

Beboermøde 22. oktober 2020 kl. 18.00 (i fællesrummet)

Bestyrelsen havde indkaldt til beboermøde vedr. renovering af ejendommens kloaksystem, jf. tidligere referater fra bestyrelsesmøder. Bestyrelsen havde inviteret kloakmester Jørgen Lyngholm til at svare på spørgsmål af mere teknisk karakter.

Jørgen Lyngholm indledte med at forklare udfordringerne med ejendommens kloaksystem efterfulgt af en gennemgang af hans anbefalede løsning. Jørgen Lyngholm har eftersendt et referat for hans pointer. Referatet fremgår nederst.

Der pågik derudover en dialog om hvorvidt foreningen skal hyre en uvildig rådgiver ifm. renoveringsprojektet. Dette vil også blive drøftet på generalforsamlingen.

Herefter fik foreningens medlemmer mulighed for at stille spørgsmål til Jørgen Lyngholm. Spørgsmål og svar fremgår nedenfor.

Videre proces

Der bliver snarest muligt indkaldt til en ekstraordinær generalforsamling, hvor der vil blive truffet beslutning om den videre proces, herunder optag af lån til at finansiere renovering af kloaksystemet. Der vil forud for generalforsamling blive sendt materiale ud.

Spørgsmål til Jørgen Lyngholm og bestyrelsen

Spg. Hvis bygningen står over for flere forskellige renoveringsprojekter - Hvad er så prioriteterne? (spg. stillet til bestyrelsen)

Bestyrelsen vil indstille, at håndtering af udfordringerne med kloaksystemet og dermed bygningens fundament er første prioritet.

Spg. Hvordan vil udgifterne for foreningen se ud, hvis vi undlader at håndtere udfordringerne på den korte bane?

Det korte svar er, at det vil blive dyrere på sigt. Der er foretaget en række reparationer i ejendommen, som Lyngholm vurderer som u hensigtsmæssige. Ud fra den TV-inspektion der er blevet foretaget, fremgår det, at ejendommen har klassificerede skader, der er behov for at fixe.

Det er ikke muligt fuldkommen at fastslå hvad prisen på hhv. kort og lang sigt vil være, men som de fleste andre bygningskader vil risikoen for sætningsskader mv. stige jo længere tid man venter - og dermed også udgifterne til at udbedre.

Lyngholm kommenterede herpå, at bunden på en ejendom er det vigtigste, da det er den der bærer en ejendom.

Spg. Hvad med rotter - hænger det sammen?

Udfordringerne hænger sammen med rotter. Det er ikke et skadedyr, hvis de bliver nede i kloakkerne, men med udfordringerne med kloakkerne stiger også risikoen for, at der kommer flere rotter i og omkring ejendommen.

Spg. Hvad med den eksisterende fugt i soklen? Hvordan får man drænet den fugt?

Det er ikke for sent at dræne den eksisterende fugt. Man får den drænet bedst ved at lave en mulig luftgennemstrømning gennem fundamentet - ved at sænke grundvandsspejlet (ned til det sekundære / lavest tilladte grundspejl).

Spg. Hvordan sikrer vi os, at vi med en ny reparation ikke står her om 5 år igen?

Det handler om at håndtere udfordringerne nu og ikke lave lappeløsninger, der kræver en ny håndtering om 5 år.

Spg. Har jeres firma egen kvalitetssikring?

Ja. Man kan ikke være autoriseret kloakmester uden en kvalitetssikring, og denne tjekkes af kommunen efter fast kadence.

Spg. Hvor lang tid vil det tage, hvis vi laver dræn på begge sider?

Ca. 5 måneder.

Spg. Vil hele haven/gården skulle graves op?

Nej det bliver formentlig ikke nødvendigt. Man vil grave så lille område op som muligt.

Spg. Nabogrunden vil lave en parkeringskælder - hvordan håndterer vi det?

Kan Lyngholm ikke svare på, men kommenterede herpå, at det altid vil hjælpe at have et dræn, der virker, hvis der foretages omfattende byggearbejde på nabogrunden.

Spg. Hvor dybt skal drænet ned?

