

**Helhedsplanudvalget møde 20**

**Afholdt den: 3. juni 2015 kl. 17.00-19.00 i GAB's lokale, Galgebakken.**

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

---

**1. Godkendelse af forrige referat.**

Ingen bemærkninger.

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

Besøget i mock-up med HPU er aftalt til 8. juni 2015 kl. 14. Derefter besøges Ideal Combi's showroom i Hvidovre. LVS har meldt afbud, FBS står for arrangementet.

(Rykket op fra dagsordens pkt. 8) BS fortæller om beboermødet den 28. maj, hvor nye udlejningsregler for supplementslejemål A1, A2 og D-boliger og deraf følgende ændringer for A5, A4 og A3-lejemål var til debat og afstemning. Det er endnu uklart hvilken konsekvens de igangværende drøftelser vil få på gennemførelse af helhedsplanen. Det handler særligt om indflydelsen på opdeling- og brandadskillelse af ventilationsanlæg samt forbrugsmåling og opdeling af haver. Der er aftalt en deadline med HPU for beslutning af ombygning af C2/C4 til 2 x C3 pr. 31.12.2015.

### 3. Tidsplan

Der blev omdelt tidsplaner for fuldskalarenoveringen og prøvehusene, hvorefter FBS gennemgik de overordnede milepæle, der gengives herunder:

- I prøvehusene kører de indvendige og udvendige arbejder samtidigt a.h.t. at spare tid. Det kan gøres fordi prøvehusene er ubeboede. Denne arbejdsproces sker dog ikke i fuldskalarenoveringen, da boligerne er beboede og de sideløbende arbejder vil belaste beboerne alt for meget.

- På fuldskalarenoveringen arbejder vi ud fra, at man i den ene ende af eksempelvis et stræde, arbejder udvendigt og i den modsatte ende af strædet arbejder indvendigt.

- Mock-up'en ændres i én arbejdsgang, det foretrækker beboeren. Det varer ca. 10 arbejdsdage. Det blev aftalt at HPU tager en fælles "kiggetur" på pladsen når karnappen ankommer – og inden den moteres. FBS indkalder.

- Det blev aftalt at evalueringen af mock-up, grundet sommerferien, rykkes således at evalueringen med både temagruppen og Galgebakkens beboere, gennemføres i august/september. PWB og LVS udarbejder en tidsplan herfor.

### 4. Økonomiske anliggender

LVS har udarbejdet et arbejdsnotat, der sammenfatter de arbejder, som pt. er tilkommet til helhedsplanen – og den økonomi, der tilhører de enkelte arbejder. Den økonomiske del forventes dog først klar efter sommerferien. "Notat om eksisterende og nye arbejder i forbindelse med helhedsplanen i Galgebakken" dateret 29.05.2015 blev tilsendt HPU til orientering forud for dagens møde. JBA/LVS orienterede HPU om baggrunden for notatet, som er et ønske fra BO-VEST. Notatet skal give alle sagens parter et overblik over de arbejder, som enten ikke er medtaget i helhedsplanen (helt eller delvist) eller arbejder, der er tilkommet af andre årsager.

JE roser notatet, men udtrykker samtidig stor bekymring om sagens økonomiske situation og de huller rådgiverne har konstateret mellem skema A og de seneste kalkulationer. Øvrige HPU medlemmer deler såvel ros til notatet som bekymring over økonomien.

BS ønsker en mere detaljeret gennemgang af notatet i forhold til de forskellige emner og deres tekniske, økonomiske og beboermæssige konsekvenser m.v. Evt. i form af et særmøde med de relevante teknikere og JBA. Det møde kan sagtens arrangeres, når økonomidelen er klar efter sommerferien.

JBA maner til økonomisk påholdenhed – det er alle med på. Lige nu er der ingen "patentløsning" på de økonomiske udfordringer. Der kan først for alvor arbejdes med løsningsforslag, når den samlede økonomiske konsekvens er kendt hvilket forventes efter sommerferien. Det er dog

fastslået at Landsbyggefonden skal inddrages som en medspiller i de ændrede økonomiske forudsætninger.

## 5. Tekniske anliggender.

JE bemærker at han stadig ikke er glad for det påtænkte ventilationsanlæg, der i første omgang installeres i prøvehusene. JE påpeger endvidere, at der ikke kan gives garantier for at de oplevede indeklimagener (skimmelsvamp) vil blive fjernet ved installering af et ventilationsanlæg. JE mener der er et misforhold mellem æstetik (forringelse af boligerne) og den funktionelle rolle som anlægget har. JE ønsker at beboerne får et valg mellem et fuldt ventilationsanlæg og en "light udgave" med f.eks. spalteventiler i vinduerne og udsugning fra køkken og bad. Endvidere ønsker JE skimmelsituationen analyseret nærmere for afklaring af om et ventilationsanlæg vil gøre den forventede positive forskel på indeklimaet i boligerne.

Alle udvalgsmedlemmer bakker op om JE's holdninger, idet ingen er begejstrede for tanken om en støjende, uskønt og pladskrævende ventilationsanlæg. NK mener ikke det nødvendigvis skal installeres i alle boligtyperne. NE mener at et anlæg uden kanaler vil være løsningen.

