

Helhedsplanudvalget møde 24

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

Deltagere:	Biba Schwoon (BS)	-	helhedsplanudvalget
	Niels Wilken (NW)	-	helhedsplanudvalget
	Niels Keller (NK)	-	helhedsplanudvalget
	Jens Ellesøe (JE)	-	helhedsplanudvalget
	Niels Enevold (NE)	-	helhedsplanudvalget
	Susanne Palstrøm (SP)	-	BO-VEST (driftsleder)
	Jørgen Bach (JBA)	-	BO-VEST (projektleder)
	Frank B. Sørensen (FBS)	-	NOVA5 arkitekter
	Lars Vind Scheerer (LVS) (ref.)	-	NOVA5 arkitekter (TR)

Afbud:

Ikke mødt: Bo Ragnvald (BR) - helhedsplanudvalget

- 1. Godkendelse af forrige referat.**
Ingen bemærkninger.
- 2. Nyt fra temagrupper, eksterne interessenter, rådgivere m.v.**
Ingen bemærkninger.
- 3. Tidsplan**
FBS orienterer om tidsplanen for prøvehusene. Der har været en forsinkelse på opstarten, derfor er afleveringen tilsvarende udsat til ca. 15. januar 2016.
- 4. Økonomiske anliggender**
LVS har ultimo september 2015 udarbejdet et notat, som skal genåbne dialogen med LBF om det konstaterede behov for en udvidelse af de økonomiske rammer for realiseringen af helhedsplanen. JB orienterede om at BO-VEST sagsbehandler p.t. og der forventes en tilbagemelding i indværende uge. Derpå kan notatet rundsendes til HPU.

5. Tekniske anliggender.

FBS orienterer om, at naboen til Mark 2 har spurgt om muligheden for udretning af strædet til et lige forløb. Ændret adgangsforløb til det fremtidige ejendomskontor er aftalt mellem driften og naboen. HPU har ingen indvendinger og FBS sørger for udbudsprojektet tilrettes til de ændrede forhold.

Omkring indretningen af det fremtidige ejendomskontor aftales mellem SP og FBS, der udveksler ideer og skitser. HPU orienteres løbende om status.

Omkring asbest i de gamle facadeplader, og håndværkernes håndtering af pladerne under nedbrydningen, har medført at flere beboere har fremsat spørgsmål til sikkerheden for beboerne. FBS anbefaler at der udarbejdes en miljørapport, der beskriver evt. beboerrisici under byggearbejderne hvor der håndteres miljøfarligt affald. HPU er enige heri, arbejdet igangsættes.

JE har bemærket at der i den nye udgravning omkring D-husenes fundamenter til meget ujæve betonstøbninger. FBS oplyser at det er helt normal, der er tale om man oprindeligt har udført "jordforskalling". Selve den nye udgravning er fordi de har gravet for meget væk, at man kan se så meget af den oprindelige betonkonstruktion.

En beboer har foreslået at der udarbejdes en rapport angående krybekældre og konsekvensen af sokkelisoleringen. Det medførte en længere debat hvor følgende blev drøftet:

- JE spørger hvad BO-VEST anbefaler i forhold til at udarbejde en rapport om ovennævnte. JBA mener det vil være godt at der udarbejdes en "lille rapport" og anbefaler der bruges penge på dette. JE mener ikke der skal bruges penge på endnu en rapport bare fordi en beboer syntes det kunne være rart.

- NK er bekymret for at "en lille rapport" blot vil udvikle sig til flere rapporter og krav om nye undersøgelser.

- SP oplyser, at den løbende gennemgang af krybekældre ikke har afsløret særlige skimmelramte kældre.

- LVS oplyser at skimmelforhold i krybekældre også vil indgå i den aftalte sammenfattende skimmelrapport for Galgebakken.

- I forhold til den fremtidige ventilering af krybekældre når der er udført sokkelisolering, løses dette ved at lave en snorkelløsning med en fugtstyret ventilator. Det vil under alle omstændigheder forbedre ventileringen markant i forhold til nu, hvor mange ventilationsspalter er tilstoppet af fuglereder, beplantning m.v.

- Der var enighed om at Niras kunne spørges om de ville udarbejde en rapport omkring krybekældre, de har tidligere foretaget undersøgelser på 3 kældre og kender bebyggelsen m.v. Pris skal oplyses.

NK oplyser at der er en vægtmæssig begrænsning på køretøjer, der kører på stræder m.v. i Galgebakken. Det skyldes der ligger vandledninger i jord. FBS spørger HOFOR om tilladt max belastning.

Der spørges til levetider for glasfiber i forbindelse med karnappen. NW oplyser at levetiden er ca. 80 år for glasfiber.

6. Proces og organisation.

LVS oplyser at PWB fra Kuben Management desværre er blevet afskediget grundet manglende ordretilgang. LVS har truffet aftale med Kuben om at PWB bliver og færdiggør evalueringen af prøvehusene. HPU tager orienteringen til efterretning.

JBA orienterer om at der er planlagt en møderække med driften og udlejningen omkring "beboerhåndtering" under byggeriet. Det første møde holdes medio november, LVS deltager også.

Situationen omkring tilknytning af "byggemand Bob" er stadig ikke afklaret fra BO-VEST. Der tales om en mulighed for tilknytning af Berit Djarling, der har haft tilsvarende funktion under renoveringen af rækkehusene i Syd.

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

FBS orienterer om vores spørgsmål til Albertslund Kommune omkring deres holdning til det juridiske i evt. krav om etablering af et fuldt ventilationsanlæg. AK har oplyst følgende:

"Svar fra Albertslund Kommune 19.10.2015:

Jeg har i dag fået en tilbagemelding fra vores juridiske kontor, som blandt andet har det økonomiske tilsyn med de almennyttige boliger i Albertslund. Tilbagemeldingen derfra er, at Albertslund Kommune ikke har mulighed for at stille yderligere krav til byggeriet end dem som fremgår af BR10. Vi har derfor i vores vurdering kun taget de lovgivningstekniske aspekt med i vores vurdering. Beboerne har dog mulighed for selv at tage det op på ekstraordinært beboermøde, hvis de ønsker at ændre vedtagelser/aftaler."

På baggrund heraf må det konkluderes, at det er op til bygningsejers (VA) at vælge typen af ventilering af boligerne. BO-VEST afklarer hvorledes vi kommer videre i forhold til en beslutning ventilationssystem, som skal ske efter evaluering af prøvehusene – det er spørgsmålet om VA vil bede om en beboerafstemning eller de træffer beslutningen selv.

8. Kommunikation, information, arrangementer m.v.

9. Proces for driftskontoret.

Ingen bemærkninger.

10. Eventuelt
Ingen bemærkninger.

11. Næste møde
Næste helhedsplanudvalgsmøder afholdes i GAB's lokaler:

Tirsdag den 15. december 2015 kl. 17-19.

Tirsdag den 5. januar 2016 kl. 17-19.

Tirsdag den 9. februar 2016 kl. 17-19.

Lars Vind Scheerer - referent