

Referat for Helhedsplanudvalgsmøde 107

5. december 2023 klokken 17.00-19.00 på Galgebakkens ejendoms kontor bestyrelseslokalet.

Deltagere:

- Birthe Y. Nielsen, GAB
- Steen Søndergaard, GAB
- Jens Ellesøe Olsen, GAB - afbud
- Lars Steinov, GAB
- Kristian Mikael de Freitas Olesen, GAB
- Jesper Lohse Jørgensen, observatør
- Benny Klausen, observatør

- Vinie Hansen - formand, VA, BO-VEST - afbud

- Kenneth Skåning Fuglsang (KSF) – ejendomsleder, BO-VEST - afbud
- Dorte Tønder (DOT) – projektassistent, referent, BO-VEST
- Stine Lintrup (STL) – kommunikation, BO-VEST
- Berit Djarling – beboerkoordinator, BO-VEST
- John Kim Fletting, projektleder, BO-VEST

Fra rådgiver:

- Christian Lang – projektleder, NOVA5
- Conrad Seibæk Kongstad – tilsyn og projektopfølgning, NOVA5 - afbud

DAGSORDEN

Punkt 1: Godkendelse af referat fra HPU 106 og dagsorden for HPU 107

1.1 Godkendelse af referat fra HPU 106

Ingen bemærkninger.

1.2 Godkendelse af dagsorden for HPU 107 og punkter til eventuelt

En deltager påpegede, at et er vigtigt, at alle punkterne på dagsordenen bliver gennemgået på mødet.

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

2.1 Byggeposten og renoveringshjemmeside

Udkast til Byggeposten

Der er udkommet en Byggeposten for november.

I Byggeposten er der bl.a. skrevet om varmeregulering og det blev bemærket, at beskrivelsen ikke er fyldestgørende. Dette skyldes, at der hen igennem renoveringen er anvendt forskellige styringsenheder. Der findes 3 forskellige versioner.

Forslag til kommende Byggeposten

- Omtale af en beboer, der gerne stiller sig til rådighed med at hjælpe andre beboere i forhold til gulvvarme, internet m.v.
- Trafik og oversigtskort og herunder omtale af sti ved Gamle Landevej og adgangsvej til genbrugsgården.
- Information vedrørende håndtering af hårde hvidevarer ved genhusning og tilbageflytning.
- Guide fra Enemærke & Petersen angående regulering af ovenlysvinduer. Der mangler pt. informationer om dette i den beboermanual, der udleveres.
- Omtale af udfordringer med varmeregulering i nogle boliger.
- Den blå legeplads og forventet tidspunkt for genåbning.
- Opdatering af den information vedr. varmeregulering, der blev bragt i Byggeposten for november. Beskrivelse af de 3 forskellige versioner af styring, der er anvendt. Beboerne modtager en vejledning ved indflytningen.

2.2 Beboerhenvendelser

2.3 Åbent Hus

2.4 Informationsmøde / beboermøde

Punkt 3: Tekniske anliggender

Åbninger i bagskel ved B-bolig – Opfølgning fra sidste møde

Der er foretaget optælling af de fremadrettede B-boliger (Øster, Over, Nedre, Sønder, Torv og Vester), hvor det kan være relevant at opsætte et forlænget hegnsmodulet ved bagskel, så der bliver en åbning på ca. 1 m. Det skal afklares, hvorledes der skal reetableres i forbindelse med helhedsplanen og hvorledes det skal finansieres.

Se rådgivers præsentation.

Det skal afklares, hvad merprisen for det samme vil være bagudrettet for de B-boliger, der allerede er renoveret eller er i produktion, hvilket svarer til boligerne i Skrænt 1-3.

Se rådgivers præsentation.

Christian Lang tilbød, at han godt kunne spørge beboerne i de 9 boliger i Skrænt, om de ønsker tillægsmodulet eller ej.

Beslutning: Deltagerne på mødet syntes, at det var en god ide at gå videre med at lave åbningerne som præsenteret. Rådgiver igangsætter og sikrer at åbningerne fremadrettet udføres så de tilpasses mulighed for montering af låge. Christian Lang konkluderede, at fra Vester vil man udføre det foreslåede i forbindelse med renoveringen således, at alle bagskelshegn i B-boliger får en åbning på ca. 1 meter.

Bagskel

Det skal afklares, hvorvidt Torv 902-908's baghaver skal have bevaret deres hegnsdybde på 7,2 meter. Haverne ligger op til ejendomskontoret.

Beslutning: Boligerne ved Torv 902 – 908 fortsætter med at have hegnsdybde på 7,2 meter i baghaver.

Øvrige baghaver, hvor dybderne i tidens løb er blevet forøget.

Beslutning: De forøgede haver bibeholdes ikke. En beboer oplyste på mødet, at de beboere som tidligere har haft gjort hævde på dybere haver, alle er/vil flytte, hvorfor havedybder kan tilbageføres til oprindelig dybde.

Se rådgivers præsentation vedr. handlingsplan for baghaver.

Tidligere beslutninger vedr. hegn i bagskel - opfølgning fra sidste møde

Ved HPU-møde 106 stillede en deltager spørgsmål angående tidligere beslutninger om hegn i bagskel. Deltageren henviste til referatet fra HPU-møde 68 og anførte, at der er flere referater fra HPU-møder, hvor der står det samme omkring hegn i bagskel og undrer sig over, at det ikke er en del af byggesagen.

John Kim Fletting har gennemgået referater fra tidligere HPU-møder (10 møder før HPU-møde 68 og 20 møder efter samme møde). Han har ikke kunnet finde omtalte beslutninger vedr. hegn i bagskel. En deltager oplyste, at de vil søge VA om selv at låne til hegnene i bagskellet.

Opsætning af håndlister ved trapper til højstræder – opfølgning fra sidste møde

Længden på de håndlister, der monteres på betonmurene op til højstræderne.

Se rådgivers præsentation.

I dag stopper håndlisterne cirka, hvor betonvæggen stopper.

Beslutning: Håndlister ønskes magen til de eksisterende.

Design for håndlister ved fritstående trapper og disses placering.

Se rådgivers præsentation.

Håndlisterne laves på samme måde som de eksisterende.

