

## Referat af Helhedsplanudvalgsmøde 54

Afholdt den: 8. januar 2019 kl. 17.30-19 på ejendomskontoret, Galgebakken Øster 10-7, på det nye ejendomskontor.

### Deltagere:

Birthe Y. Nielsen (BYN) - afdelingsbestyrelsesmedlem  
Steen Søndergaard (SSØ) – afdelingsbestyrelsesmedlem  
Thomas R. Rasmussen (TR) - afdelingsbestyrelsesmedlem  
Zahir Bashir (ZBA) - 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 Punkt 2 lægges sammen til ét samlet dialogpunkt. Herefter blev dagsorden godkendt.

Det er på HPU 53 aftalt at HPU 54 bruges til at drøfte den fremadrettede kommunikation for helhedsplanen. Mødet kom udelukkende til at handle om kommunikation.

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

#### 2.1 Kortlægning af kommunikationen i Galgebakken generelt

Her kortlægger vi hvordan kommunikationen i afdelingen fungerer. Hvor mødes beboerne og taler sammen både fysisk og digitalt, og hvordan er de forskellige kanaler organiseret?

Beboerne kommunikerer typisk disse steder:

- Spisehuset en til to dage om ugen.
- Privat oprettet Facebook bruges af mange beboere, men ikke alle er med. Der er pt. 800 medlemmer. Det er den samme kerne af beboere der er aktive på siden.
- Facebookprofil oprettet af bestyrelsen. Der er ingen fast procedure for hvad der lægges op.
- Galgebakkeposten, hvor alle kan få indlæg med. Den ligger også elektronisk på hjemmesiden.
- Hjemmesiden er oprettet af bestyrelsen.
- Sms tjeneste bruges mest af driften.
- Infotavler rundt omkring i bebyggelsen.
- Genbrugsgården er også et sted mange mødes og taler sammen.
- Månedsseddel, med aktuelle beboerhusaktiviteter og informationer.

Andre muligheder fra andre byggesager blev præsenteret og skema over kommunikationskanaler blev præsenteret.

Ann-Sofie vender tilbage med løsningsmuligheder, forslag og priser.

## 2.2. Hvilke kanaler har I, og hvem administrerer dem?

Hvem opdaterer hjemmeside og skriver Galgebakkeposten? Har I andre traditioner vi skal tænke ind? Fællesspisninger, muligheder for opslag? Velkomstkurve? Andet?

## 2.3. Interessenter internt i boligområdet?

Planlægningen af renoveringen har været en lang og svær proces. Hvordan har det smittet af i boligområdet? Hvilke grupperinger er der? Hvordan er den generelle stemning?

## 2.4 Beboerkommunikationen i byggesagen indtil nu?

Hvordan har beboerkommunikationen fungeret indtil nu? Hvad virker og hvad skal optimeres?

## 2.5 Renoveringshjemmeside

Renoveringshjemmesiden er omdrejningspunktet i kommunikationsplanen. Det er her man skal kunne finde al nødvendig information. Men en del af at lave hjemmesiden, er også at sikre trafik til den.

Hvad skal hjemmesiden indeholde? Ren information eller også mere fortællende indhold? Hvor meget skal være tilgængeligt for alle? Mødereferater osv.?

Opbygningen af siden? Hvilke menupunkter skal der være på siden?

Typer af indhold? Hvordan skal vi lave indholdet? Tekst eller video? Skal det f.eks. kunne deles på Facebook? Er der andre sammenhænge vi skal tage højde for?

## 2.6 Andre kanaler?

Hvad skal der være ud over hjemmesiden? Som udgangspunkt kan I supplere med et element mere. Kanaler ud over det er et tilvalg fra jeres side, som der skal findes økonomi til. Det her er dog en stor og svær byggesag – så det giver umiddelbart rigtig god mening, at lave mere kommunikation.

Ann-Sofie gennemgår det forskellige muligheder for kommunikationsindsatser i forbindelse med helhedsplanen. Og vi taler om, hvad der skal være i Galgebakken: SMS-tjeneste, Sociale medier osv.

