

REFERAT

Projekt	Hyldespjældet Fysisk helhedsplan
Emne	Byggeudvalgsmøde om fysisk helhedsplan
Møde nr.	26
Dato	Den 30. maj 2023
Tidspunkt	Kl. 19.00- 22.00
Sted	Vinie Hansen – BU Hyldespjældet Sif Enevold – BU Hyldespjældet Poul Markussen – BU Hyldespjældet Gert Pedersen – BU Hyldespjældet Leif Strandbech - BU Hyldespjældet Peter Kristensen - BU Hyldespjældet Henrik Hansen – BU Hyldespjældet Allan Høyer – BU Hyldespjældet Mona Lauersen – BU Hyldespjældet Anders Schou Pleidrup – BO-VEST Mitzi Jensen – Rambøll

Bilag:

Bilag 1_Økonomioversigt
Bilag 2_Beboerhenvendelser

Dato 15. juni 2023
Rev. 24. august 2023

Ad. 00. Godkendelse af dagsorden

Byggeudvalget udtrykte utilfredshed med at referater samt orienteringsskrivelser til beboerne, herunder Byggeposten er alt for længe undervejs.

BO-VEST tog bemærkningen til efterretning, og vil fremover prioritere opgaven højere.

Referater skal fremover udsendes, og gerne med bemærkninger inden for 14 dage.

Beslutningerne som bliver taget eller aftalt på byggeudvalgsmøderne, skal der følges op på i umiddelbar forlængelse af møderne, så punkterne ikke mister relevans. BO-VEST sørger for at der bliver fulgt op på punkterne.

Rambøll tager normalvis punkter, som er relevante for NCC, med på de ugentlige byggemøder.

BO-VEST følger op på opgaverne i forbindelse med udarbejdelsen af referatet.

Tekst med kursiv er referatteksten, som bliver skrevet ind under dagsordensteksten.

Oplysningen skal fremover tilføjes referaterne, så også nye læsere kan forstå sammenhængen.

Ad. 01. Projekt

01.01. Status på helhedsplanen

Rambøll giver en orientering omkring status på sagen, herunder hvor mange boliger som er færdige og hvor mange skure der er opsat.

NCC og RAMBØLL udfører mangelgennemgang på de indvendige arbejder i etape I.

NCC forventes at overholde den reviderede tidsplan, og derfor er det kun mangelfhjælpningen, som eventuelt kan blive lidt forsinket.

Rambøll
Hannemanns Allé 53
DK-2300 København S

T +45 5161 1000
F +45 5161 1001
www.ramboll.dk

Rambøll Danmark A/S
CVR NR. 35128417
Medlem af FRI

Tilgængelighedsboligerne skal have udestuer, og det er endnu uvist om alle udestuerne kan nå at blive færdige inden for den reviderede tidsplan.

Etape I bliver fuldstændig færdig, både med indvendige og udvendige arbejder jævnfør tidsplanen, med en afslutning i oktober 2023.

De projekterede arbejder er udført i etape 1 – de sidste mangeludbedringer pågår, og der er udmeldt følgende datoer for færdiggørelse:

Blok	Adresse	Færdiggørelsesuge indvendig
45	Åleslippen 1-67	Uge 37
51-55	Tværslippen 1-23 Åleslippen 2-8 Bomslippen 1-8 (lige/ulige) Torvelængerne 1,2,3,4	Uge 38
46-50	Torveslipperne 5-14 (lige/ulige) Krageslippen 1-11 Åleslippen 10-26 Færgeslippen 1-3	Uge 39
56-58	Torveslipperne 15-23 (lige/ulige) Humleslippen 1-31 Mesterslippen 2-18	Uge 40
59-60	Storetorv 1-6	Uge 41

Vekslere i boliger med snedkerkøkken hvor der ikke er plads i skabene pågår, desuden er der et par enkelte boliger som ikke har givet adgang til beboerne.

Ekstraarbejder pågår, herunder isolering af varmerør, ændring af A2-køkkener og udskiftning af ventiler på radiatorerne.

Der er otte boliger, som ikke giver adgang længere, og derfor bliver restarbejderne ikke udført. BO-VEST er på sagen, og går dialogens vej for at få det løst.

Generelt er stemningen i afdelingen tippet til den negative side, og troen på byggesagen er dalet. Mange beboere er utrygge ved byggesagen, og utilfredse med varslingsniveauet.

Debatten på Facebook er ophedet og der mange kritikere af byggesagen. Der er tilsyneladende ikke blevet færre som kommer med indslag. Efterhånden som byggesagen skrider frem, så kommer der kun flere til.

Alle boliger i etape I er gennemgået af Rambøll, og NCC er i gang med at udbedre fejl og mangler herfra.

Spørgeskemaerne vedrørende de indvendige arbejder omdeles i flere tempi i etape I, og omdeles hen over en periode på 3-4 uger, og først når boligerne er meldt færdig fra NCC og RAMBØLL. I forbindelse med manglafhjælpsningen bliver der isoleret varmerør i veksler skabene.

