

REFERAT

Projekt **Hyldeespjældet Fysisk helhedsplan**
Emne **Byggeudvalgsmøde om fysisk helhedsplan**
Møde nr. **29 del I og II.**
Dato **Den 2. og 15. november 2023**
Tidspunkt **Kl. 8.00- 9.30 og kl. 15.00-16.30.**
Sted **Rambølls projektkontor og beboerhuset.**

Deltagere

Vinie Hansen – BU Hyldeespjældet
Allan Høyer – 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
Mona Lauersen – BU Hyldeespjældet
Anders Schou Pleidrup – BO-VEST
Christa V. Linder - BO-VEST (referent)
Mitzi Jensen – Rambøll
Flemming Stenna – Rambøll

Afbud:

Allan Høyer d. 02.11.23 og 15.11.23

Henrik Hansen d. 15.11.23

Leif Strandbech d. 15.11.23.

Referat med kursiv.

Dato 4. december 2023

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

Bilag:

Bilag 1_Tidsplan_skure og haver
Bilag 2_Registrering af haver og skure
Bilag 3_Byggepladsplan
Bilag 4_Beboervejledning
Bilag 5_Tidsplan_beboerhuset
Bilag 6_Tidsplan_ombygningsboliger
Bilag 7_Tidsplan_udførelse

Ad. 00. Godkendelse af dagsorden

Nye punkter til dagsorden samt bemærkninger:

- 1. Registrering og udbedring af tagskader og fugt og skimmel, herunder den undersøgelse, som en beboer har iværksat på FB. Hvordan undgår vi, at beboeren bliver kastebold mellem NCC og driften og skaderne ikke bliver udbedret hurtigst muligt?*
- 2. Skure, hegn og haver:*

- tidsplan for de enkelte boliger, hvad er der gjort for at fremskynde processen i etape 1?
 - maling indvendigt, hvorfor males kun brædder men ikke tværgående stolper mm. inden opsætning? De prøveskure, som dannede model for hele udskiftningen, er malet helt sorte indeni. Hvorfor er der ikke en liste i døråbningen, så der lukkes helt af i døråbningen, som på prøveskurene?

Pris på ekstra maling udvendigt og indvendigt?

Rambøll skulle tjekke et skur med dør i gavlen, som er 15-20 cm. lavere end andre skure.

Hvad er der kommet ud af det?

Er skurene af samme størrelse som de gamle skure?

Opbevaring: hvordan kan vi sikre en mere optimal opbevaring af skurindhold?

Tømning af skure: hvordan sikrer vi, at skurene først tømmes og nedrives umiddelbart før opsætning af de nye skure?

En beboer i Åleslippen har en cykel med lad og kan ikke komme ind i haven, når lågen bliver sat op?

3. Aflevering til driften, hvordan og hvornår?
4. Oprydning og fejning: hvordan og hvor ofte sker det?
5. Tilvalg af skodder, afskrivningsperioden.

Dagsordenen blev herefter godkendt.

Ad. 01. Projekt

01.01. Status på helhedsplaner – til orientering

Byggeudvalget kunne ikke sige god for fremdriften i projektet og har en forventning om en helt anderledes prioritering af etape 1.

Efter den seneste tidsplan er fx have, skur og hegn i afsnit 9 og 10 sat til start den 2. oktober 2023, og afsluttet 26. april 2024 altså en periode på syv måneder. Hvilket BU fandt aldeles uacceptabelt.

Mitzi meddelte at NCC har mandet op på funktionærsiden med en projektleder og efterfølgende vil en ekstra seniorprojektchef også blive tilknyttet sagen.

Der har været en afklaring vedr. skruer og søm, dette for at optimerer tidsplanen.

Det tredje tømrersjak er opstartet på skurene, så nu er der i alt tre tømrersjak på skurene.

Overgangen fra skruer til søm har ingen betydning for kvaliteten. De rundhovedet søm afslutter det flot, så længe de ikke bliver skudt for langt ind med sømpistolen. Et punkt som Rambøll er meget opmærksomme på.

BU indskærpede igen, at åbne facadepartier skal interims lukkes umiddelbart efter at de gamle vinduer/døre er nedtaget. Boligerne skal ikke stå åbne så længe, da det giver gener for de tilstødende boliger, og kan medføre fugt i bygningsdelene. Der skal hænges vinterbatts op på de vægge, som er tilstødende boliger.

Rambøll har det med på alle byggemøderne, men følger op på sagen, og tager det med på den ugentlige rundring.

Det indskræpes desuden, at der skal undgås støjende og støvende arbejde, ligesom arbejdstiderne skal overholdes.

01.02. Fejl og mangler – til orientering

Der arbejdes på en informationsskrivelse til beboerne omkring afhjælpningen af fejl og mangler.

