[°C]	Forudsat RF [%]	Målt RF [%]	Forudsat Abs. Fugt [g/m³]	Målt Abs. Fugt [g/m³]
1	32 - Værelse	20	25,0	46	30,7	7.96	7.08
2	83 – Bad-toilet	20	25,4	46	27,7	7.96	6.54
3	27 – Værelse	20	22,9	46	32,9	7.96	6.74
4	26 – Ophold	20	27,1	46	26,3	7.96	6.82
6	30 – Værelse	20	24,7	46	30,6	7.96	6.94
7	29 – Bad-toilet	20	Ingen Data	46	Ingen Data	7.96	Ingen Data
8	34 – Entre	20	26,0	46	27,8	7.96	6.78
9	31 – Værelse	20	25,7	46	28,2	7.96	6.77
10	28 – Entre	20	24,0	46	30,2	7.96	6.59
11	Udendørs	-0,6	3,6	94	92,8	4,36	5.74
14	Krybekælder	13	9,4	-	83,4	-	7.55
15	Krybekælder	13	10,7	-	79,7	-	7.83
1_1	Ydervæg	12,4	14,1	75	53,6	8.2	6.51
1_2	Ydervæg	12,4	14,9	75	65,9	8.2	8.36

2

07-03-2023

sorer i

notat med

GSFYSIK.

tlige

forudsatte

1

Monitorering

B-prøvebolig:

Ingen kritiske målte temp- og fugtniveauer i bolig eller knudepunkter

Øvrige målinger i krybekælder og ydervægge i Skrænt 1-3:

Svingninger i temperatur i knudepunkter (vurderes at dette hænger sammen med manglede gulvvarmestyring og interimsvarme i udførelsesperioden)

RF i knudepunkter er generelt lavere end det forudsatte (sammenhæng med, at temperaturen også har været højere = større udtørring)

Absolut fugtniveau har nogle gange ligget højere enddet forudsatte, men dette bør ses i sammenhæng med at de målte absoluttet fugtniveau udvendigt også er højere, hvorfor der generelt her et større fugtniveau i luften

Temperaturer i krybekælder ligger generelt højere end det forudsatte, men dette vurderes at skyldes, at eksist. Fjernvarme stadig er i brug og giver overskudsvarme samt at UTA ikke har været igangsat hvorfor der ikke har været noget luftskifte.

NOVA 5

07-03-2023

01 – 31 december

Måler-nr.	Placering	Forudsat Temp.[°C]	Målt Temp.[°C]	Forudsat RF [%]	Målt RF [%]	Forudsat Abs. Fugt [g/m³]	Målt Abs. Fugt [g/m³]
B1	Stue	20	19,0	49	38,7	8,48	6,32
B2	Køkken	20	19,9	49	36,9	8,48	6,35
B3	Værelse	20	19,2	49	37,9	8,48	6,26
B4	Værelse	20	19,5	49	37,8	8,48	6,36
B5	Værelse	20	19,4	49	38,6	8,48	6,45
B6	Værelse	20	19,8	49	37,6	8,48	6,43
B7	Værelse	20	19,6	49	37,2	8,48	6,29
B8	Bad	20	20,0	49	36,0	8,48	6,23
B9	Bad	20	19,5	49	37,9	8,48	6,37
B10	Entré	20	20,1	49	37,9	8,48	6,6
11	Udendørs	1,6	1,5	88	90,1	4,75	4,83
12	Krybekælder	13	14	-	66,3	-	8,01
13	Krybekælder	13	Ingen Data	-	Ingen Data	-	Ingen Data
2_1	Ydervæg	13,3	15,6	75	55,0	8.67	7,32
2_2	Ydervæg	13,3	12,7	75	61,6	8.67	6,86

