

15. maj 2014

## Helhedsplanudvalget møde 09

Afholdt den: **3. juni 2014 kl. 17.00-19.00 i GAB's lokale, Galgebakken.**

<b>Deltagere:</b>	Biba Schwoon (BS)	-	helhedsplansudvalget
	Niels Enevold (NE)	-	helhedsplansudvalget
	Niels Wilken (NW)	-	helhedsplansudvalget
	Niels Keller (NK)	-	helhedsplansudvalget
	Jens Ellesøe (JE)	-	helhedsplansudvalget
	Leif Neergaard (LN)	-	helhedsplansudvalget
	Jørgen Bach (JBA)	-	BO-VEST (projektleder)
	Susanne Palstrøm (SP)	-	BO-VEST (driftsleder)
	Pia Wallbohm-Blaadal (PWB)	-	Kuben (proceskonsulent)
	Lars Vind Scheerer (LVS) (ref.)	-	NOVA5 arkitekter (TR)
<b>Afbud:</b>	Bo Ragnvald (BR)	-	helhedsplanudvalget
<b>Ikke mødt:</b>			

---

### 1. **Godkendelse af forrige referat.**

Der er en fejl i dagsordenen, dato og mødenummer er forkert.

I forhold til lydruder er det NE, som ikke er tilhænger af der laves individuelle løsninger aht. driften. Ikke NK som fejlagtigt anført i referat 08.

### 2. **Nyt fra temagrupper, eksterne interessenter, rådgivere m.v.**

Omkring etablering af område for badeværelsesmock up har det tidligere været drøftet, at inddrage et midlertidigt areal på boldbanen foran ejendomskontoret hvor der skulle opstilles teltoverdækning. LVS foreslår imidlertid der leje skibscontainere hvori mock up bygges. Så kan der aflåses og containerne kan opstilles f.eks. på parkeringsplads. HPU syntes om ideen og godkendte forslaget.

LVS skal udarbejde en "ønskeliste" til områder/steder hvor der kan arbejdes med øvrige mock up. Eksempelvis facaderne hvor der er behov får lån af et facadeareal (B eller C hus) så løsningerne kan afprøves i de rigtige omgivelser. Der skal herefter i samråd med SP findes egnede steder.

### 3. Tidsplan

LVS gjorde kort status over tidsplanen af 8. april 2014, der fortsat er gældende. LVS genudsender planen til HPU med næste referat.

### 4. Økonomiske anliggender

LVS gjorde status på arbejdet med analysering af den foreliggende skema A økonomi. LVS oplyste der har været afholdt et "afklaringsmøde" med en af landets store entreprenørfirmaer omkring den meget komplicerede byggelogistik.

Det blev også drøftet med entreprenøren hvor mange af renoveringens elementer (f.eks. facadeskelet) vi kunne påregne præfabrikeret. Det er desværre begrænset, da grænsen for tunge løft og pladsforholdende i stræder, niveauspring i terræn m.v. sætter grænse for hvor tæt man kan komme på husene med minikraner m.v. Der arbejdes videre med løsningsmuligheder i forbindelse med mock up og prøvehusene.

JBA orienterede om møder med LBF i anden sammenhæng, hvor bl.a. PCB problematikker blev drøftet. JBA oplyser i den forbindelse, at LBF er "positive" overfor mulig støtte i disse sager. Der er PCB i Galgebakkens byggematerialer som tidligere prøver har vist.

### 5. Tekniske anliggender.

GEO har netop færdiggjort den foreløbige rapport i forbindelse med de hydrogeologiske undersøgelser af undergrunden under Galgebakken. LVS citerede de foreløbige konklusioner, der ikke umiddelbart tyder på problemer med højtstående grundvand. GEO vurderer umiddelbart at mangelfuld bortledning af overfladevand m.v. kan være en årsag til de registrerede problemer i krybekældre m.v. Rapporten eftersendes til HPU.

Om hvorvidt etablering af de, af nogle beboere, efterspurgte omfangsdræn vil have en gavnlig effekt er usikkert i.h.t. GEO's rapport. Det må dyrkes nærmere i samråd med GEO når vi mødes med dem. I fald omfangsdræn kan bidrage positivt til løsning af problemerne, skal der kalkuleres på anlægsomkostningerne og løsningen skal drøftes med både bygherres organisation og LBF.

BS og SP fortæller der er lavet særlige tiltag i Over 1, hvor krybekælderen er blevet ventileret. Det kunne være interessant hvis den bolig er blandt de undersøgte steder.