Processen omkring mangelfhjælpningen skal uddybes, fordi beboerne ikke ved, hvad den videre proces indebærer efter de har afleveret deres mangelliste – hvad vil der ske nu og hvornår kan de forvente at få tilbagemelding for udbedringen i deres bolig?

NNC har i tilbud beskrevet deres proces, denne skal deles med beboerne og gerne tilpasses til projekt forinden.

Mitzi fremsender notat for indhold i kontrakt, vedr. aftaler med NCC for processen.

Desuden laves der en aftale omkring proceduren, så driften bliver inddraget i opgaven. Det er relevant at have driften med inde over opgaven, da de skal overtage byggeriet, når sagen er afleveret.

Rambøll har meddelt driften, at NCC mener de har afsluttet/afleveret de indvendige arbejder i omkring 100 boliger. Dette ønskes uddybet af driften. Overlevering er ikke sket til driften. Dette kan først ske ved afsluttet mangeldbedring. Afleveringsforretning skal fastlægges. Rambøll følger op.

BU vurderer at definitionen af "fejl og mangler" er uklart for beboerne.

Beboerne overser fejl og mangler, herunder fx skodder monteret forkert.

Rambøll går samtlige vinduer efter, med fokus på om skodderne er monteret korrekt og NCC har rettet op på evt. fejl.

BU savner postkasse til fejl og mangelsedlerne, samt korrekt adresse på listerne til beboerne.

Rambøll har indskærpet for NCC. Ansvar er fortsat NCC's.

I motionsrummet skal indretning optimeres ift. rørinstallation. Rambøll følger op.

BU ønsker fastlagt hvordan procedure er for inddragelse af driften i afleveringsforretningen.

01.03. Skure – til orientering

Skurene males i endesamlingerne og afsluttes med en dækkende malerbehandling. Brædderne er formalet ved leveringen.

Der arbejdes på skure i etape II, mens færdiggørelsen af skure i etape I har ladet vente på sig.

NCC har lagt en plan for etableringen af skurene, som det fremgår af vedhæftede tidsplan.

Tidsplanen er dateret 20. oktober 2023, og vedlagt som bilag 1.

Rambøll redegjorde for størrelserne på skurene, og meddelte at skurerne er iht lokalplanen, hvilket godt kan variere fra de oprindelige skure. Der kan dog være tvivl om varierende størrelser på trods af dette, som Rambøll undersøger nærmere.

BU vil gerne have mulighed for at følge op på skurstørrelserne på næste BU-møde.

Rambøll udfører tilsyn på skurene, men mangelgennemgangen afventer NCC's færdigmelding.

Processen for færdiggørelsen af skurene i etape I, skal beskrives for beboerne.

Der er detaljer omkring rækkefølgen, som umiddelbart ikke hænger sammen, da det lader til at etape II prioriteres højere end etape I.

NCC skal presses til at prioritere det anderledes, da etape I er altafgørende at få færdig som det første. Rambøll meddeler at NCC mander op med et ekstra sjak på skurene i etape I.

Byggeudvalget er indstillet på at gå langt for at få etape I færdig. Det er det vigtigste budskab for nuværende. De beboede boliger skal prioriteres højest, og særligt etape I. Byggeudvalget kan ikke acceptere den seneste tidsplan.

Byggeudvalget kræver fremadrettet at skure ikke tømmes, hvis opstart ikke sker i forlængelse heraf. Rambøll er enig heri.

Oprindelig varsling lød på tre måneder alt inkl. projekt for udvendigt og tidsplanen for skurene var i alt 6 uger: 2 uger udflyt., 2 ugers arbejde og 2 uger til indflyt.

Sidste varsling etape III lød på 4 måneder alt inkl., hvilket BU ikke mener er virkeligheden.

BU efterlyser ansvar og opfølgning, samt konsekvens overfor NCC.

Rambøll og BO-VEST følger op på dette.

Beboerne ved ikke hvor de skal flytte deres inventar hen. NNC har meddelt at haverne skal være helt tomme, hvilket har medført kaotiske forhold. De lovede containere kan ikke leveres på grund af pladmangel i afdelingen.

Driften meddelte, at de fremadrettet ikke længere kan være behjælpelig med opmagasinerung af inventar.

BO-VEST redegjorde for den nye tidsplan, som NNC har udsendt for skure, haver og hegn, denne er ikke godkendt af BU.

Klare informationer vedr. tidsplan skal gives til beboerne. De oprindelig 3 mdr. pr. bolig er ændret pga. nye projektforhold. Rambøll og BO-VEST kan kun melde de færdiggørelsestidspunkter ud, som NCC oplyser om.

På grund af projektilpasninger, afklaringer og lignende, er tidsplanen flere gange blevet forlænget.

Rambøll oplyste at der løbende holdes opsamlingsmøder med NNC og oplyser at informationer vedr. forhold, som forsinket projektet, er ikke tydeligt meddelt beboerne.

NCC er måske ikke de rette til at varetage den opgave, mener Rambøll.