01 – 31 januar

Måler-nr.	Placering	Forudsat Temp.[°C]	Målt Temp.[°C]	Forudsat RF [%]	Målt RF [%]	Forudsat Abs. Fugt [g/m³]	Målt Abs. Fugt [g/m³]
B1	Stue	20	16,4	46	43,8	7.96	6.12
B2	Køkken	20	16,6	46	43,6	7.96	6.17
B3	Værelse	20	17,7	46	41,8	7.96	6.32
B4	Værelse	20	17,4	46	41,6	7.96	6.18
B5	Værelse	20	16,1	46	45,2	7.96	6.20
B6	Værelse	20	17,2	46	42,5	7.96	6.23
B7	Værelse	20	16,5	46	43,3	7.96	6.09
B8	Bad	20	17,0	46	41,9	7.96	6.07
B9	Bad	20	17,0	46	42,5	7.96	6.16
B10	Entré	20	17,1	46	43,9	7.96	6.4
11	Udendørs	-0,6	3,6	94	92,8	4,36	5.74
12	Krybekælder	13	14,9	-	74,2	-	9.47
13	Krybekælder	13	Ingen Data	-	Ingen Data	-	Ingen Data
2_1	Ydervæg	12,4	15,3	75	51,4	8,2	6.72
2_2	Ydervæg	12,4	12,3	75	55,8	8,2	6.07

5

Skimmelprøve i A- og B-prøvebolig

Generelt ser skimmelresultaterne rigtig fornuftige ud.

I Mark 206 var der 2 værelser med en lille forhøjelse i skimmelniveauet, men teknikerne mener at det skyldes skimmelspore i luftet og ikke at der er en decideret skimmelkilde i boligen.

Der forekom ingen synlige tegn på skimmel på væg- og gulvoverflader

Udtagelse fra teknikeren:

"Inden panikken breder sig, skal det nævnes at Mark 206, fremstod med højt støvniveau, hvorved der er risiko for naturlig skimmelsporeophobning. Der er ligeledes en del inventar i boligen.

For at opnå retvisende resultat i Mark 206, anbefales følgende. Boligen rømmes for inventar. Lofter vægge og gulve rengøres. Efter rengøring udtages kontrollerende luftprøver. Efter 4 uger udtages der opfølgende luftprøver.
Boligen skal stå opvarmet 18-21 grader, under hele forløbet."

Mycometer® air FAI

Resultatark

GB Skrænt 302, Albertslund

Søren Ingemann

Prøvetagningsdato: 1. februar 2023

Analysedato: 2. februar 2023

Prøvested	Test	Mycometer værdi /m³	A+	A	B	C	D
			Indeklima kategori				
Stue	FAI	14%		X			
	Skimmelsvamp	53		X			
	Allergener	379		X			
Køkken	FAI	13%		X			
	Skimmelsvamp	85		X			
	Allergener	658		X			
Rævegrav	FAI	10%		X			
	Skimmelsvamp	57		X			
	Allergener	594		X			
1. sal	FAI	12%		X			
	Skimmelsvamp	40		X			
	Allergener	326		X			
	FAI						
	Skimmelsvamp						
	Allergener						
	FAI						
	Skimmelsvamp						
	Allergener						
	FAI						
	Skimmelsvamp						
	Allergener						
	FAI						
	Skimmelsvamp						
	Allergener						

Analyseret af: Kevin Adler

Firmanavn: DKSS ApS

Mycometer certificeringsnummer: MMA-0561-DK

copyright © Mycometer A/S, all rights reserved

Mycometer® air FAI

Resultatark

GB Mark 206, 2620 Albertslund

Søren Ingemann

Prøvetagningsdato: 1. februar 2023

Analysedato: 2. februar 2023

Prøvested	Test	Mycometer værdi /m³	A+	A	B	C	D
			Indeklima kategori				
Køkken/stue	FAI	33%				X	
	Skimmelsvamp	307				X	
	Allergener	933		X			
Værelse	FAI	16%			X		
	Skimmelsvamp	193			X		
	Allergener	1232		X			
A1'er	FAI	14%		X			
	Skimmelsvamp	89		X			
	Allergener	660		X			
A2'er	FAI	19%			X		
	Skimmelsvamp	118		X			
	Allergener	628		X			
	FAI						
	Skimmelsvamp						
	Allergener						
	FAI						
	Skimmelsvamp						
	Allergener						
	FAI						
	Skimmelsvamp						
	Allergener						
	FAI						
	Skimmelsvamp						
	Allergener						

