

Referat af Helhedsplanudvalgsmøde 52

Afholdt den: 2. oktober 2018 kl. 17.30-19 på ejendomskontoret, Galgebakken Øster 10-7, på det nye ejendoms kontor.

Deltagere:

Birthe Y. Nielsen (BYN) - afdelingsbestyrelsesmedlem
Steen Søndergaard (SSØ) – afdelingsbestyrelsesmedlem
Thomas R. Rasmussen (TR) - afdelingsbestyrelsesmedlem
Lars Skovenboe (LSK) – afdelingsbestyrelsesmedlem
Peter Mortensen (PM) - afdelingsbestyrelsesmedlem
Lasse Crüger (LC) – formand, GAB

Kristian Overby(KRO) – projektleder, BO-VEST
Susanne Palstrøm (SPA) - ejendomsleder, BO-VEST
Ann-Sofie Nielsen (ASN) - kommunikation, BO-VEST
Berit Djarling (BD) – beboerkoordinator, referent, BO-VEST
Vinie Hansen (VH) -formand, VA

DAGSORDEN

Punkt 1: Godkendelse af dagsorden og punkter til eventuelt.

1.1 Godkendelse af dagsorden og punkter til eventuelt.

Punkt 2 i den faste dagsorden rykket til efter det faste punkt 6.

Punkt 3: Tekniske anliggender

3.1 Registrering af skimmel i boliger

Udtagning af skrænt 3-2 til tomgang i 4-6 måneder. Gulve, køkken mv. fjernes i lejlighed og skimmel udbedres. Herefter får lejligheden lov til at stå til observation for om der opstår skimmel igen. Granskerne indbydes til at observere skimmeludbedringen og udviklingen i lejemålet. Boligen har ved flere omgange været skimmelsaneret, men der opstå hele tiden nye skimmelophobninger, under gulvene.

3.2 Status for ekstern granskning

Der er afholdt møde med Landsbyggefonden d. 14 september 2018. Ved mødet deltog, ud over repræsentanter fra Landsbyggefonden, fra BO-VEST Kristian Overby, Susanne Palstrøm og fra GAB, som tilhører, Lasse Crüger og Lars Skovenboe.

Det blev aftalt at granskningstemaet(kommissoriet) kunne udvides til at omfatte mere end blot knudepunktet mellem fundament, ydervæg og krybekælderdek. Gransker udarbejder udkast til nyt granskningstema med afsæt i skimmelregistreringerne ejendomskontoret har indsamlet. Det nye granskningstema skal indsendes og godkendes af Landsbyggefonden.

Se i øvrigt bilag 1 for beslutningsreferat fra mødet med Landsbyggefonden.

3.3 Problematikken omkring udbedring af skimmel i boliger.

De beboervalgte spurgte til om det er muligt at udbedre på en mere effektiv måde så skimmelen ikke bryder ud igen eller billigere måde end det gøres nu. Dette med henvisning til flere sager hvor skimmel er brudt ud igen efter dyre skimmelsaneringer.

Administrationen påpegede at det gerne skulle være det der kom ud af granskningen, men indtil vi kommer frem til det punkt til den tid, er noget driften håndterer. Omkostningerne til skimmeludbedringerne forsøges at blive indeholdt i byggesagen for helhedsplanen.

Driften orienterede om at det arbejde der udføres i boliger med skimmel. I forhold til at sikre at arbejdet gennemføres ordentligt bliver der fulgt op i hver sag. Der laves kontaktaftryk efter hver afrensning, inden der lukkes. Imidlertid finder driften løbende nye byggetekniske forhold der kan være årsag til skimmeludbrud. Der udbedres således nu flere forhold end der blev gjort tidligere. Dette resulterer i en højere omkostning men forhåbentligt også i et bedre resultat.

HPU udtrykker bekymring for de mange skimmeltilfælde der er i området og for beboernes helbred. Der ønskes at administrationen kigger på muligheden for at tage boligerne ud af leje, samt hvad der skal til for det bliver muligt.

3.4 Rørnedbrud.

Der har i nyere tid været en 5 brud på brugsvandsledninger.

Der blev gennemført en drøftelse af om indsatsen skal ske som forebyggelse eller udbedring ved brud og om sager bliver håndteret korrekt. De beboervalgte ytrede bekymring omkring håndtering af rørbrud i kældrene.

Når der er et rørbrud i en kælder, håndteres de som de skal af professionelle firmaer der rekvireres. I den godkendte helhedsplan, indgår at rør i kældrene skal udskiftes. Udgifter til udbedring af rør, skal registreres, så økonomien forhåbentlig kan indgå i den endelige helhedsplan.

De beboervalgte beder administrationen om at undersøge om der kan forebygges bedre for at undgå rørskader.

Punkt 4: Økonomiske anliggender

Punkt 5: Nyt fra, eksterne interessenter, rådgivere m.v.

5.1 Fremlæggelse af udkast til granskningstema, procesplan for granskning og økonomi herfor.

Administrationen har 25 september 2018 modtaget tilbud fra EKAS rådgivende ingeniører for gennemførelse af den eksterne granskning.

Tilbuddet er på i alt ca. 530.000 kr. inkl. moms. indeholdende både honorering af granskeren og dennes eventuelle underrådgivere. Gransker gør det dog tydeligt i tilbuddet, at det kan være svært at fastsætte timeforbrug for granskningen. Omkostningen vil indgå i byggesagen.