Byggeudvalget meddeler, at de ikke kan genkende de fremsendte spørgsmål i nærværende referat, herunder spørgsmålet om nuværende malerbehandling er færdigt arbejde.

Rambøll meddeler at formaling (træbeskyttelse) er at foretrække og at skurene ikke malerbehandles yderligere. Stødsamlinger og endetræ males af NCC.

Byggeudvalget afviser at beboerne selv skal male skurene.

Driften foreslår at indhente tilbud fra driftens maler. Pris indhentes på sort finish både ude og inde.

Nogle af de skure som flyttes til gavl, er uens mht. udhæng. – Rambøll følger op.

Skuredøre i ombygningsboligerne åbner indad pga. placering ud til sti iflg. oprindeligt projekt. Ulkestræde 14 er en dør placeret i gavlen i stedet for overfor køkkendør og døren er 20 cm lavere iflg. beboer. Rambøll følger op generelt på de skure med dør i gavl.

Stolperne i hegn skal malerbehandles men først efter montering.

Stolperne er friskskåret pga. generel lav lager beholdning.

NCC meddeler stolperne sættes ubehandlede og malerbehandles efterfølgende.

Haverne reetableres til oprindelige forhold. Hegnreglerne overholdes. Byggeudvalget har tidligere fremsendt hegnreglerne, som genfremsendes til Rambøll.

Byggeudvalget ønsker en revideret tidsplan og en beskrivelse af arbejdsgangen. vedr. reetablering af haverne.

BU efterlyser hvad der er gjort for at fremme etape I?

Rambøll fortalte at det 3. sjak er igangsat på etape I nu og de skal bruge 1 uge inden evt. yderligere tiltag kan diskuteres. Rambøll arbejder mod 2+2+2 uger på skurene. Proces skal i system og nu er det strømlinet melder Rambøll.

De nye skure anvendes til fremadrettet opbevaring, nu de gamle skure udgår. Hvilket beboerne skal have at vide.

Etape III har NCC flyttet rundt på processen og går efter tidsplan.

Drift har tre tilbud på malerbehandling af skurene.

Der er indkommet tilbud på hegnsstolper og indvendig malerbehandling af skurene.

Anders har modtaget priserne, og det skal vurderes om og hvornår arbejdet skal udføres.

Rambøll kan ikke anbefale at stolper males nu.

Opmagasinerings af inventar – Vinie gik tur med Jacob for at finde plads, evt. bag Suderlængen. BU påpeger at det fortsat ikke er muligt at anvende P-pladserne til opbevaring.

Nedrivning af skur – håndtering af skure er overgået til Ida da Jacob er fraværende.

Skur til Åleslippen 67 har hængelås på og skur benyttes af en beboer til opbevaring.

Rambøll fortalte at pt. opføres fem skure pr. uge og dette skal optimeres på etape I og NCC undersøger herfor.

Færdige prøveskure er ikke tilsvarende de skure, der opføres nu og BU undres.

Karm opføres ikke om dør, hvilket skaber 1 cm hul om dør. Forklaring på forskel følges op af Rambøll. Skur med 20 cm mindre dør er besigtiget og Rambøll redegør for tilfældet.

BU fortæller ladcykler ikke kan komme ind i en have et enkelt sted. Det kan løses ved at flytte en stolpe. NCC har allerede aftale med beboeren om en bredere låge.

Hvis beboerne før renoveringen havde en bredere indgang, kan dette udføres ved nye forhold, fortæller Rambøll.

01.04. Haver, bede og adgang til boligerne – til orientering

NCC har fået besked på at reetablere bedet foran den tidligere kiosk, på samme måde som de øvrige bede.

Der er enkelte beboere, som ikke har ønsket at få reetableret fliserne i haverne.

Ønsket er imødekommet, men Rambøll følger op på sagen, og redegør på mødet.

Rambøll påpegede, at NCC skal reetablere de skader, NCC har påført projektet, uanset placering, hvilket NCC følger iflg. Rambøll. Det kan ikke anbefales at drøfte fremdrift med den enkelte håndværker på pladsen.

Byggeudvalget ønsker afklaring vedr. beboernes egne havelåger – ny standard (højt/lavt hegn) havelåge er nødvendig pga. nye forhold – i det omfang gamle havelåger kan genmonteres udføres dette.

Byggeudvalget ønsker midlertidige hegn mod parkering ved Suderlængen. Rambøll følger op.

NCC har svært ved at styre opsætningen af trappesten, som i mange tilfælde er, ikke er den samme trappesten, som oprindeligt tilhørte boligen.

Der er enkelte steder registreret højdeforskel mellem trin på trappen, og stien/belægningen foran trappen. Som udgangspunkt ændres det ikke, men punktet drøftes på mødet.

Ens trin på 200 mm ønskes, hvis forhold omkring trin tillader dette.

