



Beslutningsreferat fra ekstraordinært beboermødeonsdag den 31. maj 2017 kl. 19.00 i Ellehuset, Parkvej 128

Dette beboermøde er for beboere på Gymnasievej 31 – 119 (A1 + A2 + A3) samt Parkvej 30 – 82 (B1 + B2 + D1)
Dette beboermøde omhandler Ellemarkens nye faldstammer, vandrør & nye badeværelser m.m.

Fremmødte:

Formand Michael Andersen	Ellemarken
Næstformand Ivan Bruus-Jensen	Ellemarken
Kasserer Janna Gisli	Ellemarken
Bestyrelsesmedlem Hans-Jørgen Larsen	Ellemarken
Bestyrelsesmedlem Dorte Corydon	Ellemarken
Bestyrelsesmedlem Winnie Kruse	Ellemarken
Bestyrelsesmedlem Jytte Christiansen	Ellemarken
Bestyrelsesmedlem Birgith Nielsen	Ellemarken
Teamchef Steen Hingebjerg Jensen	DAB Køge
Ejendomsleder Jørn Krat	Ellemarken
Sekretær Helle Rosenkrans	Ellemarken
Jakob Lemcke	P. Jahn & Partner
Mogens Tokkesdal	Dominia
Jan Pedersen	P. Jahn & Partner
Beboerkoordinator Dorte Moreton	Christoffersen & Knudsen
Afbud	
Bestyrelsesmedlem Dorte Corydon	Ellemarken
Bestyrelsesmedlem Jørgen Elg	Ellemarken
Mark Stevens	DAB

Velkomst ved formand Mickal Andersen.

Mødeleder Jakob Lemcke: Introducerer mødedeltagere for Jakob Lemcke fra P. Jahn & Partner, Mogens Tokkesdal fra Dominia, Jan Pedersen fra P. Jahn & Partner, Beboerkoordinator Dorte Moreton fra Christoffersen & Knudsen.

Jacob: I store projekter som dette vil der være megen tilretning og kanter der skal skærpes. Man kunne gøre mange ting og vi gør hvad vi kan inden for den ramme der er givet. Vi vil gerne blive endnu bedre og vi vil nøje høre på Jeres kommentarer og input i dag. Ordet gives til Steen fra DAB.

Steen: I nov 2013 besluttes faldstammeprojektet til 105 millioner og med en huslejestigning på 9,24 % Det projekt som blev vedtaget var det størst mulige som beboerne ville gå med til. Man havde 4 valgmuligheder. Der var også et projekt, hvor alle badeværelser ville blive fuldt renoveret, men det blev nedstemt på dette beboermøde.

På et senere møde i marts 2014 tog man diskussion op mht. evt. strømpeforing. Dette kunne blive et billigere projekt, men det blev nedstemt, da man ikke mente det kunne svare sig med endnu en reparation af de gamle rør.

Ellemarken

Køge almennyttige boligselskab



17. juni 2014 godkendte kommunen.

Så kom der Licitationsrunde med udbud. Det lykkedes, at holde det inden for budgettet, på trods af, at tiden på dette tidspunkt, var noget fremskredet i forhold til beslutningstidspunktet.

Teddy: for 5 år siden blev hele bunden af faldstammerne skiftet til plast i vores blok, hvorfor skulle det også skiftes?

Steen: kan jeg ikke svare på –

Mogens: Det var ikke en mulighed, da mange af af rørføringerne i blokken skulle ændres.

Beboer: hvorfor ikke strømpeforing ?

Steen: det blev besluttet på beboermøde, at man ønskede at udskifte alle rør

Jakob: Det blev fremlagt for beboerne og de besluttede at nedstemme det.

Beboer: kan vi få at vide hvornår der startes i min opgang? Og hvornår er referatet færdigt?

Mogens Tokkesdal: næsten færdige med B1 og lige startet på D1

Der har været en del uforudsete ting og kommunikation kan være en svær ting – og forventningsafstemning kan også være en svær ting. Samtidig er den totale økonomi skåret ind til benet, så vi har kun det at gøre godt med som det er vedtaget.

Men der vil blive strammet op på procedurerne for at mindske fejl og mangler fremadrettet.

