

Referat

Projekt navn **Hyldespjældet Fysisk Helhedsplan**
Emne **Byggeudvalgsmøde om fysisk helhedsplan**
Mødedato **Den 19. august 2024 kl. 16.00-18.00**
Sted **Beboerhuset**
Møde nr. **36**
Referent **Rambøll/BO-VEST**
Deltagere

Flemming Stenaa Projektleder Rambøll

Povl Markussen
Gert Pedersen
Vinie Hansen
Daniel Zakhari
Sif Enevold
Randi Kristensen
Michael Rasmussen
Kristian Overby Seniorprojektleder BO-VEST
John Kim Fletting projektleder BO-VEST
Nicholai Roed

Dato

Fraværende **Mitzi Jensen Byggeleder Rambøll (Ferie), Henrik Hansen, Leif Strandbech**
Næste møde **30-09-2024 kl. 16.00**

Dagsorden

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

Rambøll
Hannemanns Allé 53
DK-2300 København S

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

1 Godkendelse af dagsorden

Dagsordenen blev godkendt uden bemærkninger

2 Projekt

- a. Radonsug, status inddækning af radonrør og støj

Inddækninger:

NCC udfører prøve, hvor der fjernes hver anden opsatte liste, og der justeres så der er lige afstand imellem listerne. "Hatten/Inddækningen" i toppen bibeholdes. Herved vil inddækningen fremstå mere som et espalier.

Støj:

NCC har besigtiget radon sug og fundet flere som ikke var indreguleret eller var indreguleret forkert (herunder de der har været henvendelser om).

Alle sug bliver nu gået igennem og der hvor der endnu ikke er indreguleret eller hvor der er indreguleret forkert, vil det blive oprettet. Processen er i gang.

Har beboeren mulighed for at slukke for Radonsuget? (dette skal ikke være muligt):
Rambøll vender tilbage.

Bi-målere:

Der er installeret bi-målere med fjernaflæsning (plomberet) for el ved alle radonsug.

Bi-målere hvem afregner:

Beboeren i de boliger hvor der er opsat Bi-måler for Radonsug, vil som det er lige nu få regning for forbruget. Beboer vil løbende blive kompenseret for det ekstraforbrug som vil være på deres måler. Der vil blive kigget på andre muligheder.

Der vil blive orienteret herom i byggepost



b. Vinduer og skodder:

Forkert monterede vinduer, indad-/udadgående, vindue åbner i forkert side ift. skodde, er de skiftet/er beboerne varslet? Hvad hvis det først opdages ved fraflytning?

Der er gennemgang den 20. aug. af skodder/vinduer med deltagelse af NCC og Rambøll

Der skal gives besked til dem som venter på der sker noget. Ikke alle de der har tilvalgt skodder, har fået skodderne.

Der orienteres i en byggepost om, at hvis der er nogen som venter på skodder, kan man henvende sig til NCC.

Der skal kigges på mulighed for skodder for stort vinduer ved tilgængelighedsboligerne, Rambøll undersøger.

I sidste referat står der, at der skal laves en vejledning for drift og vedligeholdelse, hvem gør det?

- Rambøll udarbejder oplæg til vejledning i forhold til D&V af skodder, med input fra NCC.

Forkert placeret radonsug er der fundet en løsning?

- NCC har jf. Rambøll tilsyn placeret radon forkert. Røret skulle jf projekt være placeret midt på bygningens facade, og BL(Tilsynet) burde have været inde over en evt. ændret placering. Byggeudvalg ønsker at dette bliver rettet.

c. Keramikskur Storetorv

Nedrivningen af skur er sat i gang.

Rambøll vil bede NCC om at komme med pris for etablering af trappe mv. på området ud fra oplæg fra Rambøll. (Der har altid været en trappe langs vaskeriet, som byggesagen har fjernet ifm. opgravning, den skal reetableres) Landskabsarkitekten arbejder på et forslag, som kan prissættes. UAU/BU vil gerne se inden det sendes til NCC. Der bør være opmærksomhed på det store træ ved keramikskuret.

d. Skure og hegn:

Mangelgennemgang:

Der har været mangel gennemgang v/Rambøll og NCC på alle skure i etape 1 og 2.