Analyseret af: Kevin Adler

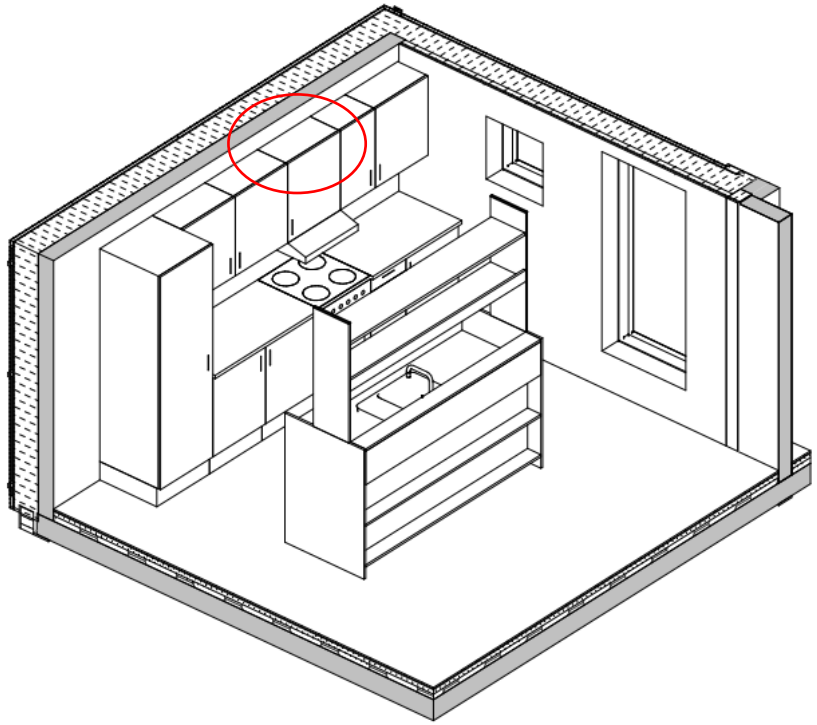
Firmanavn: DKSS ApS

Mycometer certificeringsnummer: MMA-0561-DK

copyright © Mycometer A/S, all rights reserved

Inddækning af emhætterør i A-boligers køkken

- Projektet indeholder ingen inddækning af ventilationsrøret fra overkant overskab til underkant loft i A-boliger.
- Vi kan tilkøbe en MDF-inddækning har E&P oplyst en pris svarende til 1.300,- ex.moms pr stk svarende til ca. 250.000,- inkl. moms i håndværksudgifter
- Alternativ bliver et synlig stålrør



Malerbehandling af eksist. betonvægge

Spørgsmål:
Kan du hjælpe med at besvare om dette er en normal procedure at fuldspartle betonvægge uden at komme filt på?
Og om det er ville hjælpe på slag og krater hvis der kom filt på væggen?

Svar fra Maler:
Der er et ganske kort og klart svar på den problemstilling der beskrives.

Ja, vægge (beton, porebeton eller andre vægmaterialer) bliver i dag typisk sprøjtespartlet et par gange, grundet og malet. Det er nok mere reglen end undtagelsen at det er denne behandling på nybyg/renovering.

Når det kommer til om vægge vil være stærkere hvis der i forbindelse med malerbehandlingen bliver sat filt på – ja, så vil væggene være stærkere eller mere præcist – filten vil holde mere på spartelmassen. Malerarbejdet vil også være i en helt anden prisklasse.

Det betyder dog ikke at man ikke rent malerteknisk kan forsvare ovenstående ”smalle” behandling. Hvis man påvirker/belaster en væg så hårdt at man synes væggen er skrøbelig, vil en sådan belastning også have en negativ effekt på en malerbehandling hvor der indgår filt. Filten vil dog holde mere på den løst-slåede spartelmasse. Derfor kan man godt få opfattelsen af at vægge uden filt tager mere skade ved fysisk påvirkning.

Så i bund og grund er det den ønskede funktionsklassen der bestemmer hvor stærke vægge man vil have.

Jo højere funktionsklasse jo større pris på arbejdet. De to elementer har altid fulgtes ad.

Trappesagen

Der er nu modtaget overslagspris fra E&P for udskiftning af trapperne. E&P mener ikke at de skal afholde omkostning til udskiftning. Der pågår arbejde med at lave juridisk vurdering om hvorvidt der skal startes en skønssag eller om der skal forsøges indgået forlig.

Belysning i stræde ved D-boliger

- Der skal træffes beslutning om placering af udv. Belysning ved D-boliger. Der lægges op til at lamper placeres i en højde af 1,2 m over terræn, så princippet med lavtsiddende lamper ved stræder og bygning bevares.

