

Dato 28. oktober 2022

REFERAT

Projekt navn	Hyldeespjældet helhedsplan
Emne	BU møde
Mødedato	13. oktober 2022
Sted	Beboerhuset
Møde nr.	21
Indkaldt af	Trine Relster
Referent	Anders Schou Pleidrup
Deltagere	Vinie Hansen – BU Hyldeespjældet Sif Enevold – BU Hyldeespjældet (på teams) Poul Markussen – BU Hyldeespjældet Gert Pedersen – BU Hyldeespjældet Leif Strandbech – BU Hyldeespjældet Peter Kristensen – BU Hyldeespjældet Henrik Hansen – BU Hyldeespjældet Bettina Lauruhn – BU Hyldeespjældet Mona Lauersen – BU Hyldeespjældet Anders Schou Pleidrup – BO-VEST Danni Stilling – BO-VEST Stine Linstrup – BO-VEST Mitzi Jensen – Rambøll
Fraværende	Flemming Stenaa – Rambøll Trine Relster – Rambøll

Rambøll
Hannemanns Allé 53
DK-2300 København S

T +45 5161 1000
F +45 5161 1001
<https://dk.ramboll.com>

Kopi til
Næste møde **14. november 2022**

Dagsorden

Ad. 1. Status på renoveringen

Orientering om status på byggesagen – i hovedtræk, punkter som har medført forsinkelser

1. Tag
2. Vinduer, hoveddør, skodder, facadefarve
3. Betonreparationer
4. Dræn- og sokkelisolering
5. Ventilation/ventilationshuller
6. Vekslere og arbejder i entré
7. Køkken i A2boliger
8. Lægeklinikken
9. Lodrette fuger, orientering – Bilag 01, notat
10. Udestuer – udseende, tilgængelighed, afledning af regnvand til terræn – vedhæft skitse eller lign. Løsning til afledning af regnvand pågår.
11. Orientering om rådgivers tilsyn af det udførte arbejde, samt dennes dokumentation overfor bygherre (tilsynsnotater, byggemødereferater)

Ad. 2. Skure: orientering

1. Frikøb af råderetsskure
2. Opbevaring af inventar fra skurene
3. Sedumtage – NCC har budt ind med en løsning på 6 cm, så dermed ingen ekstraomkostninger. Konstruktionen er godkendt til at kunne bære.

Ad. 3. Revideret tidsplan: orientering

1. Orientering om godkendelse af ny Tidsplan. Termin oversigt vedhæftet. Bilag 02.

Ad. 4. Byggeplads og arbejdsforhold: orientering

1. Tilsyn af byggeplads ved arbejdsdag ophør samt tiltag for at sikre korrekt udført arbejde
2. Kørsel og trafik på byggeplads, samt på poppelgrunden
3. Oplagspladser, jord, materialer, stilladser og lign.
4. Arbejder i boligerne, adgang og ramper for børn der cykler i området
5. Løn og arbejdsvilkår for håndværkerne

Ad. 5. Beboerforhold: orientering

1. Håndtering og tiltag for at imødekomme beboerhenvendelser og dæmpe utryghed/utilfredshed hos beboerne. Tiltag er: registrering af beboerhenvendelser, ekstra projektleder, skærpet opsyn på byggeplads og ift. sikkerhed på pladsen, akut telefon, bemanning ift. beboerhenvendelser
2. Mulighed for genhusning af særligt sårbare beboere, omkostninger til genhusning i øvrigt
3. Tørretumblere, beboernes tørretumblere kan ikke længere komme af med dampen gennem et aftræk i loftet som lukkes i forbindelse med tagarbejderne.
4. Huslejekompensation, der er mange beboere som efterspørger det. Principbeslutning herom skal drøftes.
5. Byggestrøm i boligerne
6. Ventilationshuller, placering af disse i facaderne og løsning ved skodder

Ad. 6. Økonomi

Økonomi, orientering foreløbig – ekstraarbejder på sandfangsbrønde, opretning af betondæk på tagene, brandgennemføringer/membran, varmevekslere – fradrag kloak/strømpeføring og lodrette fuger.

Ad. 7. Punkter til Byggepost:

Drøftelse af hvilke punkter/emner der skal med i næste Byggepost, da der er brug for kommunikation til beboerne.

