

REFERAT

Projekt	Hyldeespjældet Fysisk helhedsplan
Emne	Byggeudvalgsmøde om fysisk helhedsplan
Møde nr.	32
Dato	Den 7. februar 2024
Tidspunkt	Kl. 8.00 – 10.00
Sted	Beboerhuset

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

Dato 26. februar 2024

Rambøll
Hannemanns Allé 53
DK-2300 København S

T +45 5161 1000
F +45 5161 1001
HYPERLINK "<http://www.ramboll.dk>"
www.ramboll.dk

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

Tekst med kursiv er referattekst.

Bilag:

-

Ad. 00. Godkendelse af dagsorden samt bemærkninger

Ad. 01. Projekt

01.01. Status på helhedsplaner – til orientering

Rambøll giver en kort mundtlig status på helhedsplanen.

Punktet udgår, og vil fremover ikke være på dagsordenen, da status gives under de forskellige punkter.

01.02. Justering af varmevekslere – til orientering

Opgaven er sat i gang og driften sørger for at den bliver eksekveret. Der er sendt en orienterings-sms ud til beboerne.

Der laves desuden et opslag på informationstavlerne, og i Byggeposten. I opslaget fremhæves det, at tiltaget med ændring af varmekurven vil give mere varme til systemet, men også at det kan have konsekvenser for afkølingen af returvandet til fjernvarmeværket. Budskabet er dermed, at der bliver skruet op for varmforsyningen, og at dette kan påvirke det individuelle varmekonsum.

Den oprindelige indstilling var teoretisk set tilstrækkelig til at varme boligerne op, men i praksis har det vist sig at være i underkanten. I tilfælde af strømudfald, vil varmevekslerne ikke gå tilbage til fabriksindstillingen.

Omkostningen til ændringen vil blive tillagt byggesagen.

Ændringen har ikke betydning i forhold til en eventuel overgang til lavtemperatur.

NCC har opsat alle varmevekslere på nær i seks boliger, som ikke har givet adgang. Varmestyringen skal være slået til, da det gør en væsentlig forskel. Byggeudvalget vil gerne lave en video omkring varmevekslerne. Povl og Henrik vil gerne ind over opgaven, som Dan fra Rambøll kan bidrage til. Der skal i videoen forklares hvad der sker i tilfælde af strømudfald.

Danny orienterede omkring den første runde i fem boliger. Her stødte VVS'eren på fem forskellige indstillinger, og et enkelt tilfælde, hvor udeføleren ikke var tilsluttet. Byggeudvalget understregede, at der skal føres registreringer af VVS'erens arbejde, og særligt de steder hvor indstillingerne afviger.

01.03. Skure og hegn – til drøftelse

NCC har bestilt hegnsbrædder ud fra projektbeskrivelsen, som beskriver at de nye brædder skal modsvare de gamle.

Når brædderne bliver bestilt, leveres de høvlet, og ender dermed i en mindre dimension. Det skal belyses om det udførte arbejde stemmer overens med projektbeskrivelsen.

Det er endnu ikke afklaret om der er midler i byggesagen til at få malet skurene på indvendig side, samt hegnsstolperne.

Beboerne har haft mulighed for at tilvælge en delvis overdækning til deres skur. Ifølge lokalplanen må dette kun etableres i de store haver. Der er tilfælde som afviger fra lokalplanens retningslinjer. Punktet drøftes på mødet.

Byggeudvalget vil gerne have placeret ansvaret for, at brædderne afviger fra de eksisterende. Afstanden mellem brædderne skal ændres, så der ikke er indkigsgener. Det bliver de fremadrettet, og der udestår så en bagudrettet gennemgang. Dette aftales med NCC.

Hegnene reetableres som udgangspunkt efter de eksisterende hegn, men er der store afvigelser fra hegnsreglerne, bliver der foretaget tilpasninger.

Der er flere tilfælde hvor havelågerne/åbningerne ikke er brede nok til ladcykler.

