

REFERAT

Projekt navn **Hyldeespjældet Fysisk Helhedsplan**
Emne **Byggeudvalgsmøde om fysisk helhedsplan**
Mødedato **Den 30. maj 2024 kl. 8.00-10.00**
Sted **Beboerhuset**
Møde nr. **34**
Referent **Rambøll**
Deltagere **Vinie Hansen – BU Hyldeespjældet**
Sif Enevold – BU Hyldeespjældet
Gert Pedersen – BU Hyldeespjældet
Povl Markussen – BU Hyldeespjældet
Leif Strandbech – BU Hyldeespjældet
Randi Kristensen – BU Hyldeespjældet
Christa Linder – BO VEST
Nicolai Roed – BO VEST
Christan Overby – BO-VEST
Flemming Stenaa – Rambøll
Trine Relster – Rambøll

Dato

Fraværende **Michael Rasmussen – BU Hyldeespjældet**
Daniel Zakhari – BU Hyldeespjældet
John Kim Fletting – BO-VEST
Mitzi Jensen – Rambøll

Næste møde

Rambøll
Hannemanns Allé 53
DK-2300 København S

Dagsorden

- 1 Godkendelse af dagsorden samt bemærkninger**
- 2 Projekt**
- 3 Tidsplan**
- 4 Økonomi**
- 5 Opfølgning på seneste referat**
- 6 Henvendelse fra beboere:**
- 7 Evt.**

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

1 Godkendelse af dagsorden samt bemærkninger

BU har efterlyst hvordan asbestplader skal tages ned fra de gamle skure. Der mangler svar, Rambøll følger op.

2 Projekt

2.1. Etaper:

Arbejder i boligerne etape 1 og 2 er afsluttede.

De sidste arbejder i etape 3 pågår, og den sidste sending af vinduer til de sidste blokke bliver leveret i uge 22, hvorefter montage begynder med det samme.

Der føres dagligt tilsyn af Rambøll med arbejdet på skure og hegn, idet der i alle haver er tilpasninger af både fliser og hegn. De ændringer på hegn og fliser der er tilkøbt, udføres ved tilbagegang.

Rambøll Danmark A/S
CVR NR. 35128417

2.2. Mangelgennemgang og afslutning af arbejder:

Udvendig mangelgennemgang af facader udføres p.t. i etape 2, og udbedringen følger umiddelbart herefter. Byggepladsen er så småt ved at blive afrigget og stillads, materiel mv. fjernes fra pladsen.

Det er aftalt at beboere skal have et brev når NCC/Rambøll mener at boligerne er færdige.

Beboere vil modtage 2 breve når hhv. de indvendige og de udvendige arbejder i boligen er afsluttet

Ved færdigmeldingsbrevet vedlægges en mangelliste med de tiltag som er udbedret i boligen. Færdigmeldingsbrevet indeholder også forhold som ikke er udbedret, men som overgår til boligmappen – altså forhold som beboeren ikke vil blive stillet til ansvar for ved fraflytning. Brevet skal godkendes på Kommunikations- og Forretningsudvalgs møde.

En beboer har gjort opmærksom på, at NCC ikke varsler inden nedtagning af eksisterende hegn. Rambøll følger op med NCC

Ekstraarbejder som er tilkøbt efter NCC har færdiggjort kontraktarbejder i haverne, vil blive udført ved tilbagegang senere i projektet.

3 Tidsplan

Der er en overordnet tidsplan som er gennemgået med Anders og NCC. Denne er som følger:

I forbindelse med afhandling af krav pr. d. 25. april 2024, blev flg. terminer aftalt:

- Etape I: Alle arbejder afsluttes d. 8. maj 2024 (med forbehold for hegn, fliser, græs, fugning og betontrapper)
- Etape II: Boliger uden blok 61-63: 1. april 2024
- Etape II: Blok 61-63: 15. juni 2024
- Etape II: Hegn og haver, 9. august 2024 (med forbehold for hegn, fliser, græs, fugning og betontrapper)
- Etape III: Boliger 7. juni 2024
- Etape III: Hegn og haver, samt reetablering af byggeplads og parkeringsplads (ingen forbehold) 11. november 2024.05.30

BU påpeger at der er meget store forbehold ift. tidsplanen, når entreprenøren alligevel ikke kan overholde udmeldte tidspunkter og frister.

BU påpeger, at der nærmest er forbehold for det hele ift. manglende arbejder og tidsplaner.

NCC er blevet rykket for at levere en mere specifik tidsplan som de kan holde frem til slut, men denne er endnu ikke modtaget.

BU ønsker en tidsplan selvom den ændres. BU har ikke set en tidsplan siden december.