Landskabsarkitekten anbefaler, at placering af værn/håndlister fastholdes som den nuværende, hvor det står i brostensrækken.

Beslutning: Udformning og placering af værn/håndlister ønskes udført som anbefalet.

C2-tekniskab – Opfølgning fra sidste møde

Status på løsningsforslag.

Se rådgivers præsentation.

Det har ikke været muligt at udføre løsningsforslaget om at reducere højskabet til et 40'er skab for dermed at komprimere tekniskabet.

Beboere i C2-boliger vil derfor få tilbudt skabskompensationer i form af de løsninger, der er markeret med gult på rådgivers præsentation.

Håndtering af tilkøb går via Ejendomskontoret og beboer varetager selv koordineringen med kontaktperson fra henholdsvis IKD eller Invita.

Der laves en individuel løsning for de få C2- boliger, der har valgt et køkken med overdel over køkkenøen.

Trafik og adgang - oversigt

Orientering.

Se rådgivers præsentation.

Plastikpladerne, der er lagt ved Gamle Landevej, er midlertidige.

TM entreprise udfører beboerindkørslen til den midlertidige genbrugsplads og tunnelen ved Kærmossevej bliver delvist åbnet.

I takt med at A-boligerne i Vester bliver afleveret, er man i gang med at undersøge muligheden for at lave en passage igennem Enemærke & Petersens kørselsvej ved Bakkens Hjerter, så beboerne i Vester (uden for entreprenørens arbejdstid) kan tilgå købmanden mv. uden at skulle via Gamle Landevej.

Den 26-02-2024 indtager Enemærke & Petersen resten af Øster. Der skal derfor findes en ny lokation til værkstedet, eller en adgangsmulighed til den nuværende placering, da det ellers vil blive lukket inde i en periode. GAB vil bistå med ønsker/forslag til placering i en periode.

En deltager påpegede, at det tidligere blev besluttet, at man ville have en byggeplan, så man kunne tilgå fællesfaciliteter i hele byggeperioden. Med ændringen af den oprindelige byggeplan, hvorved de enkelte kvarterer bliver renoveret i en anden rækkefølge, er dette ikke længere muligt.

Der er lavet åbning til tunnelen under Herstedvestervej som kan tilgås fra Vester 9.

Det blev påpeget, at det er vigtigt, at beboerne respekterer byggepladsområdet og at de ikke går derind. Dette er primært af hensyn til sikkerhedsforhold. Der er både beboere, som går ind på byggepladsområdet udenfor arbejdstid for at "snuse" og beboere, som fx krydser tværs igennem fra Sten til Vester.

Der blev spurgt til, hvorledes parkeringspladsen ved Vester er etableret. Det blev oplyst, at der er lagt grus på græs.

Der blev spurgt til området i den nordvestligste del af Vester. En deltager nævnte, at det måske kunne blive problemer med at anlægge haver til boligerne ud mod parkeringsplads/vej ved Vester 821-823.

Der blev spurgt til, hvad kørevejen nord/vest for Vester kan anvendes til. Er den til beboerkørsel, cykelkørsel? Anvendes den også af entreprenøren og hvad med jorddepotet ved trampestien op til rundkørslen? Christian Lang vil undersøge det.

Hvad angår skiltning og kommunikation om for færdselsveje efterhånden som byggepladsen ændrer sig, så er det aftalt, at Enemærke & Petersen skal sørge for at skiltning løbende opdateres. Skilte skal opsættes i terræn og oversigt skal sendes til Stine. Det blev påtalt, at Enemærke & Petersen er på bagkant i forhold til at udføre skiltning i området. Der mangler bl.a. skiltning fra Trippendalstien og fra Kærmostestien.

På mødet blev der udtrykt stor kritik af den skiltning, der forefindes på nuværende tidspunkt. Det blev påtalt, at Enemærke & Petersen skal sørge for at udføre skiltning som aftalt, så beboere og besøgene kan finde rundt på Galgebakkens areal.

Det blev videre påtalt, at Enemærke & Petersen skal sikre at lukke af til byggepladsen, så folk ikke kommer til at gå derind.

En deltager har kontaktet ejendomskontoret med henblik på bedre skiltning til købmanden, der har overtaget modtagelse/udlevering af pakkepost.

Den blå legeplads og kvarters legepladser

Orientering.

Christian Lang oplyste, at han har spurgt Enemærke & Petersen om, hvornår de har ryddet deres sidste materiel og materialer fra arealet ved den blå legeplads. Han afventer en tilbagemelding og kan derfor på nuværende tidspunkt ikke oplyse, hvornår den forventes frigivet.

Hvad angår kvarters legepladser, så oplyste Christian Lang, at disse forsøges bevaret i videst muligt omfang. Hvis/når de må fjernes/nedtages grundet ledningsarbejder og/eller byggepladsforhold, vil der blive genskabt nye legepladser, som landskabsarkitekten i sit projekt har bedt Enemærke & Petersen prissætte som optionspriser.

Placering af udluftningsskab til fjernvarme - opfølgning fra sidste møde

Albertslund Forsyning har stillet krav om et ekstra udluftningsskab på den østlige fjernvarmeledning.

Tilbagemelding fra mødet den 13-11-2023, hvor Albertslund Forsyning, rådgiver og repræsentanter for HPU mødtes for besigtigelse.

Se rådgivers præsentation.

En deltager påpegede, at det er ønskeligt, at det kommende udluftningsskab bliver pænere end det første, der blev sat op. Det første udluftningsskab skulle ligne skraldeskure, men virkeligheden viste sig at være noget andet.

Christian Lang oplyste, at hvis der er en klar holdning til, hvorledes det ønskes, at udluftningsskabet skal se ud, så kan GAB sende en beskrivelse til ham, som så vil bringe det videre til Albertslund Forsyning. Christian Lang oplyste at opsætningen af udluftningsskab ikke hører under byggesagen, men er et selvstændigt stykke arbejde og ønske fra Albertslund Forsyning. Udluftningsskabet forventes opsat i starten af det nye år, så der er kort frist for at fremsende beskrivelsen.

Belysningsarmatur i terræn – opfølgning fra sidste møde – opfølgning fra sidste møde

Nyt fra lysudvalget.

Se rådgivers præsentation.