Indvendig maling af skurene skal beslattes på et beboermøde, da byggeudvalget ikke er enige om, hvilken løsning, der skal vælges. BO-VEST og Rambøll følger op på økonomien.

Rambøll undersøger punktet omkring udhæng/overdækninger, og vurderer om det skal tages ned igen, hvis det er ulovligt i forhold til lokalplanen. Tages op på næste BU-møde.

01.04. Udestuer – til drøftelse

Som udgangspunkt er udestuerne hvide indvendigt, og sorte udvendigt.

Byggeudvalget har påpeget at det ikke er tilfældet, da en væg mod en nabo er hvid.

Der redegøres for punktet på mødet.

Der følges op på punktet med NCC. Det er tidligere blevet udmeldt, at udestuerne bliver helt sorte på udvendig side. Dette fastholdes fortsat.

01.05. Overlevering af de færdige boliger – til orientering

Overlevering af de færdige boliger skal ske til driften.

Der er endnu ikke afholdt et møde omkring opgaven mellem parterne.

Der er en gensidige interesse for at få opgaven sat i gang.

BO-VEST tager initiativ til at få indkaldt til møde, hvorpå der kan laves aftaler omkring det videre forløb.

Herunder skal "der fastsættes et niveau" for manglerne, alt efter om de skal afhjælpes, eller om de kan vente til en fraflytning.

Generelt skal der afstemmes mange detaljerne med driften i forbindelse med overdragelsen af boligerne.

Emnet er beskrevet i den kommende Byggepost.

Byggeposten bliver omdelt i uge 7 eller primo 8.

Manglerne skal enten udbedres af NCC eller overdrages til driften. Der er ikke en bagatelgrænse, som betyder at der er mangler, som ikke bliver udført.

Mangellisterne kan med fordel scannes og arkiveres i boligarkivet. Så kan de indgå i synsforretningen ved fraflytningen.

Mangellisterne afleveres til beboerne med markering af, hvilke fejl- og mangler, der er udbedret og hvilke der er overleveres til driften

Step 1:

Mangellisterne gennemgås, og det besluttet hvilke mangler som afhjælpes af byggesagen, og/eller overdrages til driften.

Mangellisten udleveres til beboerne, når boligen er gennemgået, og afhjælpningen planlagt.

Step 2:

Manglerne udbedres. Der er et mangelahjælpningsteam, som kan klare alle opgaver på en dag. NCC færdigmelder og giver besked.

Step 3:

Der omdeles mangelliste samt følgebrev.

01.06. Radonsug – til drøftelse

Der er ikke behov for yderligere isolering af de sorte rør, hvorfor de ikke behøver at blive inddækket. De kan fastholdes til facaden med spændebånd.

Rambøll foreslår en fælles besigtigelse med repræsentanter fra byggeudvalget den 13. februar, kl. 9.00 på Rambølls projektkontor.

Der bliver udført kontrolmålingerne af RADON i en række boliger. Boligerne bliver fortrinsvis de samme, som COWI i sin tid foretog lignende målingerne i. Dermed kan målingerne sammenlignes, og det kan fastslås, om RADON-suget har haft den forventede effekt. Målingerne skal optimalt set laves i et par måneder hen over fyringssæsonen.

Henrik, Povl og Leif deltager i mødet omkring RADON-suget, den 13. februar.

Rambøll har lavet de første målinger, men vil gerne foretage flere. Det er ikke alle steder, at RADON-sugene er sat i gang, og det har derfor ikke givet mening at foretage prøver.

01.07. Ventilation og friskluftsventiler – til drøftelse

Rambøll har gennemgået en række boliger med fokus på ventilation og luftskifte. Efter undersøgelsen af boligerne i forbindelse med skimmelsager er der konstateret et højt fugttilskud til indeluften (fugtbelastningsklasse på niveau 3 - 4). For at komme skimmelproblemerne til livs i renoveringsboligerne, så anbefales det fra Rambøll side, at der i hovedtræk skal sørges for yderligere luftskifte og højere temperaturer foruden en ændring i brugeradfærden som kan være svær at tage højde for.

