

REFERAT FRA INFORMATIONSMØDE

TIRSDAG DEN 27. FEBRUAR KLOKKEN 19.00-21.00 I BEBOERHUSET



Referat

Tirsdag den 27. februar inviterede byggesagen til informationsmøde om renoveringen. Der var stort fremmøde, hvor omkring 80 personer deltog.

BO-VEST fremlagde en række punkter på informationsmødet, som inden mødet var blevet omdelt til alle beboere i afdelingen. Efterfølgende var der mulighed for at stille spørgsmål, hvilket mange benyttede sig af.

Repræsentanter fra NCC og Rambøll deltog ligeledes på mødet, og bidrog til besvarelserne af de mange spørgsmål.

Hvad blev der særligt spurgt til?

Spørgsmålene koncentrerede sig primært omkring tidsplanen, samt reetableringen af de udvendige arealer i haverne. Desuden blev der stillet mange spørgsmål til de nye plankeværker/hegn.

Weekendarbejde

Der gives kun tilladelse til weekendarbejde, hvis det ikke larmer. Der har uheldigvis været tilfælde, hvor denne aftale ikke er blevet overholdt. Ved weekendarbejde bliver der altid varslet omkring det. Enten som en generel varsling eller mere målrettet varsling til de nærliggende boliger.

Hegn

Et af hovedformålene med udskiftningen af plankeværkerne/hegnene er at rette op på mange års afvigelser fra de gældende hegnsregler.

Reetableringen vil derfor i visse tilfælde afvige fra de eksisterende placeringer, hvis disse har været i strid med hegnsreglerne.

Når alle plankeværker/hegn er opsat efter hegnsreglerne vil det være nemmere at vedligeholde fremover, ligesom vejledningen omkring reglerne vil være mere retvisende, når alle hegn er "lovlige".

Tidsplaner

Der blev omdelt reviderede tidsplaner for alle boligblokkene i Byggeposten i december 2023.

Der er dog enkelte ændringer i disse tidsplaner, som særligt går på de udvendige arbejder i haverne. Det ekstremt våde efterår har påvirket arbejdet i haverne, som derfor er blevet forlænget.

Der udarbejdes en revideret tidsplan.

Overordnet bliver de indvendige arbejder i boligerne afsluttet i maj/juni 2024, mens de udvendige arbejder i haverne forventes afsluttet i oktober/november.

Haver og fællesarealer

Stort set alle afklaringer omkring reetablering af haver er på plads.

Der er mange forskellige varianter af haver, flisebelægninger og lignende, som skal reetableres efter byggeriet.

Der laves en komplet gennemgang af samtlige haver, hvor placeringen af skure, hegn, flisebelægninger fastlægges og aftales. Gennemgangen bliver udført i samarbejde mellem NCC og Rambøll, henholdsvis entreprenør og teknisk rådgiver.

Der sættes nye egetræsstolper, der hvor de eksisterende stolper enten er rådne eller for dårlige til at bevare. Der udskiftes hegnsbrædder og opsættes nye i de områder, hvor de har været fjernet. Hegnsbrædderne afviger lidt fra de eksisterende i tykkelse og bredde, men er ligeså holdbare. Afstanden mellem hegnsbrædderne bliver tilpasset, så der ikke er indkig gennem plankeværkerne. Der er fokus på at undgå dårlige samlinger mellem nye og eksisterende hegnsbrædder. Egetræsstolperne er endnu for fugtige til at blive malet, men bliver det inden byggesagen afsluttes.

Alle fællesarealer bliver reetableret som det sidste i byggesagen. Alle skader som byggesagen har påført belægninger, veje, stier, lygtepæle osv. bliver udbedret. Der bliver lavet en komplet gennemgang af hele afdelingen, og udbedringen planlægges herefter.

Vinduesskodder

Der har under den særligt kolde periode i vinter været tilfælde af vinduesskodder, som var frosset fast. Kombinationen af nedbør og frostgrader, har betydet, at skodderne har været svære eller umulige at flytte. Det bliver undersøgt, om dette forhold er afgørende i forhold til brand og redning ud gennem vinduerne. Der er inddraget en certificeret brandrådgiver til at vurdere sagen.

Under alle omstændigheder opfordres alle beboere til at være opmærksomme på forholdet, og sørge for at skubbe skodderne til side, hvis der varsles nedbør og lave frostgrader.

Ideal-Combi

Dør- og vinduesproducenten Ideal-Combi arbejder i Hyldebjerg. Dette sker i forbindelse med, at alle dør- og vindueselementer gennemgås og justeres. Der skal desuden monteres et ekstra hængsel i have- og terrassedøre, som giver dem endnu mere stabilitet. Der monteres samtidig stormkroge på de øvrige terrassedøre. Justeringen af særligt de indadgående vinduer vil gøre dem endnu mere tætte og dermed sikre, at der ikke kan trænge vand ind.