Ad. 8. Evt.

Ad. 9. Næste BU møde

Ad.00 Bemærkninger til dagsordenen

Det er det samlede byggeudvalgs holdning, at dagsordenen er meget tyndt formuleret, og begrænset til punkter uden tilhørende forklaringer. Desuden efterspørges der flere bilag, så byggeudvalget har bedre forudsætninger for at kunne forberede sig til BU mødet.

Der er mange punkter til orientering, og ikke så mange til drøftelse. Dette kommer der fremadrettet fokus på.

Begge bemærkninger tages til efterretning, og forsøges forbedret på næste møde.

Ad. 1. Status på renoveringen: Orientering om status på byggesagen – i hovedtræk, punkter som har medført forsinkelser

01.01 Tag

De gamle elementsamlinger i tagene er meget ujævne, og fugerne er porøse og utætte. Det har derfor været nødvendigt at finde en løsning for at rette betondækkene korrekt op og finde en optimal metode for tætning af tagene.

Ujævnheder bliver slebet ned, så underlaget kan blive rettet korrekt op, og dermed er klar til udlægning af isolering.

Der har været en enkelt episode med tjære, som er løbet ned i den underliggende bolig. Dette skyldes igen de utætte samlinger mellem betondækkene.

Der har været enkelte steder hvor vandlommer i den eksisterende tagpap på tagene har medført vandskader.

Der udlægges vintermåtter når det gamle tagpap og isolering er fjernet. Der udlægges vintermåtter hver dag efter arbejdets ophør.

01.02. Vinduer, hoveddør, skodder, facadefarve

Hoveddøren er godkendt af byggeudvalget (BU). Det bliver en trædør med aluminiumskarm. Da døren er i træ, vil det betyde at den skal males med et passende interval for vedligehold. En opgave som bliver lagt ind i afdelingens langtidsplan.

Skodderne er kommet på plads i forhold til udformning, som er afstemt med arkitekten fra Rambøll.

Prisen for skodderne er 8.000 kr., som afdrages med 10 års løbetid. Dette rettes i tilvalgsedlerne, der fejlagtigt har en beskrivelse af løbetiden på 5 år.

Når den første skodde er klar, stilles den op på ejendomskontoret, så byggeudvalget kan besigtige og godkende den. Derefter får beboerne mulighed for at se den i virkeligheden, enten på ejendomskontoret eller fastmonteret på en facade.

Facadefarverne er stort set på plads. Den blå farve mangler som den sidste, og skal males op på et facadeelement, inden en godkendelse.

Der udestår valg af farver på drypnæser, fuger og andre mindre elementer.

BU får besked, når farveprøverne er på plads. Dette afklares med NCC og arkitekten fra Rambøll.

Alle vinduer som er isat på Åleslippen, og som åbner forkert, bliver udskiftet til de korrekte i forhold til åbningsretning.

01.03. Betonreparationer

BU stiller spørgsmål til, om det samlede omfang af betonskader er steget siden den oprindelige optælling? Der bliver registreret antal af betonskader, og da NCC afgav deres tilbud, var prisen ud fra et givent omfang.

Alle betonskader bliver udbedret, uagtet om de er påført af entreprenøren under byggeperioden eller har været der længe.

BU indkaldes til besigtigelse af en betonreparation. Det er vigtigt at betonreparationerne udføres på en måde, så det færdige resultatet passer med betonfacadernes overflade.

Rambøll følger ift. registreringer af betonskader.

01.04. Dræn- og sokkelisolering

BU stillede spørgsmål til løsningen i samlingen mellem overgangen fra sokkelisolering og betonfacade/-tå. Særligt tæthed i forhold til fugt skal sikres at være opfyldt.

Der vedhæftes en skitse af samlingen til referatet. Bilag 01.

01.05. Ventilation/ventilationshuller

Ventilationshullerne må ikke placeres bagved skinnerne for skodderne. Samtidig må ventilationshullerne ikke gennembryde vådrumsmembranen i bruseområdet. Løsningen med en strømførende ventilator i badeværelserne/vådrumszonen skal beskrives yderligere på næste byggeudvalgsmøde.

