



7. november 2022

Information om faldstammeprojektet - II

Kære beboere/ejere i Godthåbs Have

I takt med at faldstammeprojektet skrider frem, er det tid til en opfølgende orientering om projektet.

Som det fremgik af orienteringskrivelsen fra bestyrelsen d. 7. oktober, har projektet fra start i første opgang oplevet udfordringer, der har medført store forsinkelser og uforudsigelighed i projektets fremdrift.

Bestyrelsen følger projektet så tæt, som det er os muligt, og følger løbende op med både entreprenøren (FLD) og vores Bygherrerådgiver (PJP), for at sikre at der bliver bedre styring med projektet.

Som vi skrev i vores nyhedsbrev "Nyt fra Bestyrelsen" d. 17. oktober, vil vi orientere om faldstammeprojektet en gang om måned. Derfor får du her information nr. 2.

FLDs tiltag for fremdrift

Forsinkelsen i projektets udførsel har skabt et behov for at udvide antallet af fagfolk på projektet. Desværre har det vist sig vanskeligt at finde fagfolk nok med tilfredsstillende kvalifikationer.

Derfor har der været store forskelle på den håndværksmæssige kvalitet af det arbejde der blev udført i de enkelte lejligheder.

FLD mener dog at have fået udskiftet de håndværkere, der ikke levede op til opgaven. Bl.a. er der udskiftet en murer og en maler på projektet.

Derudover er der blevet hentet en person ind, der udelukkende koncentrerer sig om at montere og fuger toiletter, så snart det er muligt ift. byggeperioden i den enkelte lejlighed.

Projektet er blevet tilknyttet et nyt malerteam. De startede med at skabe sig et overblik og har taget fat derfra. Desværre har der ophobet sig et efterslæb, som det nye malerteam først skal indhente.

Projektstatus

Med denne og de efterfølgende informationskrivelser, vil vi vedlægge en kopi af den senest opdaterede tidsplan for alle opgange

Der er tre begreber, du skal kende i forbindelse med den sidste del af projektprocessen for i hver lejlighed:

Fejl- og mangलगennemgang = Byggeperioden er færdig, og FLD har lagt et skema til fejl- og mangलगregistrering i dit køkken. Se eksempel på skema nedenfor.

Færdigmelding = FLD har udbedret de eventuelle fejl og mangler, du har indmeldt via skemaet.

Afsluttet = Efter FLDs færdigmelding, hvis der ikke er yderligere bemærkninger eller når eventuelle fejl og mangler indmeldt til PJP via projektplatformen er udbedret af FLD.

FLD
Finn L & Davidsen

GODTHÅBS HAVE
Mangelgennemgang / egne registreringer

tirsdag d. 04-10-2022
mellem 08.00-14.00

Navn: **EKSEMPEL PÅ**
Adresse: **MANGELGennemgangSSKEMA**
Tlf:

Håndværkerne er nu færdige med alle arbejderne med udskiftning af afløbsinstallationer.

For at sikre at kvaliteten af det udførte arbejde er i orden, kontrollerer vi, om alt er, som det skal være. Til det skal vi bruge din hjælp.

Hvis du har opdaget eventuelle fejl eller mangler i din bolig, der er relateret til de udførte arbejder, beder vi dig notere dem på skemaet og lægge dette i køkkenet senest:

03.10.2022

Vi vil herefter vurdere, om de påtalte fejl/mangler er relevante og kan påtåles over for entreprenøren.

Hvis du ikke har noget at bemærke, skal du sætte et kryds i nedenstående felt. Er skemaet ikke udfyldt på side 1 eller 2, betragtes det som, at der ikke er nogle fejl/mangler i din bolig.

Ingen bemærkninger (sæt kryds)

Hvis der skal udbedres fejl eller mangler i din bolig, vil dette ske i forlængelse af, du har udfyldt nedenstående mangelskema.

FLD
Finn L & Davidsen

EKSEMPEL PÅ FÆRDIGMELDINGSSEDEL

GODTHÅBS HAVE

FÆRDIGMELDING Dato: 14-10-2022
AMH 4 st.th + 1-9.tv

Kære beboer

FLD færdigmelder hermed udbedringer af evt. fejl/mangler i din bolig.

