

Helhedsplanudvalget møde 34

Afholdt den: **01. November 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
	Jens Ellesøe (JE)	-	helhedsplanudvalget
	Susanne Palstrøm (SP)	-	BO-VEST (driftsleder)
	Christian Lind (CL)	-	BO-VEST (projektleder)
	Bettina Neldeberg (BN)	-	ingeniør, Orbicon
	Anne Lose Larsen (ALL)	-	projektleder, NOVA5
	Thomas Dahl (TD)	-	partner, NOVA5 arkitekter
	Frank B. Sørensen (FBS)	-	NOVA5 arkitekter
Afbud:	Marianne Nimb Q. Melkjorsen (MQM)	-	komm., BO-VEST
	Marianne Levinsen (ML)	-	landskabsark. M.Levinsen
	Eva Henriette Olsen (EHO)	-	landskabsark. M.Levinsen

Ikke mødt:

1. **Godkendelse af forrige referat.**

Biba: Generelt indeholder referatet stavefejl og upræcise forklaringer, som er uforståelig, som pkt. 5 risikobehæftede forhold, hvad er det?

Pkt. 5 Hvor der oplyses at test på russervinduer er udført af teknologisk institut, I notat af FBS er det oplyst DTU.

Byggeskade fonden

Rådgiverne og bygherren skal afgive en erklæring (Erklæring om risikobehæftede forhold i støttet boligbyggeri i henhold til § 7, stk. 2, i bekendtgørelse om kvalitetssikring af byggearbejder) om at projektet indeholder

risikobehæftede forhold, som har til hensigt at rette fokus mod materialevalg eller byggetekniske løsninger som vurderes at være risikobetonede. Formålet er at undgå svigt og skader, idet prædikatet større risiko gerne skal få parterne til at overveje andre løsninger.

2. Kommunikation, information, arrangementer mv.

Ikke behandlet på mødet

3. Tekniske anliggender.

Ventilation

CL oplyser at der er afholdt telefonmøde med LBF den 13.10.16
LBF påpeger i denne sammenhæng, at hovedårsagen til, at der ydes støtte til helhedsplanen for Galgebakken, er de udbredte problemer med skimmelangreb. LBF fastholder at deres støtte er knyttet til, at der etableres mekanisk, balanceret ventilation, som der også er indeholdt i skema A.

Vælges en anden løsning end balanceret, mekanisk ventilation, vil LBF som forudsætning for sit støttetilsagn kræve, at rådgiver garanterer, at denne løsning kan afhjælpe indeklimaproblemerne lige så effektivt i Galgebakken.

TD understreger, at med den begrænsede viden og manglende dokumentation for russervindues effekt, som der foreligger pt., har rådgiverteamet ikke mulighed for at garanterer at denne løsning afhjælper skimmelvækst og indeklimaproblemer med samme effekt som mekanisk, balanceret ventilation. Rådgiverenes forsikring dækker ikke risikobehæftede forhold, når der finder anden dokumenteret løsning.

JS, ønsker at forhandlingerne med LBF om russervinduet, genoptages.

Det blev aftalt at der udarbejdes materiale til beboer afstemning, hvor der fremlægges mulige løsninger med tilhørende økonomi:

1. Balanceret mekanisk ventilation, som prøvehuse (anlæg i skab)/støtte LBF
2. Balanceret mekanisk ventilation med anlæg på taget/ forventet støtte LBF
3. Russervinduer/LBF støtter ikke russervinduet eller helhedsplanen

BN/FBS laver materiale til pkt. 1 og 2

BN russervinduer produceres bla. af HNS til 30.000 pr. stk. Vinduet sælges ikke som ventilationsvindue, men primært som lydvindue.

Dræn/Krybekælder

CL, LBF støtter kun omfangsdræn hvis der står blankt vand i krybekælder.

Der arbejdes ikke videre med dræn.

Der skal tages stilling til løsninger på affugtning af krybekældre:

1. Mekanisk ventilation – ikke støttet af LBF
2. Naturlig ventilation – støtte af LBF ved dokumenteret merbehov.

Inspektionslemme til krybekælder

FBS, adgangsforhold til krybekældre for inspektion opfylder ikke gældende krav iht. arbejdsmiljøforhold. FBS har undersøgt behovet for nye lyskasser og gennemgik oplæg til placering af disse.