Hvis der er nogen der har ufærdige mangler, vil vi meget gerne have, at de beboere der har det, henvender sig på byggekontoen og melder dette. Helst inden den 16. juni.

Der er indtil nu brugt 50.000 – 100.000 på rep af badevogne, som er stoppet med underlige ting, som bleer, tamponer, vaskeklude, sodavandslåg mm.

Søren: 19. februar tog min mor afsted og hun bor et andet sted pt., hendes badeværelse blev kasseret ved syn, men er endnu ikke lavet??

Jacob: ja vi mangler kommunikation pga. nyt elektronisk system. Beklager – fejlretningen har ikke været i orden, og meldinger har ikke fungeret så godt. Så nu vil vi højere grad kontrollere.

Mogens: jeg kan godt huske sagen – det var pga dårligt murerarbejde .

Jacob: vi har skærpet procedurerne, så det vil blive bedre fremover.

Mogens: de to kasserede badeværelser er sat i bero, indtil vi varsler igen og er helt klar med ny procedurer.

Beboer: de rettede badeværelser hvem betaler det?

Jakob: – entreprenøren

Beboer: kan man bruge billeddokumentation så man kan undgå at stå for skader ved udflytning?

Jacob: fotodoku er god idé

Teddy: hvorfor er der for mange efterreparationer? Tager for lang tid med rep! + problemer med tilbagelevering af nøgler og kældernøgler.

Dorte: Vi tager alt op løbende.

Jan: kældernøgler – hele blokken skal være færdig, før man kan få nøgler. Der trykprøves, som sidste ting der skal ske i blokken, derfor er kældernøgler, det sidste der leveres tilbage.

Hampen: Opg 36 faldstamme er skiftet, men vi mangler nyt badeværelse – vi venter – det hele er revet ned – men der er gået 2 uger nu – og nu kommer der ingen og laver det færdigt – dør til toilet er ridset – dør er taget væk, så nu har vi ingen dør – mange håndværker er ikke fra dk (rumænere)?

Ellemarken

Køge almennyttige boligselskab



Jacob: ventetider kan virkelig være frustrerende – det er besluttet, at nye badeværelser ikke laves samtidig med renoveringen, da dette vil forsinke renoveringsprocessen og dette er oplyst. De lange ventetider – skyldes forskellige håndværkssjak. Max = 8 uger

Rumænere er boresjak. Der er 4 stk og de arbejder under dansk overenskomst og de er uddannet til det arbejde de laver.

Beboer: badecontainer er oversvømmet –

Jacob: desværre er der nogen der smider bleer og tamponer mm. i afløb – og desværre har alarmen til vagten ikke fungeret så godt, som den burde.

Beboer: hvad med rengøring?

Jacob: Rengøring - det er ikke med. Folk har selv ansvaret for vedligeholdelsen og rengøringen.

Beboer: forventning ?? kvalitet?? Slutreng?? Skader på beboerforeningen og beboernes indbo? – hvordan forholder vi os til skader på vores indbo?

Jacob: Rengøringen i toiletvogn skal I selv klare. Der er ikke nogen løbende rengøring. Kun en slutreng og det er en håndværker rengøring. Regn med at 80 % er taget.

Mogens: vedr. uheld i lejligheden og skader på indbo, så tager vi stilling til det løbende. Det er godt med fotodokumentation før og efter. Anbefales også at beboerne selv gør det. Hvis det kan dokumenteres, at det er håndværkeren, så er det entreprenørens ansvar. Skader på indbo behandles som forsikringskader.

Jacob: alle skader skal anmeldes, uanset om det er indbo eller bygningskade.

Janna: Hvad med tidsproceduren? Den 22-05-17 startede det hos mig og de borede og larmede og næste dag med og så var de væk i en uge – det var ikke acceptabelt.

Jacob: det kan vi ikke ændre på. Vi er nødt at lade entreprenøren disponere som det er mest hensigtsmæssigt af hensyn til tid og omkostninger. En proces, som en rørudskiftning er en voldsom proces og det kan vi ikke ændre – der er ikke afsat penge til genhusning – måske kan det gøres mere effektivt efterhånden, som bygge proceduren bliver trimmet

Beboer: kan byggekontoen ikke have mere åbningstid – ”dorte svarer senere”

Beboer: Ole: For at få varmt vand i vores blok – skal vandet løbe 10 min

Jacob: der tilkobles et midlertidigt system, som ikke har samme kapacitet som de normale rør. Det kan der ikke gøres noget ved.