GAB har sagen.

Strøm til internet/TV

Orientering.

Christian Lang oplyste, at han ikke modtager den ønskede information fra Enemærke & Petersen. Han har overfor Enemærke & Petersen påpeget, at forholdene om strømforsyningen skal bringes i orden nu.

En deltager oplyste, at der har været to nedbrud inden for en måned.

Det blev påpeget, at det er vigtigt, at rådgiver også ser til, at eltavler ikke ligger, så der kan trænge vand ind med nedbrud på HPFI-relæet til følge.

Udfordringer med gulvvarmesystemet

Orientering.

Christian Lang oplyste, at der er problemer med gulvvarmen i flere boliger. I nogle boliger er der for varmt og i andre er det for koldt. Det er der flere årsager og bl.a. følgende:

- Manglende vand på anlægget og luft i systemet.
- Udførselsmæssige fejl, så systemet slår fra.
- Termostater, der manglede batteri.

- Forkert placering af termostater/regulatorer

Christian Lang har skærpet overfor Enemærke & Petersen, at hvis de ikke har skærpet dokumentation for, at varmen fungerer, så vil de ikke tage imod boligerne.

Noget handler også om, at beboerne ikke forstår gulvvarmen. Jo mere ejendomskontoret ved om det, des bedre kan de hjælpe med at fejlfinde og rapportere fejl til entreprenøren.

En deltager ønskede oplysning om hvor mange lejligheder, der har været berørt af problemer med varmen og hvad der var i vejen. Ejendomskontoret modtager henvendelser via mail, telefon, personlige henvendelser i kontortiden og personlige henvendelser og bemærkninger, når beboerne kontakter medarbejdere i afdelingen. Der registreres og videresendes til Enemærke & Petersen. Ejendomskontoret vil lave en opsamling, så det kan ses hvor mange henvendelser, der er registreret vedr. problemer med gulvvarme, og så vidt muligt også en fordeling af årsager, hvor det er angivet i beboernes henvendelse. "Problem med varmen" kan eksempelvis være for meget eller for lidt varme, eller forkert fordeling af varmen, men det er ikke sikkert, at henvendelser er præcise nok til en registrering på forskellige typer af problemer. Ejendomskontoret vil så vidt det er muligt, forsøge at få præciseret henvendelser fremadrettet, hvilket også vil give bedre kvalitet i registrering og udbedring.

Det blev påpeget, at det er vigtigt at få beskrevet, hvorledes gulvvarmen fungerer i de enkelte boligtyper – herunder hvorledes gulvkredsene er lagt. Det kom frem, at der for en given boligtype kan være forskellige opbygninger af varmesystemet (gulvkredse).

Der blev stillet spørgsmål til om gulvsystemet bliver påvirket, hvis en lejer vil sætte en skillevæg op og hvad årsagen er til divergens i placering af gulvvarmestyring i C-boliger. CL følger op på det med ingeniørerne.

John Kim Fletting opsummerede, at det skal sikres, at der er varme i boligerne ved overtagelse og dokumentation for, hvor termostaterne sidder.

Monitorering

Gennemgang af rapport fra Bunch

Se rådgivers præsentation.

Christian Lang oplyste, at rapporter fra Bunch vil blive sendt til kommunen med kopi til HPU.

Håndtering af fejl og mangler

Tilbage melding fra mødet mellem rådgiver, entreprenør og drift.

Entreprenøren, rådgiveren og driften har holdt erfa-møde for at finde en bedre arbejds gang/sagshåndtering af indkomne beboerhenvendelser angående fejl og mangler.

For at alle får et bedre overblik over de fejl og mangler som Enemærke & Petersen skal udbedre på baggrund af beboerhenvendelser, så bliver disse nu også registreret i programmet Ajour på samme vis som rådgivermangler og almindelige beboermangler. Driften får anvist, hvordan de kan se disse mangler i Ajour og status på dem.

Der bliver fremover løbende afholdt erfa-møder mellem entreprenøren og driften, hvor problemer og årsager til problemer i boliger drøftes således, at der er en bedre forståelse for disse og hvordan der kan fejlsøges fra Driftens side, når de besigtiger efter henvendelse fra beboeren.

En deltager spurgte til, hvorledes det er med "gamle" sager. Christian Lang vil orientere om dette på næste møde.

Punkt 4: Status på genhusning

Berit Djarling oplyste, at anden del af Øster er varslet ud. Næste omgang er første del af Over, hvilket er Over 900.

Dorte Tønder oplyste, at BO-VEST har modtaget klager over flyttefirmaets håndtering af beboeres flytning. BO-VEST har på baggrund af de konkrete henvendelser kontaktet flyttefirmaet for dialog om de påklagede forhold.

Punkt 5: Økonomiske anliggender

John Kim Fletting har haft møde med ledelsen hos Enemærke & Petersen. De har krav som følge af tidsfristforlængelse. BO-VEST har krav om dagbod. Der er aftalt møde i januar, når etape 1 er opgjort.

John Kim Fletting oplyste, at der er et godt samarbejde med Landsbyggefonden. Han er på nuværende tidspunkt fortrøstningsfuld i forhold til økonomien. Den totale økonomi er sendt til Landsbyggefonden.

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

Punkt 7: Tidsplan

Punkt 8: Proces og organisation.

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

Punkt 10: Eventuelt

En deltager ville gerne se de skrivelser, der udsendes til beboerne i forbindelse med flytning som følge af renoveringen. Dette var med henblik på at bedre kommunikationen med beboerne.

Berit Djarling vil sørge for at der tilsendes et sæt breve til HPU. Hvis HPU har spørgsmål og bemærkninger til brevene, så kan de kontakte teamet for genhusning ved BO-VEST.

En deltager foreslog, at der bliver lavet en video for at vise, hvorledes boligerne er blevet renoveret. John Kim Fletting oplyste, at der ikke afsat økonomi til dette, men at der er sendt en forespørgsel til kommunikationsafdelingen i BO-VEST om, hvorvidt man her kan udføre en kort videodokumentation, som ønsket.

