



ØRESUNDSKOLLEGIET

Administration

Dalslandsgade 8, blok A stuen, 2300 København S
kollegierne@fa09.dk - +45 32 88 60 00 - www.oek.dk

Amager, den 12. oktober 2022

Referat

Den 5. oktober 2022

Afdeling: **Øresundskollegiet**
Mødeart: **Informationsmøde ang. byggesagen**

Mødested:
Sumpen

Mødetid: **Kl. 17:00 – 19:00**

Deltagere:

75 beboere var til stede
Repræsentanter fra de 3 entrepriser

Thomas Andersen	Holmsgaard, byggeleder
Morten Hylleberg	FA09, Projektleder
Torben Hangaard Nielsen	FA09, Projektchef
Stina Trojlsgaard	Mødeleder, Living Lean
Charlotte Simonsen	Kollegiechef FA09
Mia Nielsen	Fagleder for kollegiefællesskabet FA09

Dagsorden:

1. Velkomst og præsentation
2. Byggesagens organisation og kommunikation
3. Status på renoveringsarbejderne
4. Hvilke arbejder udføres der i boligerne?
5. Asbestarbejderne
6. De ofte stillede spørgsmål
7. Spørgsmål til det fremlagte
8. Tilbage melding
9. Spørgsmål til entreprenørerne

1. Velkomst og præsentation

Stina Trojlsgaard fra Living Lean bød velkommen og gennemgik ovenstående dagsorden.

2. Byggesagens organisation og kommunikation

Morten Hylleberg præsenterede sig selv, hvorefter han gennemgik byggesagens organisation (se PowerPoint slide 3-4).

3. Status på renoveringsarbejderne

Thomas Andersen startede ud med at sige, at der som bekendt er tale om 3 forskellige entrepriser, der skal køre sideløbende, hvilket kræver en del koordinering. Samtidig kunne han fortælle, at ifm. entreprise 02 (indvendige forbedringer ved FLD) har det siden opstart vist sig fordelagtigt at udskifte omkring 300 køkkener, da de alligevel



ØRESUNDSKOLLEGIET

Administration

Dalslandsgade 8, blok A stuen, 2300 København S
kollegierne@fa09.dk - +45 32 88 60 00 - www.oek.dk

skulle nedtages for at nå til rørføringen og man fandt samtidig budget til at isætte nye køkkener. Dette betyder, at køkkenrenovering i de nævnte boliger er blevet forlænget i forhold til den først udmeldte tidsplan.

Thomas nævnte også, at man som beboer til tider vil tænke, at der ikke arbejdes og at den lange arbejdsperiode kan gøres kortere, dette skyldes dog, at der arbejdes samtidig på hele strengen af boliger fra top til kælder.

Ydermere gennemgik Thomas tidsplanen (se PowerPoint slide 7-8), hvor den røde streg indikerer hvor langt, at de 3 entrepriser er nået. Fx er Greenpipe (entreprise 03) færdig i slutningen af november.

Thomas gennemgik herefter den udvendige byggeplads. De blå markeringer (se PowerPoint slide 8) viser de områder, hvor der opbevares materialer. Det har desværre vist sig, at det planlagte areal ikke har været nok, hvorfor beboerne nu oplever, at der i perioder overtages parkeringspladser og arealer til cykelparkering. Derudover skal der oprettes en saneringsplads bag blok J til behandling af asbest. Mere om dette under punkt 5. Sidst men ikke mindst nævnte Thomas, at beboerne altid fysisk kan besøge byggeledderne for hver entreprise (se PowerPoint slide 8).

Thomas sluttede af med at gennemgå en overordnet tidsplan for, hvornår depotrum og fællesarealer er færdige. Der skal dog tages forbehold for disse datoer, da der efter slutdato kan forekomme genetablering, rengøring, etc., som skal koordineres (se PowerPoint slide 9-10).

4. Hvilke arbejder udføres der i boligerne?

Entreprise 01 (vinduesudskiftning) blev gennemgået af Rasmus Ingemann fra Hovedstadens Bygningsentreprise (se PowerPoint slide 12-17). Rasmus pointerede, at 14 dages og til dels 3 dages varslingen for denne entreprises tilfælde vil være ca. datoer, da denne entreprise er meget påvirkede af vejret. Aftenen før forventet opstart, sættes der derfor en doorhænger på døren. Dette kan dog også være en afvarsling, hvis man med sikkerhed ved, at det bliver dårligt vejr eller der er sygdom blandt håndværkerne.

