

HOLBÆK KOMMUNE

STADEVURDERING AF HOLBÆK SPORTSBY

BYGHERRENOTAT

ADRESSE COWI A/S
Parallelvej 2
2800 Kongens Lyngby

TLF +45 56 40 00 00

FAX +45 56 40 99 99

WWW cowi.dk

INDHOLD

1	Resumé	1
2	Baggrund	2
3	Omfanget af mangler	2
3.1	Vurdering af overflader	3
3.2	Vurdering af VVS og ventilation	4
3.3	Vurdering af El-installationer	4
4	Vurdering af ibrugtagning	5

1 Resumé

COWI har foretaget en visuel overordnet besigtigelse på dele af de indvendige arealer og på de tekniske installationer. Besigtigelsen er en opfølgning på besigtigelser udført den 14. og den 25. marts 2019.

COWI har været i dialog med Holbæk Kommune om myndighedsbehandlingen, men har ikke kunnet indhente konkrete oplysninger om status på myndighedsbehandlingen.

På baggrund af besigtigelsen vurderer COWI forsat Holbæk Kommune bør fastholde en periode på 6 uger fra før-afleveringer til ibrugtagning.

Primære årsag til at fastholde kontraktvilkåret med før-afleveringer 6 uger før ibrugtagning er omfanget af observerede mangler og den manglende afstemning af kvalitetsniveau for afhjælpningen af disse mangler.

PROJEKTNR.

DOKUMENTNR.

A052299

VERSION

UDGIVELSES DATO

BESKRIVELSE

UDARBEJDET

KONTROLLERET

GODKENDT

2.0

29.03.2019

Vurdering af stadiet Holbæk Sportsby

JOKL/MSA/NFTE

KAHE

JRO

Besigtigelsen medfører følgende kommentarer:

- > COWI har observeret et forholdsvis lavt aktivitetsniveau på byggeriet
- > COWI har (igen) observeret et bekymrende lavt kvalitetsniveau på færdiggørelsesarbejderne - særligt ift. installationerne (se fotobilag)
- > Ibrugtagning den 7. maj 2019 vurderes ikke mulig, hvis det ønskes at byggeriet er afsluttet og uden væsentlige mangler ved ibrugtagning
- > COWIs vurdering er, at ibrugtagning tidligst kan ske i uge 26 (24. - 28. juni 2019), hvilket dog ikke med det nuværende aktivitetsniveau virker sandsynligt
- > COWI har bemærket et fravær af byggeledelse på byggeriet
- > COWI vil fraråde, at Holbæk Kommune modtager eller ibrugtager dele af Holbæk Sportsby, før hele byggeriet er færdigt og der ingen væsentlige fejl og mangler kan konstateres, da Holbæk Kommune i givet fald vil stille sig selv væsentlig ringere juridisk ved eventuelle tvister om fejl og mangler.

2 Baggrund

COWI har onsdag den 28. marts 2019 igen besøgt Holbæk Sportsby med henblik på vurdering af status på mangeludbedringerne ift. den gennemførte gennemgang af Kullegaard A/S 11.-19. februar 2019 af indvendige og udvendige overflader.

Desuden har COWI foretaget vurderinger af byggeriets stade ud fra besigtigelser af bygningens tekniske installationer.

COWI har tidligere foretaget besigtigelser af overflader, rapporteret i tidligere notat af 25. februar samt 15. marts 2019. De tekniske anlæg var ikke del af tidligere notater. I dette notat er det helt overordnet forsøgt også at skabe et overblik på stedet for de tekniske installationer.

Sundhedscenteret var ikke indeholdt i de tidligere notater, men er medtages i dette notat og de fremadrettede vurderinger.

Der er aftalt møde med repræsentanter fra Kullegaard onsdag den 3. april, hvor det forventes at starte dialogen op omkring, hvilket kvalitetsniveau afhjælpningen af mangler skal foretages til.

3 Omfanget af mangler

COWI har fået adgang til Ajour programmet, hvor entreprenør og arkitekt kommunikerer om status på registrerede mangler samt udførte tilsyn. I systemet ser der ikke ud til at være forskel mellem en mangel og et tilsyn.

Status på mangler fra Ajour pr. 28-03-2019:



Status på Tilsyn fra Ajour pr. 28-03-2019:



Der kan ikke ses den nødvendige fremdrift ift. hvad der kunne forventes på dette stade af byggeriet.