Punkt 11: Næste møde

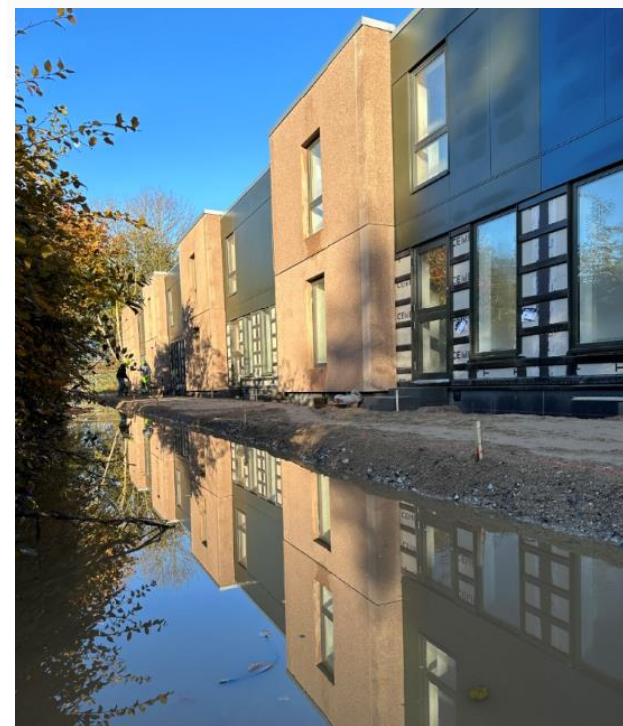
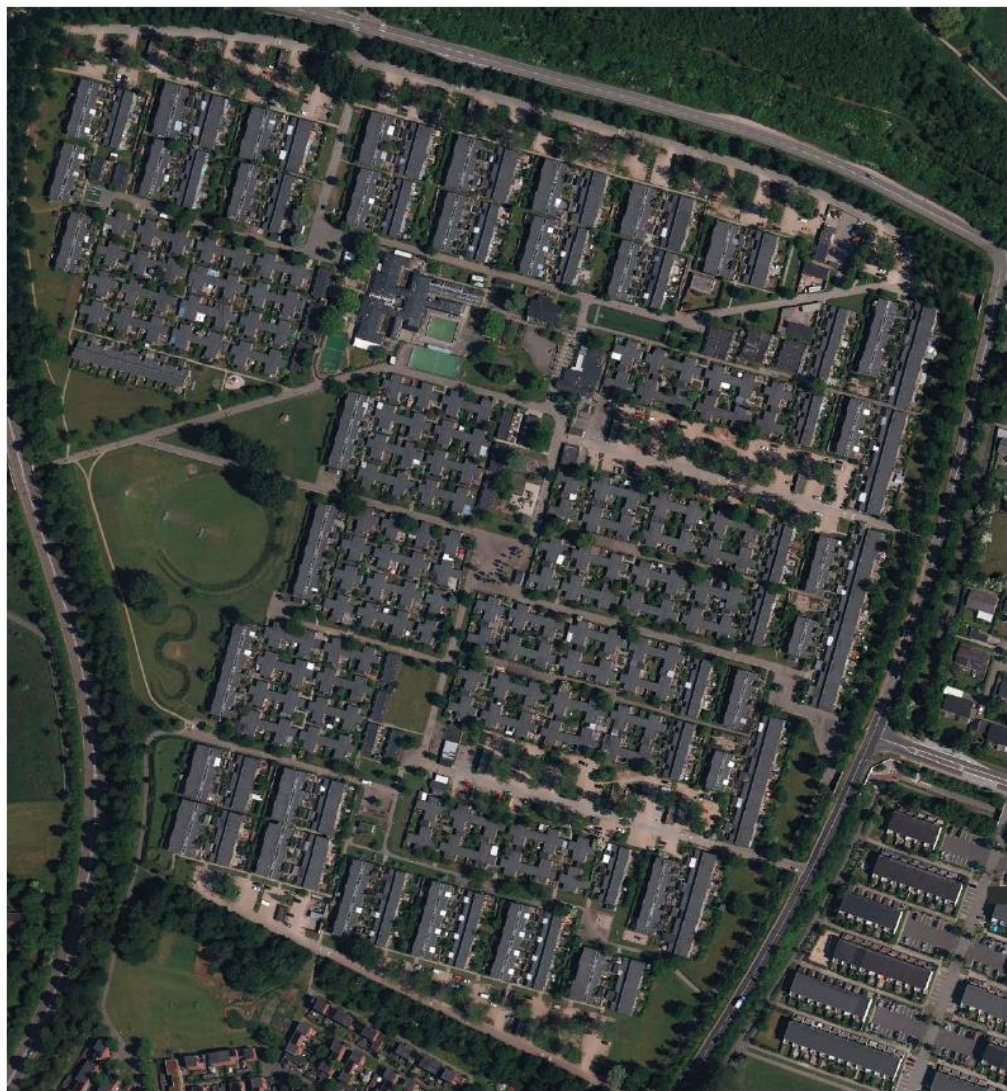
Tirsdag den 9. januar 2023 kl. 17:00.

Bruttoliste igangværende sager til beslutning

Bruttolisten er opdateret 29/11/23

Emne	beskrivelse	Beslutning	Hvem beslutter	Hvornår
Trappesag	Udskiftning af de trapper der er monteret i forkert dimension	HPU ønsker trapper udskiftet til trapper i rette størrelse		Twistesag igangsat med E&P

Rådgivers fejl / mangelliste til beboere	For at undgå at fejl / mangler der allerede er i proces også skal registreres af beboere	CL kigger på det Dette pågår, men CL mener at det er en ekstra rådgiverydelse		
Gulvvarme – app løsning	En beboer har ønsket en app til styring af gulvvarme. KRO har oplyst at det ikke er på tegnebrættet pt			
Ventilationsanlæg og emhættes samspil	???			
Højde på pergolaer				