Rambøll udfører 100 % gennemgang af fejl og mangler i alle ombygningsboligerne indtil videre. NCC skal nedbringe omfanget af mangler før Rambøll nedjusterer proceduren med 100 % gennemgang.

Forkert monterede vinduer skal helst være udskiftet til de rigtige, inden spørgeskemaerne omdeles.

NCC er kommet i gang med opsætningen af skure på Åleslippen. Arbejdet med skurene sker til at starte med lidt langsomt, men forventes at gå væsentligt hurtigere når processen er kommet helt på plads.

Den samlede arbejdstid for skurene i hele afdelingen er 11 arbejdsdage, hvis alle processerne udføres i direkte forlængelse af hinanden. Det er det samlede antal arbejdsdage pr. skur, som går fra konstruktion/samling til opsætning, og afslutning med finisharbejder.

NCC særbehandler beboere, som er særligt udfordrede og som potentielt kan give en bedre oplevelse af forløbet, og forhåbentlig en mere positiv indstilling til opgaven.

01.02. Træer – til orientering

Der skal aftales et tidspunkt for en gennemgang i forbindelse med afslutningen af etape I, og særligt i forhold til reetableringen af området.

På gennemgangen deltager NCC, Rambølls landskabsarkitekt og UAU.

Alle skader som er indberettet er løbende registreret på tilsynsnotaterne, og ligger i Dalux-systemet.

Der er kommet indmeldinger af skader til flere af Rambølls medarbejdere.

Rambøll indkalder parterne, herunder UAU til en registrering af fællesarealerne, som kommer til at danne grundlaget for den forhandling som foregår i forbindelse med reetableringen.

Reetableringens omfang er de ændringer og skader som er påført arealerne i forbindelse med byggeriet. Der blev inden byggestart udført en registrering, som kan sammenholdes med det aktuelle billede efter byggeriet.

Skader på træer, bygninger, veje og lignende skal reetableres og vil indgå som en del af afleveringen af etape I.

På mødet blev der spurgt, om træer bliver værdisat efter VAT19.

Der blev også spurgt om, hvordan det afgøres, om NCC er erstatningspligtig eller byggesagen skal dække skader på træer.

Princippet vil også være gældende for de to resterende etaper.

Der gives en separat tilbagemelding på ovenstående.

BO-VEST og Rambøll følger op.

01.03. Storetorv – genhusning af beboerne og omfanget af renoveringsarbejder i boligerne – til orientering

Beboerne fra 1. sals boligerne på Storetorv bliver midlertidigt genhuset fra 1. juni.

Genhusningsperioden løber i 4-6 måneder, indtil arbejderne i boligerne er afsluttet.

Der skal ske omfattende arbejder i boliger, blandt andet omlægning af varme og vandforsyning, som medfører at der vil være længerevarende forsyningsstop. A2-boligerne skal desuden have udskiftet køkken, og skulle derfor i forvejen være kortvarigt genhuset.

Arbejderne på Storetorv betyder også at ejendomskontoret og Rambøll skal midlertidigt genhuses. Ejendomskontoret rykker ned i materialegården, og Rambøll forventes genhuset i en ombygningsbolig.

Vaskeriet skal der også tages stilling til, så der ikke opstår unødige gener for brugerne af det.

Forretningsudvalget indkaldes til et møde vedr. facadeløsningen på

Venskabsboligerne/gæsteboligerne.

Vaskeriet skal så vidt muligt holdes i drift under hele byggeperioden omkring Storetorv.

Der har været undersøgt flere forskellige løsninger i forhold til en løsning for vaskeriet, og

vaskeriet forventes at kunne holdes i drift i afdelingen, og uden afbrydelser. Om det bliver i de

eksisterende rammer eller i et midlertidigt erstatningsvaskeri med en central placering, er endnu ikke afklaret.

Venskabsboligerne kunne Albertslund Kommune ikke godkende. Kommunen kunne godt godkende, at lokalerne anvendes til gæstehotel, hvilket vil sige værelser/små boliger, som kan udlejes til gæster i afdelingen. Afdelingsbestyrelsen og byggeudvalget vil derfor tage anvendelsen op på næste beboermøde i september. Helhedsplanen omfatter kun arbejder med facaderne, som er afstemt med forretningsudvalget.

Det tidligere skur til keramikovn bliver fjernet i forbindelse med facaderenoveringen.

01.04. Beboerhuset – til orientering

Beboerhuset skal renoveres i perioden fra juni til september.

Ved et konstruktivt indgreb i facaderne, har det vist sig, at bygningen er stærkt nedbrudt. Facadebeklædningen er som bekendt nedbrudt, og skal udskiftes, som en del af projektet. Derimod er den bagvedliggende og bærende konstruktion sandsynligvis også nedbrudt i et vist omfang.

Rambøll orienterer om situationen, og hvilken påvirkning til kan have på tidsplanen for renoveringen af beboerhuset.

Helhedsplanen omfatter kun de udvendige arbejder, mens driften i afdelingen varetager de indvendige arbejder.

