

Helhedsplanudvalget møde 26

Afholdt den: 9. februar 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)
	Frank B. Sørensen (FBS)	-	NOVA5 arkitekter
	Pia Wallbohm (PW)	-	proceskonsulent
	Lars Vind Scheerer (LVS) (ref.)	-	NOVA5 arkitekter (TR)

Afbud:

Ikke mødt:

- 1. Godkendelse af forrige referat.**
Efter aftale med GAB har BS skrevet et notat, som kommenterer udvalgte punkter i forrige referat. LVS har skrevet en svarmail. Der henvises til den pågældende korrespondance for yderligere information.
- 2. Nyt fra temagrupper, eksterne interessenter, rådgivere m.v.**
Der skal hurtigst muligt udsendes materiale til installationstemagruppen om forbrugsmålere m.v. efter HPU har kommenteret indholdet. PW følger op med ingeniører.
- 3. Tidsplan**
Det kører ikke rigtigt godt med vores entreprenør (Hald & Haldberg) på prøvehusene. Der er opstået nye forsinkelser, men FBS følger dem tæt så vi kan blive færdig til åbent hus arrangementerne.

LVS er på vej med en revideret hovedtidsplan, der også tager højde for sagsbehandlingstider i LBF og AK. LVS understreger, at det er vigtigt for det samlede forløb (projektering og udførelse), at der såvidt det overhovedet er muligt, ikke sker forsinkelser af processen, der kan bremse projekteringen. Det er vigtigt at projekteringsprocessen kan fortsætte ad de spor, som er afklaret. Også selv om der eksempelvis for ventilationsarbejder og landskabet er en uafklarede udførelsesmæssige og økonomiske forhold, der afventer LBF's tilbagemelding.

4. Økonomiske anliggender

Der er nødvendige ekstraarbejder til rådgivere forbundet med henvendelsen til LBF vedrørende sagens økonomiske forudsætninger. LVS anmoder BO-VEST om, at der bliver udarbejdet et dokument/allonge til rådgiveraftalen på disse ydelser. Visse af opgaverne må afregnes efter medgået tid og andre kan der afgives en fast økonomisk ramme på. JBA følger op.

5. Tekniske anliggender.

Endnu en snak om ventilationsanlægget og de mulige alternativer til det anlæg, som er bygget i prøvehusene. JE mener at beslutningen om anlægstypen er politisk og skal besluttes i GAB, men det naturligvis i sidste ende er beboerne, som skal tage stilling.

For at afklare hvor stemningen ligger hos beboerne i.f.t. anlægstypen kunne vi i forbindelse med åbent hus spørge beboerne om deres mening – uden det er andet end en "interessetilkendegivelse" fra deres side.

LVS fortæller om det krisemøde, som har været afholdt med H&H omkring deres arbejde og proces i prøvehusene. Det er fortvivlende fordi de mange løfter om bod og bedring fra H+H, åbenbart er glemt så snart mødet hæves. Der er ikke indbygget sanktioner i udbudsmaterialet, det gør man ikke ved prøvehuse, så det er meget få (ingen) pressionsmidler vi har overfor entreprenøren. Vi kan true med voldgift m.v., men den vej vil vi helst ikke gå. Det fordyrer og forlænger processen, og det bliver husene ikke færdige af – tværtimod. Vi prøver med noget forøget tilsyn af NOVA5s byggeleder.

BS ser gerne der tages fugtmålinger i prøvehusene, da der har været perioder hvor der ikke har været afdækket for vejrliget – og der hos beboerne er frygt for fugt og skimmel i boligerne. SP får selv taget fugt/skimmelmålinger i A huset efter aflevering.

H+H har (hårdt presset) selv taget stikprøvevise fugtmålinger af trækonstruktionen i det lette facader. De viser et fugtindhold på 18%, som ikke er kritisk. Træfugten skal være på over 20 % før der er fare for svampeangreb.

BS har fremsendt specifikke tekniske spørgsmål til prøvehusene, FBS svarede:

- Lyskasser; De er til transport af materialer i byggeperioden og tjener ligeledes som flugtveje under byggeriet. De laves i de lange husrækker og er et lovkrav. De overdækkes siden hen med riste og der er afløb i bunden og aflåst lem til

kælderen. NE ønsker en oversigt over samtlige nye lyskasser samt gør opmærksom på pladsforhold ved ekstraisolering af gavle ud mod stier visse steder. FBS er opmærksom herpå, og vil også udarbejde den ønskede oversigtstegning.

- Udskiftning af rør i kælder; FBS oplyser at H+H d.d. ikke er nået til dette. Derfor ingen erfaringer endnu.

- Ved fremvisning af A+B+C husene vil ventilationsanlægget være indreguleret og i drift så beboerne kan fornemme det.