Marianne: psykisk syg i vores blok - hvad gør man ved de beboere, der har sådanne problemer?

Jacob: dette har været drøftet meget – det ellemarken kommunen eller entreprenøren – en syg beboer er kommunens ansvar

Mickal: i sådanne tilfælde arbejder vi sammen med ejendomskontoret, kommunen, Sundzone osv.

Jacob: ejendomskontoret har ret godt styr på de beboere, og vi prøver alle at gøre noget

Beboer: mht farver – man skal matche de farver man har – men der bruges kun hvidt og hvor længe er der støv? jeg har astma.

Jacob : støv kan man ikke gøre ved – standard farven er hvid og den reetableres der med.

Man kan derudover hente en 3 liters maling på ejendomskontoret

Beboer: godt med badevogne og der tages hensyn til handicappede – men hvad med at bade, når man er nødt til at have hjælp?

Jacob: vi skriver det ned!

Ellemarken

Køge almennyttige boligselskab



Jørn: kommunen kan godt løse dette problem – vi kan ikke blande os i det – køge kommune er med ind over.

Beboer: Nyt køkken fra oktober med 3 skader som ikke bliver udbedret. Hvad gøres der ved det?

Jacob: vi skal have dokumenteret skaden og hvis det er en skade der er forvoldt af håndværkerne, skal der som udgangspunkt, udbedres efter samme princip som forsikringskader. Men ikke hvis der er en gammel skade.

Sonja: vinkelsliber har ødelagt badeværelsesfliser – hvad gøres der ved?

Mogens: vi har set fotos og vi er ikke færdige ovre hos dig og det vil blive dækket.

Heidi: vi er ikke i gang – vi skal nok have renovering i december/jul kan det ikke ændres

Jacob: det er desværre et prisspørgsmål. Der kan ikke forventes hensyn til helligdage.

Mogens: 8 uger er ikke det vi bruger på renoveringen. Vi bruger 4 uger på selv renoveringen og dertil kommer udbedringsfasen. – desv. har udbedringsfasen trukket ud men det skulle gerne blive bedre.

Beboer: men hvorfor 9 ugers pause i sommer?

Dorte: der holdes ikke pause i 9 uger. Der går lidt ned i gear pga. sommerferie.

Beboer: en depressiv beboer fik vandskade i 2 værelses lejlighed. Jørn fik sat affugter op og mand måtte bo i stue?

Beboer: Min vaskemaskine kan ikke geninstalleres fordi den er ”ulovlig”?

Mickal: Det skal vi skal have løst

Jacob: Sat på kanten, er det dig der har problemet, fordi mellemværendet er mellem dig og den vvs som har installeret.

Jacob: mht vandskade – hvis der er forsikringsmæssig dækning kan der være tale om hjælp fra forsikring.

Teddy: Min opvaskemaskine – jeg havde ikke bakke under men den stod ved siden af.? Hvorfor laver man ikke en blok færdig ad gangen?

Dorte: Bl.a. fordi der er ikke plads til alle badevognene på én gang.

Jacob: tid koster penge og det er en hurtigere styring når man kører i flere blokke

Hampen: handicappede og gangbesværede – fliser beskyttende plastic – malingen kan vi bare selv levere??

Mogens: hvis beboer har farven kan vi godt pletmale med den. - vi har ikke fundet en afdækningsløsning endnu.

Mht. handicappede mm så gør byggeledelsen hvad de kan, men husk at forpligtigelsen ligger hos kommunen, men vi gør hvad vi kan.

Jacob: vi vil komme med bedre info om tider for de enkelte opgange.

Jan fra J & P:

Jan om tekniske løsninger: Kun pletrep er med i renoveringsdelen.

Udgangspunktet er, at bad og køkken er i så god stand, at det kan repareres. Hvis det er så dårligt, at det ikke kan repareres vil det ikke blive erstattet.

