

**Helhedsplanudvalget møde 15**

**Afholdt den: 6. januar 2015 kl. 17.00-19.00 i GAB's lokale, Galgebakken.**

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

---

**1. Godkendelse af forrige referat.**

Der var som sådan ingen kommentarer til referatet, men en del kommentarer til de emner vi drøftede ved sidste møde. Disse kommentarer indføres under de relevante punkter.

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

PWB orienterede kort om at der holdes et afsluttende temagruppemøde med badeværelsesgruppen. Herefter udarbejdes temagruppens indstilling til HPU om hvilke badeværelser, der skal være standardløsninger.

**3. Tidsplan**

JBA opridsede kort hovedpunkterne i den gældende tidsplan. 2015 drejer sig i det væsentligste om færdiggørelse af evalueringen af badeværelser, facader og endelig afklaring af ventilationsløsningen. Derudover naturligvis projektering og udførelse af prøvehusene.

LVS udtrykker bekymring overfor tidsplanen i forhold til ventilationsprojektet. Vi er ganske langt efter tidsplanen på dette punkt, hvilket ikke kan tilskrives rådgivernes manglende indsats. Det er alvorligt og LVS efterlyser en handlingsplan hos projektlederen, JBA. NK foreslår der bliver sat en deadline for beslutninger, en glimrende idé, der kan realiseres og aftales efter det kommende ventilationsmøde med ingeniørerne (se herom senere).

#### **4. Økonomiske anliggender**

JBA fortæller kort om det nye boligforlig hvori der er afsat 4,2 mia. til renoveringer i 2015 og 2016. Det er godt idet vi forvanter at skulle ansøge LBF om en forøgelse af lånerammen bl.a. i forhold til omfangsdræn og D-husene.

#### **5. Tekniske anliggender.**

Som tidligere nævnt er der et alvorligt hængeparti omkring udformningen af ventilationsanlægget til Galgebakken – såvel teknisk som tidsmæssigt. Der er ingen løsninger endnu og dermed heller ingen løsning på hvad vi i første omgang skal bygge som mock-up.

LVS refererer til en anden sag hvor boligernes udformning umuliggjorde fremføring af ventilationskanalerne. Her ansøgte vi kommunen om dispensation fra kravet om etablering af ventilationsanlæg og etablerede spalteventiler i vinduerne og bare udsugning fra bad og køkken. Flere HPU medlemmer udtrykte umiddelbart begejstring ved denne mulighed og ønsker det drøftes med kommunen.

Hertil bemærker LVS to umiddelbare udfordringer. Dels skal LBF orienteres om denne reduktion i projektet hvorved der "forsvinder" ca. 60 mio fra skema A, og dels vil det manglende ventilationsanlæg uden tvivl medføre en yderligere accelerering af indeklimaproblemer med bl.a. skimmelsvamp som følge af manglende kontrol med luftskifte og luftkvalitet i boligerne. Det er alle enige om nok ikke er en farbar vej. Vi må afvente ventilationsmødet med ingeniørerne senere i januar.

I forhold til den byggede facademock-up var der en længere debat om godt og mindre godt/skidt ved det byggede. Der gengives herunder, de efter referantens mening, mest relevante kommentarer som rådgiverne følger op på:

- Størrelsen på vinduer og adgangsforhold gennem de nye døre kritiseres. Der er sket en reduktion af den fri åbning i døren på ca. 110 mm. Det duer ikke!.

- Er hældningen på "udhænget" på karnaptaget for lille?.

- Spørgsmål om alle døre skal have samme bredde? Kunne rækkehusenes hoveddør f.eks. være den eneste, der har fuld bredde?.

- Der skal kunne komme en kørestol ind i alle husene.

- Der er et ønske om facadens proportioner i højere grad bevares end nogle udvalgsmedlemmer føler det sker med karnappen.

- Der skal monteres en klods bag radiatoren således den ikke falder ned af væggen som det ofte sker i dag.

- Farven på facadepladerne syntes ikke at "være lige i øjet". Ligeledes er glansen og farven på alu-vinduer og døre heller ikke på plads. Det skal der arbejdes videre med.