*Efterskrift: LVS har i samråd med SP og JBA tidligere udvalgt følgende adresser:*

- Galgebakken Sønder 9, 14
- Galgebakken Over 3, 1
- Galgebakken Neder 6, 1
- Galgebakken Vester 2, 5
- Galgebakken Mark 2, 6

Øvrige adresser er udvalgt af GEO som et repræsentativt udsnit af bebyggelsen.

SP oplyser kort om de tiltag, der gennem tiden er gjort i forhold til særligt problematiske krybekældre. Der er etableret åbne elefantriste som dæksler over nedgange til krybekældre i terræn. Der er boret huller i trælemmene, der sidder i husgavle. Der er etableret mekanisk udsugning. Alle tiltag har vist sig at bidrage til forbedring af fugt- og indeklimaforholdene i krybekældrene. Disse tiltag kunne evt. også drøftes med GEO.

LVS foreslår der holdes et særmøde med GEO hvor der kan stilles spørgsmål m.v. til forfatterne af rapporten. Alle er enige i det er en god idé. Det er efterfølgende aftalt at mødet er den 26. juni 2014 kl. 17.

Den endelige samlede SBMI rapport er nu klar og rundsendes med kommende referat. Det er en ganske teknisk betonet rapport, som har tekstpassager, der er forholdsvis svært tilgængelige for lægfolk (og LVS..) Dog bemærker SP, at hun har haft god nytte af at læse rapporten. Den viser, at de tiltag som ejendomskontoret gennem de senere år har gjort i visse boliger har været i orden.

Det foreslås at der i lighed med GEO, holdes et "overleveringsmøde" hvor SBMI kommer ud og holder et møde med hele udvalget, alternativt SP, JBA og LVS. LVS kommer med datoforslag. Rapporten der medsendes gøres ikke anonym, da udvalget har tavshedspligt.

## **6. Proces og organisation.**

JBA beklagede at han ikke har nået at afslutte drøftelserne i BO-VEST omkring suspendering af råderetten i de år hvor helhedsplanen skal realiseres. BS bemærker at der i Galgebakken ikke opereres med kollektiv råderet og, at den individuelle råderet ikke kan sættes ud af kraft – den ret er lovbestemt i almenboligloven.

Man således ikke kan sætte den individuelle råderet ud af kraft. I stedet kan BO-VEST anbefale de beboere, der har tanker om forbedringer af boligen i de områder, der berøres af helhedsplanen, at vente til helhedsplanen kommer. Så får man en "gratis" forbedring.

I HPU er der bred enighed om, at BO-VEST hurtigst muligt skal udarbejde en informationsskrivelse om ovennævnte forhold. Denne information skal kommunikeres til hele Galgebakken via hjemmesiden og evt. også til husstandsdeling. JBA følger op.

NK mener det er vigtigt at beboerne allerede nu orienteres om sokkelrenoveringens konsekvenser for deres haver. De øvrige i HPU maner til besindighed omkring denne information. Der skal naturligvis informeres om konsekvenserne af renoveringen i haverne, men det skal gøres på rette tid og sted. Der kommer jo prøvehuse senere hvor beboerne kan se konsekvenserne på de 4 hustyper. I den forbindelse kan man så køre en massiv informationsindsats.

## 7. Myndigheder (Landsbyggefonden, kommunen m.v.).

LVS har via installationsingeniør modtaget tilbagemelding fra Albertslund Kommune omkring deres stilling/holdning til ventilationsprincipperne ved renovering af Galgebakken. Der citeres fra Christian Marklunds svar:

### *Naturlig ventilation:*

*Svar: Vi kan godt forstå jeres bekymring. Brugeradfærd er et betydeligt usikkerhedsparameter for denne løsning som bør medtages i beslutningen. Ikke desto mere er det en løsning som vi indtil videre skal acceptere, så længe den ved udførelsen lever op til BR10.*

### *Decentral ventilation:*

*Svar: Vi har ikke erfaring med 1-rumsventilatorer med varmegenvinding. Løsningen kræver at denne bliver balanceret ordenligt, så der ikke suges forurenede luft fra bade/WC-rum til andre opholdsrum, jf. BR10 kap.6.3, stk. 4. Det er ikke en løsning som vi vil anbefale.*

### *Mekanisk ventilationsanlæg med varmegenvinding:*

*Svar: Løsningen med mekanisk ventilationsanlæg med varmegenvinding er den løsning som vi vil anbefale som bedste løsning. Hvis lavenergiklasse 2015 bliver standard i 2015, vil det nok snart blive obligatorisk ved nybyggeri at opføre bygninger med ventilationsanlæg med varmegenvinding. At vælge denne løsning er derfor en fremtidssikret løsning. Det skal også tages i betragtning, at der går mange år før man igen skal foretage en så omfattende renovering i Galgebakken.*

Holdningen fra AK er således rimelig klar, de anbefaler et mekanisk ventilationsanlæg med varmegenvinding. Der er dog ingen tvivl om der blandt mange beboere (af dem der har ytret sig i temagrupper o.lign.) som er betænkelige/modstandere af mekanisk ventilationsanlæg.