Facaderne er nedbrudte, men ikke så medtaget i den bærende konstruktion, som først antaget. I forbindelse med isætningen af tre ovenlysvinduer bliver der taget hul i taget, og der vil tilstanden kunne vurderes. Der er ikke medregnet udskiftning af tagbeklædningen i helhedsplanen.

Arbejdsmiljøkoordinatoren er opmærksom på de sikkerhedsmæssige udfordringer ved at blande flere forskellige entreprenører sammen på samme byggeplads.

01.05. Reetablering af haver og opsætning af skure – til orientering

Der er opsat et skur på Åleslippen, og de næste mange skure er forberedt i NCC's byggepladstelt.

Der orienteres om størrelsen på de nye skure, og proceduren for opsætning, samt reetablering af de gamle fliser, trappesten og haverne generelt.

Der udlægges ukrudtsdug rundt om husene under muldjorden, hvilket kan have en begrænsning i forhold til efterfølgende beplantning.

Skurene til 1. sals boligerne på Storetorv udskiftes ikke, da disse allerede har grønne tage.

Trappesten bliver ikke nummereret og kommer derfor ikke retur i den samme bolig, som de er kommet fra.

Fliserne blev nummereret ved optagningen, og burde komme retur i de rigtige haver. Takten for de udvendige arbejder skrives ind i referatet. Fundamentterne bliver ikke støbt, men bliver skruefundamenter. Mitzi sender udklip fra tidsplanen.

Plankeværkerne udskiftes partielt i de områder, hvor de er nedbrudte. Plankeværkerne bliver udført som de var før, så de passer med de felter, som ikke udskiftes.

Type 1: 7m².

Type 1.1: 4,4 m².

Type 2: 5 m².

Type 2.2.: 4 m².

Type 3: 5 m².

Type 3.1: 4 m².

Fiberdugen udlægges over drænrørene for at forhindre grus i at trænge ind i drænet. Dugen holder samtidig opfyldningsmaterialerne på plads.

Radonsuget ligger højt, hvilket betyder at der ikke er meget plads til en ordentlig opbygning langs facaderne.

Beboerne skal orienteres omkring opbygningen, så de ved besked om hvordan der skal plantes i områderne langs med facaderne. UAU skal ind over sagen, og komme med vejledninger til beboerne. Plantekasser langs facaderne vil være formålstjenligt, da der er mange ledninger, rør og andet langs med facaderne, som kan beskadiges ved gravning/beplantning.

Der er ikke lavet en skitse af opfyldningsmaterialerne i udgravningerne, men Rambøll er fremkommet med følgende beskrivelse:

“Under arbejderne med isolering af sokler er tidligere muld blevet afrømmet og genudlagt i hidtidige bede langs hovedadgangstier/-veje.

Mulden er i udgangspunktet genudlagt i 250 mm tykkelse, baseret på den tykkelse der har været vurderet muligt at genetablere med den tidligere muld. Dette giver plads til plantning af stauder, græsser og mindre buske.

Større buske vil ideelt set kræve en stedvis dybere udskiftning af jorden, så der lokalt skabes 350-450 mm muldtykkelse.

Det kan ikke anbefales at der (gen-) plantes større træer langs facaderne. Disse bør i givet fald plantes minimum 4 meter fra facader, ligesom det bør sikres at de ikke plantes oven, eller tæt på, ledninger og kabler.

Langs flere dele af facaderne er der udlagt rør til radonsug. Disse rør ligger af tekniske årsager ret højt (ca. 300 mm under overfladen). Der må ikke graves oven på disse rør, da de kan beskadiges. Derfor er der også lagt et småsten-materiale ovenpå disse rør, som “signal-materiale” og som besværliggør håndgravning.”

Der udarbejdes en skitse, som vedhæftes referatet fra næste byggeudvalgsmøde. Skitsen er et ønske fra UAU.

01.06. Malerarbejder – til orientering

Malerarbejderne foregår i mange dele af Hyldeespjældet.

Der har været eksempler på malerstænk på nye vinduer og døre, samt sokkelisoleringen.

NCC er forpligtet til at fjerne malerstænk, og det skal gøres i forbindelse med mangelahjælpen.

Der redegøres for borehuller i facaden, som først bliver lukket efter at der er malet.

NCC skal i forbindelse med aflevering af facaderne sikre at alle huller, betonreparationer og lignende bliver udbedret.

Der er registreret mange huller i facaderne, dels efter stilladsernes fastgørelse og fra udfræsning af lodrette fuger og andet.

Det sker stadig at afdækningen efterlades foran vinduer og døre hen over weekender. Senest skete det i pinsen, hvor flere boliger bar inddækket med plastik.

Forholdet er efter hver hændelse blevet videreført til NCC, som har lovet at der sker en forbedring.

01.07. Døre og vinduer – til orientering

Der har været flere tilfælde med defekte døre, eller døre som har været meget svære at åbne. Generelt kan betjeningen godt være vanskelig for personer med nedsat styrke i hænder og arme.

Et sted opleves det, at døren åbnes langt mere op end døren hos naboen.