● = oplæg til placering med afventer afklaring med el-ingeniøren

Ændring af sanitet

Ribe VVS har forespurgt på at skifte armatur i køkken og brusearmatur på badeværelser samt toilethåndvask og toilet.
Det fremsendte opfylder de tekniske krav som er stillet i udbudsmaterialet og er stadig fra Börma.
For armaturer vurderer vi at det design og funktionsmæssigt er et OK skifte.

For Laufen toilet synet vi ikke det helt designmæssigt lever på til det nuværende Ifö, så derfor prøver vi at fastholde dette.
Vasken fra Laufen vurderes at være tilsvarende den nuværende fra ifö

Ændring af sanitet

Laufen Kompas E m. skjult s-lås

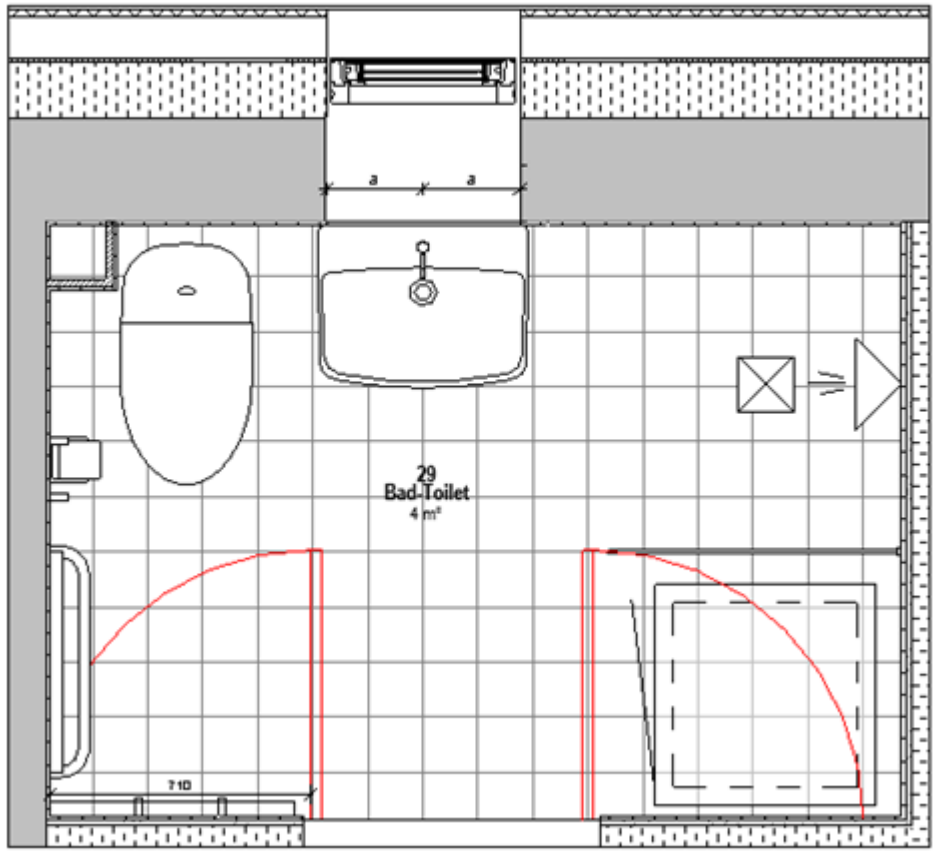
Laufen Pro N håndvask 56 x 42 cm

Toilet-dør i A-boliger

Problematik med at døren pt. åbner op i glasvæggen, men dette løses med dørstop som monteres på bagsiden af døren.

Mulighed for at døren fremadrettet vendes så den åbner op modsat (mod toilet og spejl). Ulemper ved dette er, at man skal ”rundt om døren” for at komme på toilettet og funktionsmæssigt ”virker det forkert”

Vi anbefaler at bevare den nuværende dørplacering hvis løsning med dørstop på bagsiden af døren kommer til at fungere godt



Nuværende situation

Situation fra prøvebolig hvor døren er hængslet modsat

D2-prøvebolig og udvidelse af fælleshus

Flytningen gik som planmæssigt

Der arbejdes på hvordan og hvornår udvidelsen af fælleshuset skal udføres