

Referat

Projektnavn **Hyldespjældet Fysisk Helhedsplan**
Emne **Byggeudvalgsmøde om fysisk helhedsplan**
Mødedato **Den 03. feb. 2025 kl. 16.30-18.30**
Sted **Beboerhuset**
Møde nr. **41**
Referent **Rambøll/BO-VEST**
Deltagere

Povl Markussen
Gert Pedersen
Vinie Hansen
Sif Enevold
Michael Rasmussen
Leif Strandbech
Daniel Zakhari
John Kim Fletting projektleder BO-VEST
Flemming Stenaa Projektleder Rambøll
Mitzi Jensen Byggeleder Rambøll

Dato 03.02.2025

Fraværende **Henrik Hansen**
Randi Kristensen
Nicholai Roed BO-VEST
Kristian Overby Seniorprojektleder BO-VEST

Næste møde **24. marts 2025**

Rambøll
Hannemanns Allé 53
DK-2300 København S

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

Dagsorden **1 Godkendelse af dagsorden, og referat fra sidste møde**
2 Projekt
3 BU punkter

1 Godkendelse af dagsorden, og referat fra sidste møde

Ref kommer for sent

2 Projekt

NCC skal efter planen være ude af pladsen 17. feb. 2025. De arbejder der pågår er anlægsarbejder, og disse er desværre påvirket af det våde vejr – så sandsynligheden for at enkelte arbejder ikke er klar, er til stede. Rambøll følger løbende op med NCC.

3 BU punkter

3.1 Gennemgang af listen over udestående arbejder

Listen blev gennemgået, og der blev orienteret om stedet for arbejderne.

Pga. vejrlig og forskellige ekstraarbejder tilkøbt efter aflevering, vil NCC fortsat have enkelte arbejder der pågår efter 17. feb. 2025, som er aftalt deadline ved afleveringen.

3.2 Økonomien, er der underskud/merforbrug, som får betydning for den godkendte huslejestigning? Igennem hele projektet har entreprenøren opgjort hvilke arbejder der er udført, som de ikke mener er indeholdt i den oprindelige opgave.

Det betyder at der er sendt en stor mængde ekstraregninger til betaling, som i nogle tilfælde er godkendt, og i andre tilfælde er blevet afvist.

I forbindelse med byggeregnskabet, skal ekstraregninger fordeles mellem støttede og ustøttede arbejder. Det er ikke muligt på nuværende tidspunkt at vide om nogle af ekstraarbejderne vil udløse en ekstra huslejestigning. Det ved vi først når byggeregnskabet er godkendt, og forhandlinger med Landsbyggefonden om tildeling af støtte er afsluttet.

3.3 Gennemgang af forlig af 16/12 2024

Forlig om udsatte arbejder, uenighed om rimelige priser og kvalitet i det udførte arbejde med fejl og mangler blev gennemgået på mødet. Forud for mødet blev der fremsendt et notat som redegjorde for forliget, hvilket byggeudvalget tog til efterretning. I forbindelse med afleveringen og det indgåede forlig, er der arbejder som trækkes ud af helhedsplanen. Entreprenørens priser vurderes at være for høje til at de kan accepteres.

Det drejer sig blandt andet om maling af hegnsstolper og opretning af hegn som ikke er udført i henhold til Hyldebjergdets regler. Byggeudvalget har også efterspurgt pris på etablering af espalier, omkring de store sorte rør fra radonudsugningen.

Byggeudvalget har besluttet at der i byggeregnskabet skal afsættes penge til at få gennemført de udsatte arbejder. Arbejderne vil tidligst blive igangsat når NCC endeligt har forladt pladsen, og byggeregnskabet er udarbejdet. Det forventes at udskudte arbejder kan finansieres ved hjælp af reguleringskontoen – en konto i Landsbyggefonden, som kan bruges til arbejder der er relateret til helhedsplanens allerede godkendte arbejder.

3.4 Forkert opsat hegn (værn) på Storetorv

Værn som er opsat på bagsiden af boliger på Storetorv kan omplaceres til trapperne på Storetorv der vender mod P-pladsen. Der indkøbes nye hegn til haverne de steder hvor værnet fjernes.

3.5 Rapport over fældede/ beskadigede træer/ genplantning, herunder fældede træer i Støvlestræde Forventes i uge 5 og gennemgås på BU møde i marts 2025.

3.6 Plantehuller ved gavle, hvornår bliver de etableret?

De seks gavlbude etableres samtidig med at asfalt bliver repareret. Jens Tejsen har godkendt udformningen

3.7 Godkendelse af udestue

Sagen pågår fortsat hos kommunen. Som det ser ud nu, så er ændringerne at der skal monteres "snyde sprosser" på vinduerne, og monteres brandgips de steder hvor udestuerne ligger op mod hinanden.

