

REFERAT

Projekt navn **Hyldeespjældet Fysisk Helhedsplan**
Emne **Byggeudvalgsmøde om fysisk helhedsplan**
Mødedato **Den 18. juni 2024 kl. 8.00-10.00**
Sted **Beboerhuset**
Møde nr. **35**
Referent **Rambøll**
Deltagere **Vinnie Hansen -BU Hyldeespjældet**
Poul Markussen -BU Hyldeespjældet
Sif Enevold - BU Hyldeespjældet
Gert Pedersen -BU Hyldeespjældet
Henrik Hansen -BU Hyldeespjældet
Leif Strandbech -BU Hyldeespjældet
Christa V. Linder - BO-VEST
Kristian Overby - BO-VEST
John Flessing - BO-VEST
Nicolai Roed - BO VEST (drift)
Flemming Stenaa - Rambøll
Mitzi Jensen - Rambøll
Trine Relster -Rambøll (referent)

Fraværende **Randi Kristensen - BU Hyldeespjældet**
Michael Rasmussen - BU Hyldeespjældet
Daniel Zakhari BU - Hyldeespjældet
Næste møde **19. aug. 2024**

Dato

Rambøll
Hannemanns Allé 53
DK-2300 København S

T +45 5161 1000
<https://dk.ramboll.com>

Bilag: 01: Indflytning i ombygnings- og tilgængelighedsboligerne
02: Hegnsregler

Dagsorden

- 1 Godkendelse af dagsorden samt bemærkninger**
- 2 Projekt**
- 3 Tidsplan**
- 4 Økonomi**
- 5 Opfølgning på seneste referat**

1 Godkendelse af dagsorden samt bemærkninger

Dagsorden godkendes med tilføjelse af to punkter.
Disse punkter er tilføjet pkt. 5.01, øvrige spørgsmål, til sidst i referatet.

2 Projekt

2.1 Indflytning i ombygnings- og tilgængelighedsboligerne
BU ønsker en oplysning over hvem der er flyttet ind i ombygnings- og tilgængelighedsboligerne, i forhold til om det er ny tilflyttere eller internt flyttede beboere. Dette for at få klarhed over om boligerne udlejes efter hensigten. BU orienterer om at der afholdes et møde i slutningen af august for nyttilflyttede i Hyldeespjældet. BO-VEST sender svar til BU efter mødet.

2.2 Radonsug, status på inddækning og støj

Rambøll oplyser at der i øjeblikket udføres en prøve på en espalierløsning som inddækning af Radonrør på facaderne.

Der har været et eksempel på enkelte radonsug i Stræderne, der har støjet. Rambøll har kontrolleret, og medgivet at Radonrøret har støjet. NCC har nu udbedret dette, og er blevet bedt om at udføre kontrol på at Lyden fortsætter med at være reduceret. Ifølge NCC er alle Radonsug indregulerede.

BO -VEST udfører en stikprøve på 3 boliger for at tjekke at radonsuget kører og er lydsvagt.

Der har været udfordring ved en enkelt bolig hvor radonrør er placeret så skodde ikke kan placeres. NCC har kigget på det, og problemet skulle gerne være løst, men Rambøll følger op.

2.3 Udebelysning ved Bomslippen, ledningsføring,

NCC har givet Rambøll følgende svar:

- *Vi (NCC) har så vidt muligt prøvet at undgå synlige rør på facader, når det er udført reparation/fejlfinding på den eksisterende terrænbelysning.*
- *Alt terrænbelysning er ikke dokumenteret med tegninger eller oversigter dvs. der ikke er en oversigt over hvor alle kabler/rør ligger i jorden eller i boligerne.*
- *Kabler til terrænbelysningen er udført fra kabelskabe (udvendigt) ud til boligblokkene, hvor kablerne/ledninger ligger i rør under entrégulvene fra bolig til bolig. I hver bolig sidder der en dåse med blænddæksel til terrænbelysningen.*
- *Ved arbejder i entrégulvene og ved udgravningen rundt om boligerne, er kabler til terrænbelysning blevet beskadiget eller ødelagt Kablerne i rørene er ikke opmærket under gulvene eller afdækket korrekt i jorden, så underentreprenører har ikke lagt mærke til, at kablerne er ødelagt.*
- *Fejlene er ikke blevet opdaget før arbejdet ved gulvene og udgravningen er blevet lukket. Det har derfor ikke været muligt at reparere på kablet – så synlig rør kunne undgås.*
- *I etape 2 og 3 har alle underentreprenøren været opmærksom på denne udfordring med kabler under entrégulve og ved udgravning. Derfor er der få synlige rør på facaderne i etape 2 og 3.*

BU har spurgt til, hvorfor der er ført belysning ude i terræn i etape 1. Ovenstående svar fra NCC forklarer hvorfor der er forskel på etaperne. NCC har bagudrettet lukket gulvet for hele etape 1, dog undtaget gulve i entréer hvor der har været vandskader.