- Der skal være et større udvalg af farveprøver som beboerne kan se på og vælge imellem. Det er aftalt gennemført ved, at arkitekterne udvælger f.eks. 8-10 relevante farver, som passer til Galgebakken. Disse fremlægges for HPU, der måske selekterer i farverne eller godkender alle forslag. Herefter fremvises prøverne for alle beboerne med besked om "vi skal bruge 5 farver. Hvilke farver syntes I skal pryde Galgebakken?" Derefter er det almindelig flertalsafgørelse, der bestemmer farverne.

- Der skal laves en fælles besigtigelse med HPU hvor vi i detaljer gennemgår facademock-up, og kigger på hvad er godt og hvad skal laves om. Det er jo hele formålet med en mock-up, at vi bruger den som arbejdsmodel, der ændres efter behov således alle parter til slut er enige om hvad der skal bygges. Overfor entreprenøren er det også et redskab, der viser ham hvordan vi vil have tingene skal bygges og se ud.

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

Der indkaldes til det afsluttende temagruppemøde i badeværelsesgruppen den 26. januar 2015.

## **7. Myndigheder (Landsbygefonden, kommunen m.v.).**

Ingen bemærkninger.

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

Der er ingen kommentarer til "GEO-slides", der skal benyttes til beboermødet den 13. januar 2015. LVS giver beskeden videre til GEO.

JBA redegør for den overslagsberegning, som han selv og BO-VEST har udarbejdet, på de huslejemæssige konsekvenser såfremt LBF ikke støtter etablering af omfangsdræn. BO-VEST har kalkuleret med en anlægsudgift på hhv. 5 – 10 – 12 mio. kr. (stigning 4,23 – 8,46 – 10,13 kr./m<sup>2</sup>/år) De lave beløb virker umiddelbart noget optimistiske og vækker også stor forundring hos flere HPU medlemmer, der mener en udgift på 30-35 mio. kr er mere realistisk.

Når der har været afholdt orienteringsmøde med beboerne skal der udarbejdes en rådgiverkalkulation på etablering af omfangsdræn samt tilhørende følgearbejder, honorarer, omkostninger m.v. Beboermødet er i øvrigt ikke et beslutningsmøde men et rent orienteringsmøde.

Der afholdes et ventilationsmøde med Henrik Larsen ingeniørfa. A/S den **29. januar 2015 kl 18.00 i GAB's lokale.**

**9. Proces for driftskontoret.**

Ingen bemærkninger.

**10. Eventuelt**

*GENTAGELSE: På spørgsmål om hvorvidt alle badeværelser skal renoveres er svaret ja. Alle ca. 1000 badeværelser indgår i helhedsplanen og skal derfor renoveres – det er også holdningen i HPU. Der kan så være beboere, som selv har fået foretaget renovering og hvis det kan dokumenteres, at SBI anvisning 200 er overholdt, skal BO-VEST forholde sig til hvorledes de pågældende beboere skal kompenseres økonomisk.*

*Et vægtigt argument overfor beboere, der har renoveret, vil være at der ikke samtidig er udskiftet og renoveret rør og gennemføringer. Det er en meget vigtig og uadskillelig del af en badeværelsesrenovering. Derfor skal alle badeværelser medtages.*

*JE spørger driften/JBA om ikke der findes en oversigt over hvem, der har fået tilladelse til at renovere eget badeværelse. JBA oplyser at der er registreret 11 boliger, der har fået renoveret badeværelse.*

*SP beder JBA om at udarbejde en lille skrivelse, der fortæller nye beboere om den kommende helhedsplan og de deraf følgende konsekvenser. JBA følger op. JE fastholder, at der skal udarbejdes et personligt brev til de 11 boliger. Derudover skal der skrives en generel information til alle beboere, der bringes på hjemmesiden og i Galgebakkeposten – det haster!. JBA følger op med det samme.*

**11. Næste møde**

Næste helhedsplanudvalgsmøder afholdes i GAB's lokaler:

tirsdag den 3. februar 2015 kl. 17-19.

Møderækken for HPU møder i 2015 er som følger:

- 3. marts
- 7. april
- 5. maj
- 2. juni
- 7. juli
- 4. august
- 1. september
- 6. oktober
- 3. november
- 1. december

Lars Vind Scheerer - referent