Maksimalt 20 cm under fundamentet. Så det kommer an på hvordan ejendommens fundament er bygget op.

Spg. Den fugt der kommer af grundvandet - hvor skal det ud?

Gennem drænene og pumpebrønden.

Spg. Vil man kunne påbegynde arbejdet i januar eller er det for koldt?

Ja. Der er ikke problemer med frost el. lign. til denne type arbejder. Derudover er der færre rotter om vinteren end om sommeren.

Spg. Hvad med udgiften for den enkelte? (spg. stillet til bestyrelsen)

For at finansiere renoveringen vil der skulle lånes nogle penge. Dette spørgsmål vil blive udfoldet sammen på den varslede generalforsamling. Bestyrelsen er i dialog med administrator herom.

Hertil blev bemærket, at boligydelsen ikke har været reguleret i mange år.

Spg. Hvad med en generel vedligeholdelsesplan? Har vi sådan en? (spg. stillet til bestyrelsen)

Bestyrelsen er i færd med at udarbejde en samlet vedligeholdelsesplan, jf. tidligere referater. Som nævnt ovenfor er håndtering af problemerne med kloaksystemet førsteprioritet.

Referat fra Jørgen Lyngholm

Først tak for indbudt deltagelse til et beboermøde på ejendommen afholdt 22.10.20.

Deltagere fra ejendommens bestyrelse, kasserer Thomas m.fl.

samt indbudte beboere.

Fra DBE-Lyngholm Aut. Kloakmester Jørgen Lyngholm. (JL)

Mødet var arrangeret ifm. den dialog som over en periode har stået på, for vores redegørelse omkring den udførte Tv-Inspektion på ejendommens kloaksystem, samt vores forundersøgelsen ifm. evt. drænentreprise på ejendommen.

JL præsenterede sig for de fremmødte, og orienterede herefter omkring de forespørgsler som var fremkommet gennem bestyrelsen i samme forbindelse, andragende kloakreparationer samt evt. dræn renovering, endvidere omkring det tidligere anlagte dræn og kloakreparationer på ejendommen.

Yderligere oplyste JL de forhold som igennem de sidste år har belastet vores ejendomme, med de store ændrede vejrligsforhold, herunder radikal ændret nedbørsmængde, ændrede grundvandsspejl, samt ikke mindst dets store belastninger som pågår på de eks kloaksystem, forhold som generelt virker belastende på bygninger samt deres bygningsdele, herunder yderligere muligheder for rotteudbrud, også grundet anførte defekter o.a.

Ejendommens kloaksystem havde anvist et antal klassificerede skader på den udførte TV-Inspektion, og ejendommens tidligere udførte drænarbejde herved, var uhensigtsmæssigt udført, for at kunne leve op til den nyeste ønskede standard for sikring mod den eskalerende vandtilledning imod ejendommens, samt for dets begrænsninger.

Det samme gælder den tidligere anlagte fugtisolering af ejendommens fundamenter, som ikke lever op til de krav som i dag stilles til en diffusionering af bygningens fundamenter og sokkel, ting som kunne medføre yderligere svamp og rådskader.

Ifm udsivningen af forurenede spildevand fra de utætte kloakledninger, kunne det med den nye oplyste Covid oa, medføre en form for smittefare, da fækalier og dets muteringer, kan få de anførte forhold til at trives i en meget større grad end tidligere antaget.

Det ud over den påførte forurening af grundvandsspejlet, som vi i nuværende tidspunkt skal være yderst forpasselig med. Derfor anbefales værdigt at få udbedret de anførte ting, alt for en minimering anførte udsivninger oa.

NB. Det er nu bedre samt mere driftssikkert og økonomisk, med vedligeholdelse af bygninger og dennes dele, end siden at måtte udbedre større anlagte skader grundet manglende forståelse for samme.

Hvis ønskeligt kunne der oplyses beboelser i samme område som jer, for i selv kunne forhøre jer omkring vores ligestillede arbejde hos dem, via deres bestyrelser.

Idet jeg takker for jeres indbydelse, er vi til rådighed når dette kunne ønskes.