Skure i etape 3 bliver gennemgået i denne uge.

Beboere vil modtage liste for udfyldelse af fejl og mangler for udvendige arbejder (haver, skure og hegn).

Vindkryds i skure:

Rambøll vurderer at et vindkryds kan bibeholdes i skurene. Byggeudvalg spørger om det er nødvendigt med vindkryds. Rambøll undersøger og vender tilbage.

En deltager nævnte at der fortsat findes fejl på et skur i etape 2.

Alle fejl på skure rettes op i forbindelse med mangelgennemgang

Der blev spurgt til hvad der kigges efter når rådgiver gennemgår skure og hegn? FLS nævnte at der kigges efter om det er udført som beskrevet.

En deltager spurgte til en proces for tilbagegang på hegn i etape 1? FLS orienterede om, at dette ikke er i gang endnu.

Der findes en problemstilling med en beboer der har opsat 12 hegnbrædder på sit hegn. Dette vil være imod hegnreglerne. Beboeren skal have en henstilling om at bringe forholdet i orden.



Ulovlige hegn? -

Ulovlige hegn vil blive lovliggjort. Der er et enkelt hegn hvor der kan gøres en undtagelse jf. svar fra BO-VEST jurist, fordi beboeren er flyttet ind før 1990. Det skal lovliggøres ved fraflytning.

Maling af egestolper, hvornår? -

- Rambøll vender tilbage

Udskiftning ad hegn fra 10 til 11 brædder -

- Udbedring af hegn ift. til brædder/placering/størrelse mv. afklares og udbedres efterfølgende.

Sedum på skurudhæng

- Tagdækker har ved fejl udlagt sedum på skurudhæng, hvor der i projektet beskrives at det afsluttes med pap- uden sedum. Tagdækker forespørger om han skal fjerne sedum. Byggeudvalget siger der skal være Sedum på taget, det skal ikke fjernes. En endelig løsning vil bero på at entreprenøren fremkommer med en rimelig pris som byggeudvalget kan tage stilling til.

Låger i Suderlængen:

- De fire låger i Suderlængen som vendte udad, er nu ændret til indadgående.

e. Haver:

Der er stadig klager over manglende fræsning/grubning, der hvor der har kørt maskiner og ligget køreplader, samt at jorden ikke er muld og fyldt med sten, og at der ikke stampes jord efter der er sået græs.

-Rambøll tilsyn har lavet et notat om for stor mængde sten i muld til NCC og der er tilsyn igen fredag d. 16/08

Der er i udbudsmaterialet beskrevet genbrug af den opgravede muld fra bebyggelsen. Der er stillet krav til at mulden når den genindbygges skal være tørt og rent mv. Hvis der ikke er muld nok, vil det være nødvendigt med indkøb af muld.

Der er konstateret flere steder hvor der fx er for mange sten i muldlaget. Dette påtales overfor NCC, ligeledes skal fx græsarealer være plane.

NCC har fået besked om de skal give besked til beboerne, når jordarbejderne er færdiggjort.

En deltager nævnte at der flere steder lægges muld oven på ukrudt. Ukrudt skal fjernes inden udlægning af jord. Dette er påtalt overfor NCC.

NCC skal være opmærksom på der hvor beboerne selv evt. har plantet nyt.

f. Udearealer:

Oprydning, fjernelse af sten, fliser, brædder mm. fra for- og bagbede

Oprydning pågår i etaperne, og følges af Rambøll's BL

BU spurgte ind til hvordan for- og bagbedene afleveres? Rambøll vender tilbage.

- Fejning generelt og især der hvor jernplader fjernes, de store veje fx. Humleslippen/stien op mod Galgebakken. Der er bl.a. glasskår fra en *smadret* lampe på stien mod Galgebakken samt søm, skruer og rester fra hobbyknive. Dette er påtalt overfor NCC
Fejning pågår løbende, og Rambøll BL følger op

Byggeudvalget ønsker der sker opfølgning på påtaler, da det opleves at NCC ikke af egen kraft udbedrer og rydder op.