Trappeløb undermineres enkelte steder af regnvand pga. manglende brønd ved nedløb – Rambøll følger op på forholdene og er opmærksom på dette.

Der blev på seneste møde drøftet en mulig løsning med mobile adgangsramper, som kunne flyttes rundt efter behov. Det har i forbindelse med en undersøgelse af løsning vist sig, at det ikke kan lade sig gøre. Ramperne er ikke så mobile, som først antaget, og vil i mange tilfælde skulle tilpasses den enkelte bolig, hvis de flyttes.

Udgifterne til ramperne ligger desuden under de støttede arbejder, hvorfor de ikke kan trækkes ud af projektet, uden at det påvirker støtten fra Landsbyggefonden.

Rambøll meddelte at ramperne allerede er med i projekt. Ramperne skal overholde gældende regler.

Driften foreslår hjælpecentralen måske har en mobil løsning fra et andet projekt. Afventer til afsluttet projekt for udenomsarealerne.

Det undersøges om beton evt. kan erstattes af en anden og lettere mobil løsning på de lige forløb, men først undersøges for LBF's holdning, herunder også ift. finansiering. Rambøll følger op.

01.05. Isolering af varmerør – til orientering

Der har været flere tilfælde hvor tilbageløbstemperaturen er hævet, efter at rørene er blevet efterisoleret. Det burde ikke være tilfældet, at efterisoleringen har en betydning for dette.

NCC og Rambøll er i dialog om sagen.

Der redegøres for punktet på mødet.

Spørgsmålet er sendt videre til Rambølls tilsyn, som har afstemt det med Albertslund Forsyning.

01.06. Døre og vinduer – til orientering

Der er lavet en aftale omkring udskiftning af forkert monterede vinduer.

Der orienteres om aftalerne og løsningerne på mødet.

Punktet blev taget til orientering.

01.07. Ventilation og Radonsug – til orientering

Der etableres Radon-sug i alle boliger, men udførelsen er blevet ændret undervejs. Der orienteres omkring ændringen på mødet.

Der udføres Radonprøver i et par enkelte boliger. Prøverne foretages i de samme boliger, som COWI i sin tid tog prøver. Der foretages yderligere et par prøver i afdelingen, for dermed forhåbentlig at kunne påvise en forbedring.

Der orienteres desuden omkring ventilationsløsningen i tilgængeligheds- og ombygningsboligerne.

Der skal være mulighed for, at ventilatoren på badeværelset kan trække luft fra øvrige rum i boligen via spalte under døren, ellers bliver der skåret et stykke af. Der hvor beboerne har skiftet

til trædøre, er det ikke en del af projektet at bore huller, i fald der skal bores huller, vil det være et stykke ekstraarbejde til sagen.

Ventilator i badeværelserne er forudindstillet og skal stå på "2" ved opsætningen.

01.08. Udebelysning – til orientering

NCC har meddelt, at det er deres håndværkere som skal stille relæet tilbage til normal tilstand ved fyraften – men det er desværre blevet glemt. Rambøll har påpeget det flere gange. NCC er nødsaget til at have det tændt om dagen, da det er eneste måde de kan sikre sig at lyset stadig er tændt til fyraften.

NCC har udarbejdet en rapport efter endt fejlsøgning på lyset, som her er indsat i sin oprindelige form:

Eksisterende belysning ligger i trækrør inde i boligerne under gulvene. Gulvene i entre eller øvrige trægulve bliver "revet" op – dette har medført, at trækrørene med kabler/ledninger er blevet beskadiget. Det har været vanskeligt i starten af projektet at se forskel på trækrør til udvendig belysning almindelige el-installationer i boligerne. De ligger ved siden af hinanden under gulvene.

For hver bolig – sidder der en eksisterende samledåse med blænddæksel ved siden af den eksisterende boligtavle. I den eksisterende samledåse – er kabler/ledninger samlet med samle-muffer. Disse samlemuffer er blevet løse med tiden. Dette kan skyldes, at nedriver kan have rørt med trækrørene med demontering af gulvet eller at samlemufferne ikke har været spændt korrekt. Dåserne er i forvejen pakket med ledninger.

Ved fejlfinding – har vi skulle ind i hver samledåse i boligerne. Dette har været vanskeligt, da der er beboer. Der kan gå op til 3 dage – før vi kan få adgang til samlingerne.

Det udvendige lys – tænder kun via skumringsrelæ – dette medfører at nedriver eller øvrige UE ikke har mulighed for at se/høre om de kortslutter gruppen til den udvendige belysning. Alle UE arbejder fra kl. 08-16 – i de lyse tider på døgnet, altså der hvor den udvendige belysning ikke er tændt.

