

Referat

Projekt navn **Hyldespjældet Fysisk Helhedsplan**
 Emne **Byggeudvalgsmøde om fysisk helhedsplan**
 Mødedato **Den 24. marts. 2025 kl. 16.30-18.30**
 Sted **Beboerhuset**
 Møde nr. **42**
 Referent **Rambøll/BO-VEST**
 Deltagere

Gert Pedersen
Vinie Hansen
Sif Enevold
Michael Rasmussen
Leif Strandbech
Randi Kristensen
Daniel Zakhari
John Kim Fletting projektleder BO-VEST
Nicholai Roed BO-VEST
Mitzi Jensen Byggeleder Rambøll

Dato 24.03.2025

Fraværende **Povl Markussen**
Henrik Hansen
Kristian Overby Seniorprojektleder BO-VEST
Flemming Stenaa Projektleder Rambøll

Rambøll
 Hannemanns Allé 53
 DK-2300 København S

Næste møde **6. maj 2025 kl. 10-11, Fællesmøde med UAU**
10. juni 2025 kl. 19.00
2. sept. 2025 kl. 16.30

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

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

1 Godkendelse af dagsorden, og referat fra sidste møde

2 BU punkter

2.1 De nye udestuer, er de endelig godkendt af Albertslund Kommune?

Der er endnu ikke modtaget noget retur fra kommunen, men efter mødet er der kommet en melding om at der forventes en tilbagemelding i uge 14.

BU understreger at de ikke ønsker sprosser i udestuerne som lokalplanen foreskriver, hvilket tidligere er videregivet til kommunen.

Referatet suppleret 5. april 2025: Der er endnu ikke kommet melding retur fra Kommunen.

2.2 Forkert opsatte hegn/værn på Storetorv, hvornår bliver de udskiftet?

Der er den 21. marts modtaget pris fra NCC på hegnene. Prisen skal drøftes med BO-VEST

2.3 Flettet hegn, hvorfor er det ikke udskiftet?

Svar givet i mail den 27.02.2025: Hegnet blev vurderet til ikke at skulle udskiftes da arbejderne med hegn gik i gang (standen var ok på det tidspunkt), og beboer har ønsket at beholde hegnet..... og har ikke et ønske om at NCC foretager sig yderligere

Der er en håndfuld hegn som ikke er udskiftet af samme årsag, og det er aftalt med BO-VEST, at der afsættes midler på sagen til udskiftning af disse.

2.4 Mgl. lukning af skur i Ulkestræde 5

Drøftelser med NCC pågår

Referatet suppleret 5. april 2025: Vinie undersøger nærmere med ejendomskontoret, om de har været inde over mgl. lukning af skur

2.5 Skur i Pugestræde 7, lys fungerer ikke, fliserne ligger skævt, der er stadig en væg og dør inde i skuret fra det tidligere skur

Drøftelse med NCC pågår

Referatet suppleret 5. april 2025: Vinie har aftalt med Viktor, at arbejdet sættes i gang – fsva. lys og fjernelse af væg og dør.

2.6 Låger og fag i Hjortelængen og Tværslippen mangler færdiggørelse og låsemekanisme, hvornår bliver det lavet?

Der er projekteret en ny løsning vedr. lås på låger hvor dette har været et problem pga støttemuren, Det er ikke muligt at fastgøre noget i støttemuren, da fliser blot er lagt oven på hinanden og derved kan løsrive sig. Der udføres en prøve i indeværende uge i Tværslippen, hvor enkelte fliser er limet sammen. BU ønsker at se prøven

Referatet suppleret 5. april 2025: Der er sygdom hos NCC, og prøven er endnu ikke igangsat Rambøll giver besked så snart prøven udføres

2.7 Gennemgang af rapport over fældede/beskadigede træer

Jf projekt materialet er der på forhånd defineret og givet tilladelse til fældning af træer som har stået i vejen for udgravning og/eller stillads. Udover dette, er der løbende givet tilladelse til fældning og/eller beskæring af træer som har stået i vejen for arbejdskørsel m.v.