I køkkenerne flyttes ventilationshullerne til havesiden, så de ikke kolliderer med beboernes overskabe og lignende i køkkenerne.

Ventilationen i badeværelserne, der vender mod taget, bliver nedlagt, da isolering og tagbeklædning skal etableres med en ensartet tæthed på tagene, samt med minimale gennemføringer. Der etableres ventilation over badeværelsesvinduet.

01.06. Veksler og arbejder i entré

Aftalen omkring vekslerne er faldet på plads med en løsning med en rustfri veksler. Veksleren har de samme dimensioner som de nuværende.

Processen med at tilpasse skabene omkring vekslerne er fortsat i gang. Der arbejdes på at finde en løsning, som tilgodeser de eksisterende skabe i boligerne, der havde mange gode opbevaringsmuligheder.

Det kan blive aktuelt med individuelle tilpasninger af skabene i entreerne, så indretningen bliver mest optimal.

Udskiftning af vekslere i køkkenerne i C-boligerne, kan godt udføres så længe der er en "teknikgrav" under veksleren.

Skabshøjderne i entreerne skal være ens, mens hattehylden ikke må komme højere op end den er i dag. Der er ikke en mulighed for at lave individuelle tilvalg med skabe i entreer og køkkener.

Det undersøges om der bliver plads til 2 x 60 cm. skabe, som der er i dag.

01.07. Køkken i A 2 boliger

Der kommer en løsning hvor der er plads til kombi-ovnene.

01.08. Lægeklinikken

Projektkontoret er indrettet med mange arbejdspladser samt mødelokaler.

Rambøll har fast arbejdstid på kontoret, mens BO-VEST sidder på projektkontoret et par gange om ugen, i kortere eller længere tid.

Venskabsbolig-projektet skal der fortsat arbejdes på. Lokalerne skal ikke genudlejes til erhverv.

01.09. Lodrette fuger, orientering – Bilag 01, notat

Mitzi redegjorde for notatets indhold.

Efterfølgende blev notatet og punktet generelt drøftet. Det er byggeudvalgets fortsatte holdning, at alle fugerne skal udskiftet, som beskrevet i projektet. Det skal samtidig afklares om en eventuel ændring i omfanget af lodrette fuger har en betydning for støtteandelen fra LBF.

Der kommer en opfølgning på notatet, da udskiftningen af de lodrette fuger har været en væsentlig detalje i hele forløbet med helhedsplanen.

Rambøll og BO-VEST følger op på punktet, og fremlægger redegørelse herfor på næste byggeudvalgsmøde.

01. 10. Udestuer – udseende, tilgængelighed, afledning af regnvand til terræn – vedhæft skitse eller lign. Løsning til afledning af regnvand pågår.

Der er i Byggeudvalget et ønske om at få lavet en mock-up af en udestue. Lokalplanen angiver at taget skal være af hærdet glas, ligesom de øvrige elementer skal harmonere med lokalplanen.

Der udarbejdes en skitse/tegning af udestuen, så udseende og materialevalg kan afstemmes inden der udføres en fysisk mock-up.

01.11. Orientering om rådgivers tilsyn af det udførte arbejde, samt dennes dokumentation overfor bygherre (tilsynsnotater, byggemødereferater)

Der bliver for tiden udført skærpet tilsyn på de udførte arbejder. Det skærpede tilsyn medfører at NCC har meget tilbagegang i opstartsfaserne.

Ad. 2. Skure: orientering

02.01. Frikøb af råderetsskure

Skurene burde være frikøbt fra september måned 2022, men der er to boliger som ikke har fået stoppet afdragene.

Ifølge råderetsgruppen I BO-VEST findes der ikke en oversigt med hvilke boliger, som har tilkøbt halvtag. Anders forsætter med at få samlet op på de boliger, hvor der er tilkøbt halvtag til skurene.

02.02 Opbevaring af inventar fra skurene

Der arbejdes med tre scenarier: beboerne løser selv opbevaringen hvis der ikke er mange effekter i skuret. En alternativ løsning er at tildække effekterne med en presenning.

Er der mange og kostbare effekter i skurene, tilbydes der en lukket opbevaringsmulighed, men som ikke er placeret i haven. Den begrænsede plads i haverne umuliggør, i langt de fleste tilfælde, opsætning af individuelle containere i haverne.

