

Referat fra Helhedsplanudvalgsmøde 49

Afholdt den: 6.2 kl. 17-19 på Ejendomskontoret, Øster 10-7 i Galgebakken.

Deltagere:

Bo Ragnvald (BR) - afdelingsbestyrelsesmedlem
Birthe Y. Nielsen (BYN) - afdelingsbestyrelsesmedlem
Thomas R. Rasmussen (TR) - afdelingsbestyrelsesmedlem
Lars Skovenboe (LSK) - afdelingsbestyrelsesmedlem
Susanne Palstrøm (SP) - driftsleder, BO-VEST
Christian Lind (CL) - projektleder, BO-VEST
Johanne Rytter Hansen (JRH) - kommunikation, BO-VEST
Thomas Dahl (TD) - partner, NOVA5 arkitekter
Berit Djarling (BD) – beboerkoordinator, BO-VEST

Afbud:

Vinnie Hansen (VH) -formand, VA.
Lasse Crüger (LC) – formand, GAB
Eva Henriette Olsen (EHO) - landskabsark., Marianne Levinsen
Steen Søndergaard (SSØ) – afdelingsbestyrelsesmedlem
Zahir Bashir (ZB) - afdelingsbestyrelsesmedlem
Birgitte Kelding Hansen (BKH) - projekteringsleder, NOVA5 arkitekter
Bettina Neldeberg (BN) - ingeniør, Orbicon

DAGSORDEN

Punkt 1: Godkendelse af dagsorden og punkter til eventuelt.

1.1 Godkendt dagsorden.

Referatet af nærværende HPU møde sendes af BD til CL, der formidler til andre.

Punkt 2: Kommunikation, information, arrangementer m.v.

2.1 Velkommen til Johanne. Johanne overtager byggekommunikationen på Galgebakken fra Marianne, der har fået andre kommunikationsopgaver i BO-VEST.

Der er pt. ingen afløser efter CL, men der afholdes samtaler og det forventes at der er ny ansat pr. 1. maj 2018. I den mellemliggende periode, vil Jesper Rasmussen være på sagen.

BKH/NOVA5 går snart på barsel, afløser kobles på sagen.

2.1 Emner til næste byggepost.

Der var et ønske om at byggeposten opsummer sagen som den står nu. Kommunen rykkes for referat fra seneste møde, så alle kan få en samlet status.

2.2 Der har været møde i Albertslund Kommune den 16.2 med Den Lille Ventilationsgruppe og Sergio Fox, Christian Marklund, Hans-Henrik Høeg og Rebekka Nielsen fra Albertslund Kommune, Jesper Rasmussen fra BO-VEST og Lasse Wilson fra HPU/GAB. Her blev Den Lille Ventilationsgruppe fremsendte spørgsmål drøftet med BO-VEST og kommunen. BO-VEST afventer referat fra mødet med kommunen.

2.3 BO-VEST er indkaldt til møde med Albertslund Kommune den 5.2.2018 vedrørende krybekældrene i Galgebakken på foranledning af en beboer i afdelingen. HPU har modtaget en tegning fra beboer vedr. isolering af krybekælder / betondæk. BO-VEST gav et kort referat fra mødet, hvor krybekælderproblematikken blev drøftet og BO-VEST oplyste at problematikken bliver sendt til ekstern granskning.

2.4 BO-VEST har den 27.2.2018 modtaget yderligere 2 spørgsmål fra Den Lille Ventilationsgruppe. Svar på spørgsmål vedlægges referatet.

Punkt 3: Tekniske anliggender

3.1 Landsbyggefonden har den 21.2.2018 svaret på fremsendte granskningstema og forslag til ekstern gransker. Fonden har i sit svar bl.a. peget på en anden gransker -Finn Mørck Nielsen, EKAS Rådgivende ingeniører A/S samt specificeret de tekniske rammer for granskningen. Den eksterne granskning af projektet kan nu igangsættes efter Landsbyggefondens nærmere anvisninger. Se bilag.

Alt materiale fremsendes til ekstern gransker, når denne er fundet. HPU opfatter svar fra LBF, som meget begrænsende overfor gransker. Henvendelser vedr. granskningen fra beboere, modtages fremadrettet udelukkende via mail til HPU – ikke ved personligt fremmøde hos bestyrelsesmedlemmer eller ved direkte kontakt til gransker.

