

# REFERAT

Projekt **Hyldeespjældet Fysisk helhedsplan**  
Emne **Byggeudvalgsmøde om fysisk helhedsplan**  
Møde nr. **30**  
Dato **Den 7. december 2023**  
Tidspunkt **Kl. 17.30- 19.30**  
Sted **Beboerhuset**

Deltagere

**Vinie Hansen – BU Hyldeespjældet**  
**Allan Høyer – BU Hyldeespjældet (afbud)**  
**Sif Enevold – BU Hyldeespjældet**  
**Poul Markussen – BU Hyldeespjældet**  
**Gert Pedersen – BU Hyldeespjældet**  
**Leif Strandbech - BU Hyldeespjældet**  
**Peter Kristensen - BU Hyldeespjældet (afbud)**  
**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**

Dato 22. 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\_Facader\_lægeboligen  
Bilag 2\_Facader\_lægeboligen  
Bilag 3\_Byggepost  
Bilag 4\_Svar på debatindlæg

*Referattekst er med kursiv, og skrives under dagsordenpunktet.*

## **Ad. 00. Godkendelse af dagsorden samt bemærkninger**

*Byggeudvalget bemærkede, at et 14 siders referat er lige langt nok, og gerne må forkortes.*

*Målgruppen skal være beboerne, og referatet bør derfor være kort og præcist.*

*Bygudvalget vil gerne have fremhævet de punkter, som de har budt ind med til dagsorden. Det skal desuden synliggøres at byggeudvalget er aktive med input til møderne, med spørgsmål til punkterne og lignende.*

*Herefter blev det forrige referat samt dagsordenen til nærværende møde godkendt.*

## **Ad. 01. Projekt**

### **01.01. Status på helhedsplaner – til orientering**

Rambøll giver en kort mundtlig status på helhedsplanen.

*De udvendige arbejder går godt, og de første udestuer er godt på vej.*

*IdealCombi starter op i uge 4, og det bliver varslet særskilt.*

*Der skal tilføjes et ekstra hængsel på de to-delte døre, samt stormkroge. Desuden gennemgår Idelacombi de døre og vinduer, som ikke lukker helt tæt.*

*Informationen om arbejderne fremgår af opslag på informationstavlerne.*

*IdealCombi arbejder fire dage, og vil gerne have om lov til at arbejde frem til kl. 18-19 stykker.*

*IdealCombi har gode erfaringer med at banke på, for at få adgang. Der bliver altid varslet inden forsøg på adgang.*

### **01.02. Varmeveksler/radiator – til orientering**

Flere beboere har klaget over manglende varme i boligerne. Det er oplevelsen, at radiatorerne ikke varmer tilstrækkeligt.

Det er korrekt at varmen ikke kommer lige så hurtigt som tidligere, og der kan desuden være udfordringer med luft i systemet. Alle boliger skal dog kunne opretholde en passende temperatur, ellers skal det undersøges nærmere.

*Byggeudvalget har rejst spørgsmålet, da der er flere tilfælde med radiatorer, som ikke varmer tilstrækkeligt.*

*Der er boliger som ikke kan få rumtemperaturen op på et tilstrækkeligt niveau, og derfor henvender sig til driften. Driften vurderer at omkring 50 % ikke har tilstrækkeligt med varme.*

*Driften har ikke ressourcer til at bidrage til opgaven, hvorfor der skal findes en løsning eksternt hjælp. Det kan være afdelingens faste VVS'er, eller NCC kan tilkøbes til at afhjælpe opgaven.*

*Rambøll skitserer et forslag til en løsning, men når NCC færdigmelder, burde det betyde, at varmesystemet fungerer optimalt.*

### **01.03. Skure og hegn – til orientering**

Opsætning af containere til opbevaring af beboernes skurindhold burde være løst, da der er fundet plads til containere i afdelingen.

Størrelsen på skurene ift. de nuværende er undersøgt, og Rambøll redegør for sagen på mødet.

Et enkelt skur er for lavt i forhold til tidligere. Skurene ved gavlene er anderledes end de øvrige.

