

Noter fra statusmøde den 7/11 med Slippernes beboere

Der deltog ca. 70 beboere

Fra byggeudvalget deltog: Vinie Hansen, Povl Markussen, Gert Pedersen, Peter Kristensen, Betina Lauruhn, Leif Strandbech, Mona Laursen og Henrik Hansen

Fra Rambøll deltog: Chef projektleder Mitzi Jensen (MJ)

Fra BO-VEST deltog: Senior projektleder Anders Schou Pleidrup (ASP)

Mødeleder: Povl Markussen

Referenter: Vinie Hansen og Henrik Hansen

Præsentationen vedlægges referatet

Anders Schou Pleidrup gennemgik dagsorden:

- Status på arbejderne i Åleslippen
- Forsinkelse – hvorfor
- Tidsplan-Åleslippen
- Ulåste døre, varslinger, sikkerhed og belysning
- Huslejekompensation
- Nye tætte boliger udluftning
- Mangelfhjælpning, afslutning i boligerne
- Weekendarbejde
- Hyldespjældet – et boligområde og en arbejdsplads

Herefter var der spørgsmål og kommentarer fra deltagerne.

Deltagere fra byggesagens parter: Der blev spurgt til, hvorfor der ikke var en repræsentant fra NCC. Svaret var, at de ikke var inviteret.

Tidsplan for de enkelte arbejder

Beboerne efterlyste troværdige tidsplaner.

ASP fortalte, at de første boliger (ulige numre) i Åleslippen er færdige i december. De sidste boliger (lige numre) er færdige i slutningen af januar.

Haver, hegn og skure er færdige i januar 2023.

Flere beboere spurgte, hvorfor der går så lang tid, inden der bliver fuget, når der er monteret nye vinduer (flere uger)? I mellemtiden er der træk omkring vinduerne.

En beboer spurgte, hvorfor der bliver meldt ud med 3 måneder, når det i realiteten tager meget længere? Der går alt for lang tid mellem de forskellige arbejder.

En beboer har været ude for, at der blev spulet facade, inden der var fuget omkring vinduerne.

Rambøll oplyste, der er tre faggrupper involveret i processen. Der kan gå lidt tid, inden en faggruppe følger en anden. Processen vil blive optimeret.

Desuden har der været mange afklaringer af f.eks. tagene, som skulle rettes op og varmeveksleren, hvor der skulle findes en anden model.

Flere spurgte også, hvorfor blokkene ikke bliver færdiggjort efterhånden i stedet for at starte på nye blokke, inden de foregående er færdige?

Byggeledelsen undersøger muligheden for en anden takt, hvor blokkene bliver afsluttet, inden nye sættes i gang.

Der blev spurgt ind til skabene i entreen, som er i forskellig højde, så man mister muligheden for at anvende rummet oven over til opbevaring.

Byggeledelsen svarede, at der arbejdes på at finde en bedre løsning.

To beboere nævnte, at der i deres entre ikke var sat en gangbro op, så de gik på betonen.

Weekendarbejde

Flere klagede over, at der blev arbejdet i weekender, da det var hårdt nok i hverdagene. Desuden undrede flere sig over, at der blev varslet med kun 1 dag.

MJ svarede, at det kun sker i begrænset omfang. Det er kun sket to gange siden byggestart.

Byggeledelse var enig i, at der normalt skal varsles med mindst 1 uge, men at der i eksemplet med sidste weekendarbejde kan være tale om arbejder, som udføres af hensyn til beboerne – eksempelvis færdiggørelse af tæt tag m.v.

Belysning:

Flere beboere peger på manglende belysning efter facadelamperne er taget ned.

Byggeledelsen følger op. Al belysning, der er taget ned, skal erstattes af alternativ belysning.

MJ gjorde opmærksom på, at beboere må ikke fjerne eller slukke for byggepladsbelysning

Mangelafhjælpning, afslutning

Der er spørgsmål til, hvordan de enkelte arbejder under renoveringen kvalitetssikres.

Rambøll redegjorde for proceduren for godkendelse af færdigmeldt arbejde:

NCC gennemgår med deres underentreprenører og evt. mangler registreres og udbedres.

Rambøll gennemgår, mangler registreres og **UDBEDRES**.

Beboerne får et spørgeskema, hvor evt. fejl og mangler fra byggesagen, kan registreres og herefter udbedres.

Udbedring af skader

Flisebelægning bliver kørt i stykker. En beboer fortæller, at hun er faldet, fordi der er mange løse, skæve fliser mm. og der er meget mørkt.

NCC udbedrer skaderne ved udgangen af projektet. En beboer spurgte, om denne omkostning kunne være reduceret ved at lægge køreplader ud i byggeperioden?