Større luftskifte

Det anbefales at ændre funktionen for udsugningsventilatoren på badeværelse, svarende til ændring til Funktion 5.

Funktion 5 (Kontinuerligt højt luftskifte, uden boost funktion)

Ventilationsadfærd mv.

Der anbefales følgende:

- Friskluftventiler i ydervægge SKAL altid være åbne
- Ventilatoren på badeværelset må IKKE slukkes
- Hvis der undtagelsesvis ikke er spalte under døre eller lignende åbning til badeværelse på min. 100 cm², skal der etableres en sådan åbning.
- Der skal udluftes 2-3 gange dagligt i korte intervaller af f.eks. 5 minutter med gennemtræk (ved udluftning i korte intervaller sikres det, at luften udskiftes tilstrækkeligt uden at de indvendige flader afkøles unødigt).
- Undlad tøjtørring i opholdsrum (brug tørretumbler eller hæng det op i badeværelset)
- Brug emhætten og luk døren til andre rum ved madlavning.
- Hold ca. 5-10 cm's afstand mellem møbler/senge og ydervæg, hvorved ydervægsoverfladerne bliver varmere og risikoen for skimmelvækst reduceres.
- Hold en god rengøringsstandard og indret boligen, så den er nem at gøre ren.

Rambøll kunne ved gennemgangen konstatere, at cirka halvdelen af boligerne havde helt eller delvist lukkede friskluftventiler, og slukkede ventilatorer.

Der ses særligt udfordringer i boliger ved port-gennemgange, gavlboliger, og generelt boliger med mange ydervægge.

Rambøll har regnet på strømforbruget ved at have ventilatoren kørende konstant på trin 3-5. Udgiften ligger årligt omkring 65-70 kr.

Forbruget er mindre ved lavere trin.

Beboerne kan kun se om ventilatorenerne er indstillet korrekt, ved at tage dækslet af, og se på selve indstillingen.

Alternativt kan ventilatorens mønster betragtes, og derudaf fastslås. F.eks. kører den op i tempo ved fugt osv.

Byggeudvalget gav udtryk for, at kun boliger med fugt- og indeklimateudfordringer skal have ændret indstillingerne, de øvrige boliger skal ikke.

Ventilationsanlægget kan ikke opfylde et tilstrækkeligt luftskifte i boligerne, der skal derfor suppleres med regelmæssig udluftning ved gennemtræk i boligerne.

I vedligeholdelseskataloget skal retningslinjerne omkring ventilationssystemet beskrives såvel som konsekvenserne ved ikke at overholde dem.

Der tages individuel stilling til hver af de sager med skimmel i boligerne. Beslutningen ligger hos den gruppe, som behandler skimmel- og vandskader.

01.08. Ombygnings- og tilgængelighedsboliger – til orientering

Der afholdes åbnet hus i to boliger, den 27. februar fra kl. 17 – 19.

Boligerne er henholdsvis:

Humleslippen 27, stuen tilgængelighedsbolig 2 rums (T) fordelt på 52 m². Husleje 5.057, - + forbrug og udgift til udestue.

Humleslippen 29, 1. sal ombygningsbolig (D2) fordelt på 90 m². Husleje 7.167 + forbrug.

Indflyttere informeres omkring den igangværende byggesag.

Der skal sikres adgang til boligerne og et skilt eller flag.

01.09. Reetablering af haver og fællesarealer – til drøftelse

Omfanget at reetablering bliver gennemgået, herunder græsplæner, buske og osv., som er fjernet eller beskadiget af byggeriet.

Reetablering af "asfalterede bede" bliver udført uden at belaste byggesagens økonomi, da det er en fejl.