Beboerne forstår ikke, at der ikke er nogle konsekvenser ift. at overholde frister og færdiggøre arbejder, og spørger til hvad der kan være af restriktioner. I udbuddet har der været datoer hvorfra der har kunnet gives bud. Der er dog forhold som uforudsete ekstraarbejder, vejret, mv., der kan give forskellige former for forsinkelser. Der har været varslet bud i etape 1 som er handlet af -i forbindelse med lukning af krav vedr. ekstraarbejder, vejrlig m.v.

Generelt er der stor frustration blandt beboerne over at arbejder har taget to år i og omkring boligerne – og ikke de 4 måneder som varslet til beboerne.

Der er meget stort behov for en Byggepost med bl.a. oplysning om tidsplanen. Det er bedre at sende noget ud, og så opdatere senere end slet ikke at sende noget ud.

Mangelafhjælpning af beboermangler pågår for etape 1 og 2.

4 Økonomi

Der afholdes økonomimøder på ugebasis med NCC, for at få lukket ekstraøkonomi ned.

Økonomien gennemgås på næste BU møde.

BU spørger til hvordan det ser ud med ekstraøkonomien. Kommer som punkt til BU møde i juni.

5 Opfølgning på seneste referat

5.1 Fastfrosne skodder:

Rambøll arbejder fortsat på at finde forklaring og løsning på hvorfor der har været et eksempel på fastfrosne skodde. De nye skodder er en udskiftning af eksisterende skodder, og projekteres ud fra gældende lovgivning. Rambøll vender tilbage så snart der er nyt.

Redegørelse kommer på et af kommende BU møder

5.2 Færdiggørelse af ejendomskontoret, beboerhus og beboerlokalerne:

Rambøll er i forbindelse med nyt loftprojekt i blok 61-63, stødt på eksisterende ventilation over lofterne som ikke tidligere har været synlige, og som jf. Driften ikke har været i gang i mange år. Der skal som minimum være lovpligtige ventilation fra arbejdspladser og fra toiletter. Entreprenør på loftprojektet skal besigtige og give pris på arbejdet.

BU ønsker en udførlig beskrivelse af hvorfor det har taget så lang tid at blive færdig med arbejderne.

5.3 Information, Byggepost mv:

Referat og oplæg fra informationsmøde den 27. februar er uploadet på hjemmesiden. BU ønsker at se referat inden de uploades på hjemmesiden. Der er i oplægget fra informationsmødet noget der ikke er korrekt.

BU efterspørger Referat fra møde om hegnregler den 18. marts. Rambøll fremsender

Der kom aldrig en byggepost efter sidste møde, den seneste er fra februar. NCC's tidsplan har været afventet; idet den sidst gældende tidsplan fra NCC stadig ikke er retvisende. NCC har lovet ny tidsplan, og der er senest rykket for denne i uge 21. De mange ændringer i haveprojektet (skure/have/hegn) har givet udfordringer med at estimere tiden.

Tages op på KUFU.

5.4 Ombygnings- og tilgængelighedsboliger, hvor mange er udlejet og er indflyttere fra Hyldespjældet eller eksterne?

BU spørger hvor mange ombygnings- og tilgængelighedsboliger, der er udlejet; hvor mange er indflyttere fra Hyldespjældet og hvor mange er nye beboere eksterne? Er der nogle der ikke opfylder de kriterierne, der flyttet ind?

BO-VEST har efter mødet d. 24/6 fremsendt en redegørelse om indflytning i boligerne. Denne er indsat efter mødet:

- 1 bolig er lejet ud til Rambøll
- boliger er anvist af kommunen
- 10 boliger er lejet til beboere fra Hyldebjergvej
- 16 boliger er lejet til enten interne fra andre afdelinger i VA eller eksterne
- 1 bolig er lejet ud til en med boliggarantibevis
- Resten er reserveret til genhusning

I forhold til tilgængelighedsboliger er 19 boliger udlejet. 13 opfylder et af de 2 kriterier, mens 6 personer ikke opfylder kriterierne. Ventelisten var i starten kort, så da vi havde været igennem alle, udvidede vi den til andre, der var skrevet op til 2 rumsboliger i Hyldebjergvej

Adgangsvej til Om- og tilgængelighedsboliger er ikke helt færdige – BU påpeger at der ved tilgængelighedsboligerne er paller og dårlige ankomstveje – Rambøll følger op.