Der har aldrig været kortlagt, hvordan den udvendige belysning er delt op på grupperne (der ligger en tegning inde i kabelskabet – men er ikke fyldestgørende) eller hvordan kablerne er trukket. Dette gør det yderst vanskeligt at fejlfinde på installationen. Vi har fået anvist 3 x kabelskabe ved siden af hinanden, hvor alt den udvendige belysning skulle være samlet. Dette har vist sig ikke at være korrekt. Vi har fundet øvrige kabelskabe med sikringer, som har været slået. Dette har gjort fejlfindings-arbejdet mere komplekst.

Ud over "skjulte" kabelskabe – har der været samlinger under jorden. Ved gravearbejdet rundt om boligerne – har graverne ramt/revet disse samlinger over. Dette har været vanskeligt for dem at kunne se samlingerne under jorden, når kablerne ligger spændingsløse i dagstimerne.

Flere af de eksisterende lamper, som ikke har været demonteret – har lyskilderne været defekte. Når først "shitstormen" er kommet – får EL skylden for alt 😊.

Der har været vand i nogle af glaskuplerne.

Konklusion: At holde liv i eksisterende belysning, som ligger i trækrør under gulve i boliger og monteret i samledåse inde i beboet boliger og hvor installationerne ikke er beskrevet/kortlagt – går det umuligt at undgå fejl/skader undervejs.

Vi/NCC vil gøre alt for at disse fejl/skader minimeres på den udvendige belysning."

01.09. Hegn, skure, trapper og haver – til drøftelse

Rambøll har afklaret alle detaljer omkring placering af skure, hegn og ramper.

Vedr. hegn og skure er det aftalt at der bliver gennemgået et område sammen med NCC.

Der skal kun nedtages de hegn som er nødvendige at fjerne i forhold til byggesagen.

Brædder og stolper som kan genbruges, nedtages skånsomt og skal genindbygges i forbindelse med reetableringen.

Stolper og brædder, som ikke kan genbruges, skal udskiftes med nye.

Det samme gør sig gældende for havelåger. Dette betyder der ikke kommer helt nye hegn alle steder.

Det er ikke nødvendigt at male egestolperne, inden de sættes i jorden.

NCC og Rambøll gennemgår en række haver og skure, forud for igangsætningen af arbejderne.

Heri fremgår placeringen af skurene, omfanget af hegnsfag, åbningsretning på dørene.

Der er vedlagt eksempel på en registrering af haverne, som er vedlagt som bilag 2.

Generelt så undgås det så vidt muligt, at lave individuelle løsninger omkring hegn og låger.

Hvis skurene derimod har ændret placering eller størrelse, bliver der fundet løsninger til dette.

Rambøll arbejder fortsat på skitsen af jordopbygningen langs med facaderne, hvorfor denne ikke er vedlagt dagsordenen.

Ad. 02. Byggeplads

02.01. Byggepladsplan, parkering, materialer og oprydning – til orientering

Som et nyt tiltag, er det aftalt at NCC og Rambøll runderer hver fredag pladsen fra kl. 8.30 – 9.30.

Herudover skal NCC ved store materialeleverancer, kontakte byggeledelsen hos Rambøll for sammen at aftale et passende sted til aflæsning. Dette er særligt relevant hvis de i forvejen anviste pladser ikke er nok.

I særlige tilfælde vil BU blive kontaktet for en løsning.

Den byggepladsansvarlige fra NCC har været fraværende de seneste 14 dage, hvilket tydeligt kan ses rundt på byggepladsen, som roder, og mangler fejning.

Rambøll tager punktet med til NCC.

Byggepladsplanen er vedlagt som bilag 3.

Oprydning og fejning sker kun kortvarigt når der rykkes herfor – Rambøll genfremsender retningslinjerne for fejning og oprydning til NCC.

BU vil have stålpulveret ryddet for mudder, da dette har været skyld i et uheld med hospitalsindlæggelse til følge.

02.02 Nøglebokse – til orientering

Det er byggeudvalgets ønske, at det indskærpes over for alle håndværkere, at de skal huske at stille tallene på 4x0, når de har flyttet boksen på grund af arbejdet, så udefrakommende ikke kan aflæse koden.

Ønsket føres videre til NCC.

Punktet blev taget til orientering.

02.03 Rullestillads – til orientering

Der er stillet spørgsmål til sikkerheden ved brug af rullestilladser i afdelingen. Rambøll meddeler at der findes mange varianter af rullestilladser, og dermed mange forskellige anvisninger. Generelt gør det sig dog gældende, at alle rullestilladser forsynes med støtteben efter producenternes anvisninger.

Punktet blev taget til orientering.

02.04 Åbning af stien mellem Hylde-spjældet og Galgebakken – til drøftelse

Der arbejdes på at få åbnet stien mellem de to afdelinger. Der er et stort ønske fra Galgebakkens beboere om at få åbnet stien. Byggepladsen i afdelingen flytter sig løbende, og det er efterhånden nødvendigt med en åbning for passage igennem Hylde-spjældet, og videre ned til skolerne.

