

Nyt fra Bestyrelsen

22.12.2018

Vedr. hovedvandledning - vigtigt nyt - inspektion !

Status og plan:

Bestyrelsen har igennem en periode prøvet få projektet afsluttet i samråd med vores bygherrerådgiver MOE A/S.

Der er tilbageholdt væsentlige betalinger til entreprenøren B. Andersen & Lassen A/S svarende til at der er utilstrækkelig dokumentation af færdiggørelsen.

Der pågår en brevskrivning på juridisk niveau.

Da der ikke foreligger tilstrækkelig dokumentation fra entreprenørens side, og den ikke kan påregnes at blive fremsendt, er det på møde her fredag d. 21 dec. besluttet at:

Det er nødvendigt straks efter nytår at gennemføre en inspektion af samtlige boliger i Bakkehusene for at fastslå status på arbejdets gennemførelse !

Dette er et led i at fremskaffe den dokumentation som vi må stille med i sagen.

Inspektionen bliver gennemført af vores bygherrerådgiver MOE A/S ved Bjarke Springstrup, som har været med hele vejen og som har det nødvendige fagmæssige grundlag til at kunne vurdere tilstanden på vores vegne.

Inspektionen starter Onsdag d. 2 januar kl. 10:30 og fortsætter de følgende dage til og med onsdag d. 9 januar.

Af hensyn til en juridisk svarperiode er det nødvendigt at inspektionen er gennemført, rapporteret og dokumentation klar til fremsendelse Fredag d. 11 Januar.

Da det ikke på forhånd kan forudses præcist hvor hurtigt inspektionen kan skride fremad er det valgt at gå gennem rækkerne successivt fremfor at aftale tidspunkter med beboerne.

Inspektionen kommer derfor til at foregå ved at gå igennem husrækkerne og ringe på. Hvis der ikke er nogen hjemme vil der blive sat en besked om at kontakte Bjarke Springstrup mhp. at aftale et efterfølgende besøg. Såfremt der ikke kan skaffes adgang i perioden, vil forholdet på den aktuelle adresse ikke kunne være en del af sagens dokumentation.

Hvert besøg påregnes at vare 10-15 min. incl. inspektion på spidsloftet. Der medbringes stige til formålet.

Med 15 minutter pr. besøg vil inspektionen tage over 40 timer dvs. en fuld arbejdsuge.

Derfor appelleres til beboerne om at medvirke aktivt til inspektionens fremdrift.

Inspektionsruten starter onsdag ved Hulgårdsvej 19. Efter Hulgårdsvej fortsættes med Markvej startende ved nr. 51/54 og frem til lindetræerne ved Rødkilde plads. Der fortsættes med Bakkevej fra nr. 7/8 og derefter videre til Rødkildevej med start v. nr. 76. Rødkildevej følges frem til Godthåbsvej og til slut gennemføres de korte rækker ved Markvej og Bakkevej.

Torsdag d. 10 januar mødes bestyrelsen med MOE A/S vedr. inspektionens resultat.

Bestyrelsen er klar over, at beboere kan have planlagt ferie i perioden mellem 2 og 9 januar. Hvis det er tilfældet opfordres til snarest at kontakte Peter Kragelund fra bestyrelsen på telefon **22126202** med henblik på at udlåne en nøgle så inspektionen kan gennemføres uden beboerens tilstedeværelse.

Nyt fra Bestyrelsen

22.12.2018

Beboer undersøgelsen:

Spørgeskema undersøgelsen vedr. hvordan beboerne har oplevet projektforløbet havde en besvarelsesprocent på ca. 50 %.

Undersøgelsen viser en stor spredning i hvordan det har været oplevet, dvs. lige fra at forløbet har virket håbløst hele vejen igennem med vrede og frustration til følge, til komplet tilfredshed med både forløbet og det faktum at alle nu har fået skiftet vandledninger.

Det dominerende kritikpunkt er oplevelsen af mangel på byggepladsstyring, dvs. som kaos mht. varslinger af arbejdsopgaver og overholdelse af disse, mange håndværkerbesøg i en forvirrende rækkefølge med forskellige fagmæssige formål, utryghed i forhold til nøglesituation og adgang, og i det hele taget projektets længde.

Der påpeges desuden en del fejl og mangler såsom uheldig rørføring visse steder, manglende udbedring af huller i loft og vægge, dårlig oprydning osv. Der har også været regulære vandskader i enkelte boliger.

Samtidigt er det dog også et generelt træk i besvarelserne, at de enkelte håndværkere er blevet oplevet som venlige og OK og at de en del steder har været medvirkende til at styringen helt lokalt blev bedre via en mere direkte beboerkontakt.

El-styringer:

Der har været problemer med både at få etableret og indkørt de el-styringer som skal sikre at rørene ikke fryser til når temperaturen på spidsloftet går under nul grader.

Det har i praksis betydet at der i flere tilfælde er blevet afsat varme i vandledningen uden at der er behov for det, hvilket igen har bevirket at der har været oplevet for høj vandtemperatur på det kolde vand.

Senest blev der ved en opmærksom beboers mellemkomst fundet en regulær fejl i en installation på Hulgårdsvej, den er nu rettet, og problemerne anses p.t. for afhjulpet.

Afrunding:

Bestyrelsens fokus er, at det via den varslede inspektion og dermed fremskaffelse af dokumentation for projektstatus bliver muligt dels at få grundlag for at foretage udbedring af fejl og mangler, dels at kunne afslutte projektet incl. den tilknyttede økonomi.

Bestyrelsen