

REFERAT

Projekt navn

Hyldeespjældet helhedsplan

Dato 5. februar 2023

Emne

BU mødeRambøll
Hannemanns Allé 53
DK-2300 København S

Mødedato

**4. januar 2023,
kl. 18.00- 21.00 – spisning fra kl. 18.00**

Sted

Beboerhuset

Møde nr.

23

T +45 5161 1000

Indkaldt af

Rambøll / BO-VEST

F +45 5161 1001

Referent

Anders Schou Pleidrup

www.ramboll.dk

Deltagere

**Vinie Hansen – BU Hyldeespjældet
Sif Enevold – BU Hyldeespjældet
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
Mitzi Jensen - Rambøll**Rambøll Danmark A/S
CVR NR. 35128417
Medlem af FRI**Bilag:**

Bilag 1_FAQ

Bilag 2_Huslejberegning før og efter

Ad. 00. Godkendelse af dagsorden

Dagsorden blev godkendt, og der dog blev suppleret med en række ekstra punkter under eventuelt.

Byggeudvalget bemærkede at dagsordenen tydeligt skal skelne mellem punkter til orientering og punkter til godkendelse.

Der efterspørges fortsat mere uddybende tekst og flere bilag, så medlemmer har de bedste forudsætninger for at forberede sig på møderne.

Ad. 01. Projekt

01.01. Status på helhedsplanen

Mitzi giver en mundtlig orientering omkring status på sagen. Der orienteres desuden omkring de opmærksomhedspunkter som er aktuelle for det videre forløb.

Åleslippen 1-35 bliver der gået mangelgennemgang på de indvendige arbejder den 12. januar. Åleslippen 37-61 gennemgås den 16. januar. Der kan dog være tilfælde af tilbagegang, hvis der er ændringer/tilføjelser til skabsløsningen i entreen.

Forløbet fremgår også af FAQ.

Spørgeskemaer til beboerne omdeles i samme forbindelse.

Spørgeskemaet gennemgås på næste KUFU-møde.

Der arbejdes med en mangelfhjælpsperiode på 5-8 arbejdsdage.

Samlet er slutterminen for etape I, er rykket fra 17. maj 2023 til medio juni 2023. Dette gælder også for de udvendige arbejder. Der er siden mødet blevet fremsendt endnu en revideret tidsplan.

Etape II og III holder tidsplan, inklusive de sanktionsbærende terminer. Mange beboere rykker for afslutning af arbejderne i entreerne. NCC skylder beboerne klar besked omkring arbejderne. NCC har meldt vejrlig på grund af regn. Det har foreløbigt handlet om et par dage. Maling af facaderne er udfordret på grund af udetemperaturen. Der kan først males når middeltemperaturen er over 5 grader.

Der er allerede malet på bagsiden af boligerne i slutningen af Åleslippen, de ulige numre. Det er gjort som en prøve, og arbejdet betragtes ikke som afsluttet.

Betonreparationer, og andet skal udføres inden der coates, og males to gange.

Artikel i Albertslundposten.

Vinie opfordrede til at sende information ud omkring sagen, gerne i form af Byggeposten. Det kan være det svar som BO-VEST/Vinie gav til AP.

Der udarbejdes en Byggepost som forholder sig til kritikken fra artiklerne, og øvrige spørgsmål fra beboerne.

NCC kommer med en opfølgning på sagen fra deres journalist.

BO-VEST kommer med et udkast, som behandles i KUFU.

Varme i ombygningsboliger

Der er ændret proces for arbejderne i ombygningsboligerne. Der tages ikke vinduer ud før det er nødvendigt, og varmen forsøges opretholdt i form af de eksisterende radiatorer.

Når radiatorerne udskiftes, er det planlagt som en kort proces, så perioden uden varme reduceres mest muligt. Der vil uundgåeligt være korte perioder uden varme, idet at der skal nedtages eksisterende radiatorer, malerbehandles, og opsættes en nye radiatorer.