Bredde på indkørsel ved låge for smal til elcykel med lad, og der mangler lister ved dørkarme, som der er på de tidligere renoverede skure, som ikke har med byggesagen at gøre. Listerne er ikke med i projektet, og skal derfor tilkøbes.

Der skal laves individuelle løsninger, hvis alle cykler, vogne og lignende skal kunne komme ind i haverne.

Driften har indhentet priser for sort maling af skurene, både ude og inde – ASP oplyser priserne på mødet. Der skal tages stilling til om arbejdet skal tilkøbes eller håndteres efterfølgende.

Information i Byggeposten om at stolper males efterfølgende, fremgår af byggeposten som er vedlagt som bilag 1.

De nye hegn ser ud til at have tyndere og smallere brædder end de nuværende. Brædder i hegn skal jvf. "Hegnsreglerne" være 2,4cm tykke og 10,4cm bredde. Rambøll har rykket NCC for en redegørelse.

*Rambøll kunne meddele at de nye skure overholder lokalplanens retningslinjer, mens enkelte af de tidligere skure måske har været større end de nye. De ensartede skure "rydder op" i variationerne af skurene. Rambøll måler op endnu engang, og kan derudaf fastslå noget mere konkret.*

*Skuret som er for lavt bliver hævet. Beboeren skal have besked omkring at det bliver ændret.*

*Byggeudvalget beder om at få undersøgt udgiften til maling af alt træværk, som ikke er sort. Det skal sammenholdes med NCC's tilbud, og det skal undersøges om der er midler tilbage i det afsatte beløb til skurene.*

*Punktet og beslutningsgrundlaget drøftes på næste BU-møde. Hvis malerarbejdet skal tilkøbes, skal det udføres når gennemsnitstemperature er tilstrækkelig høj, og optimalt inden beboerne har fyldt skurene op igen.*

*Dimensionerne på brædderne tager Rambøll videre til NCC, da byggeudvalget påpegede at brædderne ikke lever op til hegnsreglerne.*

*Der er et skur på Åleslippen med udhæng, som skal rettes op/ændres. Byggeudvalget ønsker at det bliver bragt i orden, så det ikke længer er et tvivlsspørgsmål.*

#### **01.04. Tagterrasser – til orientering**

De nye tagterrasser er ikke lige så store som de gamle, da fastgørelsen er ændret. De gamle terrasser var ikke hensigtsmæssigt fastgjort, som var helt ude ved murkronen. Fastgørelsen er anderledes med de nye tagterrasser.

Størrelsesforskellen drejer sig om 10 cm.

*Punktet blev taget til efterretning, med den bemærkning at den nye fastgørelse tillader en bedre afvanding.*

#### **01.05. Overlevering af de færdige boliger – til orientering**

Overlevering af de færdige boliger skal ske til driften. Fejl, skader og lignende, som ikke har med byggesagen at gøre, skal registreres i driftens arkiv. Det er afgørende for, at beboerne ikke bliver holdt ansvarlige for eventuelle erstatningskrav ved fraflytning.

Status er, at der er gennemført mangelgennemgang af beboermanglerne, og at NCC's forpligtelser dermed er overholdt.

Den næste opgave er at få sagerne/boligerne overdraget til driften.

*Rambøll har lavet et udkast til en håndtering af opgaven, og der skal tilknyttes en BO-VEST medarbejder, som kan varetage driftens opgave med overdragelsen.*

*Den enkelte beboer, skal i forbindelse med færdigmeldingen have en beskrivelse med en liste over hvilke fejl og mangler, NCC har udbedret og hvilke fejl og mangler, der evt. er videregivet til driften.*

*Løsningen skal formaliseres i en kort og præcis beskrivelse. Opgaven ligger hos BO-VEST, som følger op. Udkastet behandles på næste byggeudvalgsmøde.*

#### **01.06. Radonsug – til orientering**

Der etableres Radon-sug i alle boliger, og udførelsen af aftrækket til over tagniveau er blevet drøftet mellem NCC og Rambøll/Henning Larsen.

Der er desuden igangsat kontrolmålinger af Radon-niveauerne i en række boliger, hvor beboerne er varslet omkring det.