Alle tilbageværende træer er nu blevet gennemgået og evt. skader er noteret og erstatningssummer jf. VAT03 er noteret, sammen med en erstatningssum for træer som er fældet uden tilladelse.

Rapporten og erstatningssummen drøftes med NCC på møde i april 2025.

Rapporten gennemgås med BU, UAU og Landskabsarkitekt på møde den 6. maj 2025

2.8 Reparation af asfalt og etablering af plantebed, hvornår bliver det lavet?

Udføres ultimo marts 2025

2.9 Traktosejord, så der dannes store vandpytter, f.eks. ved Bryggerlængen 26, Humleslippen 25, Tingstræderne 18 og 22

NCC mener ikke der skal udføres yderligere end det som allerede er noteret. Rambøll drøfter det med dem igen, da vi ikke er enige

Billedmateriale fra BU er modtaget efter mødet, og fremsendt til NCC.

2.10 Knækkede fliser, f.eks. bagstræde Bryggerlængen, ved Torveslipperne 11, Pugestræde 3, Sadelstræde

Bagstræderne er gået igennem af NCC og Rambøll via før-fotos, og med hensyn til omfanget af renoveringsarbejdet er bagstræderne i etape 1 og 2 udført. NCC mangler stadigvæk at udbedre hovedstierne og bagstræderne i etape 3 – dette arbejde pågår pt.

2.11 Trykkede fliser, f.eks. Apotekerlængen 4 ved kloak, Apotekerlængen/Suderlængen ved kloak, Høkerlængen ved kloak, Torveslipperne 13, Færgeslippen 1, Tingstræderne 18 ved kloak
Områderne er gennemgået med NCC

Referatet suppleret 5. april 2025: Arbejder er udført og afsluttede

2.12 Udbedring af fliser, som er kørt skævt, revnet, trykket ned i jorden, især ved kloakdæksler
Områderne er gennemgået med NCC, og arbejdet pågår

2.13 Bagbede, her ligger nogle steder gamle flise fra de gamle skraldeskure, skulle de have været fjernet?

Her refereres til fliser i Torve 11-14 og Åle 10-16 hvor der ligger fliser fra de gamle skraldeskure der ikke er fjernet. Rambøll tjekker i projektet om NCC har det med. Hvis ja, bliver de fjernet.

2.14 Gennemgang ml. vaskeri og tidl. keramikskur, hvornår/hvordan bliver det lavet?

Arbejdet pågår. Der er efter mødet aftalt at der udføres plante bed mod vaskeriet – og ikke trappe, således at der kun udføres rampe i midterstykket.

2.15 Malerpletter på væg og håndliste på gavl ved motionsrummet, hvornår bliver det lavet?

NCC er rykket gentagne gange, og drøftelser pågår. Dette gælder også manglen maling af facade.

2.16 Gennemgang af vandskaderapporten, herunder spyer mm., skimmelboliger og huslejekompensation/genhusning

*Der er p.t. 147 registreringer med vand og skimmel problemer, Hvoraf en stor del af disse er lukkede
Der er d.d. 36 aktive vandskader – hvoraf størstedelen relaterer sig til tag
BO-VEST håndterer huslejekompensation og genhusning. Der er p.t. 2 boliger der er genhuset.*

2.17 Tilbage melding på møde den 28/1 ml. Rambøll og NCC om udbedring af fejl på udspyr, mgl. bagfald mm.

Udspyr håndteres som reklamation sammen med øvrige udfordringer med taget.

Referatet suppleret 5. april 2025: Med reklamation menes at NCC er orienteret om at der er udfordringer med udspyr forskellige steder i Hylde spjældet. Det er herefter NCC's ansvar at sikre at udspyr der ikke er sat jf. projekt, bliver ændret.

2.18 Fejl-og mangellister for det udvendige arbejde, beboere klager over, at det ikke udbedres med den begrundelse, at lågen var låst. Men beboerne er ikke blevet varslet!

