

## GODT NYTÅR FRA BYGGEUDVALGET

Kære beboer i Hyldespjældet

Vi ønsker alle et godt nytår. Vi glæder os til at vi i 2025 kan komme i gang med beboer aktiviteter igen. Tak for året der er gået og for det gode samarbejde for at forny boligerne i Hyldespjældet.

Hilsen Byggeudvalget

## FILMEN KAN NU SES PÅ HYLDENET.DK

I sidste byggepost fortalte vi, at filmselskabet Goodwill har været på besøg i Hyldespjældet for at optage en film om renoveringen.

Filmen er nu færdig og kan ses på boligafdelingens hjemmeside <http://hyldenet.dk> og på hjemmesiden for renoveringen: [http://Hyldespjældet.renovering - BO-VEST](http://Hyldespjældet.renovering-BO-VEST).

I filmen kan du høre interviews med repræsentanter for beboerne, boligorganisationen, BO-VEST og Rambøll. De fortæller hver især om forløbet af renoveringen og resultatet af de sidste tre års arbejde.

Du kan også se filmen på din mobiltelefon ved at scanne QR-koden til højre med kameraet i din mobiltelefon og klikke på det banner, der viser sig på telefonen.

### I DETTE NUMMER AF BYGGEPOSTEN:

- Godt nytår fra byggeudvalget
- Filmen kan nu ses på Hylkdenet.dk
- Motion af skodder
- Fejl og mangler i boligen
- Kort nyt
- Forventet tidsplan
- beplantning i for- og baghaver
- Luft ud i entreen
- Radon og elforbrug
- Vandskader ved vinduer og døre



## MOTION AF SKODDER

De nye skodder skal motioneres, så de ikke sætter sig fast. Det gælder ikke kun ved frost, men også støv og skidt kan gøre skodderne svære at flytte eller de kan sætte sig fast.

Det er vigtigt at skodderne er funktionsdygtige og særligt i tilfælde af brand, kan det være farligt, hvis skodderne ikke kan skydes til side, så flugtvejen blokeres.

At motionere skodderne betyder i praksis blot, at de jævnligt skal skydes frem og tilbage. Har du problemer med fastsiddende skodder, skal du kontakte ejendomskontoret.



## FEJL OG MANGLER I BOLIGEN

Alle beboere har fået udleveret en liste til registrering af de udvendige mangler. Mens alle har fået listerne vedrørende de indvendige arbejder tilbage, er mangelister vedrørende udvendige mangler ikke sendt retur endnu. De forventes at komme tilbage til beboerne i slutningen af januar.

Fejl og mangler, som opstår i løbet af det næste år, skal indmeldes til ejendomskontoret. Drejer det sig om akutte funktionsfejl, vil ejendomskontoret kontakte NCC for en straks-udbedring, men drejer det sig om forhold, der kan afvente entreprenørens 1 års gennemgang, vil fejl og mangler blive registreret, så entreprenøren kan udbedre de opsamlede fejl og mangler efter varsling, når der skal udbedres efter det første år.

Fejl og mangler som er indmeldt og registreret inden afleveringen i december 2024, skal som udgangspunkt også udbedres inden NCC endeligt forlader pladsen i februar 2025. Som udgangspunkt betyder det, at vi kan aftale at udskyde udbedringer til 1 års gennemgangen, men NCC kan ikke selv vælge at udskyde de indmeldte og registrerede fejl og mangler til 1 års gennemgangen, bare fordi byggesagen er afleveret.

## KORT NYT

### RAMBØLL FLYTTER

Rambøll har haft kontor på 1. sal i Åleslippen 67. De forventer at flytte ud den 1. februar 2025.

Har du spørgsmål til Rambøll, skal du kontakte ejendomskontoret, som vil formidle et svar .

### MATERIALEGÅRDEN

Etablering af en ny materialegård sendes i udbud inden udgangen af januar måned. Den nye materialegård forventes at stå færdig i slutningen af 2025.



