

Helhedsplanudvalget møde 25

Afholdt den: 15. december 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
	Bo Ragnvald (BR)	-	helhedsplanudvalget
	Susanne Palstrøm (SP)	-	BO-VEST (driftsleder)
	Jørgen Bach (JBA)	-	BO-VEST (projektleder)
	Martin Olsen (MO)	-	BO-VEST (områdeleder)
	Frank B. Sørensen (FBS)	-	NOVA5 arkitekter
	Jesper Brigsted (JB)	-	Orbicon
	Lars Vind Scheerer (LVS) (ref.)	-	NOVA5 arkitekter (TR)

Afbud:

Ikke mødt:

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 er desværre en yderligere forsinkelse på færdiggørelsen af prøvehusene. Entreprenøren har oplyst, at han forventer en aflevering 08.02.2016. Det er ikke optimalt a.h.t. den videre beboerevalueringsproces, der var planlagt til primo februar 2016. Den primære årsag tilforsinkelsen har været, at der er tale om prøvehuse, hvor der eksperimenteres med løsningsmodeller. Særligt

har ventilationsaggregater og de fysiske pladsforhold forvoldt store kvaler med indpasningen i boligerne.

Den næste vitale begivenhed i beslutningsprocessen er det forestående åben-hus arrangement, som er rykket til ultimo februar 2016.

FBS/SP oplyser, at der er trængt vand ind i prøvehuset (det kommende ejendomskontor). SP ønsker at der tages fugtprøver under gulvet. FBS følger op.

Rådgiverne udtrykker bekymring om en del bygherrebeslutninger, som afventer afklaring. Eksempelvis den "hullede økonomi", typen af ventilationsanlæg, evt. omfangsdræn m.v. Endvidere skema A budget i forhold til realiteterne, som er afklaret under den igangværende byggeproces med prøvehusene og den forudgående projektering af samme. Der mangler i høj grad en afklaring af de økonomiske forudsætninger i forhold til bl.a. Landsbyggefonden og BO-VEST.

Den manglende afklaring kan få den konsekvens at hele processen sættes i stå. Såvel projekteringen af storskalarenoveringen som beboerprocessen, hvilket er ganske alvorligt. Derfor opfordrer totalrådgiver til, at BO-VEST speeder processen med afklaringen af økonomien og renoveringsomfanget mest muligt op.

4. Økonomiske anliggender

LVS og JBA har d.d. afholdt telefonmøde med Finn L. Madsen, den byggetekniske sagsbehandler i LBF. Et længere "møde" hvorfra LVS udarbejder et notat, der tilgår HPU efter godkendelse i LBF. De drøftede emner vil fremgå af notatet hvortil der henvises.

5. Tekniske anliggender.

FBS orienterer om, at der er kommet skærpede krav til lydavgivelse fra ventilationsanlæg i boliger. Det betyder at de lyddæmpere, der skal monteres, fylder mere på en i forvejen stærkt begrænset plads. Det giver en del udfordringer idet det var forudsat, at aggregatet kunne placeres i et 60 cm højskab hvilket ikke er muligt. Der arbejdes ihærdigt på alle fronter for at finde løsninger.

Endnu en snak om plan B; udsugning fra bad og køkken samt friskluftindtag via spalteventiler i vinduer. Det kan endnu ikke afgøres hvilken løsning, der skal benyttes i storskalarenoveringen. Først skal anlæggene i prøvehusene evalueres og vurderes med fordele/ulemper i forhold til løsningsmodel B som ovenfor beskrevet.

BR spørger til muligheden for brug af varmepumper. Det er dog ikke en mulighed som ligger indenfor helhedsplanens rammer. Derfor er der ikke arbejdet med denne løsning.

Der blev fremvist håndprøver på pladeinddækninger til ventilationskanaler samt et ventilationsaggregat.

Der blev ligeledes fremvist prøver på de med temagruppen aftalte standardløsninger for brusestang, håndvaskebatteri og brusebatteri.

JBA fortæller om supplementsboligerne og hvorledes de håndteres. JE bemærker hertil, at det er besluttet på et beboermøde at der pr. 31/3 2016 ikke længere udskilles supplementsboliger.