*Byggeudvalget er ikke begejstret over løsning, som opleves alt for voluminøs. Desuden er røret på taget ikke pænt. Rambøll indkalder til et møde med repræsentanter fra byggeudvalget og arkitekten.*

*De første radon-målinger ligger væsentligt lavere end det kritiske niveau, og radonsuget lader derfor til at fungere efter hensigten.*

#### **01.07. Ventilation og friskluftsventiler – til orientering**

Der har været flere tilfælde af ventilatorer, som har været indstillet forskelligt. Beboerne kan ikke vide, om den står korrekt, når de bliver installeret.

Ventilatorerne bliver som udgangspunkt indstillet på trin 2, og det er indskærpet overfor NCC, at det skal overholdes i alle boliger.

Mange beboere klager over, at der kommer vand ind ad friskluftsventiler.

Der har været eksempler på dette, og der er igangsat ekstra fugning af ristene. Fugen er godkendt af Rambøll.

Beskrivelse i "Vedligeholdelseskataloget" af de konsekvenser, der kan være, hvis ventilerne lukkes af. Der kan udarbejdes en tekst, som kan tilføjes sammen med de øvrige bygningsdele.

*Byggeudvalget ønsker at Rambøll tager initiativ til at få undersøgt, om ventilatorerne er indstillet korrekt. Det kan gøres med en skrivelse, hvor beboerne opfordres til at melde sager ind.*

*ASP tager driftens ønske om "uddannelse" i bygningsdele til NCC, som gerne vil bidrage.*

*ASP følger op på opgaven med vedligeholdelseskataloget, og beder om en færdiggørelsesdato, så det kan komme på afdelingsmødet.*

*Det blev oplyst på mødet af Rambøll, at ventilationshuller, der ved en fejl er blevet boret i ombygningsboligerne i Humleslippen, bliver lukket igen.*

#### **01.08. Ombygningsboliger – til drøftelse**

Indretningen omkring de gule vinduer i ombygningsboligerne samt installation af vaskemaskine, er punkter som byggeudvalget gerne vil drøfte. Flemming orienterer omkring mulighederne af hensyn til de gule vinduer.

*Der laves et forsøg i en af sidste ombygningsboliger, hvor formålet er at få skabt mere plads omkring det gule vindue. For dermed at opnå en bedre udnyttelse af området.*

*Der afholdes åbent hus for interesserede beboere, søndag den 7. januar. Der informeres omkring dette i Byggeposten.*

#### **01.09. Affaldsløsning i A2-boliger – til drøftelse**

Der er fremsat et ønske om at sætte affaldsstativer op til sortering af affald i de nye køkkener. I projektet opsættes der en enkelt affaldsbeholder, som ikke opfordrer til affaldssortering.

Der findes flere varianter, og der skal tages en beslutning om hvilken der skal benyttes. Desuden skal selve opgaven med opsætningen afstemmes parterne imellem.

Byggeudvalget har tidligere fremvist en løsning, men opsætningen af denne blev ikke afklaret.

*Der er tilbage i april 2023 aftalt, at driften varetager opgaven. To stativer (til hver bolig) koster omkring 170 kr. inklusive montering. Opgaven ligger fremadrettet fortsat hos driften.*

#### **01.10. Beboerhuset og maling af facader**

*I beboerhuset er der konstateret en utæthed i hjørnet i den lave del nede ved baren.*

*Mitzi kunne meddele at der endnu ikke er gået mangelgennemgang af beboerhuset.*

*Lamperne på beboerhuset afviger fra de oprindelige, hvilket byggeudvalget påpegede.*

*Der er konstateret enkelte tilfælde af maling, som skaller af. Byggeudvalget anviser hvor det er, det er primær de blå.*

## **Ad. 02. Byggeplads**

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

Der er fortsat store udfordringer med materialeoplag foran containere. Det giver mange forgæves kørsler for renovationen, hvilket frustrerer driften. Der skal findes en mulighed hvorpå, NCC kan holdes ansvarlige for de omkostninger der følger med forgæves kørslerne.