Der er konstateret flere tilfælde af skimmelvækst i naboboligerne til ombygningsboligerne. Det er typisk opstået i de rum, som støder op til ombygningsboligerne, og hvor væggene har været meget kolde på grund af den manglende opvarmning.

Hvis skimmelvæksten og den efterfølgende sanering har medført at rummene ikke har kunnet benyttes, er beboerne berettiget til huslejekompensation.

Alle sager, hvor der potentielt kan være grundlag for huslejekompensation, behandles individuelt og der gives kun huslejekompensation for den del af boligen som ikke har været tilgængelig/brugbar.

Dette er jævnfør de gældende regler for huslejekompensation.

Anders undersøger i hvilket omfang entreprisforsikringen dækker skader som er foranlediget af skimmel, og redegør for det på næste BU-møde.

Sokkelisolering – årsag til skimmel

En mulig årsag til de opståede skimmelsager, kan muligvis skyldes at fundamentterne har stået "åbne" og ubeskyttede i en længere periode. Her har de været særligt udsat for fugt og kulde. Der er vedlagt en skitse af sokkelisoleringen, hvori forholdet beskrives. Beskrivelsen er vedlagt som bilag 3.

Fundamentterne vil under alle omstændigheder være udsatte i en periode. Særligt vil de blottede fundamenter og sokler være udsatte for lave temperaturer, i højere grad end når de er tildækket med jord.

De skråtliggende hegn med plast på beskytter mod regn i den periode hvor sokkelisoleringen bliver pudset op. De har ingen isolerende effekt.

Varmevekslere

Varmevekslerne bliver fremover leveret regelmæssigt, og de bliver løbende monteret.

Der kommer i samme forbindelse nye termostatventiler på radiatorerne.

Der har været udfordringer med luft i varmesystemerne, da udluftningsventilerne mange steder sidder fast på grund af ælde og maling. Det er aftalt med NCC at ventilerne på radiatorerne udskiftes efter behov, ligesom NCC sikrer at varme og varmtvand fungerer når de forlader boligerne.

Der omdeles også en vejledning til vekslerne, som optimalt skal omdeles i forbindelse med montering af vekslerne.

DV-materialet bliver generelt udleveret af NCC, og Rambøll omskriver det, så det er let forståeligt.

Ringeklokken kræver også en vejledning, som skal omdeles til alle beboere.

KUFU arbejder på en beboervejledning til beboerne. Heri vil alle nye elementer fra renoveringen være beskrevet i forhold til brug og vedligehold. Omdelingen kan med fordel ske i forbindelse med udskiftningen af varmevekslerne.

I C-boligerne bliver underskabet stort set fyldt ud af isoleringskappen omkring selve veksleren. Dette skal nævnes i Byggeposten, og gerne suppleres med et billede.

I C-boligerne bliver der lavet en løsning med en bundplade i underskabet, for at holde rotter ude af skabet. Omfanget af bundplader, og løsningen i detaljer orienteres der om på næste BU møde. Bundpladen, som ligger løst, betyder at hovedventilen til veksleren bliver skjult, og dermed bliver svært tilgængelig. Det er primært relevant for driften, som i sjældne tilfælde skal have adgang til ventilen.

01.02. Fugt i boliger

Der har været flere henvendelser omkring fugt- og skimmelproblemer efter at boligerne er tæt på at være færdigrenoveret. Særligt i Åleslippen har der været opmærksomhed på forholdet. Der orienteres om resultatet af målingerne på næste BU møde.

Beboeren oplever ikke at indeklimaet er blevet forbedret efter renoveringen. Der opleves træk fra friskluftsventilerne, kondens i vinduerne, og begyndende skimmelvækst i hjørnerne. Rambøll har besøgt beboeren, og har konstateret at den mekaniske ventilator har været slukket. Denne er blevet tændt, og der er givet besked om at den ikke må slukkes, samt instruktioner til et godt indeklima.

Ejendomskontoret har rekvireret opsætning af fugt-loggere i boligen. De er opsat inden jul, og nedtages et par uger efter. Dermed kan der forhåbentlig konkluderes noget ud fra registreringerne.