3.2 Landsbyggefonden har den 21.2 spurgte til dokumentation for skimmelreoveringerne i afdelingen -både de skimmelreoveringer, der hidtidigt har været foretaget og fremtidige skimmelreoveringer. Fonden ønsker at der ved alle indkomne anmodninger om skimmelreoveringer fra beboerne i afdelingen og i forbindelse med flytteboliger foretages en grundig registrering med fotos og indtegnning på plantegning af hvor fotoerne er taget, så omfanget af skaderne kan vurderes i sagens videre forløb. Materialet skal fremsendes månedsvist til Fonden til der foreligger et tilpas omfangsrigt materiale til at vurdere skaderne.

Driften har oprettet et skema med registrering som ønsket og fremsender hver måned. Arbejder og oplysninger om samme skader indhentes fra 2017. Alle indhentede oplysninger sender driften direkte til LBF, cc. til gransker og BO-VEST. HPU og GAB orienteres løbende.

Punkt 4: Økonomiske anliggender

Ikke noget til pkt. 4.

Punkt 5: Nyt fra, eksterne interessenter, rådgivere m.v.

5.1 Der pågår fortsat dialog mellem BO-VEST's juridiske afdeling og boet efter Hald & Haldberg. Vurderingen er, at BO-VEST kan gøre brug af restsummen fra entreprisbeløbet. Udbedring af fejl og mangler i prøvehusene vil således være dækket. HPU kræver arbejderne igangsat hurtigst muligt og uden unødige ophold. På trods af skift i ansættelse hos BO-VEST, skal der ikke afvente igangsætning.

Punkt 6: Tidsplan

6.1 Der udarbejdes en tidsplan for det eksterne granskningsforløb i samarbejde med den eksterne gransker.

Punkt 7: Proces og organisation.

Se punkt 5, vedr. bemanning m.v.

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

8.1 BO-VEST har modtaget dagsordensoplægget fra GAB/HPU til mødet med Landsbyggefonden. Oplægget er sendt til Landsbyggefonden for fastsættelse af en mødedato. Der er endnu ikke kommet en tilbagemelding, CL rykker for mødedato. Svar sendes til både BO-VEST GAB.

Punkt 9: Eventuelt

9.1 Genudlejning af skimmelboliger. BO-VEST er i færd med at opgøre udgifterne til skimmelsamering og lejetabet i skimmelramte boliger til dialog med Landsbyggefonden om det er muligt at få dækket disse udgifter i byggesagen.

Udgifter opgøres til alle skimmelboligers sanering, inkl. lejetab. Opgørelse sendes til LBF, med ansøgning om at få støttet disse udgifter. SP og LS skal inddrages i forhold til hvilke konti der er benyttet.

HPU og GAB understreger at de ikke ønsker ventilationsanlæg, men sunde boliger står øverst på ønskelisten.

Punkt 10: Næste møde

10.1 Næste HPU er fastlagt til **tirsdag den 17.4.2018 kl. 17-19.**

Til Christian Lind – Bo–Vest

Vridsløselille Boligforening, Afd. 9, Galgebakken – Granskning af knudepunkt.

Med baggrund i Landsbyggefondens ønske om en granskning af mulighederne for løsning af skimmel- / kuldebroproblematikkerne i boligerne i afd. 9, Galgebakken i Albertslund anmodes I om at tage kontakt til Finn Mørck Nielsen, EKAS med henblik på en uvildig granskning af nedenstående.

Knudepunkt: Sokkel / facade / dæk over krybekælder.

Det forudsættes at Bo-Vest stiller alt relevant materiale til rådighed for gransker og herunder alle byggetekniske rapporter og notater mv.

Granskningen har til formål at afdække simplest mulige løsning og forventelig økonomisk mindst omfangsrige løsning.

Det er alene formålet at afdække muligheder for mindsning af kuldebro i knudepunkt til passende niveau. Det er ikke formålet at nå isoleringsgrad svarende til bygningsreglement eller lignende.

I materialet forud for granskningen skal det oplyses, at der som en del af renoveringen etableres balanceret ventilation i boligerne.

Granskeren opstiller flere alternative forslag og underbygger disse, samt foretager en prioritering af løsninger baseret på byggeteknisk kvalitet, bygbarhed og anslået pris.