Træer på fællesarealer som er beskadiget skal vurderes med henblik på erstatning eller reetablering. Der er endnu ikke gået mangelgennemgang på de udvendige arbejder i etape I.

Byggeudvalget efterspørger omfanget af reetablering af græsplænerne. Rambøll meddelte, at dette udføres iht. Projekt. Den præcise beskrivelse af udførelsen undersøges af Rambøll.

Langs de seks sydvendte gavle i Stræderne, reetableres bede i 65 cm bredde under renovering og udføres uden yderligere omkostninger.

Driften er bekymret for afledningen af regnvand/dræning da alle stier og grønne områder er ødelagt af byggesagen, og vandet derfor ikke kan ledes bort.

BO-VEST meddeler at værdiansættelsen for reetablering af træer, buske og lignende først drøftes med NCC ved aflevering. BO-VEST sørger for en synliggørelse af opgaven i budgettet.

BU får på næste møde en orientering om, hvilke skader på træer og beplantning, der allerede er registreret. Desuden orientering om skaderne er værdisat og erstatningsansvar er placeret.

01.10. Skodder og nedløbsrør – til orientering

Der har været et enkelt tilfælde af et frostsprængt nedløbsrør. Årsagen skyldes sandsynligvis at nedløbsrøret har været tilstoppet, og dermed fyldt med vand.

Hvis nedløbsrørene bliver rensat og renholdt, vil det med stor sikkerhed ikke ske igen, da nedløbsrør altid står tomme og uden vand, medmindre det regner.

Der var hen over vinteren været tilfælde med skodder, som har været frosset fast, og derfor ikke har kunnet åbnes indefra.

Byggeudvalget har spurgt ind til forholdsregler og krav i forhold til brand. Rambøll har undersøgt sagen, og sendt sin vurdering til gennemsyn hos en ekstern brandrådgiver. Der orienteres omkring punktet på mødet.

Rambøll er i dialog med brandrådgiveren, som vurderer problematikken med fastfrosne skodder. Forholdet betragtes som en yderst sjælden begivenhed, som afstedkom af en kombination af nedbør og hård frost.

En fremadrettet løsning kan være, at beboerne skal være opmærksomme på forholdet, og derfor trække skodderne til side, hvis vejret varslers nedbør og frost/islag.

01.11. Trapperepos – til drøftelse

Byggeudvalget har påpeget at trappereposen på de nye trapper nogle steder er for lille. Punktet drøftes på mødet.

Udfordringen er, at rækværkerne flere steder er forskubbet i forhold til døren. Trapperne er ens, men afhængig af, om to et-rumsboliger er placeret over hinanden eller det er en enkelt et-rumsbolig, er de bærende konsoller/betonbjælker placeret forskudt for døren.

Rambøll følger op på sagen, og giver en orientering om løsningen på næste byggeudvalgsmøde.

Ad. 02. Byggeplads

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

Der har den 5. februar 2024, været afholdt en fælles oprydningsdag i NCC.

Her har samtlige underentreprenører deltaget i oprydningen, hvilket forhåbentlig har haft en synlig effekt.

Byggeudvalget efterspørger den ugentlige oprydning, og eventuelt fejning.

Der har i den forgange weekend været aftalt malerarbejde i ombygningsboligerne. Det viste sig desværre, at der også blev boret og udført andet støjende arbejde.

Det er i strid med aftalerne, og belaster samarbejdet med NCC.

Der har desuden været flere tilfælde med uhensigtsmæssig kørsel med lift i Støvle- og Færgestræde.

Punkterne uddybes og drøftes på mødet.

Der er ros til NCC for den ekstraordinære oprydning, og det ønskes udført regelmæssigt.

I et enkelt tilfælde med kørsel med lift, har ødelagt fliserne – det er ikke beboerne som skal gøres opmærksom på det, men derimod NCC som skal tage forbehold for sikkerheden, og sikre en hurtig udbedring af ødelagte belægninger.