- Genopretning, klipping mm. Af græsplænen på den store oplagsplads mod Galgebakken
Der er gennemgang fredag d. 16. august ved Rambøll BL og NCC ang. reetablering af dette.

Asfalt, genopretning af huller

Det blev nævnt på mødet, at det så ud som om, at asfalt er sunket der hvor der har ligget køreplader - Rambøll følger op.

Der blev nævnt et brønddæksel på hovedstien, hvor der står en kegle som ikke sidder fladt med vejen. NCC skulle have lovet udbedring før sommerferien, Driften har nu ordnet det.

- Skæve fliser som ikke bliver rettet, selv om det meldes ind til NCC, eksempel bagstræde i Ulkestræde.
- Nogen steder er der tale om ekstra arbejde som resultat af kørsel i forbindelse med fugning af ventilations riste i facade og dette afventer Rambøll pris på.

Oprydning efterspørges generelt - fx på den store oplagsplads - Der rykkes.

Der er ikke blevet fejlet efter fjernelse af jernplader – Der rykkes
Ramper er de ikke færdige til tilgængelighedsboliger – *skal prioriteres.*

En deltager på mødet nævnte, at der flere steder var bare pletter i haven efter flytning af skure. Der mangler græssåning.

Der blev spurgt til hvad der sker med lægning af fliser i skure renoveret forud for helhedsplanen uden fliseunderlag. Der orienteres herom i byggepost

En deltager nævnte at nogen steder lægger fliserne lavt og der løber vand ind i skurene.

En deltager nævnte at terræn omkring boliger med øget tilgængelighed endnu ikke var færdiggjort og at det ikke var rimeligt at beboere med nedsat førlighed skulle udsættes for så dårlige adgangsforhold.

- g. Installationsskakte mellem værelse og badeværelse i ombygningsboliger
NCC blev meget sent i forløbet informeret om ønske af hvilken ændring der skulle foretages både skriftligt og mundtligt ift. at lidt mindre skakte for at give mere plads i stue. Det ser desværre ud til at den sidste ombygningsbolig ikke blev udført anderledes end det først projekterede. Ombygningsboliger ændres ikke.

h. Målere Storetorv

De 3 blokke (61-62-63) på Storetorv er forsynet med koldt brugsvand af HOFOR. Der er 1 vandstik med forsyning af koldt vand til de 3 blokke. Der er kun opsat hovedmåler på forsyningen, hvilket betyder at BO-Vest selv skal afregne vandforbrug efter disse hovedmålere, herunder boliger, og erhvervslokaler i de 3 blokke. Dette er normalt for etagebyggeri.

Varmemålere er opsat i samarbejde med Albertslund forsyning, som har ansvaret for fjernvarmen i området. Disse målere fungerer og er opsat efter samme aftale som for de eksisterende boliger i Hyldebjergområdet.

Projektet er udført så det er forberedt for måler i hver bolig.
Der skal opsættes individuelle målere/bimåler. Der arbejdes på at få disse sat op hurtigst muligt, så der igen kan afregnes vand med beboerne.

Det er et ønske at et rums boliger som ikke er en del af byggesagen/sammenlægninger også får individuelle målere. Rambøll kigger nærmere på hvad der er med i helhedsplanen.

Der blev af en deltager nævnt en problemstilling omkring 1-rums boligerne, som tidligere har delt en fælles elmåler. Regninger synes nu kun at blive sendt til 1 beboer, til trods for at forbrug er for flere boliger. BO-VEST følger op.

i. Injicering af facadeelement

Entreprenøren som skal udføre arbejdet, er på ferie, men er bekymret for om elementet er for tyndt til en injicering. Der er besigtigelse af elementet i uge 36.