Beboerne er orienteret om, at det ikke er tilladt at sætte navneskilte eller andet fast på de nye døre eller karme. NCC eftermonterer stormkroge på altandørene.

Der er fejlmonteret vinduer i flere boliger, og der er fortsat tilfælde med meget beskidte vinduer og døre, foranlediget af boring og andre arbejder.

Der redegøres for omfang og afhjælpningstidspunkt.

Der er stillet spørgsmål til hvordan bundstykket på de nye havedøre bliver vedligeholdt. De er af ædeltræ, og tager farve efter betonstøv og andet.

Der redegøres for punktet på mødet.

Der stilles spørgsmål om lovligheden ved kun at have en flugtvej i boligerne, når havedøren er afspærret med et bræt. Der redegøres for punktet på mødet.

Mitzi fremhævede at alle fejl på døre og vinduer bliver udbedret. Der er ikke færdigmeldt noget endnu, så NCC har fortsat tid til at få det afhjulpet.

Døre og vinduer som beboere ikke har kræfter til at åbne skal eftergås.

Der må ikke files eller slibes på åseteknikken i døre og vinduer for at opnå en smidigere gang.

Hvis det sker, så er der ikke længere garanti på elementerne.

Der har været flere tilfælde hvor det nederste felt på en række stalddøre er begyndt at hænge, og dermed svære at betjene.

Der eftermonteres stormkroge på alle stalddøre. Stormkrogene monteres som udgangspunkt på muren. Der sættes stormkroge både på udad- og indadgående vinduer. Aftalen er lavet med byggeudvalget, og stormkrogene får en længde på 20 cm.

Vedligeholdelsen af bundstykkerne, som er af ædeltræ, skal skrives ind i vedligeholdelsesvejledningen.

Det er fuldt lovligt at have et bræt for havedøren. I tilfælde af brand, kan der reddes ud af vinduerne.

01.08. Mekanisk ventilation – til orientering

Der har været flere henvendelser omkring mulighederne for at kunne slukke den mekaniske ventilation, f.eks. i forbindelse med brand.

Alle ventilatorerne kan slukkes på kontakten, som sidder på siden af dem. Når ventilatorerne er slukket, bliver der ikke trukket luft ud af badeværelset og den resterende bolig. Hvis friskluftsventilerne samtidig lukkes helt, vil det være meget begrænset, hvad der kan trænge ind af forurenede luft eller lignende.

Der er flere steder hvor skinnerne til skodderne er placeret hen over friskluftsventilerne. Det skal afklares hvorfor de er placeret sådan, om det giver en nedsat effekt, og om det påvirker mulighederne for udskiftning.

Skinner foran udluftningsventiler nedsætter ikke funktionen, og vedligeholdelsen kan ske inde fra boligen.

Byggeudvalget har spurgt ind til, hvorfor der er monteret mekanisk ventilation og ikke ventilation med varmegenvinding.

Det balancerede ventilationsanlæg har været undersøgt i forbindelse med tilpasningen af helhedsplanen.

Det blev på tidligere i processen med tildannelsen af helhedsplanen fundet, at det balancerede ventilationsanlæg ikke var en mulighed. Løsningen ville samtidig have den konsekvens at der skulle føres ventilationsrør for ind- og udblæsningsventiler i de fleste af boligernes rum.

01.09. Varmevekslere – til orientering

Isolering af rørene ved varmevekslerne er en ekstra ydelse, som er sat i gang.

Der omdeles vejledning til varmeveksleren, som kommer til at fremgår af den generelle brugervejledning af de nye bygningsdele.

Der skal være en beskrivelse af håndteringen af varmevekslerne i tilfælde af strømsvigt.

Der er tilbagegang på isolering af rørene, som ellers forløber planmæssigt.

I tilfælde af strømsvigt kan der muligvis være et behov for at genstarte styringen af varmevekslerne.

Rambøll undersøger det, og svaret kan eventuelt skrives ind i vedligeholdelsesvejledningen.

Det undersøges hvad strømforbruget er på varmevekslerne, som ligeledes kan skrives ind i vedligeholdelsesvejledningen.

01.10. Besigtigelse af A2, ombygningsboliger og boliger med øget tilgængelighed – til drøftelse

Byggeudvalget ønsker at der planlægges en fælles besigtigelse af ovenstående punkter.

Tidspunkt for besigtigelsen aftales på mødet.

Det er alene køkkenet i A2-boligerne, som skal besigtiges.

Boligerne med øget tilgængelighed er udført med en særlig indretning omkring et lille gult vindue, som tidligere har siddet i badeværelset.

Det er byggeudvalgets ønske, at der ses på flere løsningsmuligheder, da den nuværende virker uhensigtsmæssig.

Ad. 02. Byggeplads

02.01. Oplagspladser, oprydning, renovationsvogne – til orientering

Der orienteres om de forbedringstiltag som der er taget initiativ til, for at opnå en bedre udnyttelse af de begrænsede arealer i Hyldebjergvej.