## 2.7 Proces og organisation.

Ann-Sofie laver på baggrund af dette møde en kommunikationsplan. Vi beslutter om den skal gennemgås i HPU når den er klar eller kan håndteres direkte i kommunikationsgruppen.

## 2.8 Organisering af kommunikationsarbejdet.

Fremadrettet går vi ud fra den kommunikationsplan vi laver ift. hvornår der skal kommunikeres noget ud. Vi foreslår, vi nedsætter en undergruppe til byggeudvalget, som løbende sparer op kommunikationen. Fra BO-VEST vil det være oplagt at Kristian Overby og Ann-Sofie, senere i processen vil også rådgiver deltage, sammen med 1-3 beboerrepræsentanter.

## 2.9 Byggeposten og renoveringshjemmeside – drøftelse af kommunikationsplan

Der er i nyere tid udsendt byggepost om ekstern granskning og skimmelsituationen. Begge findes på renoveringshjemmesiden.

### **Punkt 3: Tekniske anliggender**

Susanne Palstrøm gennemgik en samlet statusrapport for år 2018 omkring skimmelsager. Rapporten er vedlagt dette referat.

### **Punkt 4: Økonomiske anliggender**

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

Organisationsbestyrelse i VA har d. 4 december 2018 behandlet en længere indstilling omkring Galgebakken. 3 yderligere boliger er blevet udtaget til tomgang. Omkostninger hertil forsøges afholdt i byggesagen, men vil alternativt blive afholdt af VA's dispositionsfond. Dertil er administrationen blevet tildelt mandat til at træffe administrativ beslutning om udtagning til tomgang. Herved kan der hurtigere træffes beslutning om en bolig skal tages ud af leje. Endeligt er der givet tilladelse til at genhusning også kan ske udenfor Galgebakken, hvis der ikke findes ledige boliger i området og der findes akut behov for genhusning.

Der blev yderligere behandlet henvendelser fra Albertslund Kommune og Ventilationsgruppen.

Det fulde referat af mødet kan ses her: [https://www.bo-vest.dk/umbraco/surface/DownloadFile/Index?id=EAAAAGdo0raPx0WBdTBEcpgPsdWBz8KPREGy3YnWfSE2tnXq&mimeType=application/pdf&fileName=00\\_Referat%20181204\\_VA\\_WEB.pdf](https://www.bo-vest.dk/umbraco/surface/DownloadFile/Index?id=EAAAAGdo0raPx0WBdTBEcpgPsdWBz8KPREGy3YnWfSE2tnXq&mimeType=application/pdf&fileName=00_Referat%20181204_VA_WEB.pdf)

Den eksterne gransker har fremsendt efter henvendelse fra administrationen omkring hvorvidt den eksterne granskning også omhandler fugt fremsendt en statusmail.

I mailen fra EKAS står der blandt andet:

"Med hensyn til forespørgsel vedr. "fugt", kan det oplyses at selvom ordet ikke specifikt er anvendt i selve kommissoriet for granskningen, så kan det bekræftes, at det ligger implicit i den stillede opgave, at fugt indgår som en af de afgørende parametre, idet der ikke vil udviklet skimmelforekomster med mindre der er fugt til stede."

Granskningsrapporten forventes leveret medio / primo marts.

Henvendelse fra BO-VEST og besvarelse fra Gransker er vedlagt dette referat.

### **Punkt 6: Tidsplan**

### **Punkt 7: Proces og organisation.**

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

**Punkt 9: Eventuelt**

**Punkt 10: Næste møde**

- 5 februar 2019 er sammenfaldende med VA organisationsbestyrelsesmødet.  
Mødet ændres til den 13. februar kl. 17.00.

# Statusrapport

## Skimmelsager Galgebakken 2018

Henvendelser omkring skimmelsager i Galgebakken bliver registreret og undersøgt af Dansk Skade-dyrs Service. Herefter bliver hver enkelt bolig, hvor der er registreret skimmel, saneret i det omfang det er nødvendigt. I nogle tilfælde er der kun behov for en overfladebehandling, men i andre tilfælde er det nødvendigt med udskiftning af gulve m.m.