Udfordringen ved at åbne stien er at det potentielt kan betyde at der sker en væsentlig forøgelse af trafik igennem Hylde-spjældet. Det bliver cyklende og gående, som skal ned igennem Hylde-spjældet via stierne, som endnu benyttes til byggeplads trafik, og derfor i forvejen er stærkt trafikeret.

Stien bliver ikke åbnet foreløbigt, hvilket er afstemt med byggeudvalget/HPU i Galgebakken.

Ad. 03. Beboere

03.01 Opslagstavler i afdelingen - til drøftelse

Tavlerne placering vil fremover være indtegnet på byggepladsplanerne. Informationstavlerne effekt drøftes på mødet.

*Opslag på opslagstavlerne vedr. Rambølls nye kontor, Åleslippen 67, 1.sal
Postkasse monteres til mangellisterne på den nye adresse.*

Mangelsedler tilgår fortsat lægeklinikken og postkasse er tjekket af Rambøll. NCC har rettet til ny postkasse.

Den tidligere postkasse tjekkes igen af Rambøll.

Affaldsposeholder i et rums boligerne, er ikke som aftalt indrettet med 2 stativer – BU skal levere de aftalte affaldsstativer fra HTH. Stativerne ligger hos driften og skal udleveres til NCC.

Der skal laves en endelig aftale omkring proceduren.

03.02 Færdigmelding/skrivelse til beboerne – til orientering

Det endelige færdiggørelsestidspunkt for beboerne i Slipperne afhænger af reetableringen af hegn og haver.

Punktet blev taget til orientering.

03.03 Beboervejledning – til orientering

Beboervejledningen er færdig og sendt til en sidste korrektur inden omdelingen. Vejledningen er vedhæftet som bilag 4.

Punktet blev taget til orientering.

03.04 Varslinger og om-varslinger – til orientering

Der har været afholdt et særskilt informations-/kommunikationsmøde mellem BO-VEST, NCC og Rambøll. Her blev det aftalt at NCC reviderer varslingerne, så procesbeskrivelsen og varsling

adskilles. Det er særligt 14 dages varslingen, som er informationstung, og derfor gøres mere simpel.

Procesbeskrivelsen hænges i informationstavlerne.

NCC er blevet bedt om at ændre på varslingerne.

Revisionen af varslingerne kan hjælpe på forståelsen, men rettidig omdeling, og præcise datoer er fortsat afgørende for at de holder.

BU er utilfreds med de udsendte varslinger, da dato på varsling gælder hele blokken og er meget upræcist for den enkelte beboer i blokken.

Varslingerne fra NCC er utilstrækkelige uden dato for opstart; men kun tidsinterval.

(3 dages varsling modtaget d. 20.10.23- varslet opstart d. 23.10.23 kl. 08-17 – endnu ikke opstartet d. 02.11.23)

Udvendig markering for ventilation burde ikke generere beboerne for rydning på samtlige flader. Mere præcis varsling ønskes. Rambøll meddeler at varsling også gælder vindues udskiftning. (1 meter på hver side af vinduet og 1,5 m foran)

BU fortæller at på byggejemmeside er det fortsat gamle varslinger.

Kopi af varslinger fremsendes til Anders.

03.05 Samarbejds mødet med NCC – til orientering

Der skal findes en dato for et nyt møde. BO-VEST afstemmer dette med NCC.

Punktet blev taget til orientering

03.06 Byggeposten og opdatering af vedligeholdelseskataloget – til orientering

Byggeposten er omsider klar, og er fremsendt til en sidste korrekturlæsning inden den omdeles.

Opdatering af vedligeholdelseskataloget er igangsat hos BO-VEST.

Ad. 04. Økonomi

04.01 Dagbod – til orientering

Nedenstående terminer er for etape I, og det er alene renoveringsboligernes dato der er overholdt.

Ombygningsboligernes sanktionsbærende terminer blev i august delt i to, da der på de udvendige trappearbejder har været en del afklaringer, som har skabt forsinkelse for NCC.

Terminen blev således delt i to – én for de indvendige arbejder som blev rykket til 31. juli 2023, og de udvendige arbejder på trapper og ramper, som skal færdiggøres straks herefter.

NCC er pt i dagbod, hvilket de ikke accepterer, da NCC ikke mener, at der kan varsle dagbod på de indvendige arbejder, når disse ikke lejes ud når trapper og ramper ikke er færdige.

- Renoveringsboliger 16. juni 2023
- Ombygningsboliger 16. juli 2023 og
- Udvendige arbejder 16 oktober 2023

Sanktionsbærende termin for etape I er den 25. oktober 2023, og for etape III, den 17. april 2024.

NCC har forudset at ingen af datoerne holder, dog er der flere afklaringer på Storetorv som be-
rettiger til mere tid for NCC.

Den sanktionsbærende termin for etape III drøftes fortsat mellem parterne.

Der orienteres omkring forløbet på mødet.