Det forudsættes, at der afholdes et orienterende og afklarende møde mellem gransker, Bo-Vest og Landsbyggefonden når gransker har sat sig ind i eksisterende materiale. Ved dette møde kan granskningstemaet mv. eventuelt justeres efter nærmere aftale.

Byggesagen afholder udgifter vedrørende granskning og udgiften indgår i skema B og C.

Med venlig hilsen

Finn Lykkegaard-Madsen

Byggeteknisk konsulent

Byggeteknisk funktion

Landsbyggefonden
Stuðiestræde 50
1554 København V

Telefon: 3376 2000
Telefax: 3376 2005
Direkte telefon: 3376 2142
Mail: fma@lbf.dk



LANDSBYGGEFONDEN

Landsbyggefonden er en selvejende institution, der er oprettet ved lov. Læs mere på www.lbf.dk

To yderligere spørgsmål til HPU mødet d. 6. marts 2018, samt et uddybet krav om indsigt i det materiale, som er til rådighed for LBF og gransker.

1. Kan Nova5/BOVEST bekræfte, om der er dampspærre i de tunge facader, og om de er intakte?

Der er ifølge vores oplysninger ikke dampspærre i de tunge sandwich facadeelementer. Konstruktionen er beskrevet som beton for plade 62 mm. tyk, 50/70 mm. isolering og beton bag plade 100/150 mm. tyk.

Baggrunden for spørgsmålet er, at vi nu ved, at der mangler såvel fugtspærre i sokkelen som dampspærre i gulvet, og at vi også ved fra målinger, at der er fugtproblemer ved samlingerne mellem de tunge betonelementer. Der er en 2004 rapport om de tunge facader, (Tilstandsundersøgelser af betonfacader, Rambøll, 2004) men den er ikke tilgængelig på Renoveringshjemmesiden. Vi skal anmode om, at den lægges på renoveringshjemmesiden sammen med de andre manglende dokumenter.

2. Vil Nova5/BOVEST oplyse, hvordan samarbejdet med LBF har foregået i forhold til projektets faglige beslutninger?

Baggrunden er, at det på et orienteringsmøde hos LBF den 18. januar om renoveringsstøtteordningen klart blev fremført, at LBF ikke stiller krav om konkrete bygningsmæssige tiltag i renoveringsprojekter, da det projektfaglige er rådgivernes ansvar. Vi mener ikke, at det er det, vi har erfaret her på Galgebakken. Derimod at Nova5/Orbicon/BOVEST har lagt ansvaret for faglige beslutninger over til LBF, f.eks. at LBF ikke vil støtte omfangsdræn, og at LBF insisterer på mekanisk balanceret ventilation.

Vedrørende Landsbyggefondens holdning til støtte af omfangsdræn og mekanisk, balanceret ventilation henvises til: LBF mødereferat marts.2017, Telefonnotat om ventilationstype oktober 2016 samt telefonnotat om udvidet skema A januar 2016. Der ud over henviser vi også til forløbet med Sergio Fox og rådgiverteamet, herunder Sergio Fox/Den Lille Ventilationsgruppes plan C, der også er blevet fremlagt Landsbyggefonden.

I ovennævnte referater redegør Fonden dels for sin fortolkning af Skema A's "mekanisk, balanceret ventilation" samt tilkendegiver at man ikke vil støtte omfangsdræn. Vurderingen om hvad der kan støttes i helhedsplanen samt hvilke krav, der skal stilles til Skema A's mekanisk, balanceret ventilation er fra Landsbyggefonden. Vedrørende mekanisk, balanceret ventilation gør Fonden ydermere gældende, at vælger man at afvige fra Fondens krav påhviler ansvaret for alternative ventilationsløsninger rådgiverne - eksempelvis ved at anvende ventilationsvinduer, en plan C eller lignende i stedet. Det ansvar har rådgiver afvist at påtage sig og henviser til, at de løsninger man vil tage ansvar for er de faglige beslutninger, rådgiverteamet har foreslået, projekteret og udført i prøvehusene. De første prøvehuse med aggregat i skab mv. blev udført før dialogen med Landsbyggefonden om balanceret, mekanisk ventilation.

Temaer for granskning.