Har du ikke noget at bemærke efter evt. udbedring fra FLD's side, skal du ikke foretage dig yderligere. Skulle der mod forventning være fejl eller mangler efter udbedringsfasen, kan du rapportere dette på en online platform stillet til rådighed af Ejerforeningens bygherrerådgiver, Peter Jahn & Partnere A/S (PJP).

Sådan registrer du dig på PJP's online platform:

- Opret dig som bruger
Benyt følgende link eller scan QR kode:
https://projektplatform.dk/register?verification_number=27750%202
- Anmeld én eller flere fejl og mangler samt tilføj billeder som dokumentation.

Er du ikke online, opfordres du til at få hjælp hos f.eks. familie, naboer til at registrere via PJP's online platform. Alternativt kan du hente et skema hos funktionærerne i Ejendomskontorets åbningstid. Dit udfyldte skema skal afleveres senest søndagen efter FLD's udbedring i Ejendomskontorets postkasse.

Status pr. 7. nov. 2022:

Bemærk venligst, at der kan være et tidsmæssigt hul fra status pr. 7/11-2022 og modtagelsen af dette informationsbrev

Aksel Møllers Have 2, st.th. & 1.-9. tv.

Badeværelser er færdige. Reetablering af køkkenvæg er startet.

Projektet er fortsat i proces.

Aksel Møllers Have 2, st.tv. & 1.-9. th / Aksel Møllers Have 4, st.th. & 1.-9. tv.

Projektet er afsluttet.

Aksel Møllers Have 4, st.tv. & 1.-9. th

Opgangen har fået fejl- og mangलगennemgangsskema.

Aksel Møllers Have 6, st.th. & 1.-9. tv.

Opgangen har fået fejl- og mangलगennemgangsskema.

Aksel Møllers Have 6, st.tv. & 1.-9. th. / Aksel Møllers Have 8, st.th. & 1.-9. tv.

Opgangene har fået fejl- og mangलगennemgangsskema.

Aksel Møllers Have 8, st.tv -1-9th & 10, st.th -1-9tv

Projektet er forsinket en uge ift. planen af 8/9-2022 pga. efterslæb på malerdelen.

Aksel Møllers Have 10, st.tv -1-9th & 12, st.th -1-9tv

Projektet er forsinket en uge ift. planen af 8/9-2022 pga. efterslæb på primært malerdelen.

Aksel Møllers Have 12, st.tv -1-9th & 14, st.th -1-9tv

Projektet er forsinket en uge ift. planen af 8/9-2022 pga. efterslæb på primært malerdelen.

Aksel Møllers Have 14, st.tv -1-9th & 16, st.th -1-9tv

Projektet er forsinket en uge ift. planen af 8/9-2022 pga. efterslæb på primært malerdelen.

Aksel Møllers Have 16, st.tv -1-9th & 18, st.th -1-9tv

Opgangen følger planen af 8/9-2022.

Aksel Møllers Have 18, st.tv -1-9th & 20, st.th -1-9tv

Disse to opgange udgør overgang mellem Etape II og Etape III af byggeriet af ejendommen. Det betyder, at de to opgange ikke deler en fælles faldstamme, men har hver sin lodrette faldstamme.

Da FLD vurderer, at de ikke har mulighed for at færdiggøre begge opgange før juleferien, har de valgt af udskyde opstarten af nr. 20, st.th.& 1.-9. tv til uge 1 i 2023. Samtidig er alle efterfølgende opgange flyttet en uge. De berørte opgange er informeret om ændringen.

Nr. 18, st.tv -1-9th følger planen af 8/9-2022.

Kvalitetssikring

Som led i kvalitetssikring af FLDs arbejde, gennemfører ejerforeningens bygherrerådgiver Peter Jahn & Partnere (PJP) kontrol på byggepladsen og i udvalgte lejligheder. PJP har ikke egen adgang til lejlighederne. PJP foretager kontrol i de lejligheder, hvor PJP bliver lukket ind af beboerne. Dvs. det kan ske, at PJP ringer på din dør for at foretage stikprøvekontrol.

