



Afdelingsmøde afholdt 27. november 2018 kl. 19 i musikhuset.

Dagsorden:

1. Velkomst og valg af mødets dirigent
2. Valg af stemmetællere
3. Orientering om status på renoveringssagen
4. Indkomne forslag
5. Budget 1. april 2019 til 31. marts 2020

1. Det indstilles at Jens-Christian Kjær vælges som dirigent.

Ref.:

Dette er godkendt

2. Valg af stemmetællere

Ref.:

Der blev ikke valgt nogen stemmetæller, da det kun var budgettet der skulle stemmes om og ingen ønskede en skriftlig afstemning.

3. Orientering om status fra renoveringssagen.

Ref.:

Administrationschef Jørgen Kristian Rasmussen gennemgik status på den store og lille byggesag.

Orientering omkring status på afhjælpning af mangler fra renoveringen 2013-2015

Baggrund

Status i den lille byggeskadesag

Status i den store byggeskadesag

Afsluttende spørgsmål



Baggrund

Alle lejlighederne i de i alt 22 blokke gennemgik en omfattende renoverings- og ombygningsarbejder i perioden 2013-2015.

Byggeskadefondens 1-års eftersynsrapport den 15. august 2016.

Holbæk Boligselskab sætter advokat Lars Høj Andersson på sagen.

Primo 2017 blev, der efter en forgæves dialog med byggesagens parter, hovedentreprenører, totalrådgivere samt Domea som bygherrerådgiver, blev der indledt retslige skridt mod byggesagens parter.

Den lille byggeskadesag (Aktivitetshuset) skønssagen mod SB Entreprise/Rambøll, hvor Domea procestilvarslet.

Den store byggeskadesag (De 22 boligblokkes renovering) skønssagen mod MT Højgaard/Rubow Arkitekter og Domea procestilvarslet.

Status i den lille byggeskadesag

Skønsforretning blev gennemført den 22. maj 2017.

Skønsmandens undersøgelse blev gennemført 11. september 2017.

Skønserklæringen kom 21. november 2017, der i overensstemmelse med Byggeskadefondens rapport viste i en række udførelsesfejl ved SB Entreprise A/S' entreprise.

SB Entreprise A/S vil ikke anerkende alle deres ansvar for de i skønserklæringen påpegede udførelsesfejl.

Skønsmanden er i gang med at foretage de nødvendige supplerende undersøgelser, da der er markant uoverensstemmelse mellem angivelserne på as built-tegningen og det reelt udførte.



Den store byggeskadesag

Holbæk Boligselskab har ikke kunne finde en mindelig løsning med MT Højgaard på trods af det meget langstrakte forløb, der tog sin begyndelse i november 2017.

MT Højgaard har ikke ønsket at medvirke til afhjælpning af de mangelfulde forhold, derfor er skønssagen genoptaget.

Skønssagen er meget omfattende og indeholde pt. 213 spørgsmål.

Skønsmændene fremkommer inden for kort tid med en tidsplanen for deres undersøgelser.

Udvalgte emner, der indgår i skønssagen

Altaner - vandrette overflader og skæve montagebolte

Store fuger mellem gulvbrædder

Manglende fald på badeværelser

Eksisterende bundstykke ved døre, som ikke er understøttet

Badeværelser - maling

Ventilationsanlæg på loftsrum

Elevatorer

Blandingsbatterier

Løse vaske

Utæt tage - solcelleanlæg

Manglende færdiggørelse af lejligheder i blok 22

Tidsplan for skønssagen

Planlægning og varsling: november 2018 til primo januar 2019.

Besigtigelse i afdelingen, herunder udvalgte boliger i perioden fra den 25. februar til 7. juni 2019.

Udarbejdelse af skønserklæring i perioden 1. maj til 15. september 2019.

Voldgiftssagen er anlagt med påstand om de indklagedes betaling af kr. 50.000.000,00.

Påstanden er foreløbig, og den vil blive reguleret op eller ned, når der foreligger endelig skønserklæring.



Busslusen

Der har i efteråret 2017 været et hastesyn og skøn med hensyn til busslusen pga. de store gener som den manglende bussluse medførte.

MT Højgaard har ikke fuldt ud ville anerkender deres ansvar, så boligselskabet må selv iværksætte de nødvendige afhjælpningstiltag.

Der er igangsat et udbedringsprojekt for dræning af pullerter ved sluseanlæg og afskærmning af elinstallationer.

Busslusen vil snarest blive lavet, der er bestilt håndværkere, da det ikke er holdbart, at den ikke virker. Der blev spurgt om det hele blev erstattet med nyt og om, hvem som skal betale. Der blev fortalt at anlægget tages op der kommer ny teknik i. Med hensyn til økonomien vil det komme på byggesagen, som vi forhåbentlig vil vinde, da det ikke har været hensigten at beboerne skal betale 2 gange

Der blev fra en beboer spurgt ind til den manglende information til beboerne, da man fandt ud af at der var så mange fejl og mangler i byggesagen. Formand for Holbæk Boligselskab Michael Rasmussen sagde, at han havde sendt en skrivelse ud om "Rigets tilstand" men at det ellers er hver afdeling som varetager informationen til beboerne. Uffe har været inhabil så folk har kunne spørge Næstformanden Niels Hansen. Niels gjorde opmærksom på, at det har været begrænset, hvad han har kunne svare på at det har været lukkede punkter på organisations bestyrelsesmøderne og han derfor har tavshedspligt og at der samtidig ikke har været så meget nyt at melde ud om. Michael Rasmussen sagde også at det ikke var alt som kunne meldes ud da der kører en sag og man ikke skal afslører sin strategi for "fjenden"

Der kom også et spørgsmål om gulvene i lejemålene. Der er fodkoldt mange steder, så beboeren ville vide og gulvene var isoleret. Driftsleder Jens-Christian Kjær svarede, at det var de ikke da man ikke kunne isolerer under gulvene da det er flydende gulv.

4. Indkomne forslag

Ref.:

Der er ingen indkomne forslag.



5. Budget 1. april 2019 til 31.marts 2020

Ref.:

Uffe gennemgik budgettet.

Uffe fortalte også lidt om langtidsplanen og bestyrelsens arbejde, hvor der skal tænkes mange år ud i fremtiden.

Der blev også fortalt at der er ved at blive forhandlet en ny kontrakt med Fibia, hvor der blandt andet er en sikkerhedspakke med samt en wifi forstærker. Der forhandles stadig lidt om gratis stationære IP-adresser.

Budgettet blev enstemmigt vedtaget.

6. Eventuelt.

Ref.:

Det blev spurgt til klageproceduren og der blev nævnt et bestemt lejemål
Jens-Christian Kjær fortalte at vi tog alle klagesager alvorligt, men at man ikke skulle diskutere enkeltsager på et afdelingsmøde. Lejeren var velkommen til at kontakte ejendomskontoret.

Der blev fortalt at Vandtårnsstien er ved at blive renoveret og der kommer nye lamper op og der bliver asfalteret. Dette bliver betalt af Holbæk Boligselskab. Ladegårdsparken overtager derefter driften af Vandtårnsstien. Tunnellen er kommunens.

Der blev spurgt ind til røgalarmerne, som der flere steder bipper. Der blev forklaret, at driften er ved at gennemgå dem alle og skifte batterierne. Dette bliver gjort en gang om året. Samtidig vil der blive kigget efter sprungne pære som også vil blive skiftet.

Dirigenten takkede for god ro og orden.



Dirigent



Jens-Christian Kjær

Bestyrelsesformand



Uffe Frejdal Nielsen

Ref.: Karina Tyron Sahner