

Referat

Projekt navn **Hyldespjældet Fysisk Helhedsplan**
Emne **Byggeudvalgsmøde om fysisk helhedsplan**
Mødedato **Den 10. juni 2025 kl. 19.00-21.00**
Sted **Beboerhuset**
Møde nr. **43**
Referent **Rambøll/BO-VEST**
Deltagere
Gert Pedersen
Vinie Hansen
Povl Markussen
Henrik Hansen
Sif Enevold
Leif Strandbech
Randi Kristensen
Daniel Zakhari
John Kim Fletting projektleder BO-VEST
Nicholai Roed BO-VEST
Kristian Overby Seniorprojektleder BO-VEST
Mitzi Jensen Byggeleder Rambøll

Fraværende **Michael Rasmussen**

Næste møde **2. sept. 2025**

Dato 12.06.2025

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

Genfremsend ref. 42 til Kristian

2 Projekt

3 BU punkter

1. Gennemgang af aktionslisten

Opdateret aktionsliste er vedhæftet ref. som bilag.

2. Opfølgning på fællesmøde med UAU den 6/5

Rambøll Danmark A/S
CVR NR. 35128417

Se vedhæftede ref. fra fællesmødet

Der blev den 27. maj 2025 afholdt møde med NCC om Opturs registrering af skadede og/eller fældede træer, samt det videre forløb. Oversigten over skadede og/eller fældede træer inkl. tilhørende dokumentation er forelagt og fremsendt til NCC.

NCC mener som udgangspunkt ikke at de kan holdes skadesansvarlig, og det er aftalt at der udføres en gennemgang med NCC's Reklamationsansvarlig hvorefter der indkaldes til et nyt møde hvor BO-VEST deltager.

3. Opfølgning på eks. beboermøde den 26/5 om Materiale-og Genbrugsgården

På baggrund af beboermødet den 26. maj 2025, fremsendes opførelsen af ny Materiale- og Genbrugsgård til UR afstemning i perioden 16.- 22. juni 2025.

Hvis UR afstemningens beslutning bliver et "nej", skal det drøftes hvorledes der i fremtiden kan etableres en ny Materiale- og Genbrugsgård.

Entreprenør har forlænget sit tilbud/vedståelsesfrist til 1. juli 2025. Herefter tillægges en prisstigning på 3%.

Stemmes der ved UR afstemningen ja, går projektet i gang efter sommerferien. Stemmes der nej, skal der findes flere besparelser og der vil være flere prisstigninger = en mindre materialegård til samme pris

Der afholdes informationsmøde den 25. juni, hvor BO-VEST fremlægger mulighederne, samt informerer om status for vandskaderne

4. Støtte til kriseramte ejendomskontor

Stillingerne Drift sekretær og 1. mand er genopslået. Ny driftssekretær starter den 1. aug., og der er samtaler med ny 1. mand i disse dage.

Henvendelser vedr. Helhedsplanen håndteres fremadrettet som flg.:

Henvendelsen modtages af Driften som skriver et kort telefonnotat, og videresender herefter til Byggeafdelingen i BO- VEST (Berit) og Rambøll som sørger for den videre behandling af henvendelsen. Byggeafdelingen og Rambøll er i Hylde-spjældet 1 dag om ugen, hvor der følges op på forhold, besøges boliger og registreres forhold i fejl-indberetningssystemet.

5. Riste over "huller" langs ramper

Riste og/eller tilplantning af "hullerne" langs ramper, er ikke en del af projektet

Enkelte steder er der brønd i "hullerne" som skal hæves hvis "hullerne dækkes eller fyldes op.

Rambøll indhenter priser på riste og tilplantning som fremlægges for BO-VEST og BU.

6. Opfølgning på el til radonsug, herunder kompensation til beboere –

Arbejdet pågår fortsat, og der er pr. uge 22 udført ændringer i 78 boliger, og manglende adgang til 17 boliger. Thomas NCC og Berit BO-VEST koordinerer omkring datoer for adgang til disse.

Kompensationen beregnes i forbindelse med omkoblingen.

7. Status på mgl. trappesten ved køkkendøre og genopretning af sunkne trappesten ved hoveddøre –

Manglende trappesten ved køkkendøre er overgået til Driften, da der ikke er flere trappesten i depot. Driften undersøger hvordan beboeren får besked om at det er overgået til Driften, og undersøger hvor mange det handler om

Sunkne trappesten skal registreres og oprettes til NCC

8. Status på udvendige fejl-og mangellister

Der er p.t. 142 reklamationer tilbage i Dalux, hvor arbejderne stadig pågår. Registreringerne er incl. vandskader.

Det overvejes p.t. at opgøre de udestående mangler, og fremsende krav til NCC.