Ventilationsgruppen finder det problematisk, at LBF jf. HPU referat nr. 48 pkt. 3 arbejder med at udpege temaer for granskning, uden det har været muligt at få oplyst, hvilke dokumenter, rapporter m.v. LBF baserer deres temaudvælgelse på. Vi er af bestyrelsesformand Lasse Wilson gjort opmærksom på, at der

ikke sammen med Nova5's forslag om granskning er medsendt yderligere dokumenter. Spørgsmålet er derfor, hvilke dokumenter, der er indeholdt i formuleringen "alle fremsendte dokumenter, undersøgelser mv.", som anført i HPU referat 48 pkt. 3.

Det er korrekt, at der ud over granskningstema og forslag til ekstern gransker, som kan findes på hjemmesiden, ikke er fremsendt yderligere materiale til Landsbyggefonden i forbindelse med granskningen. Lasse Wilson har gjort BO-VEST opmærksom på at teksten i referatet kan misforstås -Der henvises til dokumenter, undersøgelser mv. som skal fremsendes til gransker *efter* vi har modtaget Fondens svar på granskningstemaet og forslag til ekstern gransker.

Det vil under alle omstændigheder være oplysende for beboerne, at granskerens opgavebeskrivelse m.m. og en samlet dokumentliste, med alle de dokumenter m.v., som indgår i projektgranskningen, er uploadet på Galgebakken – Renovering.

Vi har senest gjort opmærksom på denne problematik i spørgsmål 5 i vores tidligere fremsendte 8 spørgsmål fra den 30. januar 2018 – her fremhævet nedenfor.

"5. MANGLENDE DOKUMENTER:

Det er problematisk for alle, at der er usikkerhed om de gældende dokumenter for projektet.

Rapporter er blevet uploadet til renoveringshjemmesiden lidt ad-hoc hen over 2017, og alle ved, at der mangler nogle dokumenter, f.eks. de 20 rapporter der er nævnt i referencelisten i NIRAS rapporten oktober 2012. Men vi kan kun gætte på, om der eksisterer flere notater e.l., fra f.eks.

Marianne Levinsen, der beskriver terrænforhold, jvf. svar i HPU ref. 45 om forbehold:

"Landskabsarkitekt Marianne Levinsen gør i notat af 26. 06 .2015 opmærksom på at terræn flere steder har bagfald mod boliger." Men notatet fra 2015 er ikke på renoveringshjemmesiden.

Det er nødvendigt og indlysende, at granskeren skal have adgang til alle Helhedsplanens dokumenter for at kunne arbejde grundigt og kvalificeret med sagen. Når alle dokumenterne, i den anledning, alligevel skal findes frem, er det både hensigtsmæssigt og relevant, at der udarbejdes en samlet dokumentoversigt, som i øvrigt også vil lette granskerens overblik og arbejde med sagen.

Når både dokumenterne og dokumentoversigten således foreligger samlet, er det et velvalgt tidspunkt at uploade begge dele på Helhedsplanens renoveringsside. Granskerens opdrag kan naturligt uploades ved samme lejlighed. På den måde er det også muligt for interesserede beboere at få et overblik over sagen. Det har været efterspurgt længe - og været lovet længe. "

Ventilationsgruppen ved Sergio Fox informerer den valgte gransker om de fugt- og ventilationstekniske undersøgelser og målinger, han har udført på Galgebakken, så den opsamlede viden kan indgå i granskningen.

Vi ønsker, at granskeren kan drage fordel af de måleresultater og den opsamlede viden om fugt m.v., som Sergio Fox's arbejde med Galgebakkens huse igennem ca. 1½ år udgør.

Vi har selv mange brugererfaringer, mange registreringer og målinger, og vi vil sikre, at granskeren har kendskab til dette materiale, og at der ikke igen opstår et "Bunch-problem", hvor en gransker præsenterer konklusioner, uden alle relevante oplysninger og forudsætninger har været tilgængelige for pågældende.

Det er blevet aftalt med HPU/GAB at alt materiale, beboerne i Galgebakken måtte ønske at den eksterne gransker skal tage med i sine overvejelser, skal mailes til HPU eller afleveres på ejendomskontoret. På baggrund af tidligere erfaringer med direkte kontakt mellem beboere og rådgivere svare den eksterne gransker kun på henvendelser fra HPU/GAB, BO-VEST og rådgiverteamet. Se i øvrigt referat fra HPU møde 49.

På ventilationsgruppens vegne

Fridtjof Herling