I denne statusrapport præsenteres registreringerne i en visuel form, således at det giver et indtryk af hvilke boligtyper, bygningsdele og årsager. Der er også en gennemgang af udviklingen de seneste 3 måneder, samt fordelingen på rummene i de forskellige boligtyper.

### Hele året

Registreret af ejendomskontoret												
Boligtype										Heraf privat udlej.	Total	
A1	A2	A3	A4	A5	B5	C2	C3	C4	D1			
Skimmelsager	8	4	4	23	51	59	24	14	39	23	3	249
Flytteboliger	2	2	1	2	2	3	5	0	7	16		40
Antal boliger	30	24	24	29	102	145	124	24	124	74		700

#### Undersøgte boligers andel af boligtype

A-boliger  
43,1 %

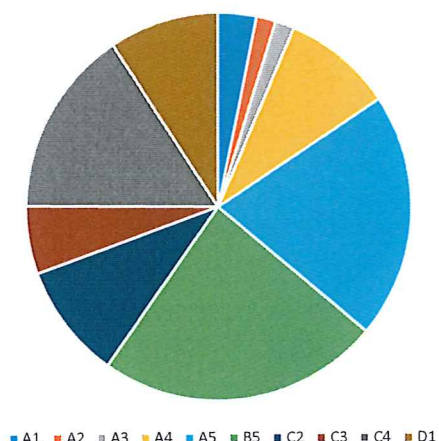
B-boliger  
40,7 %

C-boliger  
28,3 %

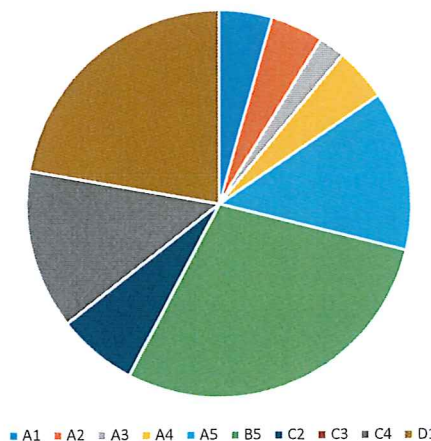
D-boliger  
31,1 %

Samlet  
35,6 %

#### Skimmelsager



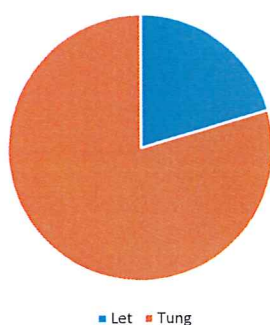
#### Antal boliger



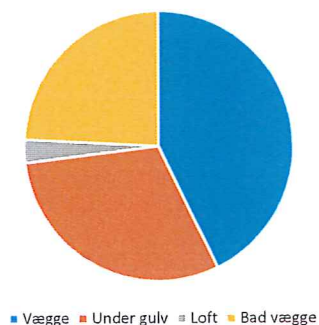
### Tilbage melding fra Skimmelteamet

Facade		Bygningsdel				Årsager						
Let	Tung	Vægge	Under gulv	Loft	Bad vægge	Trækile	Let-rem	Gl. tag-nedløb	Opfugt sokkel	Kulde bro	Ikke bygn. Skade	Andet
25	97	92	65	6	52	5	21	3	66	99	30	