Rasmus opfordrede til dialog og beboerne er altid velkomne i skuret (se PowerPoint slide 8), ydermere bad han om hjælp med at få flyttet cykler, så entreprisen kan komme til med stillads og sidst men ikke mindst at man holder sine vinduer lukkede, når der arbejdes udenfor, da man ikke kan se, at vinduerne er åbne, når man står på stilladset og der er derfor risiko for, at man kommer til at køre dem i stykker.

Entreprise 02 (indvendige forbedringer) blev gennemgået af Lars Beck Andersen fra FLD (se PowerPoint slide 19-25). Lars pointerede, at selvom man som beboer ikke oplever fremdrift, så foregår der ting i andre boliger og måske i kælderen. Der vil altid være vand et sted, hvis ikke i boligen, så ude på gangen. Nye køkkener tager 5 uger, hvorefter der skal gennemgås fejl- og mangellister.

Entreprise 03 (faldstammer) blev gennemgået af repræsentant fra Greenpipe (se PowerPoint slide 27). Greenpipe kunne fortælle, at de kun mangler blok M og at de skulle være færdige i slutningen af november.

5. Asbestarbejderne

Morten startede med at nævne den allerede udsendte skrivelse (se bilag 2), som forståeligt nok har skabt mange spørgsmål. Herefter overtog Thomas forklaringen. Der er ifm. igangsættelsen af vinduesudskiftningen fundet asbest i en plade på vinduet (se PowerPoint slide 29), hvorfor BAMBUS og Niras er blevet tilknyttet byggesagen og selve processen omkring asbesthåndtering. Alt foregår efter reglerne, dette var også tilfældet før asbesten blev fundet, og der oprettes nu saneringsplads bag blok J. Dette skyldes at affald med



ØRESUNDSKOLLEGIET

Administration

Dalslandsgade 8, blok A stuen, 2300 København S
kollegierne@fa09.dk - +45 32 88 60 00 - www.oek.dk

asbest ikke må forlade byggepladsen, før det er håndteret. På saneringspladsen opstilles et telt hvori der lægges stålbund og skabes undertryk til håndtering af asbestholdigt materiel inden bortskaffelse.

6. "De ofte stillede spørgsmål"

Se spørgsmål på slide 32 i PowerPointen.

Varslinger – hvorfor er der så mange omvarslinger?

Svar: dette kan skyldes flere ting, men primært skyldes det sygdom blandt håndværkerne, manglende materialeleverancer eller vejrlig (ved udvendige arbejder).

Hvad gør jeg, hvis entreprenøren har gjort skade på mit indbo?

Svar: du indrapperer det på mail til projektleder Morten Hylleberg (mhy@fa09.dk).

Kan jeg opholde mig i boligen, mens arbejderne udføres?

Svar: det kan du godt, men især ved vinduesudskiftningen kan det ikke anbefales at være hjemme den første dag.

Hvorfor skal det nye køkken opbevares i min lejlighed inden det bliver monteret?

Svar: køkkenelementerne skal opbevares i din lejlighed, da de på grund af brandsikkerheden ikke må opbevares på gangen.

Hvorfor skal der inddrages så mange parkeringspladser til byggeriet?

Svar: udskiftningen af vinduerne kræver meget plads til tilkørsel, aflæsning og opbevaring af de nye vindueselementer. Desuden kræves meget plads til platformen og processen med monteringen af vinduerne. Det er også nødvendigt at afsætte plads, så redningskøretøjer kan komme frem. Vi forsøger altid at holde afspærringen af parkeringspladser nede.

Kan vi få huslejererefusion eller nedslag i huslejen?

Svar: nej, det er desværre ikke en mulighed. Det blev i forbindelse med afstemningen om renoveringsprojektet vedtaget, at der ikke skal tilbydes genhusning eller lejenedsættelse, da kollegiet har balancereje og det vil betyde en endnu højere huslejestigning, hvis beboere skal genhuses eller have nedslag i huslejen under renoveringen.

Hvorfor er der periodisk lukket for vand og varme?

Svar: det sker, når der skal udføres rørarbejder på enten brugsvands- eller varmeinstallationen. Vi forsøger at holde det på et minimum.

Hvorfor er det ikke alle, som får et nyt køkken?