5.5 Støjværn på terrasser i Åleslippen:

BU spørger om det er muligt at se prøveopsætning af støjværn på tagterrasser i Åleslippen ud mod Herstedvestervej. Rambøll er kommet med oplæg til en Polycarbonat plade, og det skal efterprøves at det kan klare vindbelastningen. Der er endnu ikke udført prøveopsætning, men det opsættes på Rambøll Projekt kontor.

5.6 Radonsug:

Der er fremkommet forslag fra BU om espalier rundt om Radonrør på facaderne. HLA leverer et skitseforslag til godkendelse af BU, og NCC opsætter prøve. BU ønsker en prøve på farve, der matcher facadefarven.

Der er konstateret støj fra et sug i Tingstræderne, og Rambøll følger op.

5.7 Udebelysning:

I forhold til ledningsføring på facade i Bomslippen, er Rambøll ved at undersøge forholdene nærmere. Der er ikke noget installationsmæssigt i vejen for at lægge kablerne i fugen.

BU ønsker at få at vide hvorfor installationen sidde monteret på facaden. BU ønsker at det etableres på samme måde, som den øvrige udebelysning.

5.8 Registrering af fældede og beskadigede træer:

BU og UAU er blevet lovet en oversigt over fældede træer. Registreringen er i fuld gang. Firmaet Optur har været på rundring (jf. projektet) for at vurdere tilstand og erstatning på fældede og beskadigede træer. Oversigt er fremsendt efter mødet.

Træer og buske som har stået længere væk end der hvor beboerne selv har skulle rydde, -bliver erstattet.

Beboerne skal informeres via Byggeposten i forhold til hvordan de skal forholde sig til beplantning som er fjernet eller blevet beskadiget af byggesagen.

5.9 Hegn og låger:

I forhold til høje og lave havelåger er der nu fundet en løsning. Alle løsninger er nedskrevet i referatnotat fra møde om hegn. Notat eftersendes

Hegn ud mod stræderne udskiftes kun fordi det hænger fast med skur

Alle låger følger nu hegnets højde.

5.10 Hegnsbrædder

BU vil gerne vide, hvordan udskiftning af hegnbrædderne er beskrevet i udbudsmaterialet/projektbeskrivelsen, og hvem der har ansvaret for, at brædderne leveres i en anden bredde/tykkelse end beskrevet i hegnreglerne.

I arbejdsbeskrivelsen står der, at det skal leveres som hegnbræt - som eksisterende. Rambøll vurderer at ansvaret ligger hos NCC.

Der er enighed med NCC om, at der ikke skal være små brædder, der støder op til de store, ligesom der etableres et 11. bræt, så der ikke er indkig. Dette er ved at blive udbedret ved tilbagegang – fremadrettet skal det udføres korrekt.

5.11 Reetablering af haver og forbede

Bliver der løsnet jord, der er meget traktose?

Da den præcise placering (samt dybde) af nedgravede fiberkabler i baghaverne er ukendt, er det besluttet af der kun råjordsløsnes (fræses) i en dybde på min. 15cm og maks. 20cm i disse områder. Dette udføres kun på græsarealer påvirket af byggepladsarbejder. Der er fra bygherres side accept af, at hvis der mod forventning skulle blive klippet et fiberkabel, så er udskiftning og dertilhørende arbejder dækket af bygherre, i de tilfælde at kablet kan påvises at have ligget i de øverste 200 mm jordlag.

Øvrige områder fræses i 50 cm. som projekteret

Der er køreplader ud over mange arealer. Der bliver ikke grubbet de steder hvor der har ligget køreplader. Pladerne er udlagt for at fordele tryk.

En beboer nævnte at beboerne er utålmodige efter at få at vide om arbejder i haverne er færdige, idet beboere begynder at bruge haverne.

Opbevaring af materialer inde i haven som ikke bruges af NCC skal fjernes af NCC. Haver skal ikke være opbevaringssted for byggemateriale og paller med fliser. Beboernes egne fliser på paller vil være at finde i deres egne haver. Byggematerialer som anvendes til hegn og skure vil også være i haverne. Øvrige materialer skal fjernes.

Varslinger bliver ikke overholdt og beboerne ved ikke hvornår man må stille ting i skurene eller bruge haverne. Forhold omkring haver skal med i Byggepost, og det skal indskræpes overfor NCC at der skal varsles og afvarsles korrekt

BU spørger om opfyldt rundt om soklen er rent leret jord, om der ikke skal fyldes 30 cm, muld på? Der er købt muld i projektet. Der skal udlægges muld

BU har tidligere fået lovning på en tegning / beskrivelse af jordlagene i forbedene, men aldrig modtaget den.

Beskrivelse er givet i BU ref. nr. 26. Udsnit af afsnit 01.05: Der er ikke lavet en skitse af opfyldnings-materialerne 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. 5/10 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 ska-bes 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."