Harry Potter legepladsen er hegned ind på to sider, og det er aftalt at de øvrige legepladser indhegnes på samme måde.

Der opsættes et skilt på grus parkeringen ved Birkelunden. Der er mange udefrakommende biler på pladsen.

Der orienteres omkring NCC's kontraktuelle forpligtelser til at feje i afdelingen i byggeperioden.

Der indført en ugentlig rundering i afdelingen, som udføres inden byggemødet mellem NCC og Rambøll.

Særligt indhegningen omkring sansegyngen/legepladsen i stræderne bliver ændret, så et større område bliver hegned ind.

Længdeparkeringen ved NCC's skurby indgår i byggepladsen. Det er ikke tilladt at inddrage parkeringspladser, om end det bliver gjort uagtet af hvor mange gange det påpeges som værende forbudt.

Det blev drøftet om opmagasineringsområderne tæt på legepladser bør indhegnes frem for legepladserne.

Rambøll arbejder fortsat på at hjælpe NCC frem til den mest optimale løsning.

Der skal fortsat være fokus på oprydning og oplagring af materialer i afdelingen. Der kan ikke sanktioneres direkte for det, og RAMBØLL anmoder jævnligt om at få forholdene forbedret.

NCC har lavet en organisationsændring, så ansvaret for byggepladsen flyttes til en anden medarbejder, og muligvis skal opgaven håndteres af flere end en medarbejder.

02.02 Hærværk, status – til orientering

NCC har i april opgjort til foreløbige omfang af hærværk på byggepladsen, og fremsender ekstraøkonomi på dette.

Der har i april måned været flere tilfælde af overklippede kabler og belysning som er sat ud af drift.

Punktet blev taget til efterretning.

Ad. 04. Beboere

04.01 Status på skimmel og vandskader – til orientering

Der er lavet aftale om et tættere samarbejde omkring skimmel- og vandskader i boligerne. En bolig har været vandskadet siden december og mangler nu kun slibning af gulv, inden værelset kan tages i brug. Beboeren er kompenseret i huslejen efter gældende lovgivning. Huslejekompensationen sker ved en reduktion i huslejen.

Skimmel og vandskader drøftes som et fast punkt på de ugentlige koordineringsmøder mellem Rambøll, driften, NCC og BO-VEST.

På møderne aftales detaljerne omkring genhusning ligeledes.

Huslejekompenseringen skal effektueres, og udgiften skal føres ind på byggagen.

BO-VEST sørger for at det bliver gjort hurtigst muligt.

04.02 Varslinger - til drøftelse

Indholdet af varslingerne til beboerne fra NCC skal gennemlæses og revideres. Der sker mange uheldige misforståelser, og det skaber frustration blandt beboerne.

Varsling om rydning af skure i forbindelse med udskiftning, har i mange tilfælde givet anledning til misforståelse, og frustration hos beboerne. Der blev til at starte med, kun varslet med 5 dage forud for udskiftningen af skuret. En frist som mange fandt for kort, og den er derfor ændret til 14 dage.

BO-VEST sørger for at fremsende et eksemplar af varslingen forud for byggeudvalgsmødet. Desuden sørger BO-VEST for at varslingerne på renoveringshjemmesiden er de mest aktuelle og retvisende.

Byggeudvalget gav udtryk for, at teksten i varslingen omkring rydning af skurene er for hård i tonen, og skal omformuleres.

Det skal præciseres at der i mange tilfælde godt kan opbevares i haverne, da stilladserne til den tid er fjernet.

Alle varslinger på renoveringshjemmesiden skal opdateres med de nyeste. Byggeudvalget kommenterer på alle varslinger og fremsender dem til kommunikations- og forretningsudvalget (KUFU), som får dem indarbejdet i reviderede varslinger.

Afvarslinger skal gøres hvis håndværkerne ikke kan overholde aftalen. Det er ikke indtrykket at det fungerer.

Tidsplanen i NCC's 14-dages varsling ser i mange tilfælde ud til ikke at kunne overholdes. Det giver mange henvendelser, og virker utroværdigt.

04.03 Episode med krænkende adfærd – til orientering

Der har været en episode hvor en beboer har oplevet krænkende adfærd fra en håndværker på pladsen. Hændelsen blev beskrevet på sociale medier, og er derfor kommet ud til mange beboere i Hyldeespjældet.

Der orienteres om sagen og håndteringen på mødet.

Sagen bliver behandlet uden for byggeudvalgsmøderne.

04.04 Nye fliser i haverne, opfyld med muld – til orientering

Der har over en længere periode været arbejdet med mulighederne for nye fliser i haverne. NCC er kommet frem til, at det bliver for dyrt og for administrativt tungt at skulle håndtere opgaven.

Der reetableres med de eksisterende fliser.

Punktet er taget til efterretning.

04.05 Beboerhåndbog – til orientering

BO-VEST har arbejdet videre på vejledningen til beboerne omkring brug og vedligehold af alle de nye elementer i helhedsplanen. Det er foreløbigt et udkast, som er lavet i en væsentlig mindre version end den tidligere.

