

Referat

Den 14. februar 2017

Helhedsplanudvalget møde 37

Afholdt den: 07. februar 2016 kl. 17.00-21.00 i ejendomskontoret, Galgebakken.

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

Ikke mødt: Steen Søndergaard (SSØ) - HPU

1. **Godkendelse af forrige referat.**

Dagsorden er nummereret forkert. Mødet er nr. 37 og i februar.

Side 3 øverst 2. Afsnit. "Enkelt beboer udgår", så der kun står at der er egenbetaling.

2. **Kommunikation, information, arrangementer mv.**

Møde i kommunikationsgruppe afholdes mandag den 13.02.2017. På mødet vil indhold af byggepostens næste nummer blive drøftet.

Rådgivernes svar på en række beboeres ("Sergio Fox-gruppen") "Plan C" udsendes i uge 6.

CL udleverede prøve på opstilling af beboernes svar på spørgeskema om udlejningsforhold. Prøven er foreløbig og vil blive bearbejdet til at omfatte alle svar fra beboere, der har afleveret spørgeskemaet.

3. **Tekniske anliggender.**

Landskab

Seneste have-møde blev afholdt 13.09.2016. EHO Eva udleverede opsamlingsnotat på hvad der er status på landskab, 5 sider ialt. Temagrupper inviteres til en ny havetur og der foreslås **tirsdag den 21.03.2017, kl. 16:30**.

Belægningskema skal opsættes så valgmulighed fremgår. Det skal fremgå af skema, at der ikke er frit valg, men kun valg imellem de opstillede muligheder, da der er tale om reetablering og ikke nyanlæg.

Såfremt beboerne ikke ønsker de fremlagte muligheder, afsluttes med bærelag til efterfølgende etablering af egen belægning.

Skema skal opbygges så der er 2-3 skemaer for gårdhuse, række huse og evt. Sidste model med de belægnings, der vedrører hvert enkelt enhed.

Oplysning om skemaer og hensigten med disse skal med i næste byggepost.

NE ønsker at der tilføjes en valgmulighed med 150 x 300 mm fliser, da disse svarer til galgebakken oprindelige fliser.

Entreprenørens arbejdszone defineres i udbudsmateriale, så det er klart hvor der kan deponeres jord fra opgravning og hvor der er arbejdsområde.

Trædetrin i beton ved hoveddøre:

BS ønsker trædetrin i beton i ét stykke Bredde = 90 cm, Dybde = 50 cm, uden gråt tilslagsmateriale.

EHO oplyste, at alt som ikke er standard koster ca. 15 % dyrere.

JE påpegede, at GAB tidligere har vedtaget, at der så vidt muligt skal anvendes standardvare.

Afvanding:

Standardløsning med fald væk fra facade udbydes. Hvor der ikke er fald væk fra facade anvises en løsning og der skønnes et antal boliger, hvor der skal udføres fald væk fra bolig.

EHO oplyste, at der er en ny Dansk Standard på vej vedr. Sokkelafvanding, da disse skal tilsluttes afløb i stedet for til faskine. Hvis denne standard bliver til

virkelighed, vil det føre til anseelige udgifter i forbindelse med renovering af Galgebakken

Dronefoto:

EHO følger op på tidligere fremsendte tilbud på "light-model" på kr. 20.000.

Ventilation

Rådgivere blev orienteret om mødet mellem "Sergio Fox-gruppen" og ventilationsudvalget.

For at imødekomme mange beboerønsker, vil HPU have at rådgivere til at undersøge muligheder og økonomi ved en alternativ Plan C, som ikke indeholder ventilationsvinduer. I boligtype A5 skal der regnes med 3 stk. aggregater pr. bolig

VVS

Radiatorer med lavtemperatur:

Radiatorer med lavtemperatur ikke en del af helhedsplanen.

CL har undersøgt om der evt. ville kunne opnås tilskud til ændring af system. Alt tyder på at der ikke ydes støtte. Det skal undersøges, om evt. besparelsen i forbruget kan være med til at betale for udskiftning.

Alternativt kan der evt. monteres en "booster" på hovedledningen så den eksisterende installation kan benyttes.

Ved udskiftning af vinduer skal det undersøges, om lavtemperatur vil influere på radiatorstørrelse?

Badeværelser:

BS fremsender bemærkninger vedr. prøvehusene til FBS.

Belysning på fællesarealer

Belysning på fællesarealer er ikke en del af helhedsplanen.

BS ønsker undersøgt om Galgebakkens belysning kan overgå til Albertslund Kommune evt. på en afdragsordning, samt at der ansøges om fonds-midler til belysning.

Det kan ikke påregnes, at gamle LP Albertslund Lamper kan genanvendes, efter de har været opgravet i forbindelse med sokkelisolering.

Lette facader

Der er opsat prøver på forskellige facadeplader, disse besigtiges for en beslutning onsdag den 22.03.2017, kl. 10:00. Deltagere: BS, JE og FBS.

FBS foreslår, at der ikke skal være fem farver at vælge mellem, da flere af farverne ligger tæt på hinanden.

Nå der er valgt farver og facadeplader fjernes de øvrige facadeplader fra Galgebakken.

Espalier

FBS udarbejder alternativ espalier med færre lodrette lameller, som monteres på Torv 7.

Pergola

Ikke behandlet på møde.

Skure

FBS oplyser materialer.

Plankeværker

Placeres som eksisterende. Der indhentes pris på nye plankeværker i udformning som eksisterende plankeværker. Stolper er i dag sat i beton.