NCC skal udbedre fliser der tanner (ligger ujævnt og stikker op)– så der sikres mod personfald. NCC har valgt at minimere brug af jernplader, og erstatter derfor ødelagte belægninger i stedet for. Jernplader kan også tanne, og bliver hurtigere glatte.

Information og varslinger

Hvor havner en henvendelse fra en beboer, der peger på fejl eller stiller spørgsmål til kvaliteten i arbejdet?

ASP oplyste, at der er oprettet en sagsliste, hvor alle henvendelser mm. registreres.

Mange beboere peger på manglende eller mangelfuld varsling. Der nævnes flere eksempler. I lige så høj grad blev der peget på manglende afvarsling. En betydelig del af usikkerheden omkring renoveringen skyldes oplevelsen af manglende varsling. Der bliver bedt om, at der sker information, når der sker ændringer.

Beboerne efterspørger indsigt i de enkelte processer. Kan der i forbindelse med varsling gives en kortfattet beskrivelse af arbejdet, der skal udføres?

Varslinger bliver bare streget over, og der skrives et andet emne med håndskrift.

MJ orienterede om, at NCC er ved at få udført videoklip af forskellige arbejdsprocesser, så beboerne får en idé om, hvad der skal udføres, og hvor mange processer der ligger i f.eks. udskiftning af vinduer.

Ulåste døre

Mange beboere har oplevet at komme hjem til ulåste døre.

Byggeledelsen svarede at der er strammet op på proceduren, og det registreres, hvem der har ansvaret ved fyraften.

Sikkerhed

Flere beboere er utrygge ved sikkerheden, ting der smides fra stilladset, opgravninger, afspærring mm.

Byggeledelsen svarede, at der er fokus på skærpet sikkerhedsrunderinger i stræderne.

Husdyr

Flere beboere nævnte vanskeligheder med deres husdyr, når der er usikkerhed om, hvornår håndværkerne kommer.

MJ fortalte, at beboerne har fundet individuelle løsninger og bad beboerne hjælpe hinanden med gode råd og erfaringer med, hvad de har gjort.

Kommunikation

Beboerne påtaler byggeledelsen tone. Der bliver talt ned til beboerne. Byggeledelsen gør beboerne opmærksom på, at de kan blive skyld i en fordyrelse af projektet.

Beboere kommer ud for, at kommunikationen til NCC er lukket ned.

Byggeledelse er enig i, at det er vigtig med en god kommunikation med en god tone i tale, mails mm. fra alle parter.

Desuden bad byggeledelse alle om at huske, at det også er en arbejdsplads for rigtig mange mennesker.

Fugtighed og udluftning

Flere beboere har bemærket en stigning i luftfugtigheden i boligen efter sokkelisoleringen. Der er ikke samtidig arbejdet på tag eller vinduer.

En beboer foreslog, at der blev målt fugt før og efter sokkelisoleringen for at se, om der er en sammenhæng.

BO-VEST vil undersøge, hvordan der kan være en sammenhæng.

Flere beboere siger, at det er vanskeligt at lufte ud, når der er sat store plastik stykker over udgravningerne ved soklerne, som når op over vinduerne.

En beboer nævnte, at der ikke blev skimmelsaneret i hendes entre, inden de nye skabe blev sat op. Det blev understreget, at det er meget vigtigt at lufte ud, fordi boligerne bliver meget tættere med nye vinduer, tage og døre.

Oprydning

Beboerne ser meget mudder, snavs og skrald på byggepladsen.

MJ nævnte, at der skal ryddes op hver dag og fejes en gang om ugen. Som en ekstra indsats fejrer NCC hver dag pt.

Huslejekompensation

Flere beboere har spurgt ind til muligheden for at få kompensation i huslejen pga. generne i byggesagen.

ASP svarede, at ift. Lovgivningen kan "lejereren kræve et forholdsmæssigt afslag i huslejen, hvis der er en mangel, der forringer det lejedes værdi."

ASP gav som eksempel, hvis boligen i en periode ikke har funktionelt køkken, bad, eller der er værelser, som ikke kan anvendes.

Men der kan ikke gives kompensation i en byggesag pga. f.eks. støj og støv, som må forventes og er ens for alle. Evt. sager behandles individuelt. Henvendelse skal ske til ASP.

Forsikring

Der er også blevet spurgt ind til, hvem der dækker evt. skader på indbo, tøj mm.?

ASP svarede, at skader skal meldes til eget forsikringselskab.

Ombygningsboligerne

Der blev spurgt, hvornår der må arbejdes i de tomme boliger, som skal bygges om. Er det efter inde-eller udereglerne?

ASP svarede, at det er ml. 8-16 som i de beboede boliger.

Postkasser

Flere beboere har oplevet, at deres postkasser er blevet "brudt op" af håndværkerne.

ASP understregede, at det må ikke ske, men er formentlig sket, fordi de manglede en nøgle.

Beboerne skal aflevere en postkassenøgle, så postkassen kan flyttes.