3.8 Rampe ved Bryggerlængen

Doppeltrampe ved Bryggerlængen 8-10-12 er godkendt af Albertslund kommune, men BU har ønsket den ændret, så den ikke er dobbeltløbet.

Rambøll/NCC er fremkommet med en alternativ løsning som minder om rampeløsningen på Humleslippen. Denne løsning ligger p.t. til godkendelse hos kommunen, og merøkonomien er på forhånd afklaret med Landsbyggefonden.

3.9 Fejl og mangellister for det udvendige arbejde, når de at blive udbedret, inden NCC forlader afdelingen i februar?

Hvis vejret tillader det – ja.

De sidste fliser i eksisterende skure er i skrivende stund ved at blive lagt.

3.10 Udbedring af knækkede og trykkede fliser

Fliser som er blevet kørt i stykker under sagens udførelse, vil blive udskiftet/rettet op af NCC

Flisestierne ved de nye ramper er lagt som projekteret. Hvis der ønskes udlagt ekstra fliser skal dette håndteres uden for sagen.

3.11 Resultat af undersøgelse vedr. vandskader

81 beboere har svaret på undersøgelsen.

Gennemgang af boligerne foregår løbende med god dialog til BO-VEST og Driften. Rapport foreligger primo februar.

3.12 Udspyer, er de gennemgået og udbedret

Bliver gennemgået 28. jan. 2025, og NCC vil blive indkaldt til møde vedr. tage og udspyr på baggrund af de nye undersøgelser

3.13 Huller i facader, er de udbedret?

Hullerne er lukkede og færdigmeldt af NCC. Der ses dog flere steder hvor der fortsat er huller, og NCC er gjort opmærksom på det.

3.14 Vejledning til beplantning langs facade

BO-Vest har modtaget materiale fra Landsskabsarkitekten, så vejledningen kan skrives.

3.15 El-afregning, har beboerne fået betalt udlæg / etablering af anden løsning over fællesnettet?

Breve er runddelt til beboerne, og udlæg refunderes i marts 2025

3.16 Er der boliger, hvor der stadig er nægtet adgang/ mangler udbedring af væsentlige fejl og mangler?

Der er enkelte steder hvor der fortsat ikke er adgang, men BO-VEST er indeover

3.17 Genopsætning af bom ved Slippernes parkering

NCC er opmærksom på det, og genopsætter bommen inden 17. feb. 2025

Der har ligget en stor sten ved længerne P-plads som afspærring til stien. Stenen skal lægges på plads.

3.18 Erstatning for løbebånd i motionsklubben og hvor er lokalet klart til at tage i brug?

Der er tilkøbt hjælp til udlægning af de sidste gulvmåtter.

Løbebåndet skal søges rensset, og Driften vil forhøre sig om rengøringen evt. kan håndtere dette. Hvis ikke dette er muligt skal skaden anmeldes til forsikringen.

Toilet og håndvask mangler henholdsvis vand og afløb. Driften rykkes, da arbejdet er bestilt herfra.

3.19 Radonmotor, er der et fejlmeldingssystem, hvis en motor ikke kører korrekt?

Hvis motor ikke kører korrekt eller slet ikke, kan det aflæse på forbruget pr. den 1. i måneden.

Forbruget skal være ens fra måned til måned.

3.20 Rodspærre, bliver der etableret rodspærre på eksisterende træer, som står tæt på omfangsdræn og andre rør- og kabelføringer?

Der er lagt rodspærre ved dræn som alm. Praksis (DS436), og der lægges ikke rodspærre ved eksisterende træer da rødder ødelægges hvis der graves ned.

3.21 Trappesten, der mangler trappesten flere steder fx. Ulkestræde 9-11-15

Er p.t. ved at blive udlagt og forventes afsluttet senest 17. feb. 2025

3.22 Espalier ved radonrør, bliver det udført?

Se pkt 3.2.

3.23 Vinduer med den faste del i den forkerte side ift. skodde, bliver de skiftet?

Udskiftning af vinduerne igangsættes.

3.24 Udearealer som på vedhæftede foto, bliver det udbedret

Ja, arealerne hvor der har været udlagt jernplader bliver fejlet.

3.25 Afsluttende fejning af stier mm.

NCC håndterer alle områder hvor der har været arbejdet.

3.26 Udbud og tidsplan for Materiale og Genbrugsgården.

Tidsplan er som flg.:

Udbud 4. feb. 2025

Licitation 27 feb. 2025

Evalu 28. feb. 2025

Kontrahering primo marts 2025

Opstart udførelse medio/slut marts 2025.

Slutdato primo nov. 2025 fastholdes

3.27 Malerpletter

NCC gennemgår i disse dage områder, facader m.v. for malerpletter.