

Referat for Helhedsplanudvalgsmøde 94 - ekstraordinært opfølgningsmøde

Afholdt den: 8. november 2022 klokken 16:00 – 17:15 på Galgebakkens ejendomskontor – bestyrelseslokalet.

Deltagere:

- Birthe Y. Nielsen, GAB
- Steen Søndergaard, GAB
- Jens Ellesøe Olsen, GAB
- Benny Klausen, GAB
- Thor Hansen, GAB
- Lars Steinov, GAB
- Jesper Lohse Jørgensen, observatør – deltog via Teams
- Grethe Engelbrecht Johansen, observatør - afbud

- Vinie Hansen - formand, VA

Fra BO-VEST:

- Kristian Overby (KRO) – projektleder, referent, BO-VEST
- Kenneth Skråning Fuglsang (KSF) – ejendomsleder, BO-VEST - afbud
- Dorte Tønder (DOT) – projektassistent, referent, BO-VEST
- Stine Lintrup – kommunikation, BO-VEST – ikke indbudt og deltog ikke
- Berit Djarling – beboerkoordinator, BO-VEST

Fra rådgiver:

- Christian Lang (CL) – Projektleder, NOVA5
- Conrad Seibæk Kongstad – praktikant, NOVA5

DAGSORDEN

Punkt 1: Opfølgning fra HPU 94 vedr. udførelse af trapper i de første 32 boliger i Skrænt.

KRO indledte med at repetere fra HPU 94 den 26-10-2022, hvor der forud for mødet var besigtigelse på byggepladsen med fremvisning af de næsten færdige boliger. Ved besigtigelsen blev det konstateret, at de nye monterede trapper ikke er udført som de oprindelige trapper. De nye trapper adskiller sig fra de oprindelige trapper på følgende punkter:

- Trappen er monteret direkte op ad betonvæggen
- Trappen er smallere end den oprindelige
- Trappen har ikke udskiftelige trappetrin

GAB havde til mødet medbragt en skriftlig udtalelse, som de indledningsvist frembragte.

HPU finder det dybt kritisabelt, at BO-VEST og NOVA5 ikke i tide har præsenteret den nu udførte trappekonstruktion for HPU med henblik på en dialog om løsningen.

Det har medført, at vi nu skal forholde os til en fuldblyrdet kendsgerning, som er utilfredsstillende for HPU og Galgebakkens beboere.

HPU kan ikke acceptere yderligere udsættelse på tilbageflytninger, ligesom vi heller ikke kan acceptere ekstra omkostninger betalt af beboerne for at ændre trappekonstruktion.

CL redegjorde for forløbet, der er foregået siden HPU 94. Herunder oplyste CL, at Enemærke og Petersen (E&P) har meddelt, at der ikke blot kan monteres nye trapper i boligerne. Dette vil have en del følgearbejder på værn på 1. sal, genopretning af overflader mv. Det vurderes derfor ikke muligt at indflytte boligerne i Skrænt 1 og 3 til tiden, hvis trapperne skulle skiftes ud forud herfor.

Der er på denne baggrund af rådgiver med godkendelse fra BO-VEST truffet en akut beslutning i samarbejde med E&P. Denne indbefatter følgende:

- De allerede monterede trapper rykkes 4 cm fri af væggen, så de får en fribredde på 80 cm.
- Alle trapper, der leveres fremadrettet, vil blive opsat fri af væggen og med en fribredde på 90 cm.

KRO fortalte, at godkendelsen af den ovenfor beskrevne løsning beroede på en situation, hvor beboere skal flytte tilbage inden for få uger - fra 25/11. KRO så det ikke som en mulighed at ændre yderligere på det. Rådgiver har videregivet, at den valgte løsning (rykke trappen 4 cm ud fra væggen) er den bedst mulige i den givne situation og derfor siger KRO god for denne løsning. KRO mener at han som bygherrerepræsentant har handlet efter situationen. Det ville være ønskværdigt, om fejlen slet ikke var opstået eller at den var opdaget noget tidligere.

CL og KRO anerkendte, at løsningsforslaget burde have været drøftet med HPU forud for godkendelse. Dette anerkender både CL og KRO, men situationen krævede samtidig en meget hurtig handling hvis det ikke skulle forsinke fremdriften.