FBS/JBA/LVS er ikke uenige i de anførte bemærkninger, og forstår sagtens de bekymringer som beboerne gør sig i anledning af installeringen af et ventilationsanlæg. Men den opgave vi skal løse som rådgivere, er realisering af en helhedsplan (med tilhørende skema A) og det omfatter installeringen af et ventilationsanlæg i alle boliger. Vores ingeniører har blot givet et kvalificeret bud på en løsning af den stillede opgave.

Derudover vil LBF trække den del at støttetilsagnet tilbage, der vedrører ventilationsanlæg. LVS prøver at tale med LBF om de har erfaringer fra andre sager i DK hvor beboerne har haft samme tvivl som i Galgebakken.

JBA orienterer om mødet med HOFOR, som blev afholdt den 28. maj 2015. HOFOR har et servicekriterie, der arbejder med en 5 års hændelse på regnskyl hvor man ved det interval må acceptere at afløbssystemet ikke kan bortlede vand i samme takt som det falder. GEO's rapport har netop påpeget at systemet (også ved tilslutning af evt. omfangsdræn) kan klare hændelser op til 5 års regnskyl. HOFOR fortalte derudover, at der ikke er aktuelle planer om udskiftning/renovering af regnvandsnettet i Galgebakken.

GEO har nu afsluttet deres rapportskrivning som ligeledes er tilsendt HPU. Af rapporten fremgår bl.a. at der ikke er problemer med opstuvninger fra kloakken ved en almindelig 5 års-regn. Implementering af omfangsdræn vil kun marginalt ændre risikoen for opstuvning i en række brønde i det nordvestligste område. Hvis vi arbejder videre med tanken om der skal etableres omfangsdræn omkring husene, skal der kalkuleres en pris. JBA vil gerne have denne pris kalkuleret, og ønsker at prisen for rådgiverydelsen oplyses. Overslaget på omfangsdræn indgår i LVS' arbejdsnotat som tidligere nævnt.

NE har flere gange efterlyst at der arbejdes med alternative isoleringstyper som f.eks. Kingspan eller PIR skum i fast form. Totalrådgiver har allerede ved workshops med facadetemagruppen oplyst, at økonomien i de af NE ønskede isoleringstyper vurderes at ligge alt for langt væk i forhold til den økonomi vi har

til rådighed. JBA bemærker at han har vendt det med Jesper Rasmussen i BO-VEST, der ligeledes anbefaler HPU at arbejde videre med traditionelle isoleringsmaterialer.

NE mener man blot kan fjerne de eksisterende facadeplader og isoleringen. Derefter kan ny isolering monteres. FBS bemærker at det ikke er så enkelt. Der er nogle bygningsfysiske forudsætninger, der bliver ændret bl.a. bliver dugpunktet flyttet i konstruktionen.

LVS foreslår at der laves et særligt alternativt udbudsprojekt, hvor vi udbyder den dyre isoleringstype. Derved kan vi få entreprenørens pris på denne type isolering, idet LVS bemærker at vi ikke kommer det nærmere ved yderligere kalkulationer. Det betyder dog et merhonorar samt en tidsplanskonsekvens. LVS vender tilbage herom. Herefter kan HPU tage stilling til hvad man ønsker.

NK bemærker at diskussionen om isoleringstyper er lukket for længst og, at der ikke skal bruges flere penge på dette emne. NK vil stemme imod når det skal besluttes om rådgiver skal udarbejde et særprojekt.

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

PWB gennemgik kort ekstrakt af den interne evaluering (skriftlig udgave af opsamlingen er rundsendt). Alle syntes det havde været nogle gode timer – dog med en del afstikkere i drøftelserne, bl.a. om ventilationen. Men en god stemning var fremherskende på evalueringsmødet og samarbejdet parterne imellem forløber ganske fint.

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

Ingen bemærkninger.

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

JBA/SP fortæller om spørgsmålene fra beboerne, bl.a. beboere med handicappede (psykiske/fysiske) familiemedlemmer, kørestolbrugere m.v. Hvad gør de under renoveringen?. I BO-VEST regi bør der udarbejdes et skema el.lign. hvor det oplyses hvem, der er ansvarlig i de enkelte og konkrete situationer; kommunen, helhedsplanen eller BO-VEST. Der skal allerede nu udarbejdes et beredskab til de boliger hvori der er særlige behov. JBA har ansvaret herfor og tager den med hjem i BO-VEST hvor der må være erfaringer fra tidligere helhedsplaner, lovgivningen m.v.

Der udarbejdes et "sommer-byggeposten" med aktuel status for projektet m.v. PWB og LVS har ansvaret som vanligt. Udkast rundsendes til HPU forud for tryk og omdeling.

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

Ingen bemærkninger.

**10. Eventuelt**

LVS fremkommer med tilbud på honorarøkonomi m.v. på skimmelrapporten og alternativt isoleringsprojekt. Senest den 25. juni 2015

**11. Næste møde**

Næste helhedsplanudvalgsmøder afholdes i GAB's lokaler:

Mandag den 27. juli 2015 kl. 17-19.

Tirsdag den 1. september 2015 kl. 17-19.

Lars Vind Scheerer - referent