- Der vil ikke være bygget pergolaer og skure ved prøvehusene, da de er afhængige af landskabsarbejderne, der heller ikke vil være færdigt ved fremvisning af prøvehusene. Temagrupperne, der har arbejdet med disse emner vil blive inviteret senere og ligeledes resten af beboerne så løsningerne kan ses i virkeligheden. D husene vil heller ikke være færdige ved de første fremvisninger, der volder ventilationen særlige kvaler p.g.a. nye myndighedskrav.

FBS vil forsøge at få vand i hanerne til åbent hus arrangement.

Badeværelserne; FBS fortæller at de eksisterende vægge er skæve ligesom den nødvendige afrensning af væggene medfører et større slid i gasbetonen, der yderligere bidrager til skævheden. Der har også været større udfordringer med opretning af bagfald på gulve, der har betydet en større opbygning af den nye konstruktion, som ikke efterlader plads til gulvvarme.

Hængsling af døre; Der har været udført forsøg med hængsling af stalddøre på en anden måde, da der har været klaget over de ikke kunne åbne 180°. Det kan dørene hvis de vendes som forsøget. Men det kan forkastes hvis det ønskes.

Brevsprækker; De ønskes prissat i det store udbud. Det er dog et spørgsmål om Post Danmark ikke vil forlange postkasseanlæg centralt.

Ventilation i D huse; De er projekteret med et fælles ventilationsanlæg. Men trods talrige henvendelser til AK har de ikke meldt tilbage, og først for kort tid siden har AK fremsat krav om der etableres røgventilation når kanalerne krydser lejlighedsskel. FBS fortæller om mulighed for at arbejde med et indvendigt individuelt anlæg pr. bolig og med kanalføring hvor der ikke er brandkrav – alternativt et anlæg på taget af D husene. Emnet dyrkes nærmere, HPU vil dog gerne have, at beslutningen om anlægstype i D husene udskydes til LBF's tilbagemelding er kendt – nybyg eller renovering af husene. Derfor indgår D husene heller ikke i åbent hus fremvisningen.

6. Proces og organisation.

JBA giver en status på ansættelsen af en byggekoordinator. Der arbejdes i BO-VEST på en stillings- og opgavebeskrivelse som SP og JBA er meget inde over. Arbejdet er endnu ikke færdiggjort. JE ønsker at se nævnte opgavedefinition til byggekoordinatoren og evt. kunne give input og kommentarer. HPU er enige heri. JBA fremsender til HPU for kommentarer.

På foranledning af HPU afholdes der snarligt møde med BO-VEST (Lisa F. Nielsen, Jesper Rasmussen og JBA) om status på udeståender med LBF, økonomi m.v. Lisa indkalder til mødet.

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

Arbejdet med det supplerende materiale, kalkulationer, rapporter m.v. til LBF er under udarbejdelse oplyser LVS, der samtidigt bemærker at det er et stort arbejde, som skal udføres omhyggeligt og gennearbejdet. Det forventes, at der i marts kan være et udkast klar til godkendelse i HPU.

8. Kommunikation, information, arrangementer m.v.

PW fortæller om åbent hus arrangementerne og hvordan de kan forløbe. De foreslåede datoer fra PW og LVS er ikke optimale. Nye datoer aftales som weekend arrangementer pga. beboernes mulighed for deltagelse. Følgende datoer er herefter besluttet:

- Lørdag og søndag den 12. og 13. marts og 19. og 20. marts. Kl. 10.30-13.30 (lør) og kl. 13-16 (søn). Rådgivere deltager kun lørdage, HPU klarer søndage.

SP sørger for der afdækkes gulve i husene, så man ikke skal have blå futter på.

FBS sørger for entreprenøren laver trappetrin op til husene så folk kan komme ind.

NW sørger for der er åbent i badeværelsescontainerne på ovennævnte datoer.

Der afholdes ekstraordinært afdelingsmøde den 26. april 2016 kl. 19.30. Materialet skal udsendes senest 19. april 2016.

LVS fortæller, at man højst sandsynligt er nødt til at indtænke genhusning af beboerne i en kortere periode hvis det fulde ventilationsanlæg skal bygges. Det skal bl.a. ske hultagning i betonvægge og tage med store diamantboremaskiner, kanalføring i opholdsrum og arbejder i køkken, der vanskeliggør brug af køkkenet meget.

I materialet, der udsendes til beboerne inden mødet den 26. april, skal der også indgå en orientering til beboerne om ventilationsanlæg, fordele/ulemper (også under udførelsen ~ genhusningen) samt om muligt alternativ, samt fordele/ulemper til det viste ventilationsanlæg. Notatet skal klæde beboerne på til at forholde sig sagligt til det viste anlæg i prøvehusene.

Det kunne være en stor fordel hvis der kunne laves en mock-up af et alternativt ventilationsanlæg. JBA/SP kontakter udlejningen og reserverer det førstkomende ledige hus, der ikke er et D hus.

9. Proces for driftskontoret.

I.b.

10. Eventuelt
Ingen bemærkninger.

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

Torsdag den 3. 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