Det er COWIs vurdering, ud fra besigtigelsen, at byggeledelsen ikke er tilstrækkelig til at opnå den fremdrift, der vil være ønskelig for byggeriet.

3.1 Vurdering af overflader

I forhold til tidligere udførte notater af 25. februar 2019 og 15. marts 2019 er en væsentlig del af det manglende fugearbejde omkring dørkarme mv. udført, men i forhold til notat af 22. marts 2019 ses ingen væsentlig fremdrift. Den nævnte problematik omkring manglende afslutning af vægfiltrer er fortsat ikke løst. Dertil kommer problematik omkring afslutninger bl.a. i vådzoner med vægfliser mod hjørner, der fortsat fremstår med helt uholdbare løsninger.

Lasse Feveile fra Kullegaard har tidligere oplyst, at der mandag den 25. marts 2019 skulle afholdes et møde med maler om finish ved døråbninger mv. Vi har forstået på Niels Thun-Rasmussen fra Holbæk Kommune, at dette møde endnu ikke er afholdt.

Lasse Feveile fra Kullegaard havde den 21. marts 2019 oplyst, at ca. 60 % af de, ved den tidligere gennemførte gennemgang (hvor sundhedscentret ikke indgår), registrerede mangler nu er afsluttede, heri medregnet mangler, som ifølge Lasse Feveile er "udført som projekteret", og derfor ikke vil blive udbedret. COWI har nu fået adgang til Ajour programmet, og det fremgår heraf, at kun 14 % af de registrerede mangler er færdigmeldt og kun 4 % af tilsynsnotaterne er færdigbehandlet.

Ved vores inspektion onsdag den 27. marts 2019 konstaterede vi stort set kun aktivitet i sundhedscentret, hvor der fortsat er en del lokaler, der fremstår som råhus.

I tennishallen er der ikke konstateret udbedringsarbejder siden vort sidste besøg, og der er fortsat store og kvalitetsmæssigt stærkt varierende udførte fuger mellem væggenes krydsfinerplader og gulvbelægningen, ligesom overgangen mellem stålsøjler og gulvbelægning er dårlig udført. Det kan undre, at dette ikke er løst som i badmintonhallen, hvor der overalt (også ved stålsøjler) er monteret fodlister?

Det er på baggrund af foranstående COWIs vurdering, at udbedringerne af de ved gennemgangen den 11.-19. februar 2019 registrerede mangler, tidligst kan forventes afsluttet ultimo uge 15, og før-afleveringen af disse arbejder således først kan finde sted i uge 17 (23.-26. april), da det formentlig ikke er muligt i uge 16 på grund af påsken. Det forudsættes dog, at udbedringerne igangsættes straks, og at det snarest afklares, i hvilket kvalitetsniveau finishen skal fremstå.

I sundhedscentret vurderes stedet således, at en før-aflevering tidligst vil kunne finde sted i uge 19 (6.-10. maj) under forudsætning af, at der mandes op, og at arbejdet ikke ligger stille hen over påsken, hvilket kan frygtes på grund af den store andel af udenlandsk arbejdskraft.

Som anført i vort notat af 25.02.2019 mener vi ikke, at den tidligere gennemførte gennemgang af de indvendige og udvendige overflader kan opfattes som en før-aflevering, hvorfor det fortsat anbefales, at der, når entreprenørerne har færdigmeldt mangeludbedringerne, indkaldes til en ny før-aflevering, og at denne indkaldes adskilt for hver zone.

3.2 Vurdering af VVS og ventilation

Der mangler fortsat brandlukninger i gennemføringer i væggene en del steder. Det er svært at bedømme, hvor mange af disse gennemføringer, der kan lukkes helt på nuværende tidspunkt, da der mangler føring af kabler og ledninger en del steder i sundhedscenter. Brandlukninger skal være godkendte med markering.

Kanalføringer, og mekanisk placering af ventilationsarmaturer, samt rørføringer for sprinkleranlæg, brugsvand samt varme og isolering af rør og ventiler og armaturer i diverse teknikrum ser fornuftig og færdigt ud. Dog mangler der færdiggørelse af ventilationsarbejder i sundhedscenter bl.a. i receptionsområde.

Der gøres dog opmærksom på, at ikke alle anlæg med sikkerhed kan før-afleveres "indreguleret", da der mangler el-tilslutning til motoriserede komponenter såsom VAV-spjælde og ventiler mv., en del steder og "mest i sundhedscenter".