BO-VEST har desuden været i dialog med beboeren, omkring indeklimaet.

Ejendomskontoret rekvirerede opsætning af fugt-loggere i boligen, så der forhåbentlig kunne konkluderes noget ud fra registreringerne.

Der er blev dog ikke opsat fugtloggere, da fugtfirmaet vurderede at det ikke var nødvendigt. Ifølge fugtfirmaet skyldes skimmelvæksten at der trænger vand igennem de skårede fuger i facaderne.

Danny igangsætter at loggerne opsættes i boligen, og skal registrere indeklimaet i 2-3 uger. Loggerne kan fjernaflæses, så der kan laves en kontrol undervejs i forløbet.

01.03. Vejledning til udluftning i boligerne

NCC er forpligtet til at fremsende en drifts- og vedligeholdelsesvejledning til ventilatorerne på badeværelserne. Der skal informeres omkring brugen af dem, når arbejderne i boligerne er afsluttet.

Rambøll har rykket NCC for en status på dette.

Der udarbejdes en vejledning til brugen af den fugtstyrede ventilator samt friskluftsventilerne, og den suppleres af illustrationer. Vejledning til ventilatorerne fremgår af beboerhåndbogen, som omdeles løbende.

Der er i bygningsreglementet vedrørende renovering og ombygning, et krav om at bygningens ventilationsevne på opførelsestidspunktet opretholdes.

Tidligere havde husene flere utætheder hvorigennem erstatningsluften kunne komme. Med renoveringen bliver tætheden forbedret, og erstatningsluften skal derfor komme ind via friskluftsventilerne. Trækket eller udluftningen sker ved brugen af emhætter og den fugtstyrede ventilator på badeværelset.

C-boligerne er anderledes, da adgangen til badeværelset sker via entreen, hvor der kan lukkes en dør mod resten af boligen. Dermed kan den fugtstyrede ventilator ikke trække erstatningsluft fra friskluftsventilerne i de øvrige rum hvis døren holdes lukket. Ved at holde døren åben, vil luftudskiftningen opretholdes.

01.04. Facadeafrensning og -maling

Arbejdet udføres når stilladserne er fjernet omkring boligerne. Vejret har en betydning, da der ikke kan males hvis middeltemperaturen bliver for lav.

Facademalingen er ikke endeligt godkendt, da der mangler den sidste farve, som dog kun udgør 10 % af facaderne.

Der skal laves en måling for at finde den rette RAL-farve. Der skæres et lille felt ud af facaden, som sendes til malingsproducenten.

Rambøll tager initiativ til at få den sidste prøve godkendt af Byggeudvalget.

Før der kan males, skal facaderne afrenses med hed-vand, som er lunkent vand der sprøjtes på under tryk.

01.05. Vinduer og døre

Vinduer og døre skal åbne samme vej som de gjorde før de blev udskiftet.

I de tilfælde hvor der opsættes skodder bliver åbningsretningen ændret.

Hvis der er afvigelser, må det være tale om enkeltstående fejlmontager.

Punktet blev taget til efterretning.

01.06. Tag, murkrone og sternkant

Der redegøres for farverne på mødet.

Rambølls arkitekt skal konsulteres omkring farverne.

Der har ikke været flere tilfælde med indtrængende tjære i boligerne. NCC har optimeret processen, så fugerne tætnes forud for udrulning af tjæren.

Rambøll udarbejder en oversigt over alle farverne, som kommer til at fremgå i et samlet dokument, inklusive farver fra Tømmerstræde.

Det skal undersøges om sternkanten har den rette farve. Katja følger op, og punktet tages med på næste byggeudvalgsmøde. Hvis farverne ikke er de korrekte, kan det blive aktuelt at tage dem af igen.

01.07. Lodrette fuger

Skæring af de lodrette fuger går godt. NCC har fundet frem til en god løsning, og skæringen gennemføres planmæssigt. Støjgenerne har ikke medført klager fra beboerne.

Der har været tilfælde hvor der har ligget IT-kabler i fugerne. Det har særligt været i boligerne med flere etager.

