

Referat

Projekt navn **Hyldespjældet Fysisk Helhedsplan**
Emne **Byggeudvalgsmøde om fysisk helhedsplan**
Mødedato **Den 30. sept. 2024 kl. 16.00-18.00**
Sted **Beboerhuset**
Møde nr. **37**
Referent **Rambøll/BO-VEST**
Deltagere
Povl Markussen
Gert Pedersen
Vinie Hansen
Daniel Zakhari
Sif Enevold
Randi Kristensen
Michael Rasmussen
Leif Strandbech
Henrik Hansen
Kristian Overby Seniorprojektleder BO-VEST
John Kim Fletting projektleder BO-VEST
Nicholai Roed BO-VEST
Mitzi Jensen Byggeleder Rambøll

Fraværende **Flemming Stenaa Projektleder Rambøll**

Næste møde **29. okt-2024 kl. 16.00**

Dagsorden **1 Godkendelse af dagsorden**
2 Projekt
3 Tidsplan
4 Økonomi
5 Diverse

Dato

Rambøll
Hannemanns Allé 53
DK-2300 København S

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

1 Godkendelse af dagsorden

Dagsorden blev godkendt

2 Projekt

- a. Udestuer til tilgængelighedsboliger
*Der er fortsat dialog med kommunen ift. opførelsen af udestuerne og afklaringer ift. lokalplanen.
Adgangsforhold fra udestue til have pågår, og kan evt. ses ved Åleslippen 65*
- b. Radonsug:
- Status efter gennemgangen, suget på Storetorv over motionsrummet, larmer stadig
NCC orienteres
 - Strømforsyningen, det kan ikke være lovligt, at beboeren betaler?
BO-VEST undersøger om det er lovligt
 - Kan beboeren slukke for anlægget?
Ja, og der arbejdes på at finde en anden løsning

Rambøll Danmark A/S
CVR NR. 35128417

- Forkert placeret rør
Beboer vil blive informeret om at der fortsat arbejdes på en løsning

Inddækninger af Radonsug:

BU har besigtiget løsningen i Åleslippen og ønsker en lettere løsning end det udførte. Forholdet omkring evt. isolering af rørene i etape 1 og delvis etape 2 skal undersøges. Rambøll vender tilbage

- c. Vinduer og skodder:
Status på vinduer og skodder efter besigtigelsen den 20. august, herunder forkert monteret fast del, som vanskeliggør at nå skodden
Problematikken er ved at blive undersøgt

Skodder for stort vindue ved tilgængelighedsbolig, er det en mulighed?

BU mener vinduet mod vej, men det er ikke længere en mulighed da skodder skulle have være besluttet og indkøbt tidligere i forløbet.

- d. Keramikskur Storetorv, og retablering af trappe ved vaskeri
Rambøll har modtaget den sidste pris i forbindelse med fjernelse af keramikskur, så nedrivningen kan påbegyndes

Landskabsarkitekten har udarbejdet et skitseforslag for retablering af området, som efter mødet er fremsendt til BU for granskning og tilbagemelding

- e. Status på etablering af hegn til nabobolig og ramper ved tilgængelighedsboliger
NCC har været usikre på sammenbygningsdetaljen, men løsning er fundet og arbejdet er i gang.

- f. Vindkryds i skure:
Vindkryds i skurene er jf. Rambøll ikke nødvendige
BU efterspørger garantiforhold hvis/når beboer fjerner vindkryds. Rambøll vender tilbage

- g. Maling af egestolper, hvornår? –
Stolperne skal males når de er tørre og vejret tillader. Rambøll vender tilbage

Sedum på skurudhæng

Der er fremsendt pris fra NCC på sedum. Prisen er tilbudslistens optionspris pkt. (360).04.01 uden NCC DB og indeksregulering.