Vi lapper terrasso gulve med ny terrasso, så der kan blive lidt forskel i farver.

Klinkegulve – helst klinker der minder så meget som muligt om det oprindelige

Mosaik stifter kan ikke udskiftes. Tømrerne har meget arbejde her. Mange rør er i skakter så meget tømrerarbejde + nedhængte lofter i badeværelser.

Ellemarken

Køge almennyttige boligselskab



Malerarbejde er med hvid og reparationer med glasvæv og filt – men det har ikke været lige godt alt sammen, så vi strammer op fremadrettet. Jeg forsøger, at se rørerne før de tildækkes i skakterne – dvs arbejdet er godt og med gode materialer. Vi bruger også Dalux digitalt tilsynsrapport.

Mht til teddys spørgsmål om de nye rør der ikke blev bibeholdt

Var at rørene skulle flyttes så derfor kunne man ikke bruge dem og dertil kommer at de nye installationer i kælderen giver mulighed for at installere rottestop.

Teddy: i skal ikke trykprøve mere, så vi vil have nøglerne til vores kældre.

I går blev mit køkken malet igen – han har været der 2 gange

Jacob: ja ærgerligt at det har trukket ud... Men det er entreprenørens ansvar. Mht nøgler så betvivler jeg, at entreprenøren har de nøgler længere tid end nødvendigt. Rent lavpraktisk beholder man nøglerne, indtil at man er sikker på, at man er helt færdigt.

Berit: nedsænkede lofter bekymrer mht skimmelsvamp?

Jacob: det er naturligvis drøftet – der er ingen erfaring for, at der er fare for skimmelsvamp i den her slags løsninger.

Mogens: I en anden sag med nedsænkede lofter, her var vi inde efter et par år, for at tjekke for skimmel og der var ingen.

Jacob: der er forbedrede ventilationsforhold i projektet.

Beboer: min søn kan ryge i hullerne - er der tænkt på afdækning?

Mogens: dette er med på hvert byggemøde og hullerne, skal altid dækkes.

Christoffersen og Knudsen Dorte: Jeg skal være jeres talerør ud til håndværkerne. Jeg prøver at lytte til alt hvad i siger og giver alle problemer videre til de respektive håndværkere. Vi tager telefonerne konstant de to timer vi har åbent om mandagen. Vi forsøger, alt hvad vi kan og vi vender tilbage inden for to dage.

I kan også skrive til os på mail. Vi gør hvad vi kan, for at svare hurtigt.

Mht handicappede – vi har badevogne, men ikke altid at det passer til de behov der er.

Vi har flere problemer med adgang til badevogne..... vi ville gerne have ramper og bedre håndtag. Vi forsøger også at have styr på vagtudkald –

Beboer: er informationerne kun på dansk?

Dorte: Ja

Jacob: det har vi haft taget op – men sproget vi kommunikerer på er dansk.

Beboer: så kommer der jo probl. Med brugen af vognene?

Jacob: ja det er et problem, men det er besluttet, at det er på dansk.

Beboer: I vores opg – talte vi sammen og fik det forklaret for dem.

Dorte: badekabiner – akut tilstoppede, men nogen gange er det på grund af forkert brug.

Vand op gennem pga. strøm slukket i kælder eller ventiler slukket – og desværre har der været hærværk, men vi prøver at hjælpe, alt hvad vi kan.

Det med nøglerne er en jungle. Vi har rigtig mange nøgler og vi vil så gerne af med dem igen hurtigst muligt.

Det tager en hel dag at gå kælderen igennem til afslutning osv det tager tid.

Vi har travlt – vi gør hvad vi kan.

Beboer: I weekend – hvad gør man lige nu og her når toiletet ikke virker?

Ellemarken

Køge almennyttige boligselskab



Dorte: så er der en vagt – i weekend gøres der ikke rent. Vi laver en akut kabine.

Beboer: hvor tit tømmes tørtcloset?

Dorte: hver tirsdag – for nogen to gange om ugen

Beboer: tørtkloset skal de stå gang?

Dorte: nej du bestemmer selv.

Mickal: Vi er ved vejs ende

Vi holder 4 byggemøder om året, hvor vi tager alt op og følger op på tingene

Tak for i aften

Møde slut kl. 22