BU spørger om belysningsrør i terræn kan males eller dækkes ind, så de ikke ses så tydeligt. Rambøll undersøger dette og vender tilbage.

2.4 Registrering af fældede og beskadigede træer, oversigt til BU og UA

Registrering af fældede og beskadigede træer er fortaget af Rambøll, og i samarbejde med Jens Tejsen. Rapport samt oversigtsplan, sendes til BU, når den er færdigudarbejdet.

2.5 Byggepost

Der er blevet afholdt KUFU- møde (kommunikations- og Forretningsudvalgs møde), og Rambøll skal levere tidsplan til Byggeposten, men har endnu ikke modtaget tidsplanen fra NCC.

BU henstiller til, at der det næste halve år er en større kommunikativ indsats overfor beboerne, da der har været frustration blandt beboerne pga. for lidt information.

BU ønsker at opslagstavler bliver fjernet hvis ikke de bruges aktivt.

Det blev foreslået at der udarbejdes en kommunikationsplan for den resterende tid for renoveringen – med omdeling af en Byggepost ca. hver måned. BU understreger at der er bedre

der kommer løbende information ud, og i en lidt kortere version, end at der ventes for lang tid på input fra de forskellige partere. Bo-VEST er tovholder på udarbejdelse af Byggepost

BU pointerer at i øjeblikket er det Facebook der fungerer bedst.

- 2.6 Facade med revner, dokumentation for injektion
Et enkelt facadeelement står efter afrensning af facaden tilbage med en del fine revner. Disse revner er aftalt injiceret, hvilket desværre endnu ikke er sket. Arbejdet igangsættes – og Rambøll følger med på dagen for injiceringen.

- 2.7 Tegning af jordlagene, som er vedhæftet referatet
UAU vil gerne kunne give anvisninger til beboerne for håndtering af bede og det nye lag af muld. BU har modtaget tegning af jordlag, men denne tegning viser ikke hvor højt lagene ligger

Der er generelt kørt meget jord væk, men der også mange beboere der har fået lagt gammel jord -indeholdende sten mv., hvilket ikke er i overensstemmelse med at beboerne har fået at vide at der ville komme ny jord i bedene.

Beskrivelse af bede og jord sendes til BU og kommer med i referat.

Det er konstateret at der er et enkelt sted hvor udvendigt dørtrin er sunket. Dette rettes med det samme. Sådan skal det naturligvis ikke være, og når beboer modtager fejl og mangel liste for de udvendige arbejder, vil det være et eksempel på ting der skal noteres ned.

- 2.8 Fliser i skure med grønt tag
Det er et ønsket at skure og indretning af skure bliver ensartet i afdelingen. Der er beboere der selv har lagt fliser i eksisterende skure med grønt tag (fra før renoveringen gik i gang), eller er flyttet ind i bolig, hvor der er fliser i forvejen. I disse skure, hvor der er knækkede og grimme fliser, bliver de udskiftet. Det vil blive vurderet af Rambøll fra skur til skur. Der hvor der *ikke* i forvejen er fliser, etableres der nye fliser.

- 2.9 Status på Materiale- og genbrugsgården, økonomi og udbud
Projekt (som er et selvstændigt projekt) for opførelsen af den nye genbrugsgård, skal sendes i udbud, og det forventes at første spadestik vil blive i foråret 2025. Forinden vil den gamle bygning blive revet ned, lige så snart NCC har forladt pladsen. Det bliver en anden entreprenør der kommer til at bygge materielgården.

- 2.10 Vinduer i etape 3, status
NCC har fået leveret de manglende vinduer og døre, og går straks i gang med montering. Vinduer som er forkerte, vil blive udbedret efterfølgende

02.10. Åbning af sti mellem Galgebakken og Hyldebjerg ved Humleslippen
Stien er nu permanent åben. Afrigningsplan for byggeplads er vedhæftet til referatet.

- 2.11 Hvornår fjernes keramikskur på Storetorv
Skuret bliver p.t. brugt som midlertidigt skur for de beboere, der er ved at få bygget nye skure. Efter endt brug skal det nedrives, men der er ingen tid på det endnu.

Rambøll udarbejder en løsning for hvad der skal ske med området hvor skuret står, når dette er nedrevet. Løsningen godkendes af BO-VEST og BU

2.12 Skure og hegn

Der er enkelte steder etableret halvtag med sedum i de små haver, selvom det ikke er lovligt ift. lokalplanen

Alle fejl, inkl. fejløpførte skure/tage, ændres til det lovlige.

Som aftalt skal også hegn der ikke er opført lovligt fjernes, og udføres korrekt

BU ønsker at se, hvad der står i udbudsprojektet om hegn og brædder.

I projektet er der forudsat at en del af hegnsfagene har kunnet genbruges, men ved opstart på sagen har det vist sig at langt de fleste af hegnsfag/stolper var angrebet af råd i større eller mindre grad. Det blev derfor besluttet at tilkøbe flere hegnsfag, og lade stolperne tilkøbe som egestolper med lang levetid.

I udbudsmateriale står der at brædder skal etableres som eksisterende.