Beboerhåndbogen forventes færdiggjort i uge 22.

Byggeudvalget gav udtryk for utilfredshed med, at beboerhåndbogen endnu ikke er omdelt. Den omdeles hurtigst muligt til alle i Hyldeespjældet.

04.06 Mangelgennemgang og håndtering af spørgeskemaer – til orientering

Status på mangelafhjælpsningen, og beboernes registreringer på spørgeskemaerne.

Punktet er taget til efterretning. Der henvises til punkt 01.01 Status på helhedsplanen.

04.07 Permanent genhusning af syge eller sårbare beboere – til drøftelse

Der findes ikke direkte lovgivning som kan af- eller bekræfte om særligt, udsatte beboere her ret til at blive permanent genhuset under en byggesag.

Der har været flere tilfælde hvor beboere har henvendt sig omkring dette, og hvor deres lidelser er dokumenteret og bekræftet i lægeerklæringer. De er indtil nu, alle blevet afvist.

Der skal således tages en principiel beslutning om punktet. Hvis det besluttes at tilbyde permanent genhusning vil det sandsynligvis danne præcedens i afdelingen, ligesom det vil "kortslutte" ventelisteprikket i VA.

Punktet drøftes yderligere på mødet, og skal givetvis løftes op på organisationsniveau.

I VA er der lukket ned for permanent genhusning under byggesager, medmindre boligen ombygges i væsentlig grad, eller hvis genhusningsperioden er længere end 12 måneder.

04.08 Genbrug af byggematerialer – til drøftelse

Der blev på sidste byggeudvalgsmøde stillet spørgsmål til, om resterne af Kingspan-isoleringen må genbruges af beboerne. Der kan være flere andre byggematerialer, som beboerne kan bruge til mindre projekter i boligerne og haverne.

Det drøftes om der er mulighed for at genbruge overskudsmaterialer fra NCC's affaldsplads.

Det er i henhold til vedligeholdelsesreglementet ikke tilladt at efterisolere skurene i Hyldespjældet.

Overskudsmaterialer kan eventuelt samles på materialegården, og derfra omfordeles til interesserede beboere.

Det grønne miljøudvalg inddrages i sagen, og ser på mulighederne.

Ad. 05. Økonomi

05.01 Budgetopfølgning – til orientering

Der gives en orientering omkring økonomien i helhedsplanen, men udgangspunkt i vedlagte bilag 1.

Vedlagte oversigt synliggør de tilkomne ekstraarbejder samt de tilvalg(bygherreønsker) som der er tilgået sagen.

Økonomioversigten er kvalificerede estimater, og en vurdering af ekstraomkostningerne frem til afleveringen af den samlede byggesag.

Erfaringerne fra etape I har givet grundlag for estimatet for den resterende periode.

Byggeudvalget tog orienteringen til efterretning.

Ad. 06. Tidsplan – til orientering

Der orienteres om tidsplanen på mødet.

Der er varslet dagbod for ombygningsboligerne i etape I. Skæringsdatoen er den 16. juli.

Der er ikke lavet opdeling af sanktionsbærende terminer i etape II og III.

Arbejderne på byggepladsen bliver neddroset i sommerperioden, som er tre uger hen over juli måned.

Der er sommerdækning for alle funktionærer hos NCC, og Rambøll.

Kontakttidspunkterne hos Rambøll og NCC ændres ikke hen over sommeren.

Ad. 07. Evt.

Det blev drøftet om NCC skal have lov til at udføre malerarbejder uden for normal arbejdstid.

Byggeudvalget er ikke meget for at give lov til at arbejde uden for normal arbejdstid, da det opleves som at beboerne skal give sig på alle områder, men uden at opleve en gevinst. Især beboerne i Slipperne har været udsat for gener i alt for lang tid.

Byggeudvalget kom frem til at der må udføres malerarbejder uden for normal arbejdstid i etape II, mens etape I prioriteres i dagtimerne så den bliver færdig hurtigst muligt.

Malerarbejder uden for arbejdstid skal varsles, og i god tid inden opstarten.

Materialehejs er tændt over natten, og kan dermed betjenes. Rambøll fører punktet videre til den sikkerhedsansvarlige.

Vinduesvask efter skæring eller andet støvende arbejde ligger hos NCC.

Ad. 08. Næste BU møde

Planlægning af næste møde.

Torsdag den 24. august, kl. 19.00.

Spisning fra 18.30.