01.08. Betonskader

Der redegøres for omfanget af betonrevner og -skader på mødet.

Der er registreret betonrevner og - skader i etape I. Tallet har ikke ændret siden sidst, da registreringer var sket forud.

Omfanget blev der redegjort for på sidste byggeudvalgsmøde.

Rambøll følger op med en beskrivelse af, hvordan skaderne på betontåen udbedres, og punktet tages med på næste byggeudvalgsmøde. Desuden om omfanget af skader på tåen er undersøgt for tegn på skader, såsom rust i armeringen.

01.09. Køkkener i A2, indretning og løsninger.

Der er igangsat et forløb med tilpasning af køkkenerne, så der bliver plads til kombi-ovnene.

Formentlig bliver det ved udskiftning af 60 cm skabet, så der sidder 2 x 50 cm. skabe. Dette giver plads til at ovnen kan stå på en hylde.

Løsningen kan dog give udfordringer i forhold til opsætning af emhætte eller friskluftsventil, med aftræk gennem facaden.

Der redegøres for punktet på mødet.

Der laves en hylde som flugter overkant af overskabet, og en som flugter underkanten af overskabet.

Rambøll undersøger kravet om opsætning af emhætte i forbindelse med renoveringen, og punktet tages med på næste byggeudvalgsmøde, og sørger for at have tegninger/skitser af detaljerne.

A-2 boligerne betragtes som noget andet end en almindelig bolig. Anders undersøger hvordan de er registreret hos BO-VEST, og punktet tages med på næste byggeudvalgsmøde.

01.10. Skabe i entre, indretning

Der er stærkt begrænset plads i skabene, efter at den nye veksler bliver monteret. Placeringen forsøges placeret mest hensigtsmæssigt, så der opnås plads til beboernes effekter.

Der omdeles billeder på mødet.

Rambøll forsøger at finde en løsning i samråd med NCC og HTH-køkken i boligerne. Det er imidlertid en udfordring, da pladsen er meget begrænset.

Ditte fra Rambøll er ny på sagen, og får ansvaret for alt omkring køkkenerne.

Det blev drøftet om der skulle laves skræddersyede løsninger for at give mere plads. Det vil dig betyde, at omkostningerne vil være væsentligt højere end standardløsninger. Det blev bemærket, at det var for dårligt, at det har taget så langt tid.

Der indkaldes til et møde i en bolig, hvor der er sat et skab op. Rambøll tager initiativ til at indkalde til mødet, hvor Hanne fra NCC også deltager sammen med HTH.

Der skal udarbejdes et komplet materiale for løsningerne, som BU kan godkende.

Povl fremlagde byggeudvalgets forslag til en løsning på affaldssorteringen i de nye køkkener, A2-boliger og ombygningsboligerne. Affaldsstativet skal ikke hænges op som det altid er blevet gjort.

Der skal gøres plads til affaldssortering i flere fraktioner. Punktet følges op på næste møde.

Ad. 02. Byggeplads

02.01. Oplagspladser, stilladser og lign.

Der er skærpet opmærksomhed på uretmæssigt oplag af materialer og andet materiel rundt i afdelingen. Tilfældigt placeret grej, tiltrækker mere af det samme, hvilket ikke er hensigtsmæssigt. NCC og Rambøll er opmærksomme på forholdet.

Mitzi orienterede om at Rambøll har iværksat skærpet tilsyn med daglige rundringer.

Der må ikke lægges stilladsmateriel eller andet i afdelingen, uden at det er godkendt af ejendomskontoret.

Hvis NCC ikke kan opretholde en tilstrækkelig oprydning i afdelingen, kan der sanktioneres ved, at arbejdet igangsættes af en ekstern på NCC's regning.

Der skal skelnes mellem kortvarig midlertidig placering af materialer og mere permanent oplagring. Der kommer jævnligt store leverancer som er udfordrende i forhold til den begrænsede plads i afdelingen.

Rambøll tager en snak med NCC omkring en mellemstation til store leverancer. Det overvejes endnu engang om arealet hvor Søndergårdskolen lå, skal benyttes til oplag af materialer.