*BO-VEST undersøger, hvordan NCC kan holdes økonomisk ansvarlig for de omkostninger, som forgæves-kørslerne i givet fald medfører.*

*Punktet blev taget til efterretning.*

### **02.02 Lægeklinikken ved Storetorv – til orientering**

Der er vedhæftet en skitse af facaderne, som bilag 1 og 2.

Løsningen er den samme, som der tidligere har været fremsendt til byggeudvalget.

*Der sendes oplysninger omkring dørtypen til forretningsudvalget.*

### **02.03 Solceller – til orientering**

Tagene er ikke stærke nok til at bære meget mere end de gør nu, da de eksisterende betondæk ikke har stor bæreevne. En løsning kan være lægge solceller på materialegårdens tag.

*Punktet blev taget til efterretning.*

### **02.04 Asfalt i steder for bede – til orientering**

Der er ved en fejl blevet udlagt asfalt ved flere gavle, hvor der tidligere har været et bed. Asfalten kan nemt fjernes, og bedet kan reetableres, hvis det ønskes.

*Rambøll har besigtiget forholdet, et medlem af UAU har ved besigtigelsen foreslået, at der under renoveringen etableres bede på omkring en halv meter ved de seks gavle.*

*Rambøll går videre med dette.*

## **Ad. 03. Beboere**

### **03.01 Opslagstavler i afdelingen - til drøftelse**

Der udarbejdes skrivelser omkring stilladserne i stormvejr, ventilation og indeklima. Opsætningen koordineres med driften.

Alle skrivelser dateres, og lægges på renoveringshjemmesiden.

*Punktet blev taget til efterretning.*

### **03.02 Færdigmelding/skrivelse til beboerne – til orientering**

Fejl og mangler, er der udarbejdet en informationsskrivelse til beboerne om, hvad der skal ske, og hvornår boligen er færdig?

Der er ikke udarbejdet en informationsskrivelse, men der kan tilføjes information i Byggeposten.

*Den enkelte beboer, skal i forbindelse med færdigmeldingen have en beskrivelse med en liste over hvilke fejl og mangler, NCC har udbedret og hvilke fejl og mangler, der evt. er videregivet til driften.*

*Løsningen skal formaliseres i en kort og præcis beskrivelse. Opgaven ligger hos BO-VEST, som følger op. Udkastet behandles på næste byggeudvalgsmøde.*

### **03.03 Vand- og skimmelmanmeldelser – til orientering**

Den foreløbige opgørelse over indkomne anmeldelser til BO-VEST er, at der er omkring 10-15 boliger med skimmeludfordringer og 20-30 boliger med vandindtrængen af forskellig karakter. Der er desuden en lang række boliger med vandskader, som allerede er registreret og bliver håndteret af NCC.

Håndteringen af de indkomne anmeldelser er i store træk på plads, men det afhænger i høj grad af om NCC er indstillet på at bidrage til opgaveløsningen.

*Der 16 skimmelskader, og 36 vandskader. Der er en midlertidig genhusning og en permanent som følge af skimmel/vand.*

### **03.04 Samarbejds mødet med NCC – til orientering**

Der er taget initiativ til en samarbejdsworkshop mellem byggesagens professionelle parter. Det vil sige, at byggeudvalget ikke deltager.

Workshoppen opdeles i to etaper. I den første etape synliggøres samarbejdsvanskelighederne mellem parterne.

I anden etape findes der løsninger på opgaverne, og der indgås aftaler omkring hvert enkelt punkt.

Der skal findes en dato for et nyt møde, da alle helst skal kunne deltage.

*Punktet blev taget til efterretning.*

### **03.05 Byggeposten – til orientering**

Byggeposten er vedhæftet som bilag 3 til orientering.

*Den vedhæftede byggepost er færdigrevideret, ligesom tidsplanen skal gennemgås for eventuelle fejl.*

*Der er et link fra Hyldenettet (Hyldenet.dk) til renoveringshjemmesiden, hvor Byggeposten kan findes. Den ligger dog under fanen, som kaldes nyhedsbrev.*

*Opslag på informationstavlerne har en QR-kode, som henviser til renoveringshjemmesiden.*

## **Ad. 04. Økonomi**

### **04.01 Status – til orientering**

Der er udarbejdet en budgetopfølgning på de samlede omkostninger i sagen. Der er siden opstarten tilgået en række uforudsete omkostninger til sagen. Der har været mange projektilpasninger, samt procesændringer, som alle har medført ændringer i projektet og samtidig har haft økonomiske konsekvenser.