Svar: det blev ved godkendelsen af byggesagen besluttet, at gavlejlighederne i blok J, K og L ikke skal have nyt køkken. Det skyldes, at det i disse lejligheder ikke er påkrævet at skille hele køkkenet ad for at udføre rørarbejder. Ca. 300 boliger får nyt køkken. Kollegiets driftsafdeling skifter selv ca. 500 køkkener ved fraflytning over de kommende år.

Hvor meget rengøring skal jeg selv stå for?

Svar: entreprenørerne udfører håndværkerrengøring, når arbejderne er afsluttet. Det vil sige, at de fjerner det værste byggestøv. Du må påregne at det er nødvendigt med en efterfølgende støvsugning og aftørring af overflader.



ØRESUNDSKOLLEGIET

Administration

Dalslandsgade 8, blok A stuen, 2300 København S
kollegierne@fa09.dk - +45 32 88 60 00 - www.oek.dk

Hæfter jeg for skader i lejligheden, som er opstået ved arbejdet?

Svar: hvis dette sker, så bedes du notere det på fejl- og mangelsedlen.

Fejl- og mangelsedlen – hvordan fungerer det?

Svar: fejl- og mangelsedlen omdeles ved arbejdernes afslutning, for at du som beboer får mulighed for at indrapporterer de fejl eller mangler, som du har observeret ved det færdige arbejde. I projektgruppen ser vi gerne, at så mange som muligt benytter sig af denne mulighed.

Hvem kontakter jeg, hvis jeg skal spørge om noget?

Svar: hvis du har spørgsmål om byggesagen, så er du velkommen til at skrive til projektleder Morten Hylleberg (mhy@fa09.dk)

Hvorfor oplever jeg at min dør ikke er låst, når jeg kommer hjem?

Dette kan skyldes, at du har slået låsen fra, måske ved en fejl. Holder man brikken længe på låsefunktionen, kan man komme til at aktivere den funktion, der gør at døren står ulåst. Hvis dette sker, er det ikke muligt for håndværkerne at låse efter sig.

7. Spørgsmål til det fremlagte

En beboer efterspurgte børnesikring på vinduerne.

Byggeledelsen er pt. ved at undersøge, hvilken form for lukning der skal bruges og de vender snarest tilbage med mere information. Det skal samtidig nævnes, at byggeledelsen er indforstået med, at en udmelding omkring ovenstående haster.

En anden beboer bad om uddybning af hvor mange stikprøver for asbest, der laves i boligerne efter endt vinduesudskiftning.

Thomas fortalte, at der bliver lavet stikprøver i omkring 10% af boligerne.

Salen efterspurgte hurtigere proces ifm. køkkenudskiftningerne i børneblokkene og byggeledelsen lovede at gennemgå processen mhp. en kortere proces.

Byggeledelsen er pt. ved at undersøge, om det overhovedet er muligt at forkorte den nuværende proces og de vender snarest tilbage med mere information.

Der var ønske om yderligere uddybning af processen omkring de asbestfyldige vinduer, der pt. ligger på byggepladsen og afventer behandling.

Byggeledelsen kunne bekræfte, at alt er forsvarligt og sikkert og det er efterfølgende aftalt med entreprisen, at der i uge 41 opsættes tydelige skilte, således alle er opmærksomme på, hvor der pt. ligger asbestholdigt materiel.

Flere beboere efterspurgte bedre kommunikation.

Dette tages til efterretning og administrationen har derfor igangsat udarbejdelse af en kommunikationsplan for renoveringssagen fremadrettet, herunder udarbejdelsen af et nyhedsbrev samt udarbejdelsen af et kommunikationsdiagram for kontaktvejen ved forestående spørgsmål. Mere information følger snarest.

Salen efterspurgte information om, hvornår diverse tørretumblere i vaskeriet igen kan bruges og Rasmus fra Hovedstadens Bygningsentreprise kunne informere om, at dette ville være i løbet af uge 41.



ØRESUNDSKOLLEGIET

Administration

Dalslandsgade 8, blok A stuen, 2300 København S
kollegierne@fa09.dk - +45 32 88 60 00 - www.oek.dk

Efterfølgende er der lavet en midlertidig løsning, så flere tørretumblere kan bruges allerede fra weekenden i uge 40.

En beboer efterspurgte, om det var lovligt at inddrage parkeringspladser og fælles arealer. Da dette er en godkendt byggesag, er det desværre normalt, at der må inddrages både parkeringspladser og fællesarealer for at få plads til både entrepriser og materiel. Når det er sagt, vil vi fremadrettet have endnu mere fokus på at sikre hurtig tilbagelevering, når arealerne ikke længere er nødvendige for byggesagen. Der er derfor aftalt fast rundering med byggeledelsen for at holde fast i denne proces.