Der skal være særligt fokus på affald efter vinduesudskiftningen.

02.02 Håndtering af postkasser og nøgler

Der har ikke været episoder med postkasser som er brudt op eller lignende. Beboerne er gode til at udlevere nøgler, og NCC er gode til at returnere dem.

Løsningen på opstilling af postkasser i etape II er god, og ser ud til at virke. Kommunikationen vedrørende nøgler til postkasserne skal revideres.

02.03 Lærlinge og fritidsjob på byggepladsen

Der er øjeblikket fire lærlinge på pladsen.

NimTag har to lærlinge, NCC-el har en, og ODAN har en lærling.

Der arbejdes fortsat på at tiltrække flere, og både ABC og Bygherreforeningen bidrager til opgaven.

Der har været flere igennem i jobtræning, men alle er de faldet fra igen.

Der arbejdes på en lærlingecafe.

Ifølge Landsbyggefondens beregningsmodel, så skal der være 18,31 under oplæring i årsværk, hvis 14 % reglen skal overholdes.

Det er ikke et krav i Hyldebjerg, da det er udbudt som en frivillig ordning. Det er efterfølgende blevet et krav fra LBF i alment nybyggeri eller reovering.

Ad. 03. Materialegård

Der har været afholdt et møde omkring materialeløsninger. Beboerrepræsentanterne som sidder med i udvalget, har understreget at der ønskes den mest mulige bæredygtige løsning.

Der arbejdes på en vurdering af facadebeklædningen med henblik på at finde den mest hensigtsmæssige i forhold til miljø, økonomi, og løbende drift.

Rambøll er i gang med at verificere økonomien på materialegården efter at den endelige udformning er kommet på plads.

Der indkaldes til et møde om 3-4 uger. Priserne prøves af hos NCC.

Udvalget som sidder med omkring projektet, føler sig ikke ordentligt informeret forud for møderne i sagen.

Det blev fremhævet at forløbet har været rodet, ikke særligt konstruktivt, og at der fortsat er utryghed i hvad sagen ender med.

Udvalget vil gerne have flere løsningsforslag præsenteret, og udformning samt muligheder for at diskutere emner i større grad. Tøjbyttefolkene vil gerne dele lokaler med direkte genbrug, i den seneste version, der er kommet fra Rambøll, var det to adskilte lokaler.

Ad. 04. Beboere

04.01 Varslinger

Alle varslinger er blevet revideret i Hyldebjergs kommunikationsudvalg.

Der følges op på alle varslinger på næste møde i KUFU.

04.02 Tilkøb og tilvalg

Der gives en status på mødet.

Der er 14 beboere i etape I der har valgt at tilkøbe 21 skodder. Der er nogle af dem som Katja/Rambøll har vurderet, ikke kan lade sig gøre.

Der er 20 beboere i etape II der har valgt at tilkøbe 22 skodder. Umiddelbart har Katja/Rambøll sagt ok til dem alle.

Der er 62 beboere i etape I der har meldt tilbage på skure.

Der er 14 der har valgt at tilkøbe halvtag.

Der er 58 beboere i etape II der har meldt tilbage på skure.

Der er 16 der har valgt at tilkøbe halvtag.

04.03 FAQ

NCC har udarbejdet en FAQ-liste med mange af de spørgsmål, som de bliver mødt af. FAQ-listen er vedhæftet.

Listen bliver behandlet på næste møde i KUFU.

04.04 Datoer for informationsmøder

Datoer og tidspunkt for de sidste informationsmøder er skrevet ind i Byggeposten, som blev omdelt den 23. december.

Præsentationen til informationsmødet er revideret, og fungerede godt på det seneste møde.

Den næste Byggepost skal indeholde information om hvilke adresser som er inviteret til hvilke informationsmøder.

Ad. 05. Økonomi

05.01 Husleje i ombygnings- og tilgængelighedsboliger

Beregning af nuværende og fremtidig husleje fremgår af vedhæftede dokument.