Uforudsete

Emne	Beløb ekskl. moms	Status	Årsag
Lodret isolering, lev og montering	99.523	Accepteret	Uforudset
BS-VVS-07 Isolering af veksler	439.325	Accepteret	Uforudset
Forcering af etape 2	1.800.000	Accepteret	Uforudset
Udskæring i betonrende/dæk	19.387	Accepteret	Uforudset
TV inspektion ved blok 45 Åleslippen	203.483	Anvist til betaling	Uforudset
Tillæg for ændring af veksler	318.398	Anvist til betaling	Uforudset
Bortkørsel af jord fra p-pladsormåde på Damgårdsvej	354.030	Anvist til betaling	Uforudset
Ændring af sokkelpudsning	104.908	Anvist til betaling	Uforudset
Ekstra nedrivning i Åleslip 9	8.037	Anvist til betaling	Uforudset
Fjerne beton/armering under entredøre	55.758	Anvist til betaling	Uforudset
Udskiftning af trælist på værn	3.417	Anvist til betaling	Uforudset
Skære/klippe for udsyn/sikkerhed	1.454	Anvist til betaling	Uforudset
Rottestop ombygningsboliger	19.387	Anvist til betaling	Uforudset
Fjerne betonfundamenter under udv. Trapper	20.996	Anvist til betaling	Uforudset
Fældning af 4 poppler	67.025	Anvist til betaling	Uforudset
Udskiftning af defekt SF brønd.	161.069	Anvist til betaling	Uforudset
TF89 - Nedtagning af stensætning	5.429	Anvist til betaling	Uforudset
TF111 - Betonvægge i ombygningsboliger	89.773	Anvist til betaling	Uforudset
TF182 - Afskæring af jernstænger	2.061	Anvist til betaling	Uforudset
Ombygningsboliger - Afstivning	219.018	Anvist til betaling	Uforudset
Flytning af kloak i ombygningsboliger	14.184	Anvist til betaling	Uforudset
Aftalesedler NCC CIVIL	70.721	Anvist til betaling	Uforudset
Smed - Stål til Ø400 hul	776.049	Anvist til betaling	Uforudset
Opgravning af træstød	113.742	Anvist til betaling	Uforudset
Installation til varmeunits	1.025.891	Anvist til betaling	Uforudset
Udeføler til varmeunits	769.325	Anvist til betaling	Uforudset
Brandtætning af eksisterende rør for fiber	100.000	Estimat	Uforudset
Øget omfang revner på facadeelementer	1.000.000	Estimat	Uforudset
Øget Byggepladsomkostninger etape 2 og 3	2.000.000	Estimat	Uforudset
Tilslutningsstykker til Veksler på Storetorv	30.000	Estimat	Uforudset
Udskiftning af Gerigt og maling af samme - samt div. Snedker rep.	50.000	Estimat	Uforudset
Inddækninger af Radonsug	1.000.000	Estimat	Uforudset
Tag	2.000.000	Estimat	Uforudset
Hegn	500.000	Estimat	Uforudset
Ukendte ledninger i jord	500.000	Estimat	Uforudset
Fugestop under facadeelementerne	100.000	Estimat	Uforudset
Ændringer Storetorv/Gæsteboliger	1.000.000	Estimat	Uforudset
Fradrag for opgravning og udskiftning af kloak ved blok 45	-1.851.920	Under behandling	Uforudset
Smed - Tillæg for ændring af stolpe under bt trappe	199.872	Under behandling	Uforudset
Opbankning af gulv i ombygningsboliger	30.233	Under behandling	Uforudset
Forgæves besøg ved beboer	4.233	Under behandling	Uforudset
Tag: Generelle åbninger i tag, tilbagegang	45.774	Under behandling	Uforudset
Tag: ekstra hulboringer til udspyr og nedløb	129.202	Under behandling	Uforudset
Tag: Fastpris for opretning af tag (E1)	943.860	Under behandling	Uforudset
NED: Skæring af betonfuger	5.462.515	Under behandling	Uforudset
MU/MA - TF549 lukning af eksisterende dørhul	212.025	Under behandling	Uforudset
Tag: Fast pris for opretning af tag (E2)	1.562.282	Under behandling	Uforudset
Udskiftning af gamle messing T	90.526	Under behandling	Uforudset
Brandpakkninger for gamle faldstammeudluftninger	258.699	Under behandling	Uforudset
VENT - Ny større rist til emhætter	93.129	Under behandling	Uforudset
VVS: Ventil på hovedledning mangler	34.356	Under behandling	Uforudset
VVS: rep af gamle utætte rør	11.917	Under behandling	Uforudset
VVS: plads under gulve	7.669	Under behandling	Uforudset
NED: Boring af faldstammer	51.110	Under behandling	Uforudset
NED: Fjernelse af prøvetrappe	10.344	Under behandling	Uforudset
NED: Tilbagegang boring v. beboer	43.668	Under behandling	Uforudset
Bitumenfuger	579.239	Under behandling	Uforudset
NED: Rydning af skure	7.374	Under behandling	Uforudset
NED: TF111 betonvægge i ombyg.	120.883	Under behandling	Uforudset
NED: Opbankning og udgravning kloak	92.847	Under behandling	Uforudset
	23.182.229		

Herunder estimater for
Sum uden estimat

8.280.000 Tag, lodrettefuger, krav, ledninger i jord
14.902.229 Veksler (2.5 mio), jord, ekstraforstærkninger i ombygningsboliger