De samlede ekstraomkostninger ligger inde for den forventede ramme i forbindelse med renoveringssager af eksisterende boliger. Foreløbigt er antydningen, at der ligger mellem 15-20 % i uforudsete ekstraomkostninger til sagen.

Omkostningerne til genhusning er desuden højere end først antaget, da væsentlig flere beboere har skullet genhuses end først antaget.

BO-VEST konsulterer Landsbyggefonden omkring det økonomiske stade, og forventer at der kan opnås en konstruktiv dialog om udvidet støtte til en række områder. Landsbyggefonden er bekendt med de udfordringer sagen har haft både for beboerne og økonomien.

Det er fortsat forventningen at, den ved skema B godkendte husleje procent, kan opretholdes, men det kan først endelig fastslås efter at Landsbyggefonden har behandlet sagen.

*Punktet blev taget til efterretning.*

#### **Ad. 05. Tidsplan – til orientering**

I etape I er de udvendige arbejder den sidste opgave, inden hele etappen kan færdigmeldes. Der arbejdes på opsætningen af nye skure, og plankeværker. Haverne reetableres med udlægning af fliser og udlægning af muldjord, samt udbedring af spor efter byggesagen i form af sporkørte områder og beskadiget belægninger og overflader.

Der er for oplysningens skyld udarbejdet opdelte tidsplaner, som skelner mellem de forskellige områder/blokke i afdelingen. Dermed får beboerne præcis besked omkring deres respektive udeområder, og færdiggørelsen af disse.

I forhold til færdiggørelsen af indvendige arbejder, samt de udvendige arbejder med skure, plankeværker og haver er tidsplanerne følgende:

Etape I	– afsluttes i maj 2024
Etape II	– afsluttes i august 2024
Etape III	– afsluttes i november 2024

Tidsplanerne er stadig gældende, og fremgår i byggeposten, som er vedhæftet. Der skal dog revideres et par detaljer ved tidsplanens opsætning.

Status for arbejderne i beboerlokalerne ved Storetorv er, at projekteringen af lofterne er i gang. Lofterne skal være nedhængte lofter, som driften kan godkende.

*Tidsplan for beboerlokalerne er gennemgået, og der er ikke detaljer omkring de indvendige arbejder.*

*Byggeudvalget påpegede at ejendomskontoret skal prioriteres, da det handler om arbejdsmiljø for de medarbejdere, som midlertidigt sidder i materialegården.*

*Byggeudvalget ønsker en tidsplan for færdiggørelsen af beboerlokalerne. Dette følges der op på til næste byggeudvalgsmøde.*

*Punktet blev taget til efterretning.*

#### **Ad. 06. Myndigheder**

Der er i forbindelse med kvartalsmødet, blevet mundtligt redegjort for byggesagen til Albertslund Kommune.

Albertslund Kommune følger byggesagen tæt, og bliver jævnligt kontaktet af beboere i afdelingen. Kendetegnende for mange af henvendelserne, er udfordringer med indeklimaet, tidsplaner og forlængelse af samme, og generelt sikkerheden i afdelingen, som under byggesagen både er boligområde og byggeplads.

BO-VEST har sendt flere skriftlige redegørelser til kommunen vedrørende forhold som er afledt af byggesagen.

Albertslund Posten har bragt et debatindlæg som omhandler udfordringerne med skimmel- og vandskader i boligerne, samt den forlængede byggeperiode. BO-VEST har udarbejdet et svar til debatindlægget, som er dateret den 27. november 2023, og vedlagt som bilag 4.

*Punktet blev taget til efterretning.*

**Ad. 07. Evt.**

**Ad. 08. Næste BU møde**

Planlægning af de næste møder.

*Onsdag den 17. januar 2023 kl. 08-10.00,  
samt onsdag den 7. februar 2023 kl. 08-10.00.*