Det er i forbindelse med prøvehusene konstateret at der står store træer for tæt på husene når der skal isoleres sokkel. Derfor er rodnettet blevet beskåret hvilket svækker træerne ved storm. Fremover skal "Kim gartner" tages med på råd inden evt. fældning/beskæring. FBS følger op.

SP fortsætter med sine "tilsynsfotos" og sender til FBS som dokumentation for entreprenørens arbejder eller manglende opfølgning på indgåede aftaler.

NE spørger om facaden inddækkes ved demontage af gamle plader m.v. således at nedbør ikke skader den blivende trækonstruktion. FBS følger op overfor entreprenøren.

Der bygges kun standardbadeværelser (materialevalg) i prøvehusene. Når beboerne skal træffe eget valg bruger vi containerne til fremvisning af alternative flisefarver og formater m.v.

6. Proces og organisation.

Der foreligger endnu ikke en afklaring fra BO-VEST på hvorledes det skal afklares hvilken type ventilationsanlæg, der skal projekteres og bygges. Enten model A (som fremgår af helhedsplanen), som er et fuldt ventilationsanlæg med udsugning/ indblæsning og varmegenvinding. Eller model B, som er et udsugningsanlæg, der suger fra køkkenet via emhætte og fra bad. Friskluft sker via spalteventiler i vinduer. Der er fordele og ulemper ved begge løsninger. LVS har rejst spørgsmålet ved flere lejligheder; hvem bestemmer endegyldigt hvilket anlæg, der skal bygges?. Beboermødet, GAB eller VA's bestyrelse – eller en kombination?.

MO har et kort og præcist svar herpå. Det er GAB, som kan beslutte og indstille om ventilationsspørgsmålet skal til afstemning på et beboermøde hvor beboerne kan tage stilling på et oplyst grundlag, der belyser fordele og ulemper ved anlægstyperne. MO fortæller også, at kun i tilfælde hvor VA's bestyrelse vurderer, at GAB træffer en beslutning, der er til skade for afdelingen, bygningerne el.lign. vil træde ind og træffe beslutning. LVS udtrykker glæde over der nu er en afklaring af dette spørgsmål. Så er der noget at styre efter så vi kan være på forkant.

JBA fortæller at Jesper Rasmussen (BO-VEST) mener at en byggekoordinator først bør tilknyttes sagen 3-4 måneder før byggestart. Der er der ikke udelt tilfredshed med i HPU, der mener at personen skal tilknyttes før. JBA følger op i baglandet. JBA fortæller at byggekoordinatoren i Syd også passer Vest men nok ikke kommer på Galgebakken. To be continued..

SP fortæller om de erfaringer, som er gjort i bl.a. Syd også kan bruges i Galgebakken. F.eks. i forhold til varslingsbreve og registreringskemaer. Alle er enige i, at det er en god idé med genbrug.

BS bemærker at det er vigtigt, at den kommende byggekoordinator er en kompetent, robust og rummelig person, idet man har dårlige erfaringer.

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

Se pkt. 4 vedrørende LBF.

8. Kommunikation, information, arrangementer m.v.

LVS har udarbejdet et oplæg til julebyggepost. Der er lidt kommentarer som tilrettes. SP trykker og omdeler 18/12 som aftalt med LVS.

Der er nyt i forhold til forbrugsmålere som installationstemagruppen skal orienteres om. PWB udsender mail til gruppens medlemmer med information fra Jesper Brigsted.

I forhold til åbning/lukning af badeværelsescontainerne ved beboerfremvisninger for GB's beboere er det aftalt, at driften åbner/lukker i dagtimerne og NW vil gerne være "lukkemand" i aftentimer efter fremvisninger. Tak til Niels W.

9. Proces for driftskontoret.

FBS fremviser og gennemgår nye tegninger.

10. Eventuelt

Ingen bemærkninger.

11. Næste møde

Næste helhedsplanudvalgsmøder afholdes i GAB's lokaler:

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

Tirsdag den 1. marts 2016 kl. 17-19.

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

Tirsdag den 3. maj 2016 kl. 17-19.

Tirsdag den 7. juni 2016 kl. 17-19.

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

Lars Vind Scheerer - referent