GALGEBAKKEN

HPU 107 December 2023

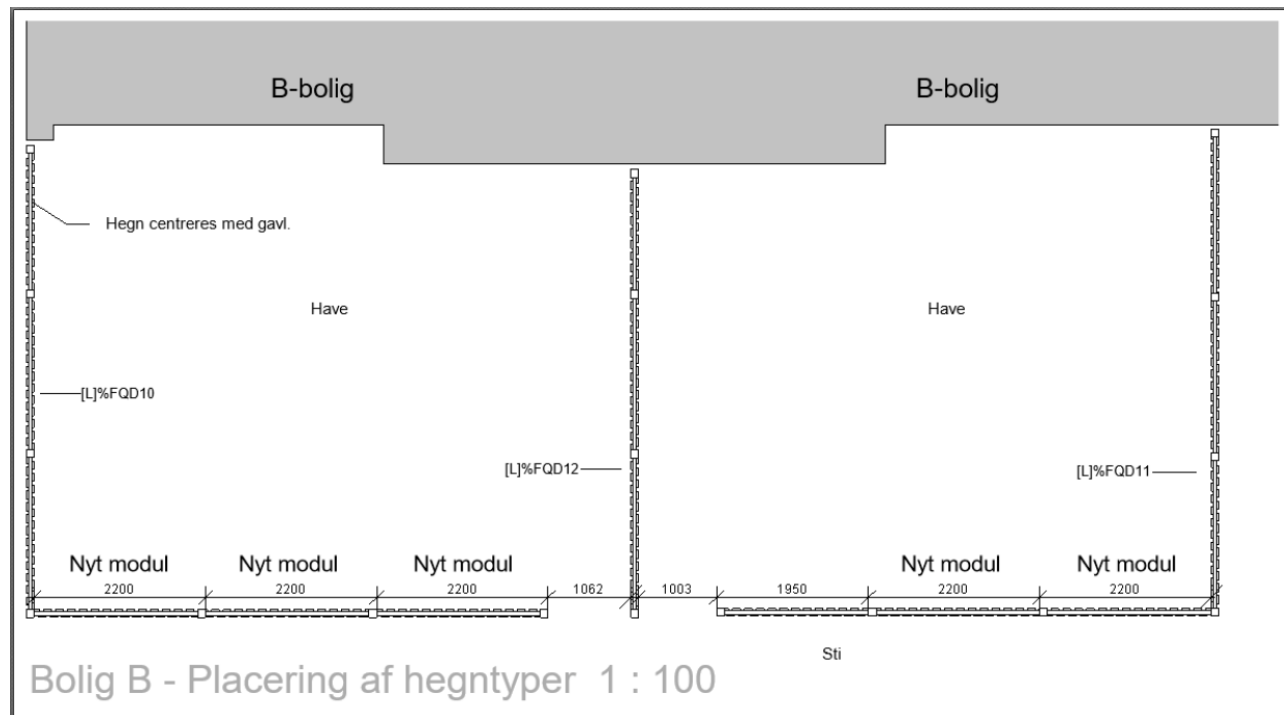
Åbning i bagskel – B bolig

Nyt optionshegn – bagskel i B-boliger.

Der er mulighed for at lave et længere hegnsmodul på 2.2 meter der reducerer indgangshullet til ca.1meter

Merpris for denne option vil være ca. 1500,- ex.moms pr have – optalt nuværende hegn i Øster, Over, Nedre og Sønder = 47 stk. Samlet pris 70.500 ,- ex.moms til E&P