LVS fremhæver særligt tre problemstillinger ved fravalg af mekanisk ventilationsanlæg:

1. Naturlig ventilation kan vanskeligt styres således det krævede luftskifte kan opnås. Det stiller store krav til den enkelte beboer om at bruge sin bolig fornuftigt.
2. LBF har støttet etablering af mekanisk ventilation med varmegenvinding. Hvis dette fravælges bortfalder en forholdsvist stor andel af det samlede støttetilsagn.
3. Ingeniørfirmaet Henrik Larsen A/S (installationer) vil foretage en ansvarsfraskrivelse på den del af installationerne hvor man går imod deres anbefalinger. Dvs. bygherre står selv med projektansvaret.

LVS ønsker driftsherres holdning til ovennævnte problemstilling hvis der afviges fra både AK og Henrik Larsen A/S's anbefalinger. JBA følger op med tilbagemelding.

F.s.v.a. mock up af et ventilationsanlæg er det efterfølgende aftalt mellem JBA og LVS at der laves et mekanisk anlæg i en A bolig. Derefter evalueres sammen med beboerne inden prøvehuset laves.

## 8. **Kommunikation, information, arrangement m.v.**

PWB orienterer om forslag til indholdet af næste nummer af Byggeposten, der skal være en opsamlingsudgave efter delafslutningen af temagrupperne. LVS er lidt bagud med udsendelsen grundet langtidssygemelding i egen organisation.

Der var en længere snak om hvorledes beboerhenvendelser skal håndteres. SP svarer allerede nu på daglige henvendelse og foreslår en lille pamflet, der kan ligge på ejendomskontoret til de beboere, der henvender sig. I denne pamflet kunne også reklameres for hjemmesiden m.v. De samme informationer skal naturligvis være tilgængelige for alle beboere via hjemmeside m.v.

Spørgsmål fra presse o.lign. skal alene besvares af BO-VEST v/ Anne Sophie Hansen, der evt. uddelegerer svar.

Spørgsmål af teknisk karakter skal JBA tage sig af. JBA kan evt. også uddelegere svaropgaven.

Beboerdemokraterne i HPU skal ikke være svarorgan, det er administrationen som ovenfor beskrevet.

LVS har aftalt med Louise Hansen (BO-VEST) at han sender oplæg til FAQ spørgsmål til hjemmesiden.

Det blev aftalt at se hvor "galt" det går med beboerhenvendelser i denne mellemfase, før der evt. træffes beslutninger om et særligt svarberedskab el.lign.

## 9. **Proces for driftskontoret.**

Tagundersøgelserne er nu indstillet da det er samme skadesbillede, der viser sig nu hvor halvdelen af de udvalgte tage er undersøgt. Der er ikke grund til at påføre tagene unødige reparationer, med mindre LBF kræver samtlige 10 % undersøgt. Så må der laves supplerende undersøgelser. Det er rådgivernes vurdering af omfanget af det undersøgte bør være tilstrækkeligt.

SP ønsker ikke driftskontoret bliver "glemt". Ikke så meget for driftens skyld, men D husene er boliger for mennesker, der måske bor i et usundt hus. LVS forsikrer om undersøgelserne ikke glemmes, men da mødet med LBF først er efter sommerferien forandrer det lille afbræk i undersøgelserne ikke noget for sagsbehandlingen.

## 10. **Eventuelt**

NE og øvrige i byggeudvalget har gennem flere år eksperimenteret med reparation af de røde betonelementer. Det er sket i samråd med Watson Facaderenovering, der har udviklet en reparationsmetode, som er meget velegnet til betonelementerne. NE var nervøs for om denne store viden og udviklingsarbejdet ville gå tabt når arbejderne udbydes. Dels er Watson ved at trække ned og dels er det ikke givet han vil få opgaven. LVS foreslår Watson tilknyttes som konsulent (og honoreres af byggesagen under en eller anden form) og dermed købes til at rådgive og

overvåge dem, der skal udføre renoveringen til sin tid. Alle er tilfredse med den idé som der kan arbejdes videre med.

**11.**

**Næste møde**

Næste helhedsplanudvalgsmøde afholdes tirsdag den 1. juli 2014 kl. 17-19 i GAB's lokaler.

Lars Vind Scheerer - referent