Arealerne på tilgængelighedsboligerne og ombygningsboligerne er fremhævet og er på henholdsvis 50 og 90-100 m². Huslejen til disse udledes af arealerne.

Tilgængelighedsboligerne får desuden en forøget husleje som følge af de tilvalgte udestuer.

Omkostninger til udestuerne er ikke på plads, og huslejen kan derfor ikke fastlægges endeligt endnu.

Det skal præciseres om huslejen skal være differentieret husleje i ombygnings- og tilgængelighedsboligerne, eller om de skal fastsættes på samme måde som de øvrige.

Anders undersøger det, og punktet tages med på næste byggeudvalgsmøde.

05.02 Budgetopfølgning

Der gives en orientering omkring økonomien i helhedsplanen.

Der er blev orienteret omkring ekstraarbejderne i sagen.

Desuden blev proceduren med aftalesedler og beskedsedler beskrevet.

Rambøll kan sende beskedsedler, mens NCC kan fremsende aftalesedler for et stykke arbejde som de mener de er berettiget til at få betaling for.

Rambøll har lavet et samlet estimat for at kunne færdiggøre sagen. Der er blandt andet ukendte rør/ledninger i jorden, som ikke fremgår af tegningsmaterialet.

Der udestår samtidig fradrag i sagen, på ting som ikke er nødvendige at udføre, eller kan udføres på en mere hensigtsmæssig og økonomisk måde.

*NCC har stillet et krav på tid og økonomi for den forlængede byggesag. Rambøll har afvist det, og bedt NCC om at dokumentere deres krav.
Rambøll varsler dagbod til NCC på etape I.*

*Det forudberegnes en del ekstraomkostninger til akut genhusning, samt skimmelsanering.
BO-VEST henvender sig til Landsbyggefonden omkring budgetoverskridelsen.
Følges op på næste BU.*

Ad. 06. Evt.

Artikler i AP – genhusning

Byggeudvalget ønsker at artiklen fra "Danske Lejere" om genhusning skal mødes med et modsvar.

Af dette skal der fremgå en beregning på hvad de anslåede omkostninger til genhusning ville have været på.

Der planlægges et ekstraordinært informationsmøde til beboerne i Slipperne. På mødet skal der informeres om den nye tidsplan, genhusningsspørgsmålet, og de øvrige kritikpunkter, som har været fremhævet i AP.

Flytte skur, og bevarelse af skur

En beboer har henvendt sig til byggeudvalget om at flytte sit skur ud på linje med de øvrige skure i strædet. Der er to skure i afdelingen som står midt i haven. Åleslippen 33 og 39.

Byggeudvalget har ingen indvendinger mod at flytte skurene, hvis BO-VEST afstemmer det med lokalplanen.

Ansøgninger om bevarelse af skure skal stiles skriftligt til BO-VEST. Følges op på næste BU.

Ringeklokkernes placering

Ringeklokkerne skal placeres ud for håndtaget, og i den samme højde alle steder.

Ventilationshullernes hældning

Er der hældning ind, ud eller er de vandrette?

Rambøll undersøger, og punktet tages med på næste byggeudvalgsmøde.

Skulptur er beskadiget

Sagen undersøges nærmere, og ligger hos Nikolaj fra Rambøll.

Generelt skal der passes på skulpturer, kunst og andet inventar i afdelingen.

Nye fliser som tilkøb

NCC har selv bemærket at der er mange af de eksisterende fliser som er ødelagte, og derfor ikke giver mening at lægge igen.

I projektet er der beskrevet udskiftning af fliser i tre meter ud fra facaden.

NCC har overvejet løsningen, men har vurderet at det ikke kan lade sig gøre, da sammenbygningen af nye og gamle fliser vil være for komplekst og tidskrævende.

I vedligeholdelsesreglementet er det beskrevet en størrelse på de fliser som skal benyttes i afdelingen. Følges op på næste BU.

Ad. 07. Næste BU møde

Mandag den 6. marts, kl. 17.

Vi spiser fra kl. 17, og derefter afholdes mødet.