*Råderet vedr. tilvalg af skodder - afskrivning på 5 år er en misforståelse og kan aldrig afskrive
det fulde beløb.*

*De rigtige oplysninger omkring afskrivningen, på 10 år, udsendes til underskrift hos de beboere,
som har tilkøbt skodderne.*

Beløbet for tilkøb af skodder er 8000,- inkl. moms, som afdrages i 10 år med ca. 70,-/ md.

Ad. 05. Tidsplan – til orientering

NCC har fremsendt reviderede tidsplaner.

Rambøll arbejder på dagbod.

Rambøll fremlagde de nyeste slutdatoer fra NCC:

*Den sanktionsbærende termin etape I alt inkl. er flyttet til d. 8.5.24, etape II er nu d. 9.8.24 og
etape III d. 22.11.24.*

BU foreslår opprioritering af de beboede boliger og NCC seneste tidsplan kan ikke accepteres!

*BU kan ikke formidle tidsplan til beboerne uden "oversættelse". Stine fra kommunikation arbej-
der på beboer-venlig version af tidsplanen, som skal deles med beboerne på tavler og hjemme-
side. Gerne læsevenlig til tavle.*

Tidsplanerne for beboerhuset, haver og skure, samt ombygningsboligerne er vedhæftet, som bi-
lag 5 og 6.

Den helt store udførelsetidsplan er vedlagt som bilag 7, men forventes ikke at kunne benyttes
som beboerinformation i sin nuværende form.

BU efterlyser bekræftelse af tidsplan for bla. beboerhuset. Der er fortsat stillads.

*Rambøll undersøger for fortsat indflytning D. 24.11.23. Danny oplyser at VVS ikke er færdig på
udluftning gennem facaden i stedet for over tag samt dør er forkert.*

*I Hyldeposten er juleweekend 1-3.12.23 meldt ud og afvikles med deltagelse af NCC og Rambøll
fredag d. 01.12.23, kl. 16-20.*

BU ønsker afklaret hvad der er gjort for at fremme etape I.

Ad. 06. Skimmel- og fugtskader.

BU meddelte at oversigt over omfang skimmel er udsendt på FB af en beboer.

*BU medgiver at nogle skader også skyldes adfærd, men pt. får byggesagen hele skylden for både
skimmel- og vandskader.*

*Rambøll foreslår oversigtsplan med adresser og årsag for de omtalte mangler, som florerer og de
skal håndteres hurtigst muligt.*

Rambøll har krav overfor NCC vedr. ikke udbedret vandskader.

Der skelnes mellem flere forskellige typer af vandskader er vandlommer i tagkonstruktionen, udførelsesfejl, og vandindtrængning gennem vindues- og dørelementer.

Særligt hoveddørene melder mange fejl, hvorfor det undersøges om der er tale om en funktionsfejl.

Alle henvendelser/skader registreres i Dalux og NCC sender udtræk herfra vedr. vandskaderne. I forbindelse med skimmelsager, vil proceduren blive, at der placeres indeklimaloggere i de hårdest angrebne boliger.

Der laves desuden indeklimamålinger i boliger uden skimmelvækst, for at få et ordentligt sammenligningsgrundlag.

Omtalte 38 stk. vandskader fra FB kan Rambøll ikke genkende – iflg. NCC er der 20 stk. vandskader.

Udbedring pågår ved NCC, som benytter Byg Nordic.

Skaderne registrerer NCC i Dalux med dato for anmeldelse samt slutdato for afhjælpning.

BU forlanger ved nye skader, at der skal handles med det samme og at akutte vandskader håndteres hurtigt, og med kvittering for henvendelsen senest dagen efter.

Der ønskes konkret handling bag ordene.

BU foreslår eksternt firma til akut beredskab.

Rambøll meddeler at de skal registrere vandskader ift. ansvarligheden for skaderne og opgave uddeles herefter – fx destruktiv handling kan ikke iværksættes samme dag.

Rambøll meddelte at diagnosticering af vandets vej er kompliceret og evt. gammelt vand afventer tørvejr. Boligen skal være beboelig på trods af vand, og tiltag som plast presenning kan være akut beredskab.

Rambøll meddelte at en bolig på Torveslipperne fik hjælp samme dag – af Byg Nordic. Rambøll ønsker arbejdsro i disse situationer, som nemt eskaleres.

BU ønsker opklaring af de adresser, der skriver på FB, så vand og skimmel kan opdeles og mangler afklaring af hvor mange vandskader der er kommet efter at tagene er blevet renoveret. BO-VEST iværksætter oversigt over skaderne og de gennemgås for stude med NCC og Rambøll.

BO-VEST bekræfter at det gælder om at standse ulykken først og udbedring iværksættes inden skyld opklares. Beboerne skal ikke belastes af diskussionen om ansvar blandt byggesagens parter.