# FORVENTET TIDSPLAN

Renoveringsprojektet er på vej ind i den afsluttende fase. Det betyder, at byggeriet er blevet færdigmeldt og afleveret, mens de sidste mangler stadig skal udbedres og tilkøbte arbejder udføres.

Men hvad vil færdigmelding, aflevering og tilkøbte arbejder egentlig sige, og hvornår bliver byggeriet gennemgået for at se om alle mangler er udbedret?

## Færdigmelding

Inden en renoveringssag sættes i gang, skal boligafdelingen ansøge kommunen om en byggetilladelse. Derfor skal det også færdigmeldes til kommunen, når renoveringen er afsluttet. Det er rådgiveren, der på vegne af bygherre færdigmelder projektet ved at indsende dokumentation for det færdige byggeri. Færdigmeldingen af renoveringen i Hyldespjældet i løbet af foråret 2025.

## Aflevering

Ved en afleveringsforretning gennemgår bygherren det færdigrenoverede hus sammen med entreprenøren eller håndværkeren, før det overdrages til bygherren.

En aflevering er en kontraktlig fastsat proces, hvor entreprenøren overgiver ansvaret til driften af det afleverede til VA / BO-VEST, omkostninger til udbedring af registrerede fejl og mangler kan tilbageholdes og den aftalte garantisum for hele sagen kan opgøres. I Hyldespjældet var der afleveringsforretning den 17. december 2024.

## Tilkøbte arbejder

Tilkøbte arbejder er de arbejder, som ikke er aftalt på forhånd, men som under vejs i projektet viser sig at være nødvendige eller fornuftige at få udført i forbindelse med projektet. Et eksempel på et tilkøbt arbejde i Hyldespjældet er de nye fliser i de allerede renoverede skure.

## 1- og 5-års-gennemgangen

Byggeriet skal gennemgås for mangler 1 og 5 år efter, at det er blevet afleveret til bygherren. 1-års gennemgangen regnes fra afleveringsdatoen og det betyder, at 1-årsgennemgangen i Hyldespjældet skal ske senest den 16. december 2025.



## BEPLANTNING I FOR OG BAGHAVER

Mange glæder sig til en lysere og mildere tid, hvor vi igen kan komme ud og nyde haven. Men inden du går i gang med at plante, skal du være opmærksom på, hvor du graver og hvilke planter du vælger.

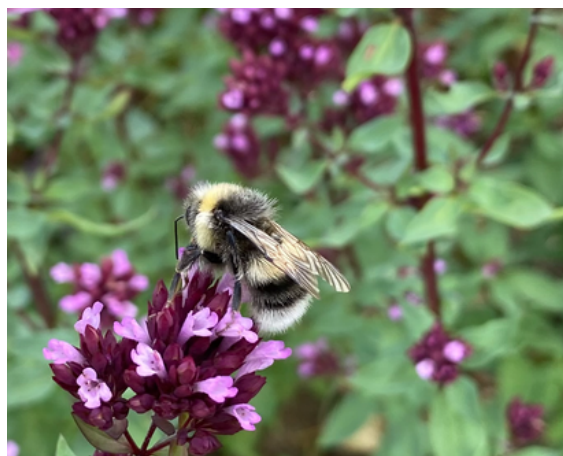
Hyldeespjældets Udearealudvalg har udarbejdet et ide-katalog til beplantning i for- og baghaver. Her kan du læse om, hvilke planter du med fordel kan vælge afhængig af, hvor meget sol og skygge der er i haven, ligesom du kan se hvilke planter der kan sættes sammen.

Der bør som udgangspunkt ikke plantes træer langs facaderne. Dette er primært grundet omfangsdrænet, som kan blive beskadiget med planternes rødder.

Træer og kraftige buske bør ikke plantes langs husene og bør som minimum plantes 4 meter fra bygningen. Planter der kraftige buske, skal man etablere en rodspærre for at rødderne ikke vokser ind i og beskadiger drænrørene.