Torv og Vester: 27 B-boliger med hegn i bagskel: 40.500,- ex.moms til E&P

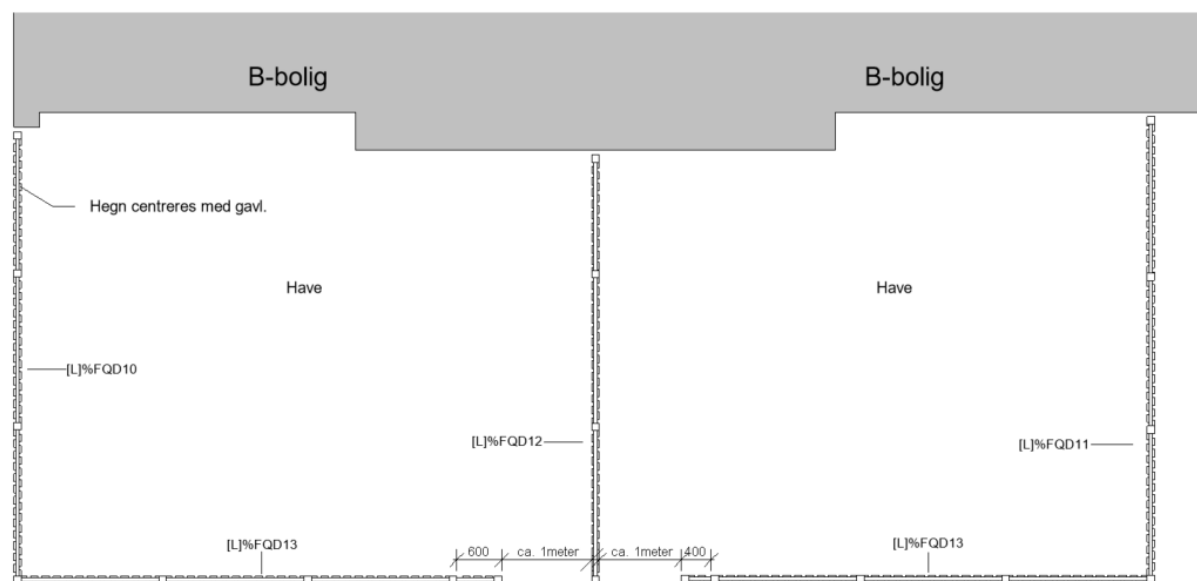


Åbning i bagskel– B bolig

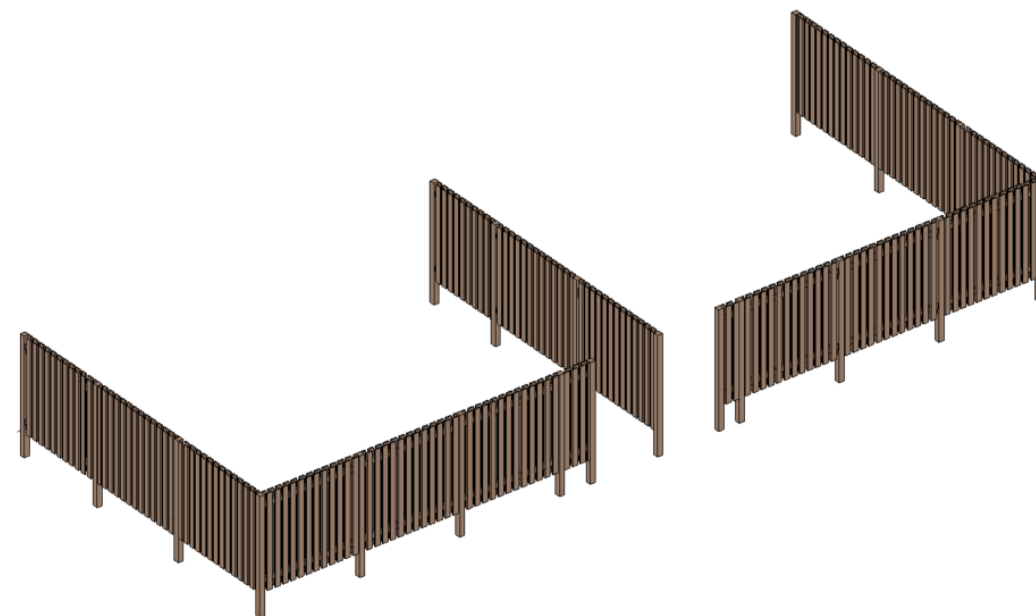
Tilsætningsmodul for de hegn som allerede er sat eller i produktion, hvilket svare til Skrænt 1-3.

For Skrænt 1-3 kan hegn laves på tilsætningsmodul

9 B-boliger med hegn i bagskel: 39.656,- ex.moms til E&P



Bolig B - Placering af hegntyper 1 : 100



Bagskel

Skal Torv 9 2-8's baghaver have bevaret deres hegnsdybde på 7,2 meter?

Skal øvrige baghaver hvor hegnsdybden er blevet forøget, rykkes retur til 6 m?

- Hvis ja, så skal hække i disse bagskel fjernes.
- Hvis nej, så skal der laves individuelle hegnsløsninger eller suppleres op med hæk i yderst hegnsfag i boligskel og hegn i gavle.

Nedenfor har jeg forsøgt at beskrive den nuværende handlingsplan når vi gennemgår baghaver i B- og C-boliger:

1. Hæk i bagskel.

Eksisterende hæk bevares, hvis det vurderes ved gennemgang med driften/Kim gartner at hækken kan bevares og den ikke er i vejen for bygningsarbejder. Som hovedprincip bevares alle hække i bagskel uanset hvilken arter denne består af.

Hvis hækken kun delvis dækker bagskellet, bliver der suppleret op med ny avnbæghæk.

2. Hæk som fjernes

Der plantes ny avnbøghæk str 100-125 barrods 4 stk. pr. lbm. Beboeren får ikke mulighed for at tilvælge hegn i stedet for.

3. Hække hvor der ikke er åbning ud til bagvedliggende areal.

Her ryddes en åbning på 1 meter. Placering af denne aftales på gennemgangen med driften/Kim gartner.

4. Hegn i bagskel

Her opsættes nyt hegn

5. Øvrige situationer ☺

Nogle gange må lidt af hækken fjernes for at få plads til at nedgrave en tilstødende hegnsplæ

Nogle gange må vi spørge beboerne til råds hvad de ønsker.

Nogle gange bliver hække fjernet efter ønske fra driften fordi de står længere ude end det oprindelige bagskel

Tidligere beslutninger vedr. hegn i bagskel

Tilbage melding fra John Kim Fletting

Opsætning af håndliste ved trapper til højstræder

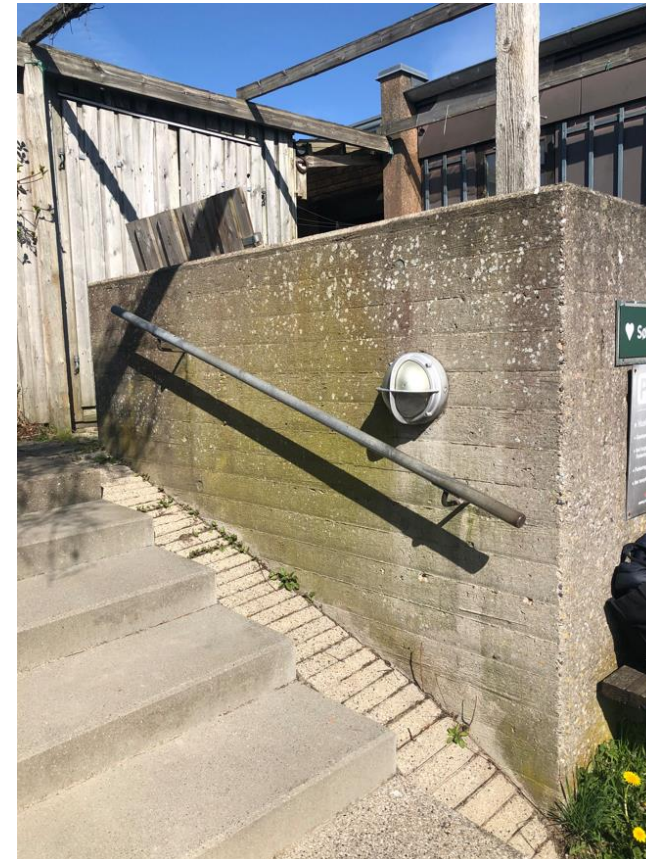
Værn ved fritstående trappe

E&P er blevet bedt om at udføre samlinger magen til nuværende.

Landskabsarkitekten anbefaler at placering af værn fastholdes som den nuværende, hvor det står i brostensrækken.