Rambøll anbefaler at godkende prisen, og BO-VEST undersøger økonomien

- h. Haver:
For- og bagbede, hvordan bliver de afleveret
Byggeledelsen har indkaldt NCC til møde om aflevering af for- og bagbede. Info fra mødet deles med BU efterfølgende

- i. Udearealer:
 - Retablering af græsareal, hvor der var oplagsplads op mod Galgebakken, hvornår sker det?
Det sker indenfor et par uger
 - Asfalt, genopretning af huller
BU oplyser at særligt cykelstien fra NCC skure og hele vejen rundt har mange huller og lunger
 - Knækkede og skæve fliser

Genopretning af skæve og knækkede fliser på stierne udføres når tilbagegangen er slut og der ikke længere køres på stierne

NCC fjerner gamle fliser fra området i løbet af uge 40, og BU har besluttet at beboere ikke kan afhente de gamle fliser, da det ikke kan nås inden de køres væk.

j. Målere Storetorv

- Individuelle vandmålere på Storetorv, hvad er status?
Målerne er modtaget og bliver nu opsat.

Individuelle målere (el) i et-rumsboligerne, hvad er med i helhedsplanen?

- *Det er ikke med i projektet, at der opsættes målere i disse boliger. Der er nogle steder placeret én fællesafregningsmåler som tager flere af disse boliger, og regningen splittes ligeligt mellem dem via aconto.*

Varme er individuelt afregnet

k. Injicering af facadeelement

- *Elementet er injiceret, og afventer malerbehandling som er bestilt.*

l. Genbrugs og materialelegård

- Gennemgang af projekt og tidsplan for Materiale- og Genbrugsgården, herunder hvad gør man med brandvejen?

Projektet er til ekstern granskning – klart i slutningen af uge 40. HLA leverer projekt til fremvisning

Der blev rejst bekymring i BU om der er taget hensyn til at brandvejen igennem området skal kunne anvendes i byggeperioden.

Dette er der taget hånd om, og der vil i forbindelse med byggetilladelse være standard bemærkninger herom fra kommunen

m. Belysningsrør på facader kan males.

- *BU ønsker en pris på opgaven fra NCC*

- Rapport over fældede/beskadigede træer, er den færdig?

Den endelige rapport kommer efter slutgennemgangen med Optur, som vurderer skades omfanget. Der er slutgennemgang den 10. okt. 2024

n. Retablering af urinkasser i Tømmer- og Gildestræde

- *Urinkasserne er ikke med i projektet, og håndteres Driften*

3 Information og henvendelser fra beboere og BU:

- Manglende hegn og trapper på Storetorv 1-6, her er der etableret en lille låge op til baghaven. Hvorfor er dette ikke også sket i tilsvarende boliger med høj have/trapper, Tværslippen, Hjortelængen, resten af Storetorv?
Låger på Storetorv 1-6 er opført som standard låger, da det ikke på forregistreringen var muligt at se hvilke låger der var

Tværslippen, Hjortelængen og resten af Storetorv, her er der bedre forregistrering og der etableres låger hvor der tidligere har været låger.

- Skal der udføre et lille 120cm hegn langs udv. Trapper (beboere har tidligere selv sat hegn op af forskellige kvaliteter) det er i alt ca. 60-70 steder.
BU ønsker at se planfoto med indikation af placering, og økonomi.