Bemærkninger til oplæg:

- Hvor lemme ligger i private have, kan de evt. flyttes til stæder?
- Placering af lemme skal kontrolleres, nogle steder er de i konflikt med yderdøre.
- Antal at inspektionslemme virker voldsomt.

FBS ser på forholdene og tilpasser skitse. Arbejdstilsynet kontaktes for gennemgang og forespørgsels om det kan det accepteres at afstande mellem inspektionslemme forøges. (max. 15 m til udgang)
FBS fremsender BAR anvisninger til HPU.

Sokkelisolering

LBF har oplyst at sokkelisolering er u støttet. CL/FBS, sokkelisolering var med og støttet i helhedsplanen. Forholdet tages op med LBF og det forventes at sokkelisolering forsat er støttet.

Løsningen i helhedsplanen med højstyrkebeton sokkelelementer, er ikke en korrekt teknisk løsning. LBF vil ikke støtte efterisolering med puds, pga. Byggeskadefondens anvisninger.

FBS udarbejder forslag til løsning på efterisolering. Der undersøges hvor langt sokkelisolering skal ned under terræn, samt hvordan utætheder mellem sokkel og facadeelement lukkes forsvarligt for at undgå vandindtrængning og kuldebroer.

Når der foreligger en bearbejdet løsning, som HPU kan acceptere tages løsningen op med LBF, så det sikres at der kan opnås støtte.

Skure

Udførsel af prøve skure er i gang.

BS/NE har været forbi og konstateret, at det udførte ikke har den ønskede kvalitet.

FBS følger op med fagtilsyn og notat.

D- boliger

LBF har bevilliget støtte til renoveringen af D-boliger med rammebeløbet til nybyggeri på 13.500 kr. pr. bolig inkl. moms.

TD, det undersøges om det er muligt at renover D- boligerne for det beløb. Hvis det ikke er muligt, tages forholdet op med LBF.

Kan der evt. indarbejdes tilgængelighedsboliger, som kan opnå større bevillig pr. bolig.

FBS laver overslag og evt. forslag til tilgængelighedsboliger.

Prøvehus lyskasser

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

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

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

4. Økonomiske anliggender

LBF

Notat telefonmøde med LBF den 13.10.2016, fremsendt til HPU

Støttet af LBF (inkl. moms).

Mekanisk, balanceret ventilation med en ramme på 83.500 kr. pr. bolig, fordeling 50/50

Renovering af D-boliger rammebeløb 13.500 kr. pr. bolig

Inspektionslemme krybekælder fordeling med støtte 25 % og 75 % egenbetaling.

Sags omkostning pt.

CL, ca. sagsomkostninger på 40 millioner pt. CL opgør sagsomkostningerne.

Hvis balanceret mekanisk ventilations nedstemmes, skal sagsomkostninger afholdes over huslejen.

Budget

Budget af den 23.06.2016 skal revideres efter drøftelser med LBF
TD revidere budget.

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

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. i denne opgørelse.

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.

6. Tidsplan

Skure

Pågår

Russervindue

Der udføres en prøve på russervinduet i boligtype A og B.

BN kommer med oplæg til tidsplan. – Projektmateriale, udførelse og testperiode, behandling af testresultater.

Der udføres ikke prøve på russervinduet efter tilbagemelding fra LBF

Hovedtidsplan

Tidsplanen er forsinket med 5 måneder

Tidsplanen forsinkes yderligere af afstemning om ventilation, hvor projektets videre forløb afklares.

7. Proces og Organisation

Med LBF tilbagemelding om balanceret mekanisk ventilation, skal der afholdes afstemning om ventilation/helhedsplanen. Det forventes at der kan afholdes beboermøde og afstemning med udgangen af januar 2017. SP afklare afstemning form og mødedato.

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

Ingen bemærkninger

9. Eventuelt

Ingen bemærkninger.

10. Næste møde

Næste helhedsplanudvalgsmøder afholdes i GAB's lokaler:

Tirsdag den 13. december 2016 kl. 17-19.

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

Anne Lose Larsen - referent