BH ønsker

Emne	Beløb ekskl. moms	Status	Årsag
Tillæg hoveddør	152.591	Accepteret	BH ønske
Ændring af A2 køkken	373.939	Accepteret	BH ønske
Nye cylindre i yderdøre	189.432	Accepteret	BH ønske
Cylindre til døre E2	62.672	Accepteret	BH ønske
Cylindre til døre E3	62.672	Accepteret	BH ønske
Trådløs ringeklokke E2	94.479	Accepteret	BH ønske
Trådløs ringeklokke E3	94.479	Accepteret	BH ønske
TF47 - Ekstra inventar, boligtype C (E2)	71.372	Accepteret	BH ønske
TF47 - Ekstra inventar, boligtype C (E3)	71.372	Accepteret	BH ønske
Udskiftning af udluftningskruer (E1)	49.697	Accepteret	BH ønske
Udskiftning af luftsruer (E2)	49.697	Accepteret	BH ønske
Udskiftning af luftsruer (E3)	49.697	Accepteret	BH ønske
Fradrag for filt der udgår i ombygningsboliger	-52.383	Anvist til betaling	BH ønske
Ekstra inventar, boligtype C	90.006	Anvist til betaling	BH ønske
Rydning af udearealer	25.564	Anvist til betaling	BH ønske
NED - Rydning af haver for beboer	2.767	Anvist til betaling	BH ønske
Trådløs ringeklokke	283.436	Anvist til betaling	BH ønske
Gæsteboliger	500.000	Estimat	BH ønske
Ovenlys beboerhus	250.000	Estimat	BH ønske
Tillæg for vinduer og døre fra idealcombi	1.869.389	Under behandling	BH ønske
A2 køkken, ændringer - tillæg til AS 33	186.243	Under behandling	BH ønske
Maling træværk i ombygningsboliger	596.810	Under behandling	BH ønske
Willabgarden udestuer	2.426.367	Under behandling	BH ønske
Radon bi-måler fjernflæsning	109.663	Under behandling	BH ønske
	7.609.960		

1. Spørgsmål fra beboere og FB:

- Hvorfor er metalskinnerne placeret lige over friskluftsventiler?
- Der ligger visse steder armeringsjern i facaderne, som betyder at ventilationshullerne bliver boret med en anden placering end de øvrige. Stålskinnerne har ikke en nedsættende effekt af ventilationen, og de kan serviceres indefra.
- Hvorfor er der mekanisk ventilation i badeværelset isf. en løsning med varmegenvinding?
- Det balancerede ventilationsanlæg har været undersøgt i forbindelse med tilpasningen af helhedsplanen. Det blev ikke fundet gangbart, og ville samtidig have den konsekvens, at der skulle føres ventilationsrør for ind- og udblæsningsventiler inde i boligerne.
- Hvordan skal beboerne reagere ved brand og "alle vinduer og døre skal lukkes"?
- Alle ventilatorerne kan slukkes på kontakten, som sidder på siden af dem. Når ventilatorerne er slukket, bliver der ikke trukket luft ud af badeværelset og den resterende bolig. Hvis friskluftsventilerne samtidig lukkes helt, vil det være meget begrænset, hvad der kan trænge ind af forurenede luft eller lignende.
- Hvorfor er der lagt en dug i sokkelrenden, og hvilken betydning har det for senere beplantning?
- Fiberdugen udlægges over drænrørene for at forhindre grus i at trænge ind i drænet. Dugen holder samtidig opfyldningsmaterialerne på plads. Radonsuget ligger højt, hvilket betyder at der ikke er meget plads til en ordentlig opbygning langs facaderne. Beboerne skal orienteres omkring opbygningen, så de ved besked om hvordan der skal plantes i områderne langs med facaderne. UdeArealUdvalget skal ind over sagen, og komme med vejledninger til beboerne. Plantekasser langs facaderne vil være formålstjenligt, da der er mange ledninger, rør og andet langs med facaderne, som kan beskadiges ved gravning/beplantning.
- Får beboerne deres egen trappesten tilbage?
- Så vidt muligt ja, men det kan ikke garanteres.
- Hvor ofte bliver der fejlet/vandet, når det er varmt og tørt?

- Det bliver udført efter behov. Der er ikke direkte beskrevet et krav om dette i projekt materialet.
- "Oprydning og ryddelighedsindsatsen skal følges op, og daglige tjek skal være beskrevet i entreprenørens kontrolplaner."
- "Oprydning og ryddelighed skal tænkes ind i de enkelte arbejdsprocesser og være en del af den daglige rutine på byggepladsen. Der henvises ligeledes til byggesagsbeskrivelsen"
- Er de nye skure mindre end de gamle skure?
Afventer Rambøll.
- Kan beboere slippe for at betale husleje for deres carport, når de ikke kan komme ud og ind pga. håndværkerbiler?
- Det bliver undersøgt om der er krav om kompensationen for dette. Mange af byggesagens gener er ens for alle beboere, og giver derfor ikke anledning til kompensation.
- Hvorfor siger I, at der ikke er forsinkelse på etape 2, når varslingerne i vores bolig ikke overholdes? **NCC har ikke fremsendt en skriftlig antydning af, at de er forsinket på etape II.**