

Helhedsplanudvalget møde 33

Afholdt den: 04. Oktober 2016 kl. 17.00-19.00 i ejendomskontoret, Galgebakken.

Deltagere:	Biba Schwoon (BS)	-	helhedsplanudvalget
	Niels Enevold (NE)	-	helhedsplanudvalget
	Bo Ragnvald (BR)	-	helhedsplanudvalget
	Birthe Y. Nielsen (BYN)	-	helhedsplanudvalget
	Steen Søndergaard (SSØ)	-	helhedsplanudvalget
	Lars Skovenboe (LS)	-	helhedsplanudvalget
	Susanne Palstrøm (SP)	-	BO-VEST (driftsleder)
	Christian Lind (CL)	-	BO-VEST (projektleder)
	Bettina Neldeberg (BN)	-	ingeniør, Orbicon
	Marianne Nimb Q. Melkjorsen (MQM)	-	komm., BO-VEST
	Anne Lose Larsen (ALL)	-	projektleder, NOVA5
	Thomas Dahl (TD)	-	partner, NOVA5 arkitekter
	Frank B. Sørensen (FBS)	-	NOVA5 arkitekter
Afbud:	Jens Ellesøe (JE)	-	helhedsplanudvalget
	Marianne Levinsen (ML)	-	landskabsark. M.Levinsen
	Eva Henriette Olsen (EHO)	-	landskabsark. M.Levinsen

Ikke mødt:

1. Godkendelse af forrige referat.

NE -pkt. 5, NE erstattet af flg.:

Har ikke på noget tidspunkt anbefalet bagfald, blot gjort opmærksom på, at der for øjeblikket de fleste steder er manglende fald, dvs. ikke-fald fra bygninger, men plant terræn, og at dét overalt at skulle skaffe fald væk fra bygninger vil betyde, at en stor del af Galgebakken skal bygges om, da det så ikke vil være muligt at skabe tilslutning til omgivende terræn (stræder, trapper, ramper m.v.)

NE mener, at man efter renoveringen skal tilbageføre terrænet, som det er i dag, dog uden bagfald, dér hvor det måtte forekomme.
En regulering og opretning overalt vil være en voldsom og bekostelig affære, der vil betyde ombygning af en stor del af bebyggelsen.
NE bemærker også, at man må søge dialog med AK om mulig dispensation fra byggeloven, der foreskriver fald væk fra bygninger.
Kommentaren hertil er, at denne løsning på ingen måde kan anbefales...
(fortsættelse som i referatet)gen bemærkninger.

8. Kommunikation, information, arrangementer mv.

Efter aftale blev pkt. 2 på dagsordenen byttet om med pkt.8
MQM gennemgik fremsendt (30.09.16) oplæg til retningslinjer for kommunikationsgruppe under HPU.
Kommunikationsgruppe afholder 6 møder årligt og vil være fast punkt under HPU møder.

BS er der nogle økonomiske rammer, hvis der laves materiale til omdeling, stander mm. f.eks. i forbindelse med prøvehusene.
SP ikke umiddelbart
BYN finder oplægget meget upræcise.
MQM indkalder til møderne via doddle, hvor oplæg videre bearbejdes.

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

SBMI's rapport
SBMI's undersøgelser af de 6 udvalgte boliger. SBMI's rapporten er modtaget og rundsendt.
Anbefalinger er følgende:
1. Sokkelisolering og tætning mod indtrængende overflade vand ved sokkel.
2. Omfangsdræn af samtlige boliger
3. Balanceret mekanisk ventilation i boligerne.

Næste temagruppemøde
På mødet skal drøftes og informeres om ventilationsløsninger i boligerne og nuværende skimmelsvamp forekomst i boligerne
SN udleveret opgørelser over skimmelvækst i bebyggelsen.
SN oplyste at der årligt bruges kr.3 mio på skimmelsanering i boligerne og her er ikke indregnet tomgangsleje mm.
SN er igang med at udarbejde en økonomisk oversigt på de årlige totale udgifter til skimmelsanering.

Der er vigtig at skimmelproblematikken kommer frem på mødet, da bebyggelsen har store problemer med skimmel i de fleste type boliger.

3. Tidsplan

Skure
FBS har igangsat skure. Det er aftalt med entreprenøren (Arne Petersen) arbejdet går i gang når det "dygtige" sjak er klar. FBS har opstart møde i uge 41. Der startes ved hende der mangler skur.

Russervindue

Der udføres en prøve på russervinduet i boligtype A og B.
BN kommer med oplæg til tidsplan. – Projektmateriale, udførelse og testperiode, behandling af test resultater.

Hovedtidsplan

Tidsplanen er forsinket med 3 – 4 måneder
Yderlig forsinkelse kan forekomme afhængig af hvornår LBF giver endeligt svar på indsendt skrivelse pkt.7

4. Økonomiske anliggender

Ingen bemærkninger.