Der er tale om 1 sted. Der er ikke tale om et generelt problem.

j. Udestuer til tilgængelighedsboliger

Der er i øjeblikket dialog med kommunen ift. opførelsen af udestuerne og afklaringer ift. lokalplanen.

Der er ønske om det i fremtiden vil blive muligt at få udført overdækket terrasser, som ikke vil være så dyre som hvis det skal udføres efter den nuværende lokalplan.

k. Genbrugs og materialegård

Projekteringen er ved at være afsluttet og vil være færdig i uge 35, hvorefter projektet skal granskes og derefter i udbud.

I forbindelse med afklaring af afstand mellem bygninger og affaldsløsninger, er der sket en række tilretninger. Fokusgruppen skal have forelagt disse, inden materialet sendes til ekstern granskning.

En deltager udtrykte et ønske om at der indarbejdes sanktioner i udbudsmaterialet, hvis entreprenøren starter op med støjende arbejde før klokken 7. Rambøll vil kigge nærmere på dette.

l. Belysningsrør på facader, Rambøll skulle undersøge om de kan males/inddækkes.
Er på Rambølls liste

m. Rapport over fældede/beskadigede træer, er den færdig?
Har ikke den endelige rapport endnu.

3. Information og henvendelser fra beboere:

- Opslag/varsling på hoveddøre, beboer spørger hvorfor de ikke lægges i postkassen?
Varslinger skal i postkasser NCC er blevet orienteret herom – indlæg herom i byggepost
- Hegn og havelåger sat forkert
Henvendelsen er sendt videre til Rambøll som følger op.

Der er i flere steder ved havelågerne hvor bolte stikker for meget ud. Rambøll kigger på det og tager fat på NCC.

- Fræsning af haver, efter jernplader og kørsel med tunge maskiner -
Se under udearealer
- Varmevekslere, bruger de mere strøm end de gamle?
FSJ mente at der er en minimal forskel.
- Arbejdet skal og må først starte kl. 7, dette præciseres overfor NCC
- Det præciseres over for NCC at håndværkerne ikke må spille musik og ryge i haverne.

3 Tidsplan

Etape 1:

Der er forsat udestående ift. afrigning og færdig mangeludbedring på de udvendige arbejder, samt reetablering af de udvendige områder.

Der har på etappen været en hel del ekstraarbejder forbundet med tilbagegang på arbejderne, samt afklaringer på betontrapper, men det er nu minimalt hvad der udestår og arbejderne er i gang.

Mangeludbedring af de indvendige arbejder er udført de steder hvor der har været adgang. Der er steder hvor der har været nægtet adgang. Det er vigtigt at NCC får adgang til udbedring af mangler, men de skal også varsle korrekt.

Etape 2:

På udvendige arbejder på facaderne, er der enkelte mangeludbedringer der udestår, men disse pågår pt. Ligesom på etape 1 har der været tilbagegang vedr. ekstraarbejderne, og det er

primært udbedringer efter disse arbejder der udestår.
Mangeludbedring af de indvendige arbejder er udført de steder hvor der har været adgang.

Etape 3:

De sidste vinduer ankommer i uge 36 og monteres umiddelbart herefter. Øvrige punkter på tidsplanen holdes.

Storetorv blok 61-63: Arbejder med ventilation og loft er i gang, færdig om ca. 4 uger. NCC mangler at udbedring få mangler.

Der er motionsmaskiner som er blevet ødelagte under renoveringen. Der skal følges op på dette.

Der mangler udbedringer af fejl og mangler i beboerhuset.

4 Økonomi

Huslejekompensation:

Kompensation i forhold til de mange vandskader der har været, med forskellige årsager, her har Rambøll fremsendt et skema til BO-VEST med m², som skal udvides med en placering i boligerne.

Skema forventes fremsendt med de nye oplysninger i uge 34

Betonstrapper:

Ekstra omkostninger ift. betontrapperne kører som en forsikringssag.

Ros: Trapperne er blevet flotte med de ny gelændere.

5 Diverse

En deltager nævnte at der blev hørt høj musik på byggeplads, røget og råbt. Rambøll bringer dette videre til NCC