Kommunikation fra FLD

Pga. problemerne med manglende, fejlbehæftet og forsinket kommunikation fra FLDs side, har bestyrelsen haft et ønske om at blive bedre og tidligere informeret om ændringer i projektet. Som nævnt i forrige information, bliver formanden for bestyrelsen nu orienteret inden FLD omdeler den skriftlige kommunikation til beboere i postkasserne i de berørte opgange.

Er du ikke hjemme i løbet af byggeperioden, opfordrer vi til, at du sikrer dig adgang til informationen på anden vis. Fra 2. januar 2023 vil bestyrelsen lægge eventuelle varslinger og anden information FLD omdeler i byggeperioden på ejerforeningens hjemmeside. Dette kommer dog ikke til at omfatte den standardiserede varsling for 6 uger, 3 uger, 14 dage og 3 dage inden projektstart. Skema til "Mangelgennemgang" og "Færdigmelding" lægges heller ikke op.

Kommunikation i foreningen og med FLD

Faldstammeprojektet er stort projekt med mange processer og deadlines i spil. Der er opstået forsinkelser, og der er sket fejl. Det er naturligvis dybt frustrerende for de beboere, der bliver berørt af det og kan skabe bekymring for resten, der frygter, hvad de har i vente. Det er dog stadig vigtigt at prøve at holde en god tone hos alle parter. Det modsatte gavner ingen.

Der er fortsat ting der skal rettes op på, og processer der skal forbedres. Det arbejde er løbende i gang hos FLD, samtidig med at bestyrelsens faldstammearbejdsgruppe følger op på, at det sker.

Facebook

Hverken bestyrelsen eller FLD er på Facebook. Det betyder, at Facebook ikke kan anvendes som kommunikationskanal til bestyrelsen eller FLD.

Bestyrelsen kommunikerer via ejerforeningens hjemmeside, Nyhedsbrevet og medlemsudsendelser via Qvortrup Administration.

Har du spørgsmål eller kommentarer til projektprocessen i din lejlighed, skal du først og fremmest kontakte FLD via beboerkoordinatoren – kontaktinformationerne står på foreningens hjemmeside under [menupunktet 'E/F projekter -> Faldstammeprojekt'](#)

Bestyrelsen kan holdes orienteret ved at sætte ejerforeningen@godthaabshave.dk på cc.

Al henvendelse vedr. fejl og mangler skal indmeldes til FLD via mangelregistreringsskemaet eller via Projektplatformen, der er stillet til rådighed af PJP.

Bygherremøder

Efter projektets startvanskeligheder, har bestyrelsen bedt om at der afholdes bygherremøder hver anden uge. Deltagerkredsen er bygherre i form af ejerforeningen, ejerforeningens bygherrerådgiver fra rådgivningsfirmaet Peter Jahn & Partnere (PJP) og entreprenør Finn L. & Davidsen (FLD). Ejerforeningen repræsenteres af 2 personer fra bestyrelsen, ligesom de øvrige deltager med 1-2 repræsentanter fra hver part. På byggemøderne behandles fremdriften i projektet, og udfordringer der har været, og udfordringer der måske kan komme. Dette sker for at sikre den rette fremdrift. Bestyrelsen kan til enhver tid indkalde til bygherremøde derudover, hvilket også er sket. Mellem bygherremøderne er bestyrelsens repræsentanter i løbende dialog med FLD, herunder i forbindelse med at få justeret processerne i forhold til beboerne

Informationsmøde

Informationsmøde om faldstammeprojektet for Godthåbsvej nr. 35-41 holdes i uge 49 2022. Invitationen formidles direkte til ejere/beboere på de berørte adresser. Informationsmødet er den sidste i rækken.

Disse informationsbreve om faldstammeprojektet kan du også finde på ejerforeningens hjemmeside under [menupunkt 'E/F projekter -> Faldstammeprojekt'](#). Eventuelle udlejere opfordres til at formidle informationen til deres lejere.

Med venlig hilsen
Bestyrelsen