- Parkeringssituationen på Storetorvs og Slippernes p-pladser efter kommunen har sat skure op ifm. renovering af børnehuset, kan byggesagen indskrænke deres arealer på Slippernes p-plads?
Beskedene er videregivet til NCC
- Installation af opvaskemaskine i ombygningsboliger, skabene er for smalle til almindelig model?
Der skal være plads til opvaskemaskine eller komfur. De steder hvor det er for smalt, skal meldes til NCC
- Postkasser i etape 2, hvornår bliver de sidste sat tilbage?
Pågår
- Udbedring af terrasse, skur og fliser
Rambøll undersøger og vender tilbage
- Manglende fastgørelse af friskluftsventiler
Fejlen skal indrapporteres og udbedres af NCC.
- Vandskade i entre, hvorfor skal ejendomskontoret stå for udbedring?
Årsag/udbedring aftales på vandskade møder hvor alle parter deltager.
- Vandskade i trappeskakten, udbedring mangler siden januar 2024
Der er ikke noteret vandskade i Dalux – pkt. er videregivet til Vandskadegruppen.
- Skimmel i entre, hvorfor skal ejendomskontoret håndtere det/hvem betaler?
Hvis årsagen er byggesagen JA, så skal den videre hertil – ellers er det Driften der håndterer
- Beboeren rykker for reetablering af have, muld og tromlen
Haven tromles ikke – men beskedene gives videre til NCC?
- En enkelt beboer har ikke modtaget en fejl- og mangelliste
Rambøll har undersøgt forholdet, og kan se at mangellisten er modtaget i udfyldt stand, og lagt i systemet.

4 Tidsplan

NCC har ønsket at aflevere i uge 44 – og der er indkaldt til aflevering 1. nov. 2024. Sanktionsbærende termin ligger den 11. nov. 2024, hvilket giver NCC mulighed for at udbedre evt. udestående mangler inden terminsdato. Enkelte materialer er i restordre, skodder og træ til hegn. NCC undersøger nye leverancetider og giver en tilbagemelding. BL og BO-VEST udfører Førgennemgang af alle tre etaper den 11. okt. 2024

Etape 1:

Alle mangellister for de indvendige arbejder er klar til at blive returneret til beboerne. Omdøles primo uge 40.

Mangellister på de udvendige arbejder (haver, hegn og skur) følger herefter.

Rambøll afleverer oversigt til BO-VEST, over lejligheder hvor der er nægtet adgang så disse noteres hos Driften.

Etapen er færdig 11. nov. 2024

Etape 2:

Alle mangellister for de indvendige arbejder er klar til at blive returneret til beboerne. Omdeles primo uge 40.

Mangellister på de udvendige arbejder (haver, hegn og skur) følger herefter.

Rambøll afleverer oversigt til BO-VEST, over lejligheder hvor der er nægtet adgang så disse noteres hos Driften.

Udformningen af facaden på den gamle lægeklinik er godkendt af BU, idet der var en forventning til at kunne anvende lokalerne anderledes.

Storetorv blok 61-63: Arbejder med ventilation og loft nærmer sig afslutningen (Blok 63 i uge 40, blok 62 i uge 41 og blok 61 i uge 42), og Driften kan tage over i forhold til indvendige arbejder.

Motionsklubben bedes komme med liste over beskadiget maskiner.

Resterende fejl i beboerhuset, er mangler efter Driftens håndværkere på indvendige arbejder. Etapen er færdig 11. nov. 2024

Etape 3:

De sidste vinduer er leveret og isat.

Alle mangellister for de indvendige arbejder er klar til at blive returneret til beboerne. Omdeles primo uge 40.

Mangellister på de udvendige arbejder (haver, hegn og skur) følger når arbejderne er færdigmeldte.

Nægtet adgang:

BU efterlyste handling over for de boliger, som har nægtet adgang, så fejlene bliver udbedret af byggesagen og ikke ender hos afdelingen. BO-VEST meddeler at der tages aktion på de boliger som nægter adgang, og at det kan have en konsekvens at nægte adgang.

5 Økonomi

Huslejekompensation:

Kompensation i forhold til de mange vandskader der har været, med forskellige årsager, er nu opgjort med en placering i boligerne. Skema med m2 er fremsendt til BO-VEST, så kompensationen kan opgøres

BU efterspurgte info om kompensation i etape 2 og 3.

6 Diverse

BU efterspurgte en Byggepost efter mødet i august.

Nægtet adgang: BU efterlyste handling over for de boliger, som har nægtet adgang, så fejlene bliver udbedret af byggesagen og ikke ender hos afdelingen.