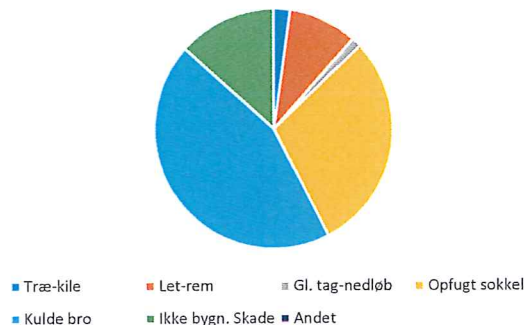
#### Facade



#### Bygningsdel

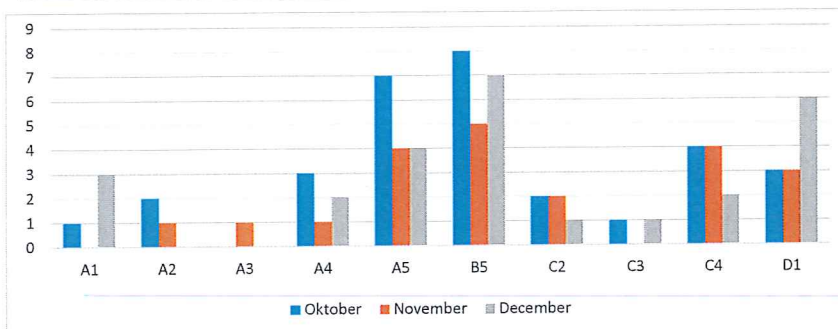


#### Årsager

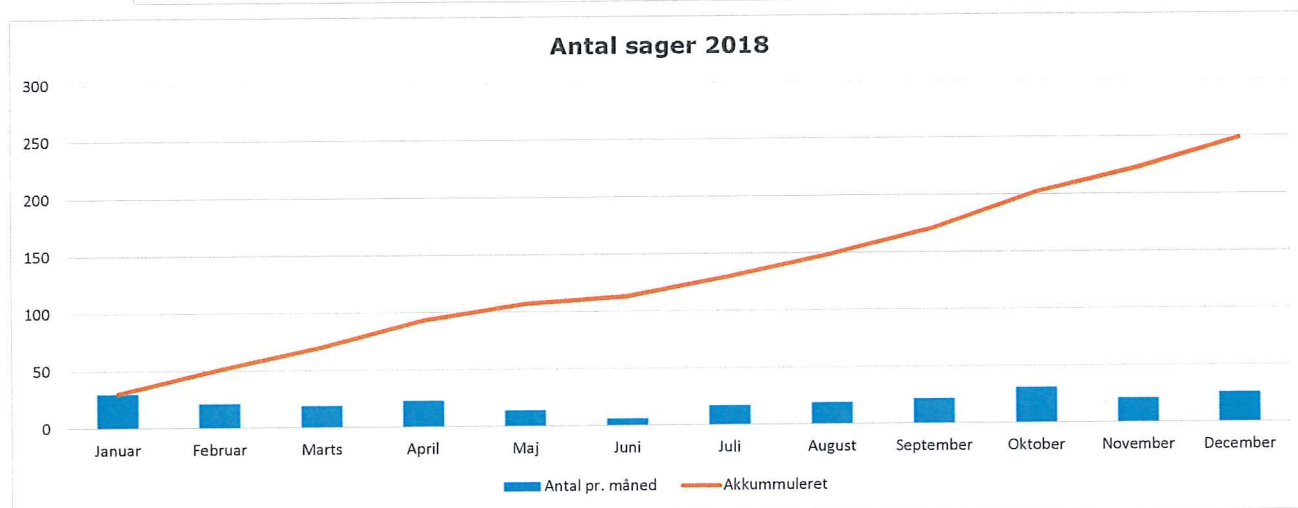
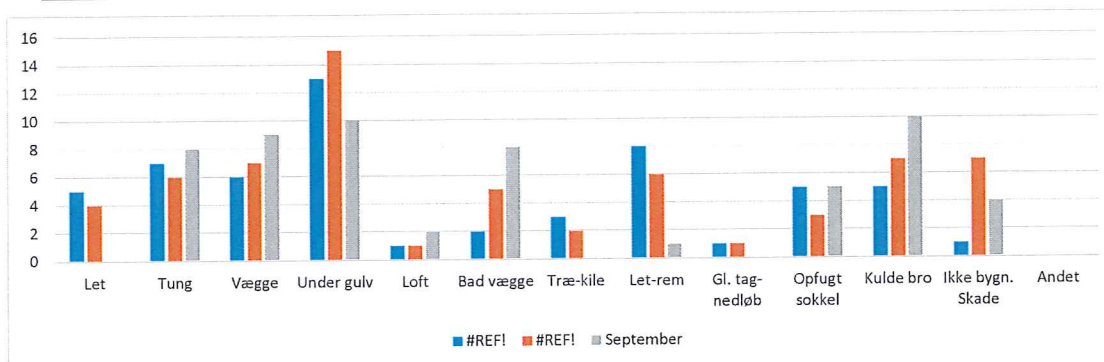