CL oplyste at selvom det udefra kan virke oplagt at trapperne skal udskiftes udgiftsneutralt for Bygherren, så kan der være risiko for at en skønsmand vil vurdere det anderledes hvortil E&P i så fald ville kunne rejse et økonomisk højt forsinkelseskrav mod Bygherren. CL oplyste, at dette var en medvirkende årsag til rådgiver handlede som de gjorde.

HPU mener ikke, at løsningen skal accepteres som værende den endelige løsning for boligerne. HPU mener, at E&P skal udskifte trapperne i de 32 boliger. Den beskrevne løsning, der er udført, kan tåles for nu med henblik på, at beboerne kan flytte hjem til det udmeldte tidspunkt. Hvis udskiftningen får en økonomisk konsekvens for byggesagen, så må det drøftes igen på HPU. Det blev aftalt, at KRO og CL meddeler E&P, at de monterede trapper ikke kan godkendes, og at trapperne ønskes udskiftet ved tilbagegang på et senere tidspunkt, hvor det kan planlægges ordentligt med de udførende og beboer kan varsles rettidigt herom.

Et medlem fra HPU mener, at KRO skal undersøge om NOVA5 har handlet ukorrekt, og om der bør gøres et krav gældende mod dem.

Endvidere er der fra en beboer skriftligt bedt om:

"Der ønskes på førstkomende HPU møde sat en sag på, som redegør for hvordan og hvor meget der fra rådgivers side og fra E&P er udført af hhv. kvalitetssikring og tilsyn med produktion og montering af de 24 (32) trapper i Skrænt 1 og Skrænt 3.

Det forudsættes at tegningsmaterialet og beskrivelsen m.m. – dvs. aftalegrundlaget mellem rådgiver Nova5 og entreprenøren E&P – for udførelse og montering af trapper er oplyst og sendt til HPU.

Baggrunden er, at HPU gentagne gange har drøftet og indskærpet vigtigheden af at der gennemføres kvalitetssikring og tilsyn i det nødvendige omfang med byggearbejderne."

"...For at få et klart og overskueligt grundlag for at behandle sagen i HPU anmodes om at Nova5 udarbejder en skriftlig og fuldstændig detaljeret redegørelse for trappe sagen fra start frem til nu, med henblik på bl.a. at afdække om der er sket kritisable svigt i et større eller mindre omfang fra

rådgivers og E&P's side. På baggrund heraf overvejer HPU hvilke initiativer der evt. skal tages videre i sagen."

Et medlem mente, at de tilbudte trapper ikke stemmer overens med dem, der findes i Galgebakken i dag, idet trappetrin ikke kan vendes og udskiftning heraf bliver en driftsmæssig bekostning for afdelingen. CL oplyste, at man efter byggeudvalgsmødet HPU 87 d. 2/2/2022 undersøgte om trappetrin kan vendes. Dette var ikke tilfældet, og dette er indføjet i referatet.

Der følges op på trappesagen på et næstkommende HPU møde.

Et medlem har skriftligt spurgt om – "hvilke konkrete initiativer bygherre og rådgiver vil tage for at sikre at E&P leverer de lovede nye og identiske trapper, som erstatning for deres brug af de eksisterende trapper som byggepladstrappe".

Endvidere mente en beboer at der skal laves faste aftaler allerede om kort tid med konkrete datoer for hvornår E&P udfører arbejdet. Beboerne i Skrænt 1 og 3 må i det nye år indkaldes til et Skrænt-møde hvor deres ønsker til tider for udskiftning af trappen afklares og som herefter bliver en del af aftalegrundlaget og tidsplan for E&P.

Punkt 2: Eventuelt

Et medlem efterspurgte, at der sendes et brev til de beboere, der nu flytter hjem, hvor de oplyses om, hvad de skal vente sig ved hjemflytningen. Her tænkes der på oplysninger f.eks. på, om haven er etableret, om der stadig er håndværkere, adgang til stier mv. KRO kigger nærmere på det.

En beboer efterspurgte, at vi kommunikerer forhold omkring trapper til beboerne. KRO oplyste, at dette indarbejdes i kommende Byggeposten, hvor der også oplyses om forsinkelser.

Punkt 3: Næste møde

13. december 2022 kl. 17 – 19 er der indlagt et buffer møde.