*Rambøll tjekker op på begrundelserne for ikke at have udbedret manglerne, og sikre reklamation til NCC
Skrives i Byggeposten, så beboere kan melde tilbage hvis ikke de er varslet og derfor ikke har fået udbedret deres mangler*

2.19 Huller i facader/betonskader, f.eks. Tømmerstræde 19 og mangl. maling Tingstræderne 2
NCC mener ikke de har yderligere der skal udbedres – drøftelser pågår

Referatet suppleret 5. april 2025: NCC sender entreprenør igennem igen for lukning af huller

2.20 Trappesten ved hoveddør mangler (Tværslippen 23), ved køkkendør mangler stadig mange steder, f.eks. Ulkestræde 9-11-15, trappesten ved stuedør

Udføres inden for de næste 14 dage. Der var flere steder ingen trapper til køkkendørene. Dette er nu tilkøbt.

Referatet suppleret 5. april 2025: Det indskrives i Byggeposten at beboere kan melde ind til Driften hvis de mangler en trappesten ved køkkendøren.

2.21 Forkert isatte vinduer, er de blevet skiftet?

Nej, endnu ikke. Beboer varsles inden de skiftes

2.22 Standerlampe ved affaldsø, Tingstræderne er ikke udbedret/skiftet?

Glasset på lampen rettes af driften

2.23 Motionsrummet, løbebånd og cykel er ødelagt, kan det dækkes af en forsikring?

Ja, det skal meldes til byggesagen forsikringen som så går videre til NCC. John Kim Fletting følger op.

Inden da, bør det undersøges om en elektriker kan løse problemet

Der kan evt købes nyt efter godkendelse på Afdelingsbestyrelsesmøde

2.24 Mgl. Isolering af væg bag tørretumblerne på vaskeri medfører, at tørretumblerne ikke virker?

Uddybes nærmere

Tumblerne slår fra ved 15. grader, og driften har brugt mange penge på at få genstartet. Udgiften skal sikres dækket af NCC Emnet er oprettet som reklamation, da NCC ikke som aftalt har isoleret væggen.

2.25 El-forbrug ved radonsug, status/udbetaling til beboer?

De beboere der har haft en ekstra udgift, vil blive modregnet i huslejen.

Det skal indskrives i Byggeposten at alle boliger skal have besøg i forbindelse med ændring af radoninstallationer. Forsyningen til radonsugtavlen skal flyttes fra boligtavlen, og over på fællesinstallationen/terrænbelysningen.

2.26 Huske- aktionsliste over ting, som skal udføres senere, vi vil foreslå, at der udarbejdes en liste over det, som mangler/skal udføres senere med en kort beskrivelse af forholdet og den forventede tidsplan til næste møde.

Listen er udført, men tidsplanen afventer. Fremsendes til BU

2.27 Ejendomskontorets opgaver ifm. aflevering mm. og behov for hjælp

I forbindelse med beboernes fejl- og mangellister, er der tilgået en del ekstraarbejde til Driften, da beboerne ikke mener de har fået udbedret det lovede, og derfor henvender sig. Driften har derfor fået en ekstra ressource til at hjælpe.

Der afholdes møde med NCC, Driften og Rambøll primo april måned, hvor de mange henvendelser vil blive drøftet.

2.28 Materiale- og genbrugsgård, status efter licitationen, hvad nu?

Licitationen er afholdt, og der er indkommet 3 bud. Alle 3 bud ligger væsentligt over budget.

Den billigste entreprenør bliver indbudt til drøftelse for at finde besparelser i det udbudte, og nå ned på et leje hvor arbejdet kan gennemføres.

Referatet suppleret 5. april 2025: Der skal fastsættes mødedato for ekstra beboermøde

2.29 BU-møder i 2025

Indskrevet øverste i referatet under "næste møde"

EVT:

Strædernes p-plads: Her skal det sikres at p-pladser reetableres