Ideal-Combi samler samtidig op på de boliger, som endnu ikke har fået tilpasset låsecylinderen.

Ideal-Combi arbejder fire dage om ugen i Hyldebjerg og sørger selv for at varsle for adgang. Det opfordres at give adgang til håndværkerne, som kommer helt fra Nordjylland.

Vand og skimmel

BO-VEST opfordrede i efteråret 2023 alle beboere til at indmelde vand- og skimmelskader. Der er modtaget omkring 60 anmeldelser, som alle er registreret af BO-VEST.

Der er nedsat en arbejdsgruppe omkring vandskaderne, hvor BO-VEST, NCC og Rambøll samarbejder om håndteringen og udbedringen af skaderne. Anmeldelserne varierer mellem mange forskellige typer, herunder kondensvand i vindues- og dørkarme, vandskader, skimmelvækst og lignende. Mange af skaderne forventes afhjulpet ved gennemgangen af Ideal-Combi. Her bliver alle elementerne gennemgået og justeret, så tætheden sikres.

Der benyttes eksterne entreprenører til at udføre skimmelsaneringen, ligesom der indhentes bistand til skimmelanalyser i enkelte boliger.

Ventilation og indeklima

Den nye ventilationsløsning i boligerne fungerer bedst, hvis alle retningslinjer følges. Med den nye mekaniske ventilator på badeværelserne, sikres der et konstant luftskifte i boligerne.

Dette fungerer bedst, hvis samtlige friskluftsventiler i ydervæggene samtidig er ensartet åbne og dørene ikke lukkes. Derudover skal der i hovedtræk sørges for yderligere luftskifte ved regelmæssig udluftning gennem vinduerne og en fornuftig ensartet temperatur i boligen.

Der anbefales:

- Friskluftventiler i ydervægge SKAL altid være åbne
- Ventilatoren på badeværelset må IKKE slukkes
- Der skal udlufte 2-3 gange dagligt i korte intervaller af f.eks. 5 minutter med gennemtræk (ved udluftning i korte intervaller sikres det, at luften udskiftes tilstrækkeligt uden at de indvendige flader afkøles unødigt).
- Undlad tøjtørring i opholdsrum (brug tørretumbler eller hæng det op i badeværelset)
- Brug emhætten og luk døren til andre rum ved madlavning.
- Hold ca. 5-10 cm's afstand mellem møbler/senge og ydervæg, hvorved ydervægsoverfladerne bliver varmere og risikoen for skimmelvækst reduceres.
- Hold en god rengøringsstandard og indret boligen, så den er nem at gøre ren.

Rambøll har ved en stikprøvekontrol konstateret, at der i flere tilfælde er helt eller delvist lukkede friskluftsventiler og slukkede ventilatorer. Der ses særligt udfordringer i boliger ved port-gennemgange, gavlboliger, og generelt boliger med mange ydervægge.

Færdigmelding

Når renoveringen er overstået hjemme hos dig, får du i alt to breve i din postkasse fra BO-VEST, hvor der står 'Færdigmelding af bolig', ét brev når det indvendige arbejde er lavet og ét andet brev, når alt det udvendige arbejde er overstået.

Færdigmelding betyder, at:

- Alle renoveringsarbejder er lavet hjemme hos dig, både indvendig og udvendigt
- NCC har gennemgået din bolig for eventuelle fejl og mangler sammen med deres underentreprenører. Det er også det, man kalder for en mestergennemgang
- Herefter har Rambøll gået din bolig igennem og tjekket, at alt er, som det skal være
- Til sidst har du selv udfyldt en fejl og mangelliste, som du har afleveret til Rambøll. Hvis der har været ting på listen, som vedrører byggesagen, er de nu også lavet.

Mangler, som ikke har noget at gøre med renoveringen

Hvis du på listen over fejl og mangler har skrevet ting ned, som ikke er blevet lavet, skyldes det, at der er tale om mangler, som ikke har noget at gøre med renoveringen. Det kan for eksempel være, hvis der er et hak i din køkkenbordplade, en ridse i dit trægulv eller en løs flise på badeværelset. Disse ting bliver registeret på ejendomskortet i din boligmappe, men det betyder ikke, at alle de registrerede ting bliver lavet. Det beslutes fra sag til sag.

Det er dog vigtigt, at du får registeret mulige fejl og mangler i din bolig - også dem der ikke har noget at gøre med renoveringen. Det kan nemlig have stor betydning for, hvad du kan blive holdt ansvarlig for, hvis du en dag vil flytte fra Hyldebjergvej. I brevet om 'Færdigmelding af bolig' kan du se, hvad der er registeret på din bolig, ellers kan du også altid spørge på ejendomskontoret.