Dertil indeholder tilbuddet en nyt begrundet forslag til granskningstema. Ud over det allerede definerede knudepunkt mellem fundament, krybekælderdek og ydervæg foreslås det også at undersøge dæk mod kælder, defekter ved dæk og vægge samt evt. øvrige kuldebroer. Dette med henblik på at kunne lave se helhedsorienteret på en løsning til Galgebakken. Administrationen

Granskeren forventer, at hvis granskningen kan påbegyndes i oktober, og såfremt der ikke viser sig behov for udførelse af andre ydelser end de forudsete, forventer de at kunne have en rapport færdig i februar 2019. Dialog om helhedsplanen skal derefter genoptages med Landsbyggefonden. Se vedlagt honorarbrev udarbejdet af granskeren EKAS

Administrationen ønsker at der også bliver indført et punkt omkring tage.

Punkt 6: Tidsplan

6.1 Med den seneste udvikling hvor granskningstemaet er udvidet er det svært at komme med en retvisende tidsplan.

- Landsbyggefonden skal godkende det nye granskningstema før arbejdet kan gå i gang.
- Granskningen forventes at tage ca. 4 måneder at gennemføre såfremt der ikke opstår uforudsete tidskrævende ekstraundersøgelser
- Granskningen afsluttes med en rapport. Landsbyggefonden skal gennemgå denne og der skal derefter gennemføres et møde med fonden
- Der skal derefter evt. udføres forsøg med nyt prøvehus
- Derefter kan projektering genoptages. Tid for gennemførelse vil bero på omfanget af omprojektering der skal ske efter Landsbyggefondens anvisning

Det blev drøftet af om der skal sættes et selvstændigt projektspor i gang omkring D-huse.
Det blev aftalt at administrationen lægger en føler ud hos Landsbyggefonden, om det vil være muligt.

Punkt 2: Kommunikation, information, arrangementer m.v.

2.1 Byggeposten og renoveringshjemmeside – drøftelse af behov for beboerkommunikation

Der er senest udsendt nyhedsbrev i juli 2018 omkring den eksterne granskning. Vedlagt.

Drøftelse af hvordan kommunikation skal være omkring nyeste udvikling på den eksterne granskning til beboerne.

Det blev aftalt at der kommer ny Byggeposten, der viser hvor langt vi er i forløbet.

Byggeposten skal også give et overblik over hvad der kan udføres i de enkelte boliger i perioden frem til helhedsplan.

Der foreslås derudover at der gennemføres en drøftelse omkring fremtidig kommunikationsplan og kommunikationsprodukter for helhedsplanen. HPU mødet den 6. november bliver et temamøde omkring kommunikation.

Der ønskes også et oplæg til hvordan hjemmesiden bliver mere opdateret og lettilgængeligt.

Punkt 7: Proces og organisation.

Intet til dette punkt

Punkt 8: Myndigheder (Landsbyggefonden, kommunen m.v.).

Intet til dette punkt

Punkt 9: Eventuelt

Intet til dette punkt

Punkt 10: Næste møde

10.1

- 6 november 2018 klokken 17.30-19. Aftales om der skal være møde i december.
- 8 januar 2019

*/ Kristian Overby
Projektleder*

**REFERAT AF MØDE OM EKSTERN GRANSKNING AF HELHEDSPLAN FOR VA AFD.
961-59 GALGEBAKKEN**

25. sep. 2018

Referat af: Kristian Overby

Afholdt den: 14. sep. 2018

Deltagere: Birger R. Kristensen, Sekretariatschef
Finn Lykkegaard Maden, Byggeteknisk konsulent
Lars Holmsgaard, Funktionsleder byggeteknisk funktion

Finn Mørck Nielsen, EKAS rådgivende ingeniører

Michael Thomsen, EKAS rådgivende ingeniører

Kristian Overby, projektleder

Susanne Palstrøm, ejendomsleder

Lasse Wilson, formand i afdelingsbestyrelsen

Lars Skovenboe, medlem af afdelingsbestyrelsen

Landsbyggefonden gjorde det klart at de ikke kan støtte en renovering til op imod 750 mio. kr. Der skal findes en løsning, der ligger økonomisk nærmere det oprindelige Skema A tilsagns sum af støttede og ustøttede arbejder af 435 mio. kr. De finder således ikke seneste løsningsforslag for helhedsplanen fra BO-VEST og NOVA5 realiserbart. Det er derfor at Landsbyggefonden har ønsket at få en uvildig part til at gennemgå helhedsplanen med henblik på at finde en mere realiserbar løsning på udfordringerne i Galgebakken.

Det blev drøftet hvor omfangsrig granskningen skulle være. Landsbyggefonden meldte ud at der ikke tale om en klassisk granskning hvor der blot afdækkes fejl og mangler i det foreliggende projektforslag for gennemførelse af helhedsplanen. Der skal foreslås konkrete løsninger på problemstillingen og det var forventningen at foreslåede løsninger skulle afprøves i et nyt prøvehus .

Gransker fremlagde at de, efter at have gennemgået de mange tekniske rapporter og Susanne Palstrøms omfattende skimmelregistreringer, var skeptiske overfor givne kommissorium. Om end det udpegede knudepunkt er væsentligt for at løse problematikken, ser de ligeledes et behov for at kigge på hele terrændækket, knudepunkt mellem væg og gulv på første sal mv.



Landsbyggefonden accepterede at kommissoriet kunne udvides. Gransker skal udforme et nyt bud på kommissorium i samarbejde med bygherre. Gransker udarbejder i første omgang et bud på et kommissorium samt tidsplan og estimat for timeforbrug på sagen.

Der blev sagt god for at gransker kan anvende underrådgivere til at gennemføre simuleringer mv. Dog skal der ikke bruges allerede involverede rådgivere som BUNCH og NOVA5.

Gransker udarbejder en rapport med deres resultater. Rapporten fremsendes til Landsbyggefonden og der gennemføres et opfølgende møde når de har haft mulighed for at gennemgå materialet.

/ Kristian Overby