Ad. 03. Beboere

03.01 Ejendomskontor, beboerhus og øvrige beboerlokaler - til orientering

Der orienteres omkring færdiggørelsestidspunktet på byggeudvalgsmødet.

I beboerhuset skal der afholdes et fastelavnsarrangement søndag den 11. februar, og her skal der hænges tønder op i pergolaerne.

De udvendige lamper på beboerhuset skal udskiftes til de oprindelige.

Rambøll har et forslag klar til loftsløsningen i ejendomskontoret og de øvrige rum. Løsningen er er med Rockfon-plader. En løsning hvor hvert felt kan tages ned i tilfælde af behov for adgang til de overliggende installationer.

Der orienteres desuden omkring varmecentralen på Storetorv, som skal nedlægges.

Juletræet på Storetorv skal være væk, og pergolaen være færdig til søndag den 11. februar.

NCC mener ikke, at de kan være færdige med ejendomskontoret til den 1. marts, som det ellers først var udmeldt.

Rambøll er i tvivl om det vil være hensigtsmæssigt at lade NCC lave loftarbejdet, da NCC ikke synes at kunne håndtere opgaven.

Byggeudvalget synes det er for dårligt, at der ikke kan siges noget om færdiggørelsen af ejendomskontoret og de øvrige beboerlokaler.

03.02 Vand- og skimmelmanmeldelser – til orientering

Der afholdes forsat ugentlige møder omkring anmeldelserne, og her deltager BO-VEST, Rambøll og NCC.

Der gives en status på omfanget af anmeldelser på byggeudvalgsmødet.

Beboerne har lavet en undersøgelse på Facebook vedr. vandskader. Deltagerne har benyttet navne og ikke adresser. BO-VEST registrerer alle anmeldelser med adresser, og det har derfor ikke været muligt at sammenholde listerne fuldstændigt. Der er genkendelige navne, så mange af anmeldelserne kan fastslås at være registreret.

Punktet blev taget til efterretning af byggeudvalget.

03.03 Samarbejds mødet med NCC – til orientering

Der er gennemført den sidste etape af samarbejdsworkshoppen mellem byggesagens professionelle parter.

Det gik godt, og der blev drøftet de sidste arbejdsgange, ansvarsfordeling og ejerskab for opgaverne.

Punktet blev taget til efterretning.

03.04 Informationsmøde den 27. februar – til orientering

Der er omdelt en invitation til informationsmødet, men der er endnu ikke omdelt uddybende materiale. Dette forventes omdelt senest i uge 8.

BO-VEST afstemmer informationsmaterialet i KUFU.

Mødet afholdes i beboerhuset.

03.04 Ideal-Combi, varslinger – til orientering

Der er fokus på metoden hvorpå Ideal-Combi varsler på.

Varslinger kommer uregelmæssigt, og er ikke lette at forstå.

Der skal i varslinger beskrives de arbejder som der udføres.

Der skal rettes op på varslingerne, som forsat er mangelfulde.

Der må gerne være flere oplysninger på varslingerne, og særligt omkring nøglehåndteringen.

Adgangen til boligerne kan ske via nøgleboks, Dana-lock eller aflevering af nøgle på ejendomskontoret.

Det præciseres hvad Ideal-Combi udfører i boligerne. Det er byggeudvalgets ønske at samtlige døre og vinduer bliver gennemgået.

Ad. 04. Økonomi

Der orienteres mundtligt omkring økonomien på mødet.

Punktet udskydes til næste møde.

Ad. 05. Tidsplan – til orientering

Der orienteres omkring tidsplanen for alle etaper på mødet.

Punktet udskydes til næste møde.

Ad. 06. Myndigheder

Ingen bemærkninger.

Ad. 07. Evt.

Ingen bemærkninger.

Ad. 08. Næste BU møde

Tidspunkt for næste møde.

Torsdag den 14. marts, kl. 8 - 10