Det er NCC der skal finde en løsning, idet de har udført en anden løsning end beskrevet. BU spørger om alle baghegn er nye og hvor økonomien findes.

Rambøll orienterer om, at der er mange beboere som ikke kender til Hegnsregler/Lokalplan, og derfor reagere meget voldsomt over de ændringer der udføres i deres haver. Fremadrettet bliver alle hegn etableret korrekt jf. Lokalplan/Hegnsregler

Det anbefales at orientere om Hegnsreglerne i f.eks. Byggeposten.

Der er endnu ikke fundet en løsning på at der bliver benyttet 11 brædder i stedet for 10 brædder, som eksisterende.

BU er bekymret over forbruget af træ og efterspørger hvad der kan gøres, så der findes en løsning for minimalt spild af brædder.

Rambøll fremsender oversigt over genopretning af hegn og skure, idet NCC er blevet orienteret om alle de steder hvor det skal rettes op. Notat fra hegnsmøde fremsendes ligeledes, og Rambøll følger op ift. videre forløb for etablering af hegn.

3 Tidsplan

BU påpeger at der i referat fra BU møde 34 står, at arbejder i boliger i etape 1 og 2 er afsluttet, men der mangler f.eks. stadig entrégulve i et par boliger. Rambøll orienterede om, at gulvene i disse boliger har været åbne for at finde en årsag og løsning på vandindtrængningen i entré. Gulvene er p.t. ved at blive lukket.

BU henstiller til at etape 1 bliver helt færdig og der ryddes op.

Rambøll orienterer om, at færdiggørelse og oprydning er igangsat, men der mangler dog stadig udbedring af mangler på facader hvor der skal bruges lift.

Det er bl.a. reklamation, som der følges op på ift. at der kommer vand ind ved nogle af dørene. Selvom etappen er afsluttet, kommer IdealCombi (leverandør af vinduer og døre) rundt og kigger på dørene.

Forløb for afslutning af mangler, samt 1 års gennemgangen vil blive beskrevet i Byggepost

3.1 Tidsplan for færdiggørelse af ejendomskontoret, beboerhus og beboerlokaler

Tidsplanen er som tidligere nævnt afhængig af hvilken løsning på ventilation i lokalerne der vælges

Rambøll indstiller til at reetablere eksisterende ventilation korrekt og idriftsætte det.

Entreprenøren er pt. ved at kigge på både tid og økonomi, og vender snarest tilbage med dette. BO-VEST og Rambøll finder en løsning sammen, og fremsender til BU.

BU orienterer om at dør til vaskeri ikke kan låses, idet der mangler dørgreb og ADK. Rambøll følger op

4 Økonomi

Der er tidligere udarbejdet notat til Landsbyggefonden og BO-Vest i forhold til økonomi for helhedsplanen. Notatet bliver i øjeblikket revideret og forventes fremsendt efter sommerferien.

5 Opfølgning på seneste referat

- Ift. fastfrosne skodder er der nu fundet en løsning. Skodderne kan være sværere for beboerne at køre dem frem og tilbage. Der skal udarbejdes en vejledning i brug af skodder
- Ventilationsanlægget på ejendomskontoret, i referat står, "at det ikke har været i brug i flere år." Det mener BU ikke er korrekt. Rambøll skal undersøge nærmere.
- Referatet fra infomødet den 27. februar, som vi ikke har set, før det blev lagt på hjemmesiden. Der er en uheldig formulering " Der er fokus på, at undgå dårlige samlinger ml. nye og eksisterende brædder." Nej vi har aftalt, at nye, mindre brædder og gamle brædder ikke skal sættes sammen.
- Opfyld rundt om soklen, der står, "at der er købt muld i projektet." Flere har konstateret, at opfyldet er leret jord. Så vi synes ikke, svaret er fyldestgørende, og at der rent faktisk bliver lagt muld ud. BU ønsker svar på om der etableres muld eller ej?
- I skure er der opsat afstivning i form af forskallingsbrædder, som gør at vægge i skur ikke kan bruges til ophæng. Rambøll er ved at undersøge som det er nødvendigt med forskallingsbrædder. Rambøll følger op.

5.1 Andre spørgsmål

En beboer til ombygningsbolig har henvendt sig til BU, fordi vaskemaskine fra nabobolig – der er en ombygget bolig - kan høres og lugtes i boligen. Rambøll følger op.

Bu pointerer at der stadig er steder ved tilgængelighedsboliger, hvor der er gravet op og ligger palle som nederste trin. BU henstiller til at korrekt adgangsvej til boliger etableres snarest. Rambøll følger op.

BU spørger om der bliver det malet bag ved trappesten. Ja der bliver malet så langt ind, som det er muligt.

Nummerskilt fra nedlagte boliger skal fjernes og der skal males bag ved disse. Rambøll følger op

BU orienterer om at håndværkere stadig holder på p-plads ved Suderlængen, så der er udfordringer med at de tager beboernes p-pladser. Problemet er blevet påpeget overfor NCC.