Langs facaden kan beplantningen være mindre stauder. Hvis du vil etablere rodspærre eller er i tvivl om beplantningen, står Udearealudvalget klar med gode råd og en liste over de stauder, der passer til jordbundsforholdene og hvis rødder ikke vil ødelægge de nye drænrør.

Kataloget kan læses på Hyldeespjældets hjemmeside: <https://hylidenet.dk/genplantning-efter-renoveringen>.



---

## LUFT UD I ENTREEN

Med de nye døre og vinduer er boligerne blevet mere tætte, end de var før renoveringen. Udskiftningen har til formål at skabe bedre udnyttelse af varmen og bedre indeklima i boligerne.

Det betyder dog også, at man skal være opmærksom på at varmens skal cirkulere i alle boligens rum. Det gælder særligt, hvis der er rum i boligen, som ikke er opvarmede. Her er gennemstrømning af luft afgørende for at fugtigheden ikke bliver for høj.

Nogle beboere har oplevet kondens og fugt i entreen, fordi døren til entreen har været lukket. For at undgå kulde og fugt, er det vigtigt, at der jævnlige luftes ud i alle rum og at døre til uopvarmede rum står åben. Dette gælder ikke mindst i entreen, hvor der af og til bliver stillet våde sko og overtøj.



## RADON OG ELFORBRUG

I forbindelse med helhedsplanen for Hyldespjældet er der 76 steder etableret radonsug. Radon er en giftig gasart, som kommer fra undergrunden, og som kan trænge op i boligen.

Radon findes omkring os i naturen i små og uskadelige koncentrationer, men kan ophobes i boliger, hvis de er for tætte. Radonsugene skal derfor sikre, at alle boliger i Hyldespjældet ikke har for høje koncentrationer af radon.

Radonsugene er i første omgang installeret på beboernes individuelle eltavler i de 76 boliger, hvor radonsug er placeret. Det er besluttet at radonsugene i stedet skal kobles på afdelingens fælles elforsyning.

I slutningen af november, blev der sendt et brev ud til de 76 beboere, som har været berørt af betaling af el til radonsug og dermed er der fundet en løsning på betaling for udlæg. De berørte beboere kompenseres for udlægget i februar.

Omkoblingen til fælles el-forbrug forventes gennemført indenfor de næste 6 måneder. Der vil blive omdelt en varsling med nærmere detaljer omkring arbejdet til de berørte beboere. Der vil på tidspunktet for omkoblingen til fælles forsyning blive lavet en ny opgørelse, for endeligt at afstemme beboernes omkostninger.

---

## VANDSKADER VED VINDUER, DØRE OG TAG

I nogle boliger har der været vandindtrængen ved tag, vinduer og døre. Som en følge sender driften en sms til alle med link til en spørgeundersøgelse, der skal afdække omfanget af skader. Samtidig får alle brev i postkassen med en QR kode og et link til spørgeskemaet.

Det er vigtigt at besvare skemaet, ligesom det er meget vigtigt at reagere hurtigt, hvis du oplever problemer med vand, da det kan give vandskader på vægge og gulve og efterfølgende fugtproblemer i boligen.

Hvis du oplever vandindtrængen, skal du derfor hurtigst muligt henvende dig på ejendomskontoret, hvor driften vil hjælpe med at vurdere omfanget og årsagen til skaden, så den kan udbedres hurtigst muligt. Hvis årsagen ikke er umiddelbart synlig, rekvirerer driften en specialist fra Rambøll, som hvis det er nødvendigt, opretter en reklamation til NCC.

Ejendomskontoret kan kontaktes på telefonnummer 8819 0220 eller på mailadressen [hyldespjaeldet@bo-vest.dk](mailto:hyldespjaeldet@bo-vest.dk).

Ved akutte vandskader udenfor kontorets åbningstid skal du kontakte VA's vagtordning hos KundeHuset på tlf.: 7777 8500.