Vi mener ikke at ny håndlister på betonstøttemurer kan laves meget længere, som det blev efterspurgt på sidste møde. Hvis de skal være længere komme det ud over betonmurens forkant, og dette vil æstetisk virke forkert



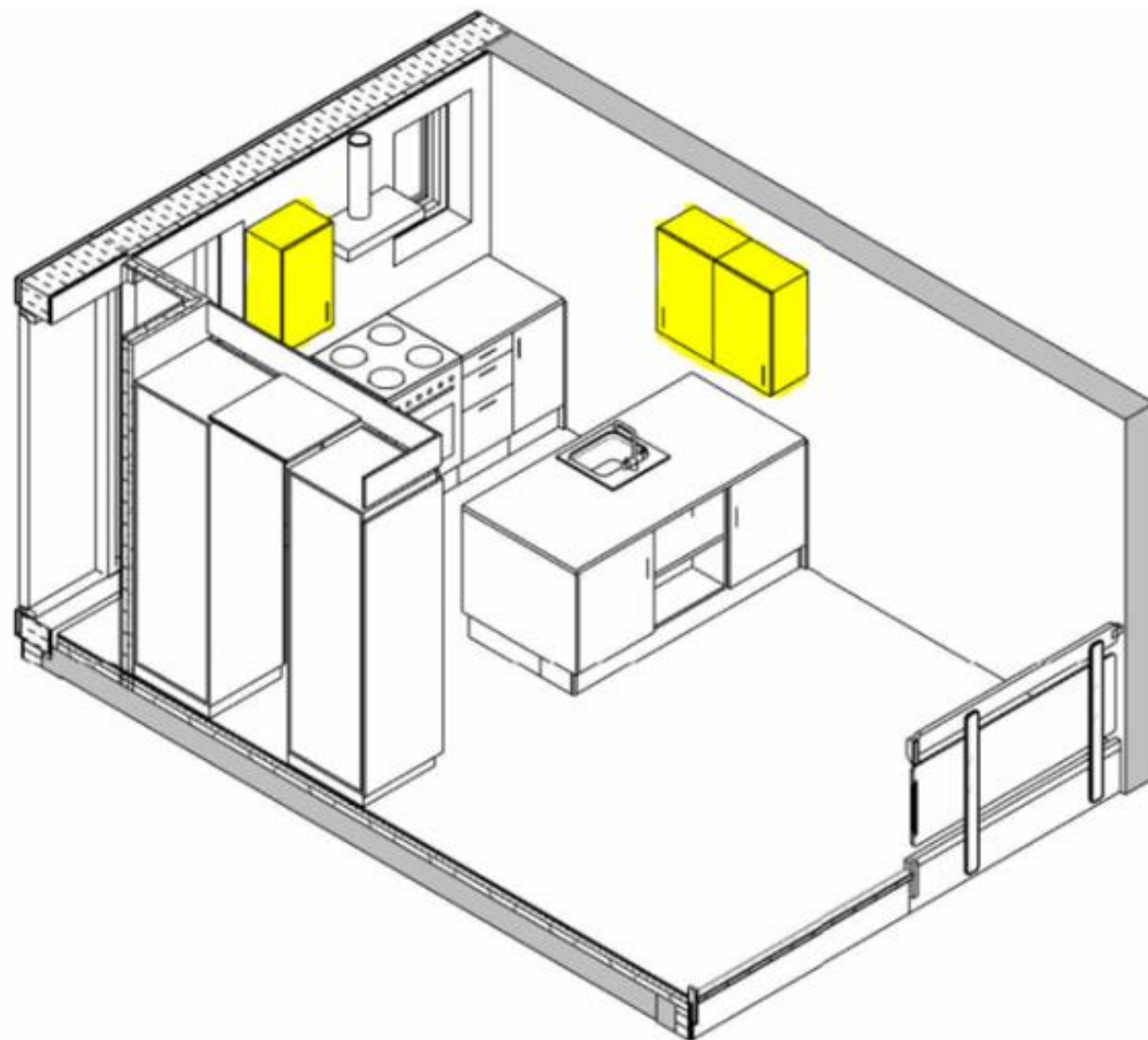
Teknikskab i C2-boliger

Det har ikke været muligt at udføre løsningsforslaget om at reducere højskabet til et 40'er skab, for dermed at komprimere teknikskabet.

Beboere i C2-boliger vil derfor få tilbuddet skabskompensationer i form af de løsninger markeret med gult på tegningen.

Håndtering af tilkøb går via Ejendomskontoret og beboer varetager selv koordineringen med kontaktperson fra hhv. IKD eller Invita.

NOVA5 varetager den indledende dialog med køkkenfirmaerne omkring fastprisaftale på skabene samt tilknytning af kontaktperson



Trafikoversigt

TM entreprise udfører beboerindkørselen til den midlertidige genbrugsplads, og tunnelen ved kærmosevej bliver delvist åbnet.

I takt med at A-boligerne i Vester bliver afleveret, er vi i gang med at undersøge muligheden, for at lave en passage igennem E&P's kørselsvej ved bakkens hjerte, uden for arbejdstid, så at beboerne i Vester kan tilgå købmanden mv., uden at skulle via Gamle Landevej.

Den 26/02 indtager E&P resten af Øster. Der skal derfor findes en ny lokation til værkstedet.
Ønsker/forslag til placering af værksted ?



Vigtigt at beboer respekter byggepladsområdet og de ikke går der ind – det er primært et sikkerhedsforhold.

Vi har både beboer som går ind, udenfor arbejdstid for at "snuse" og beboer, som fx krydser tværs igennem fra Sten til Vester



Legepladser

Det blå legeplads

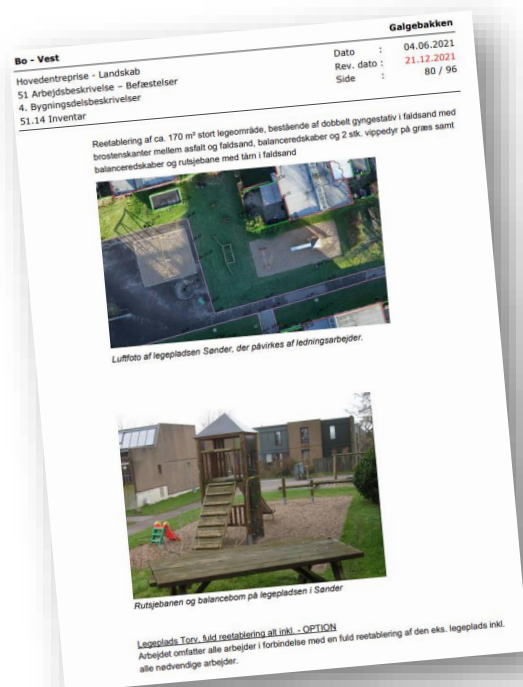
Denne forventes at blive frigivet d.XX når E&P har ryddet deres sidste materiel og materialer

Afventer E&P

Kvarter-legepladser

Disse forsøges at bevares i vides muligt omfang.