## De seneste 3 måneder

Igangsæt												
Boligtype										Heraf privat udl.	Total	
A1	A2	A3	A4	A5	B5	C2	C3	C4	D1			
<b>Oktober</b>	1	2	0	3	7	8	2	1	4	3	0	31
<b>November</b>	0	1	1	1	4	5	2	0	4	3	0	21
<b>December</b>	3	0	0	2	4	7	1	1	2	6	0	26

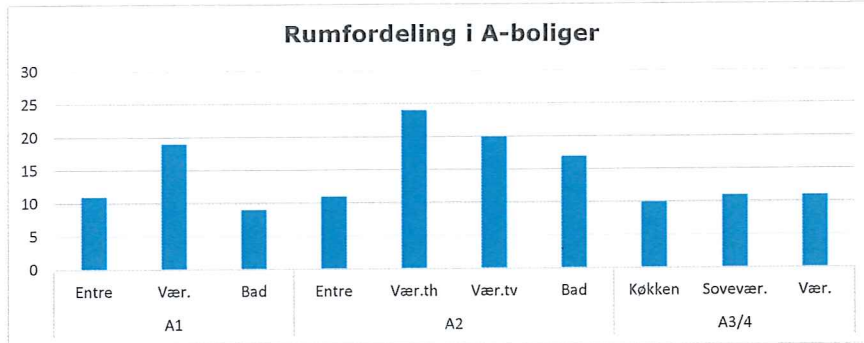


Afsluttet													
Facade		Bygningsdel				Årsager							
Let	Tung	Vægge	Under gulv	Loft	Bad vægge	Træ-kile	Let-rem	Gl. tag-nedløb	Opfugt sokkel	Kulde bro	Ikke bygn. Skade	Andet	
<b>September</b>	5	7	6	13	1	2	3	8	1	5	5	1	0
<b>Oktober</b>	4	6	7	15	1	5	2	6	1	3	7	7	0
<b>November</b>	0	8	9	10	2	8	0	1	0	5	10	4	0

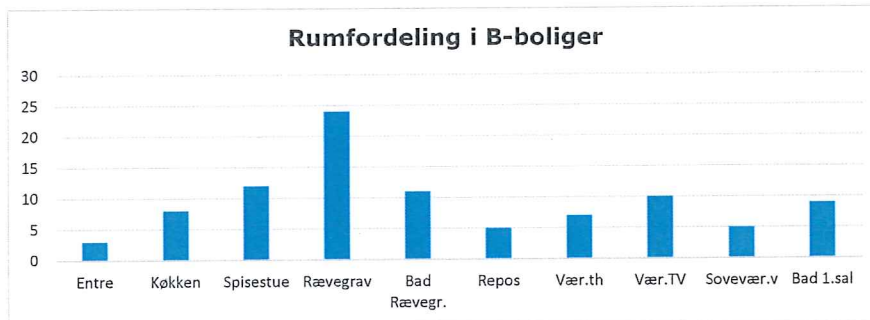


## Boligtyper og rumfordeling

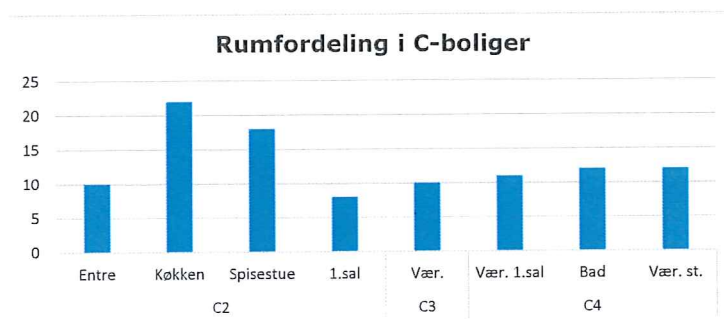
A5									
A1			A2				A3/4		
Entre	Vær.	Bad	Entre	Vær.th	Vær.tv	Bad	Køkken	Sovevær	Vær.
<b>11</b>	<b>19</b>	<b>9</b>	<b>11</b>	<b>24</b>	<b>20</b>	<b>17</b>	<b>10</b>	<b>11</b>	<b>11</b>