FBS oplyste at rådgiverne ikke ønsker at benytte trykimprægneret træ. Planker skal have en dimension, så de ikke slår sig.

Vinduer

Indadgående vinduer:

Begejstring for de indadgående vinduer i prøveboligerne er meget lille. De er meget vanskelige at betjene og udformningen af de "runde" greb er ikke tiltalende.

Indadgående vinduer udgår i stueetage og erstattes af faste partier og udadgående vinduer i værelser.

Arkitekt undersøger fordele/ulempes ved brug af andre vinduestyper på 1.sal.

Hoveddør:

Arkitekt undersøger om det er muligt, at montere ekstra lås i hoveddør.

BS ønsker undersøgt pris på bred vandret post med brevsprække.

Det er meget svært at låse hoveddøre i sidste stadium af aflåsningsproceduren.

LS sender foto af top/dreje vindue fra Valby til FBS.

Sokkelisolering

Bunch Bygningsfysik A/S har lovet færdig rapport om sokkelisolering i uge 7.

CL oplyste, at der har været afholdt møde med Albertslund Kommune sammen med Carsten Iversen. Mødet var indkaldt på vegne af Carsten Iversen, hvor kommunen havde bedt Bo-Vest om at deltage.

Omfangsdræn

Da Landsbyggefonden ikke yder støtte til etablering af omfangsdræn, er omfangsdræn ikke en mulighed inden for det eksisterende budget.

Ovenstående kommunikerer ud til beboere, når der har været afholdt møde med LBF.

Fiber- / bolignet

Fiber- / bolignet er ikke en del af helhedsplanen.

BS oplyste at der er indhentet et tilbud på ca. 1 mio kr.

På baggrund af helhedsplanens økonomi er dette emne ikke relevant.

Lyskasser

Ikke behandlet på møde

Betonstøttemure

Jørgen Nielsen, rådgivende ingeniører as har foretaget en registreret en af skaderne på eksisterende betonstøttemure. Omfang af skader indarbejdes i hovedprojekt.

Brune betonelementer

Jørgen Nielsen, rådgivende ingeniører as har foretaget en registreret en af skaderne på eksisterende betonelementer.

Murermester Watson (*Watson FacadeRenovering Aps*) skal færdiggøre de påbegyndte materiale- / farveprøver på de brune betonelementer, så snart vejret tillader det.

Lars Vind har i nedenstående mail til BS og NE af 10.04.2016 vurderet, at *Watson FacadeRenovering Aps* kunne tildeles opgaven med renovering af de brune betonelementer uden konkurrence, da der var tale om en specialviden, som ingen andre er i besiddelse af.

"..Ordregiver skal se på den samlede anskaffelse, uanset at den udmønter sig i flere delkontrakter. Kontrakter vedrørende bygge- og anlægsarbejder, tjenesteydelser eller ensartede varer, der opdeles i en række delkontrakter og som indgås samtidig, skal derfor sammenlægges værdimæssigt i forhold til vurderingen af kontraktens værdi.

Delydelsesreglen giver imidlertid ordregiver mulighed for at tildele særskilte delkontrakter fra udbud, hvis følgende betingelser er opfyldt:

- *Den anslåede værdi af de enkelte undtagne delkontrakter er under tærskelværdien*
- *Den samlede værdi af alle de undtagne delkontrakter ikke overstiger 20 % af kontraktens værdi.*

Det er kun tilladt at anvende delydelsesreglen, når ordregiver fra projektets begyndelse har planlagt, at reglen skal anvendes. Dog er det ikke et krav, at kontrakterne underskrives samtidigt.

Det er den vej (og den eneste) jeg mener vi skal gå for, at vi på lovlig vis kan få Watsons særlige ekspertise tilknytte projektet. "

Bo-Vest forholder sig til ovenstående vurdering og undersøger juridiske detaljer i EU-udbudsloven.

4. Økonomiske anliggender

Budget

Budgettet gennemgås på det planlagt med Landsbyggefonden.

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

Spørgemøde

Foreløbig dato for spørgemøde vedr. ventilation: Onsdag 22.03.2013

6. Tidsplan

Hovedtidsplan

Tidsplanen er 5 måneder forsinket (gentagelse).

Rådgiverne gør opmærksom på, at de nye undersøgelser af alternativt ventilationssystem giver yderligere forsinkelser i tidsplanen. Såfremt et forventet udbud først kan ligge efter sommer vil den samlede forsinkelse være ca. 10 måneder i forhold til seneste tidsplan og 1½ år i forhold til oprindeligt tidsplan.

7. Proces og Organisation

Genhusning

CL oplyste at de første undersøgelser af omfang af genhusning i byggeperioden af beboere med særlige behov er mindre end først antaget.

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

Det er aftalt, at der afholdes møde med Landsbyggefonden (LBF). Mødet skal afholdes inde det berammede spørgemøde med beboer.

HPU forventer, at byggechef og ledelse af LBF deltager i mødet.

På mødet med LBF skal der redegøres for:

- Revideret budget
- Ventilation. Historik og orientering om mange beboeres modstand til løsningen vist i de opførte prøveboliger.
- Sokkelisolering
- Omfangsdræn
- D-husene renovering eller nybyg

9. Eventuelt

Ingen bemærkninger.

10. Næste møde

Afholdes i GAB's lokaler:

Tirsdag den 07. marts 2017 kl. 17:00-19:00.

Frank Sørensen - referent

**) punkter med kursiv er relevante kommentarer, der er tilkommet efter mødet.*