Hvis/når de må fjernes/nedtages grundet ledningsarbejder og/eller byggepladsforhold, vil der blive genskab nye legepladser, som landskabsarkitektet i sit projekt har bedt E&P prissætte som optionspriser



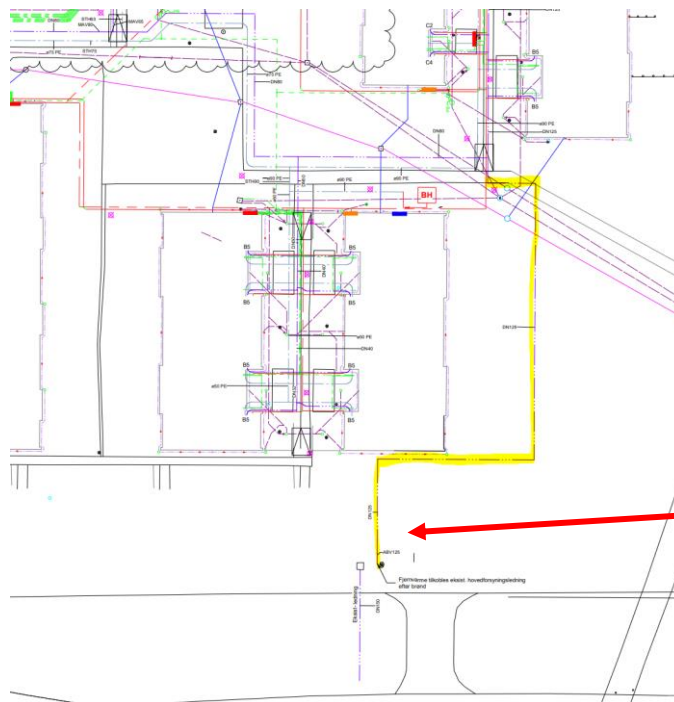
Placering af udluftningsskab til fjernvarme

Albertslund Forsyning har stillet krav om at der udføres et ekstra udluftningsskab på den østlige fjernvarmeledning.

Det har været afholdt møde om placering med repræsentanter fra Galgebakken, rådgiver, BO-VEST og Albertslund Forsyning.

Ønsket placering ses nedenfor, og arbejdet med opsætning af udluftningsskab udføres af Albertslund Forsyning i starten af det nye år.

Vi afventer en endelig accept fra E&P.



Belysningsarmatur i terræn

Det er i lysudvalget besluttet at man vil anbefale at få opstillet Københavner Lampen fremfor den tidligere planlagte Albertslund Lampe, og den lampe som står i Galgebakken i dag.

Begrundelse for denne ændring:

- En del af vores lamper skal placeres anderledes, og det vil give flere områder med uønsket lys i boligen.
- Energiforbruget i den nye Albertslundlampe er 36W og i Københavnerlampen er den 7W.
- Albertslundlampen spreder lyset meget mere end den nye Københavnerlampe.



Status på el til internet og TV

Afventer E&P

Udfordringer med gulvvarme

Afventer E&P

Monitorering

Konklusion Prøvebolig A og B

På baggrund af måledata for perioden, vurderes det gennemsnitlige fugtniveau indenfor generelt at være lavere end forudsat.

Ved beregning af den aktuelle fugtbelastning fra beboelsen ses fugtbelastningen at være lavere end den forudsatte fugtbelastningsklasse 2.

Som følge af lavere fugtniveauer end forudsat vurderes risikoen for skimmelvækst i de lette ydervægge også at blive reduceret.

Konklusion Skrænt 1 og 3 – Lette ydervægge

På baggrund af måledata for perioden og beregning af fugttilskuddet til indeluften i ydervæggene vurderes fugtbelastningen at have været højere end den forudsatte fugtbelastningsklasse 2. Dette vurderes at skyldes byggefugt, idet fugtbelastningen i samme periode i prøvebolig A og B er lavere end forudsat.

Den forhøjede fugtbelastning i perioden vurderes ikke at have givet anledning til risiko for skimmelvækst ved det kritiske punkt i de lette ydervægge, idet temperaturen i samme periode har været væsentligt over den forudsatte temperatur.

Resultat af fugtmålingerne viser at det meget vigtigt, at byggefugt håndteres i byggefasen, således at byggefugten ikke giver risiko for fugtskader i byggeperioden eller umiddelbart efter indflytning.

Det anbefales at der generelt etableres fugtmålinger i luften og i byggematerialerne i hver bolig i byggeperioden, så der kan iværksættes den fornødne udtørring undervejs i processen. Håndteres byggefugten ikke korrekt, vil der være risiko for skimmelvækst i konstruktionerne.



Monitorering

Konklusion - Krybekældre

Temperaturforholdene i krybekældrene er generelt sammenlignelige eller højere end de forudsatte temperaturer på nær i bolig A, hvor temperaturen er lidt lavere.

I Skrænt 3 kan der være et varmetilskud fra de eksisterende installationer, som bidrager til en højere temperatur, end der vil være under fremtidig normal drift.

Med de nuværende måledata vurderes fugtforholdene i flere af krybekældrene, at kunne give anledning til skimmelvækst. Det er derfor væsentligt at der etableres mekanisk ventilation for at reducere fugtniveauet og undertryk af hensyn til de overliggende boliger.



Håndtering af fejl og mangler via ejendoms kontor

Der har været afholdt møde med E&P, rådgiver og Driften for at finde en bedre arbejdsgang/sagshåndtering af indkommende beboerhenvendelser.

For at alle får et bedre overblik over mangler som E&P skal udbedre grundet beboerhenvendelser, så bliver disse nu også registreret i Ajour, på samme vis som rådgiver-mangler og alm. beboer-mangler.

Driften får anvist hvordan de kan se disse mangler i Ajour og status på dem.

Der bliver fremover løbende afholdt "Erfa-møder" mellem E&P og driften hvor problemer og årsager til problemer i boliger drøftes, således at der er en bedre forståelse for disse og hvordan der kan fejlsøges fra Driftens side når besigtiger efter henvendelse fra beboeren