B5									
Entre	Køkken	Spisestue	Rævegrav	Ræveg	Repos	Vær.th	Vær.TV	Sovevær.	Bad 1.sal
<b>3</b>	<b>8</b>	<b>12</b>	<b>24</b>	<b>11</b>	<b>5</b>	<b>7</b>	<b>10</b>	<b>5</b>	<b>9</b>



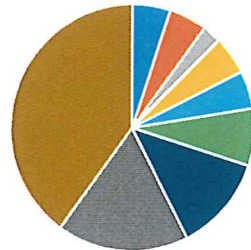
C4							
C2				C3	C4		
Entre	Køkken	Spisestue	1.sal	Vær.	Vær. 1.sal	Bad	Vær. st.
<b>10</b>	<b>22</b>	<b>18</b>	<b>8</b>	<b>10</b>	<b>11</b>	<b>12</b>	<b>12</b>



Flytteboliger  
Skimmel  
Frikendt  
Ikke afklaret

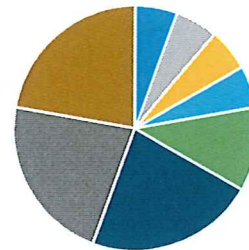
Flytteboliger (efter 15. august)										Heraf privat udl.	Total
A1	A2	A3	A4	A5	B5	C2	C3	C4	D1		
2	2	1	2	2	3	5		7	16		40
1		1	1	1	2	4		4	4		18
			1						2		3
2	2			1	1	1		3	9		19

Fordeling af flytteboliger



■ A1 ■ A2 ■ A3 ■ A4 ■ A5 ■ B5 ■ C2 ■ C3 ■ C4 ■ D1

Skimmel i afsluttede sager

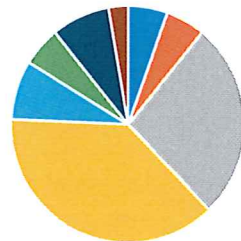


■ A1 ■ A2 ■ A3 ■ A4 ■ A5 ■ B5 ■ C2 ■ C3 ■ C4 ■ D1

Udleverede  
Aflleverede

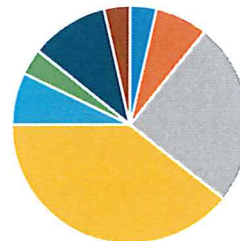
Udleverede skemaer (efter 8. november)										Heraf privat udl.	Total
A1	A2	A3	A4	A5	B5	C2	C3	C4	D1		
1		2	2	10	14	3	2	3	1		38
1		1	2	7	11	2	1	3	1		29

Udleverede skemaer



■ A3 ■ A4 ■ A5 ■ B5 ■ C2 ■ C3 ■ C4 ■ D1

Aflleverede skemaer

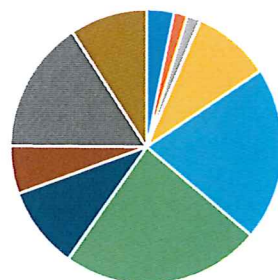


■ A3 ■ A4 ■ A5 ■ B5 ■ C2 ■ C3 ■ C4 ■ D1

Registrerede  
Skimmel  
Frikendt  
Ikke afklaret

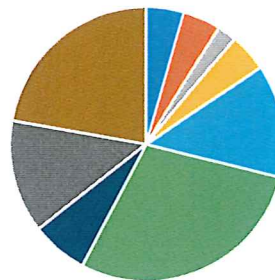
Undersøgte boliger										Heraf privat udl.	Total
A1	A2	A3	A4	A5	B5	C2	C3	C4	D1		
8	4	4	23	51	59	24	14	39	23	3	249
6	2	3	19	39	42	18	13	30	10	3	182
			2	6	4	3	1	3	3		22
2	2	1	2	6	13	3		6	10		45