BU meddeler at beboerne savner håndtering og skaderne er ikke ensidigt, da dårligt indeklima også har sin andel. Pga. manglende afklaring hos beboerne, vokser rygterne og BU skal kunne give klar besked, så FB ikke er eneste rum for skaderne.

Tillid til byggesagen skal tilbage og dette er målsætning med dette tiltag.

Et udvalg i Hyldebjerg har besøgt alle boliger i etape I og II, og omdelt indeklimamålere samt information om samme. Det er væsentligt at beboerne forstår nødvendigheden af et sundt indeklima, som hurtigt kan give fugtproblematikker.

De omdelte indeklimamålere er simple at bruge, at kan flyttes rundt i alle rum.

Driftsbudgettet for skimmelafhjælpning er for 2023 overskredet med fem gange så meget, som der var afsat.

Driften iværksætter beredskab indenfor 24 timer af skimmel og det samme gælder anvendte leverandør.

Driften meddeler at NCC afviser samtlige mangler over én kam og der mangler løsning på hvordan opgaverne fordeles.

NCC iværksætter ikke og driften må ofte igangsætte tiltag med varmeblæsere, samt loggere. Det er en administrativ meget tung opgave for driften.

BU erkender at opgaven er administrativt tung, men opfordrer BO-VEST til at have en proces for registreringen af anmeldelserne.

BU ønsker skrivelse ud om undersøgelsen på FB med vejledning vedr. skimmel og vand – ordet registrering skal undgås i skrivelserne. Vejledning for handling.

BU spørger til manglende fuger, hvor der kun er stoppet pt. pga. træk - om dette kunne give fugtskader. Rambøll meddeler at fugemanden fuger efterfølgende (ca. 1 uge).

Ventilation i bad, kan i perioder ikke iværksettes pga. igangværende malerarbejde/afdækning af udluftning.

BU foreslår hotline til skimmelperson på sagen, som sorterer og tilkalder skimmel ekspert.

De generelle principper for håndteringen skal være som følger: stop skaden, årsag findes, skade udbedres og opfølgning.

Driften får flere og flere henvendelser omkring kuldegener fra udluftningen, så beboerne lukker for spjældene.

Driften spørger til de tomme boliger, hvor naboerne nu får skader pga. kulde fra de tomme tilstødende lejemål – boligerne står åbne i døgn drift – interimslukninger udføres ikke iht. projektet med plader og vinterbatts. Rambøll har fortsat fokus på puktet, og indskærper det regelmæssigt.

BU meddeler at ventilation er indstillet forkert ved opsætning og pga. larm, slukker beboerne.

Indstilling 2 (går op i tempo ved fugt fra bad og ned igen efterfølgende) skal være del af det afleverede arbejde fra NCC.

Der er udført kontrolgennemgang med dette i fokus, og der er ikke fundet tilfælde af fejl ved den sidste gennemgang.

Skriv vedr. betjening af ventilation er uddelt, bekræfter Bo-Vest.

Der skal udarbejdes et nyt skriv som skal hænges op på informationstavlerne og lægges på hjemmesiden.

BU fortæller beboerne ikke kan kende forskel på skimmel og vandskader, og derfor skal henvende sig samme sted, ved den samme person.

Henvendelser på FB opfølges ikke – alle skal følge proceduren og henvende sig med anmeldelser til byggesagen.

Hvor henvendelser skal adresse, skadens placering og omfang beskrives.

Derefter planlægges et besøg hos beboeren, skaden stoppes og årsagen fastslås.

Udbedringen igangsættes, og der noteres tidspunkt for udbedringsstart samt afslutning.

Ældre vandskader med vandbobler i lofter og vægge er afsluttet, meddelte Rambøll. Rambølls indtryk er at de tre vandskader, som er nye, er håndteret – mens gamle vandskader fortsat vil forekomme.

Rambøll har aftale med konstruktionsingeniøren vedrørende mulighederne for injicering af de oprindelige betonelementer, hvori der er meget små revner. Desuden besigtiges de vandrette fuger, med henblik på at undersøge tætheden. En løsning for at teste dette kan være at sprøjte vand på facaden, og se efter utætheder.

Driften benytter et eksternt skimmelfirma, som dermed er uvildigt. Det er en fordel i forhold til placering af ansvar og løsningsforslag.

Det eksterne firma er dyrt men effektivt. Samme firma kan udarbejde rapporter ved akut opståede situationer.

Ad. 07. Evt.

Fremadrettet udsendes nærværende referat til gennemlæsning senest indenfor 1 uge, gennemlæsning afsluttes indenfor 1 uge og endeligt referat udsendes indenfor 14 dage.

Ad. 08. Næste BU møde

Planlægning af den næste møderække følges op på førstkommende møde:

BU nr. 30 i december 2023.

Næste møde afholdes torsdag d. 07. december 2023, kl. 17.30-19.30.

Der spises sandwich fra kl. 17.00.