3.3 Vurdering af El-installationer

Der mangler fortsat færdiggørelse af el-installationer og belysning rundt om i bygningen og især i sundhedscenteret. I ingen af teknik og tavlerummene var

der fra sidste uges besøg set en væsentlig udvikling. Det virker som der fortsat udestår en stor opgave med færdiggørelse.

Elektrikere der var i gang på pladsen var i gang med flugtvejsskilte og vi hørte PA-anlægget i funktion. Nød- og panikbelysningscentralen der er placeret i hovedtavlerummet var ikke i funktion, men det ser ud til at de fleste armaturer er monteret.

I hovedtavlerummet var der forsat mange kabler der ikke var tilsluttet og komponenter der ikke var tilsluttet.

CTS tavlerne er heller ikke afsluttet og der mangler fortsat montage i disse og tilslutning af komponenter, men dette arbejde virker dog lidt længere end el-installationer og belysning.

Sprinklercentralen var ikke afsluttet og der hænger fortsat en del løse kabler der mangler tilslutning.

Der var flere it-installationer der ikke var afsluttet og det ser ud til der fortsat mangler en del installation og føring af it-installationer.

ABA centralen blev ikke besigtiget, men der var en del brandmeldere uden beskyttelseshætter. Der blev ikke fundet ABDL døre ved gennemgangen.

Elevatorer var ikke i drift.

Generelt mangler der opmærkning af kabler og komponenter samt brandlukninger. Der er meget støvet og beskidt i mange tavler og de fleste komponenter er blevet udsat for en del byggestøv.

De manglende aktiviteter i EI-entreprisen og begrænsede fremdrift, vil medføre forsinkelse af test og afprøvning af bl.a. diverse berørte ventilationsanlæg.

Det vurderes ikke, at før-aflevering af EI- installationer kan ske før det "planlagte ibrugtagningstidspunkt", medmindre aktivitetsniveau og bemanning på byggepladsen øges kraftigt.

4 Vurdering af ibrugtagning

Det er COWIs vurdering, at udbedringerne af de registrerede mangler ved overflader, som er konstaterede ved gennemgangen den 11.-19. februar, tidligst kan forventes afsluttet ultimo uge 15. Det betyder at før-afleveringen af disse arbejder således først kan finde sted i uge 17 (23.-26. april), da det formentlig ikke er muligt i uge 16 på grund af påsken.

I forhold til el-installationerne, så er det COWIs vurdering at med det nuværende aktivitetsniveau, så er gennemførelsen af før-afleveringer først mulig i starten af maj måned (uge 19). Set i lyset af det lave aktivitetsniveau på stedet og den generelle status for teknikkommene på besigtigelsesdagen virker det dog usandsynligt.

Som tidligere nævnt i dette notat, vil manglende færdiggørelse af el-arbejderne medføre forsinkelse af test og afprøvning og indregulering af ventilation og varme anlæg.

Efter en vurdering af byggeriets stade og kvalitet, vil COWI fortsat anbefale at fastholde en periode på 6 uger fra før-afleveringer til ibrugtagning på 6 uger.

Hvis de kontraktlige 6 uger mellem før-aflevering og ABT92-aflevering skal respekteres, vil ibrugtagning således ikke kunne finde sted den 7. maj 2019.

Det er meget svært at vurdere, hvornår der kan gennemføres før-afleveringer for det samlede byggeri, indeholdende både overflader og tekniske anlæg, da COWI ikke har viden om, hvor mange håndværkere, der er tilknyttet byggeriet.

Men ibrugtagning den 7. maj 2019 er ikke mulig, hvis Holbæk Kommune ønsker at byggeriet er færdigt og uden væsentlige mangler ved ibrugtagning.

Det er COWIs anbefaling ikke at ibrugtage Holbæk Sportsby eller dele af sportsbyen, da det vil stille Holbæk Kommune juridisk væsentlig ringere ved eventuelle tvister om fejl og mangler.

Vedlagt:

Bilag 1. Fotobilag til Stadenotat af 14/3 2019 (tidligere vedlagt)

Bilag 2. Fotobilag til Stadenotat af 22/3 2019 (tidligere vedlagt)

Bilag 3. Fotobilag til Stadenotat af 29/3 2019