5.12 Færdiggørelse af trapper med lille repos:

Løsning er en påstøbning af reposen. Det er bl.a. udført i Åleslippen 5, hvor det kan ses.

NCC har fremsendt krav på ekstraarbejde i forbindelse med påstøbningerne, hvilket behandles af Rambøll og BO_VEST

5.13 Materialegården status:

Rambøll/HLA er langt med projekteringen, og kan oplyse at projektet er dyrere end antaget ift. prisstigninger. Der er afsat ca. 3 mio. fra LBF, samt 7 mio. fra afdelingen, og der skal afholdes møde ift. økonomien. Det er vedtaget at NCC ikke skal bygge huset

Der skal sendes en varslings ud i god tid inden nedrivning af eksisterende Materialegård, så hønsehuset kan flyttes.

5.14 Betonskader:

Der sendes notat sammen med referat. Er der sikkerhed for at skader udbedres så der ikke kommer skader igen om 5 år?

Skader er udført som beskrevet og der er udført stikprøve, hvor NCC har egenkontrol. Ved gennemgang kan det ses om der er udført kontrol.

BU spørger om den særlige anvisning på behandling af "tåen" med fritlægning og rustbehandling armeringsjern og ny beton af to gange er blevet fulgt. Rambøll nævnte at beskrivelsen for procedure kan læses i BU mødereferat nr. 24, og BU har besøgt tårreparationen den 27. april 2023.

Der er stadig mange synlige borehuller i facaderne, er der sikkerhed for at de lukkes og males over?

Det er korrekt, der er mange fejl og mangler. Facader er ved at blive gennemgået af Rambøll, og alle fejl og mangler noteres og forventes udbedret af NCC.

Den brune facade i Torveslipperne 12 har lange revner. Bliver de lavet om?

NCC fremsender dokumentation på injeksning af revner.

I den blå port ml. Torveslipperne 17 og 18 skaller malingen af. Bliver det lavet om?

Ja, det bliver noteret på gennemgangen af facader og udbedret som en fejl/mangel.

5.15 Skure:

Flere beboere klager over kvaliteten af skurbrædderne, som går fra hinanden og er utætte, måske fordi de tørrer ind, og der klages også over kvaliteten af malingen, som ikke er dækkende. Skurene er ikke afleveret endnu – og alt gennemgås af Rambøll og fejl og mangler noteres.

Rambøll har drøftet trækbånd med NCC, der ikke ville stå inde for skurene, hvis der ikke er trækbånd på alle 4 vægge. Rambøll følger op på om trækbånd kan undgås.

I forhold til fliser i de eksisterende skure, som afdelingen selv har renoveret, er der opstået en tvist, om der skal lægges fliser i disse skure: Det har hele tiden været BUs opfattelse at det var aftalen, hvis der ikke i forvejen var fliser lagt med tilfredsstillende kvalitet.

Hvis der er fliser i eksisterende skure, bliver disse ikke lagt om. Nye fliser i eksisterende skure uden fliser – vil være et ekstraarbejde til byggesagen.

Der skrives til beboere at dem, der ikke har fliser, de får fliser så alle får samme kvalitet. Det samme er gældende ift. åbent og lukket skur.

Udbedring af for lave skure;

De nye skure overholder krav fra lokalplan. De tidligere opførte skure var højere end tilladt, og derfor er beslutning om at ændre på skurhøjden trukket tilbage. Dørhøjden er ca. 1,7 cm, og højde i forhold til lokalplan ser ud til at være overholdt. Sagen er lukket.

- 5.16 Beskrivelse af sedumtag:
Se beskrivelse i BU ref. 31 og 33, samt datablad, Bilag 2 til seneste referat fra BU møde nr. 33.

6 Henvendelse fra beboere:

- 6.1.1 Hvor langt skal kablet til lys i skuret graves ned i haven?
Det skal ligge i trækrør min. 35 cm nede i jorden og med dækbånd
- 6.1.2 Der er flere eksempler på vinduer, som er monteret med den faste side af vinduet i samme side som skodden, så beboeren ikke kan nå den. Bliver det ikke lavet om?
De steder hvor vinduer er isat forkert i forhold til skodde vil de blive ændret. Det er noteret på mangellisterne. Tilsyn er bedt om at tjekke om alt er med.

På Suderlængen er der sat radonrør op og derfor kan der ikke etableres skodde. Der skal findes løsning om fx skodde kan køre til den anden side eller køre bag om radon rør.