Rundt om i Hyldepjældet kan der opsættes fælles containere, hvor beboerne kan sætte de ting fra have og skur, de gerne vil have opbevaret, og aflåst.

Beboerne skal desuden gøres opmærksomme på, at det kan være nødvendigt, at de deler en container med en eller flere naboer.

02.03. Sedumtage

NCC har budt ind med en løsning på 6 cm, så dermed ingen ekstraomkostninger. Konstruktionen er godkendt til at kunne bære.

Plantesammensætningen bliver en standardvare, da det bliver for dyrt/besværligt at lave en unik sammensætning.

Punktet kan derfor betragtes som afsluttet.

Ad. 3. Revideret tidsplan: orientering

Orientering om godkendelse af ny tidsplan. Termin oversigt vedhæftet. Bilag 02.

Der fremsendes en revideret tidsplan i uge 43/44. Der forsinkelser på etape I, mens etape II forventes at kunne overholdes i store træk. NCC kommer med to scenarier for hvordan forsinkelserne kan indhentes. En opbremsning af fremdriften kan være en løsning, for ikke at få åbnet op i for mange boliger på en gang.

Sanktionsbærende terminer er de datoer i tidsplanen, hvorfra bygherre kan varsle dagbod overfor entreprenøren.

Beboerne bliver orienteret om de tidsplansmæssige udfordringer der er i byggesagen. Dette sker via byggeposten. Der arbejdes på at få tidsplanen med ud i den kommende byggepost.

Byggeudvalget bliver inddraget i beslutningen om tidsplanen, og hvilken løsning der skal benyttes.

Ad. 4. Byggeplads og arbejdsforhold: orientering

1. Tilsyn af byggeplads ved arbejdsdag ophør samt tiltag for at sikre korrekt udført arbejde
2. Kørsel og trafik på byggeplads, samt på poppelgrunden
3. Oplagspladser, jord, materialer, stilladser og lign.
4. Arbejder i boligerne, adgang og ramper for børn, der cykler i området
5. Løn og arbejdsvilkår for håndværkerne
6. Søndergaardsskolen

Punktet er udskudt til næste møde.

Ad. 5. Beboerforhold: orientering

05.01. Håndtering og tiltag for at imødekomme beboerhenvendelser og dæmpe utryghed/utilfredshed hos beboerne. Tiltag er: Registrering af beboerhenvendelser, ekstra projektleder, skærpet opsyn på byggeplads og ift. sikkerhed på pladsen, akut telefon, bemanning ift. beboerhenvendelser

05.02. Mulighed for genhusning af særligt sårbare beboere, omkostninger til genhusning i øvrigt

-

05.03. Tørretumblere, beboernes tørretumblere kan ikke længere komme af med dampen gennem et aftræk i loftet som lukkes i forbindelse med tagarbejderne

-

05.04. Huslejekompensation, der er mange beboere som efterspørger det. Principbeslutning herom skal drøftes

-

05.06 Byggestrøm i boligerne

-

05.06. Ventilationshuller, placering af disse i facaderne og løsning ved skodder

Punkt ad. 5 er udskudt til næste møde.

Ad. 6. Økonomi

Økonomi, orientering foreløbig – ekstraarbejder på sandfangsbrønde, opretning af betondæk på tagene, brandgennemføringer/membran, varmevekslere – fradrag kloak/strømpeforing og lodrette fuger.

Punktet er udskudt til næste møde.

Ad. 7. Punkter til Byggepost

Drøftelse af hvilke punkter/emner der skal med i næste Byggepost, da der er brug for kommunikation til beboerne.

Næste Byggepost skal indeholde orientering om:

- Status på projektet
- Skabe i entre, byggesagen betaler
- Forklaring på forsinkelserne, samt hvad der er lavet af tiltag for at rette op på sagen.
- Opbevaring af inventar fra skurene
- Nye døre og vinduer
- Beboerforhold
- Arbejdsgange

Ad. 8. Evt.**Ad. 9. Næste BU møde**

Næste Byggeudvalgsmøde blev aftalt til at blive afholdt mandag den 14. november, kl. 17.00.