Registrerede sager



■ A1 ■ A2 ■ A3 ■ A4 ■ A5 ■ B5 ■ C2 ■ C3 ■ C4 ■ D1

Skimmel i afsluttede sager



■ A1 ■ A2 ■ A3 ■ A4 ■ A5 ■ B5 ■ C2 ■ C3 ■ C4 ■ D1



## Kristian Overby

---

**Fra:** Kristian Overby <kro@bo-vest.dk>  
**Sendt:** 4. januar 2019 09:18  
**Til:** fmn@ekas.dk; mt@ekas.dk  
**Cc:** Mads Reddersen Gauguin; Ulrik Brock Hoffmeyer  
**Emne:** Galgebakken Granskning

Kære Ekas

En større gruppe af beboere, afdelings- og organisationsbestyrelsesmedlemmer har nærlæst kommissoriet for den igangværende eksterne granskning i gennemfører for os, og er i den forbindelse fremkommet med spørgsmålet: Beskæftiger granskerne sig med fugt i forbindelse med granskningen?

Tvivlen ligger i at det under overskriften "Nyt granskningstema / forslag til undersøgelses- og analysemetoder (oplæg fra Ekas)" ikke fremgår særligt tydeligt at i beskæftiger jer med fugt. Vil i bekræfte, at fugt, er et emne i beskæftiger jer med og behandler i granskningen?

I må endelig ringe mig op hvis ovenstående kræver yderligere forklaring.

Med venlig hilsen  
Kristian Overby  
60352618

Sendt fra min iPad

## Kristian Overby

---

**Fra:** Finn Mørck Nielsen <fmn@ekas.dk>  
**Sendt:** 8. januar 2019 11:31  
**Til:** Kristian Overby  
**Cc:** Michael Thomsen  
**Emne:** Galgebakken, granskning

Hej Kristian

Godt nytår! – Jeg er lige vendt tilbage fra ferie og har haft et internt møde om sagen med Michael Thomsen.

Som følge af et stort arbejdspress på igangværende byggesager den sidste måneds tid og akut mandskabsmangel pga. en opsigelse har jeg været nødt til at bede Michael om at prioritere andre opgaver her og nu på bl.a. byggepladssager, som ikke kunne vente. Endvidere har den foretagne oplukning af konstruktionerne, som I foretog sammen d. 4. december, åbnet for nye aspekter i sagen, som vi også gerne vil undersøge nærmere. Dette bidrager yderligere til kompleksiteten i en i forvejen kompleks sag.

Ovenstående har medført, at vi ikke har haft den fremdrift i granskningssagen i Galgebakken, som vi oprindeligt havde planlagt og forestillet os, og som jeg tidligere forsigtigt havde stillet dig i udsigt. Vi må på denne baggrund aflyse det tiltænkte møde på mandag, og vi vil herefter vende tilbage, når vi føler det er relevant at orientere jer om sagens udvikling.

Samlet set medfører alt dette, at tidspunktet for den færdige granskningsrapport rykker lidt længere ud, og som det ser ud på nuværende tidspunkt forventer vi at kunne have en rapport klar primo/medio marts. Jeg beklager den reviderede tidshorison, men håber på forståelse for de praktiske udfordringer vi er løbet ind i kombineret med at denne opgave langt fra er en "hyldevare", hvor aktiviteter og omfang af opgaven er kendt på forhånd. Vi vil naturligvis give opgaven størst mulig prioritering, og vil tilstræbe at nå et færdigt resultat så hurtigt det er muligt.

Med hensyn til din forespørgsel vedr. "fugt", kan jeg oplyse, at selvom ordet ikke specifikt er anvendt i selve kommissoriet for granskningen, så kan jeg bekræfte, at det ligger implicit i den stillede opgave, at fugt indgår som en af de afgørende parametre, idet der ikke vil udvikles skimmelforekomster medmindre der er fugt til stede.

Med venlig hilsen

Finn Mørck Nielsen  
Medejer - Civilingeniør

[fmn@ekas.dk](mailto:fmn@ekas.dk)

**ekas**

**Rådgivende Ingeniører A/S**

Trørødvej 74  
2950 Vedbæk  
Besøg os på