- 6.1.3 Stikkontakt i skuret er uden jord, er det lovligt?
Ifølge svar fra d. 15. april i mail fra sikkerhedsstyrelsen.
I boliger er det lovligt at udvide med op til 2 tilslutningssteder/stik. fra den eksisterende installation, når disse stik er beskyttet af en RCD/HPFI 30 mA, og den eksisterende installation på udførelsestidspunktet var lovlig uden beskyttelsesleder/jord. Der skelnes ikke imellem om tilslutningsstedet er placeret indendørs eller udendørs. Installationerne i renoveringsboligerne var lovlige uden beskyttelsesleder på udførelsestidspunktet. I ombygningsboligerne skal stik i skur være med beskyttelsesleder/jord, da hele boligen er ny installation
BU har taget dette til efterretning.
- 6.1.4 Er det ok at opkræve tilvalg for skodde, før den er monteret?
Hvis beboerne ikke har fået skodder men betaler for skodde, skal de henvende sig råderet hos BO-VEST – skal med i Byggepost.
- 6.1.5 Tilslutning af vaskemaskine i nye boligtyper, er der fundet en mere hensigtsmæssig løsning?
Vaskemaskine tilsluttes i skab i entre. Der er boret hul og monteret en krave i alle skabe.
- 6.1.6 Der har et enkelt sted været usikkerhed om der tidligere har været låge til én adresse, da forregistreringen (billede fra Droneregistrering) ikke viste lågen. Usikkerheden har gjort at det er besluttet at etablere en låge.
- 6.1.7 Der er stadig problemer med udspyrerør enkelte steder, hvor der kommer for meget vand igennem røret.
De udvendige arbejder er p.t. ved at blive gennemgået af Rambøll. De steder hvor der findes fejl og mangler på udspyr, vil dette blive noteret og videresendt til NCC for udbedring.
- 6.1.8 Håndværkerne parkerer stadig på Strædernes p-plads. Beskeden er videregivet til NCC, som tager affære

6.2 Mangelgennemgang, 1 og 5 års gennemgang:

6.2.1 Mangelgennemgang

Rambøll registrerer fejl og mangler – og hvis det konstateres, at det er fejl og mangler, så skal NCC udbedre.

Det er vigtigt at formidle til beboerne, at der skal skelnes mellem drift og byggesag ift. fejl og mangler.

Procedure for fejl/reklamationer efter aflevering af boliger/haver, vil stå på det brev der udleveres i forbindelse med aflevering af dette.

Når beboerne har modtaget skrivelse om aflevering af deres bolig/udvendige arbejder skal man henvende sig til ejendomskontoret. Ejendomskontor skal efterfølgende melde det til BO-VEST. Der kan opstå forhold der ikke kan vente til 1 års gennemgang. Akutte ting som fx vinduer der ikke kan lukkes. Der er en serviceaftale med IdealComi, og der skelnes mellem hvor akut forholdene er.

Fejl- og mangellister til det udvendige arbejde:

Beboerne får udleveret mangelliste til registrering af fejl og mangler på skur og i have/hegn/fliser. Facaderne gennemgås af Rambøll.

Der skal orienteres i Byggepost om beboernes registrering i forhold til beplantning.

6.2.2 1 og 5 års gennemgang

BU spørger, hvordan 1-års og 5-års gennemgang foregår? Bliver beboerne inddraget, så de fejl, der opstår senere, kan blive registreret og udbedret?

Rambøll er ude af projektet efter 1. års eftersyn. Det vil sikkert være omkring juni i 2025 for Etape 1 og 2, og etape 3 i efteråret 2025. Tidspunkterne skrives med i Byggepost.

BU pointerer, at der er eksempler på vinduer der stadig er utætte fx på Torveslipperne - selvom mangelliste er gennemgået, så er der stadig udfordringer. Rambøll meddeler at alle reklamationer på døre og vinduer er noteret, og IdealCombi er i gang. Dette gælder alle tre etaper

7 Evt.

Der bør i næste byggepost stå at beboere ikke skal være urolige, de skal nok få monteret skodder og vinduer, selvom der har været forsinkelser.

NCC beboerkoordinator svarer ikke på beboerhenvendelser, hvordan håndteres dette? Rambøll sender punkter til NCC efter hvert BU møde for at der er orientering.

Følgende møder er aftalt

- Juni: tirsdag d. 18. juni kl.8.00- 10.00 i fælleshuset.
- August: mandag d.19. august kl.16.00 -18,00 i fælleshuset
- September: mandag d. 30. september kl.16.00-8.00 i fælleshuset
- Oktober: tirsdag d. 29.oktober kl. 16.00-18.00 i fælleshuse
- November: torsdag-18.00 d. 21. november kl. 16.00 i fælleshuset