5. Tekniske anliggender.

Ventilation russervinduet

FBS/BN der er ikke noget dokumentation på at russervinduet har den ønskede effekt. Der er udført et byggeri på Fyn, hvor Teknologisk Institut har testet vinduerne, men boligforeningen vil ikke videregive test resultat.

CL kontakter boligforeningen.

BN undersøger om anden producent har fået vinduet testet.

TD hvis der ikke forligger en dokumentation på at produktet, kan opfylder de tekniske krav som stilles og har været teste, skal forholdt indgå i projektet som risikobehæftede forhold og oplyses byggeskadefonden.

BN/FBS gennemgik den udarbejdet oversigt på russervinduer og luftskifte for samtlige boligtyper.

Konklusionen var følgende:

1. A5 og A4 Grundventilation og erstatningsluft ved brug af emhætte ok, dog ingen forvarmning af luft ved brug af emhætte.
2. A3 Grundventilation er ikke tilstrækkelig, det kræver tilførsel af friskluft udefra (ventil i væg eller vent. anlæg).
3. A2 Grundventilation er ok. Erstatningslufter Lang fra tilstrækkelig (kræver ventil eller vent. Anlæg). Krav til emhætte: max 144 m³/t
4. A1 Grundventilation er Ikke tilstrækkelig, kræver tilførsel af friskluft udefra (ventil i væg eller vent. anlæg). Erstatningsluft er Lang fra tilstrækkelig (ventil i væg eller vent. anlæg påkrævet).
5. B5 Grundventilation er Ikke tilstrækkelig - Kræver tilførsel af friskluft udefra (ventil eller anlæg). Erstatningsluft er Lang fra tilstrækkelig (ventil eller vent.-anlæg).Krav til emhætte i Rævegrav: max 144 m³/t, overtryksventil mellem de to boliger er nok nødvendig.
6. B4 og B1 Grundventilation er Ikke tilstrækkelig - Kræver tilførsel af friskluft udefra (ventil eller anlæg). Erstatningsluft er Lang fra tilstrækkelig (ventil eller vent.-anlæg)

7. C4, C3 og C2 Grundventilation er ok. Erstatningsluft ved brug af emhætte er lang fra tilstrækkelig (kræver ventil i væg eller vent.anlæg)

BN da vi ikke har et tilstrækkeligt erfaringsgrundlag med vinduer, har det været oppe på det hurtige arbejde ventilation gruppe om vinduer skal teste for træk og støj.

HPU der arbejdes videre med 2 prøveboliger (A og B) hvor russervinduet monteres, for at undersøge træk og støj forhold.

Rådgivergruppen anbefaler balanceret mekanisk ventilation i boligerne.

Dræn

SBMI: Det vurderes, at de største problemer i relation til skimmelvækst i boligerne i Galgebakken er kuldebroer mellem sokler og ydervægge, hvilket er. Indtrængning af fugt nedefra eller udefra kan være medvirkende til at risikoen forhøjes. Det skal derfor sikres, at der udføres byggetekniske ændringer, der kan eliminere begge årsager.

SBMI anbefaler Sokkelisolering, omfangsdræn og balanceret mekanisk ventilation.

Der er tidligere udarbejdet en rapport fra GEO, som ikke med tydelighed siger at nyt bedre drænsystem, løser problemet med periodisk vand i krybekælder, pga. jordbundsforhold.

TD kontakter GEO om de kan give en mere præcis anbefaling.

Prøvehus lyskasser

BN der er udført fagtilsyn og notat på vand indtrængende ved lyskasser.

Det er fejl i det udført og der løber vand ind i krybekælder via lyskasser.

Årsagen grundvand står for højt i forhold til faskinen. Der skal findes en anden løsning, det kan evt. være låg på lyskasse. BN afklare forholdet.

EFTERSKRIFT: *Punktet vedr. tilbagemelding på tidligere beboerforespørgsel om totaløkonomisk analyse af, om det kan betale sig, at gennemføre isoleringen af rørene i krybekældrene blev ikke drøftet på mødet. BN har efterfølgende oplyst, at Orbicon ikke kan påtage sig denne delopgave. BN vil forhøre sig om anden rådgiverfirma, som kan påtage sig opgaven.*

7. **Myndigheder (Landsbyggefondens, kommunen m.v.).**

Skrivelsen til LBF er indsendt og der er telefonmøde møde med sagsbehandleren den 12.10.2016. CL, TD, FBS deltager i mødet.

9. **Eventuelt**

Ingen bemærkninger.

10. **Næste møde**

Næste helhedsplanudvalgsmøder afholdes i GAB's lokaler:

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

Tirsdag den 6. december 2016 kl. 17-19.

Tirsdag den 11. januar 2017 kl. 17-19.

Anne Lose Larsen - referent