9. Status udskiftning af forkert opsatte værn Storetorv

Der er modtaget tilbud på arbejdet som er blandet sammen med andre arbejder. Tilbuddet skal genfremsendes alene med ydelsen på værn. Årsagen til de forkert opsatte værn ligger i en kommunikationsfejl, hvor hegn fejlagtigt er benævnt som værn i en mailkorrespondance fra NCC til Rambøll og BO-VEST. BO-VEST ønsker ansvaret placeret.

Rambøll fremsender redegørelse.

BU ønsker en tidshorison på udførelsen. Rambøll fremsender når tiden kendes.

10. Status på udestuer/godkendelse

Projekt på brandgips er færdigt, og prisindhentning er i gang.

Der er fortsat dialog med Albertslund kommune, og BO-VEST forsøger at få sat et møde op med dem. (Mødet er efterfølgende sat i kalenderen den 24. juni 2025)

Pt. drøftes om adgangen fra udestuen til haven kommer ind under adgangskrav eller brandkrav.

Drøftelsen foregår mellem Rambøll's certificerede Brandrådgiver og Kristian Marklund fra Albertslund kommune. Der forventes en afklaring snarest, og BU orienteres herefter.

11. Status udbedring udspyer, huller i facader, malerpletter –

Arbejdet pågår fortsat, og Rambøll har nu indkaldt Reklamations ansvarlig fra NCC til endnu en rundtur. Se også pkt. 8.

12. Status mgl. lukning skur Ulkestræde 5 –

Skuret var nyrenoveret ved sagens start med en bemærkning fra oversigt (fremsendt i 2020) om at skuret allerede var lukket ligesom nr. 1 og 3, og lukning af skuret er derfor ikke med som et tilvalg til adressen

Lukning af skuret skal igangsættes ved afdelings tømmer. Beboer får en forklaring fra Driften

13. Status traktosejord bl.a. Bryggerlængen 26 mfl.

NCC har færdigmeldt de steder der blev nævnt på sidste BU møde – incl Bryggerlængen 26.

Områderne gennemgås med NCC igen, da det flere steder ikke er blevet håndteret – trods færdigmeldingen

14. Status udbedring af huller på Damgårdsstien langs ejendomskontoret og Storetorv ned til den tidl. Byggeplads

NCC har lukket og færdigmeldt huller i asfalten. Rambøll indkalder til gennemgang med reklamationsansvarlig fra NCC og førregistreringer skal genbesøges. Huller skal lukkes senest ved skolestart august 2025

15. Status på utætte tage mm.

Efter opluk af taget på Humleslippen 25 kan det konstateres at det er svigt i udlægning af taget der er årsag til vand i boligen.

Der ses enkelte steder svigt i samlingerne af murkronen som skal undersøges. Rambøll har internt møde om resultatet af det destruktive opluk på Humleslippen 25, og fremsender anbefalingerne til det fremadrettede arbejde, herunder gennemgang af alle tagflader.

Der er p.t. 36 reklamationer i Dalux vedr. vand, kondens og skimmel

16. Status utætte hoveddøre, vinduer, skimmel og vand mm.

Reklamationer på hoveddøre og vinduer ligger fortsat hos IdealCombi. Problemet med kondens er værst i vinterperioden, og det er derfor svært at måle noget nu i sommerperioden. Reklamationerne står derfor stadig i Dalux, og lukkes ikke før der er fundet forklaring og løsning.

17. Status nøglebokse og dørlåse – (placeret i el skab), som ikke er fjernet

Det er aftalt med Driften at de samler liste over alle adresserne til NCC, så bokse og låse kan fjernes

18. Midlertidig lukning af indkørsel via tidl. oplagsplads ved Væverlængen

NCC er ved at reetablere parkeringspladsen på Damgårdsvej, og Rambøll forhører sig om de evt. kan sætte nogle Hoffmann klodser som midlertidig lukning.

19. Større sten og træstykker i haver, som lå begravet 10 cm. nede

Vi skal bruge adresser for at forholde os til punktet. Dog skal det nævnes at størstedelen af jorden er eksisterende jord der er udlagt fra depot.

20. Er der mange tilfælde af mus eller rotter ifm. renoveringen?

Der opleves ikke en stigning i omfanget jf. Driften

21. Genopretning af den vestlige ende af fodboldbanen, hvor der har været oplagsplads.

NCC er orienteret, og vi afventer en tilbagemelding.

EVT:

Henvendelse fra beboer vedr. spændskive under møtrik i lukkebeslag til havelåger::

Der er sat spændeskiver under møtrikkerne for at fordele trykket og give en øget friktionsmodstand i henhold til god byggeskik.