Flere beboere ønskede at modtage kompensation for den lange proces ifm. køkkenudskiftningerne.

Charlotte fra administrationen forklarede, at kollegiet har balanceleje, dvs. at uforudsete udgifter, som ikke er ilagt byggebudgettet, skal dækkes ved en huslejestigning, hvorfor administration og byggeledelse gør alt for at holde udgifterne nede og derved holde budgettet, som tidligere er godkendt på et beboermøde.

Der er med tilsynet ved Københavns Kommune aftalt genhusning ifm. køkkenrenovering, hvis man har et spædbarn (barn under 1 år) og renovering sker efter den 16/8-22. Kontakt evt. administrationen for detaljer omkring dette.

Salen efterspurgte, at der var bedre styr på udsendelse af varslingerne.

Dette er taget til efterretning og processen omkring varslinger er fornyeligt overgået til de 3 entrepriser. De vil fremadrettet sende 14 dages- og 3 dages varslinger ud på mail. Andre varslinger vil sættes på døren ind til den respektive bolig.

Byggeledelsen kunne i den forbindelse fortælle, at de 3 måneders varslinger, der tidligere er sendt ud til alle beboere, ikke længere er opdaterede, da flere processer er blevet ændret i takt med, at man er blevet klogere på processerne.

En beboer spurgte, om den isolering man ser, i åbent loft, er farlig. Byggeledelsen kunne fortælle, at den ikke er farlig.

En beboer spurgte, om der skulle laves nye lejekontrakter efter huslejestigningen, hvis man ville søge boligstøtte.

Administrationen kunne fortælle, at dette ikke er nødvendigt. Den gamle kontrakt samt varslingen omkring huslejestigningen er tilstrækkelig. Dette kunne en anden beboer bekræfte, da denne har været i kontakt med Udbetaling Danmark.

I forlængelse af ovenstående efterspurgte salen tilbagemelding på en ønsket aconto forhøjelse på elektricitet.

Administrationen kunne fortælle, at Beboerrådet (afdelingsbestyrelsen) har godkendt en aconto-forhøjelse på elektricitet på 73% og dette vil blive varslet med 6 uger i løbet af uge 41.

En beboer nævnte, at der står store rør på gangene, som bør lægges ned straks. Lars fra FLD lovede, at dette ville ske torsdag morgen.

Flere beboere nævnte, at der står mange ting på gangene og at der samtidig gives bøder til beboerne, hvis de har noget stående.



ØRESUNDSKOLLEGIET

Administration

Dalslandsgade 8, blok A stuen, 2300 København S
kollegierne@fa09.dk - +45 32 88 60 00 - www.oek.dk

Dette tages til efterretning og der er efterfølgende aftalt, at vagten fortsat sætter mærkater på genstande, da man skal sikre brandvej, bøderne vil dog blive fjernet fra mærkaten.

En beboer efterspurgte bedre rengøring af både køkken- og toiletvogne. Efterfølgende er det aftalt med FLD, at alle køkken- og toiletvogne rengøres grundigt i uge 41 og at intervallet sættes op fremadrettet. Tag endelig fat i Morten Hylleberg (mhy@fa09.dk), hvis dette igen skulle blive et problem.

En beboer spurgte til håndværkernes brug af elektricitet i boligerne. Morten fortalte, at håndværkerne ikke må bruge elektricitet i boligerne. Flere beboere kunne dog fortælle, at dette er tilfældet. Byggeledelsen undersøger denne nærmere og melder tilbage snarest med mere information.

Stine sluttede nu spørgerunden og opfordrede til, at evt. ubesvarede spørgsmål kunne sendes til Morten ved at skrive til administrationen, som så kunne videresende beskederne til byggeledelsen.

8. Tilbage melding

I uge 41 lægges referat af mødet, fremlagte præsentation samt opdateret video af FLDs køkkenrenovering op på hjemmesiden.

Derudover indkaldes der snarest til et opfølgende møde, hvor der også fremlægges en plan for at sikre bedre proces fremadrettet.

Allerede nu kan byggeledelsen fortælle, at Morten Hylleberg vil være fysisk på kollegiet hver tirsdag og torsdag fra 10-15, dette starter fra den 18/10.

9. Spørgsmål til entreprenørerne.

Disse spørgsmål blev taget under punkt 7.