

Helhedsplanudvalget møde 22

Afholdt den: 1. september 2015 kl. 17.00-18.15 i GAB's lokale, Galgebakken.

Deltagere:	Biba Schwoon (BS)	-	helhedsplanudvalget
	Niels Wilken (NW)	-	helhedsplanudvalget
	Jens Ellesøe (JE)	-	helhedsplanudvalget
	Bo Ragnvald (BR)	-	helhedsplanudvalget
	Niels Keller (NK)	-	helhedsplanudvalget
	Pia Wallbohm Blaadal (PWB)	-	Kuben Management
	Jørgen Bach (JBA)	-	BO-VEST (projektleder)
	Frank B. Sørensen (FBS)	-	NOVA5 arkitekter
	Lars Vind Scheerer (LVS) (ref.)	-	NOVA5 arkitekter (TR)
Afbud:	Susanne Palstrøm (SP)	-	BO-VEST (driftsleder)
Ikke mødt:	Niels Enevold (NE)	-	helhedsplanudvalget

1. Godkendelse af forrige referat.

Ingen bemærkninger.

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

Efter dette møde holder vi besigtigelse af facademock-up'en med facadegruppen og HPU.

3. Tidsplan

FBS orienterer om at der afholdes licitation på prøvehusene på fredag. Herefter gennemgår vi de indkommende tilbud og skriver en indstilling til HPU og BO-VEST.

BS oplyser at hun har skrevet i Galgebakkeposten, at beboerfremvisningen af mock-up er flyttet fra 12/9 til 13/9.

LVS spørger HPU om de mener det kan give problemer at bede beboerne om at stemme om farvesætningen. Varslingen i.f.t. skriftlig

afstemning kunne nogle måske beklage sig over. HPU mener ikke det er et problem idet det er varslet i Byggeposten.

PWB fortæller kort om den dagsorden vi følger ved mock-up fremvisningen. Lidt genopfriskning i forhold til hvad formålet er med mock-up, derefter besigtiger vi, svarer på spørgsmål, runder af og fortæller om tidsplanen for den videre proces.

4. Økonomiske anliggender

JE orienterer om at der afsættes driftsmidler til udskiftning af radiatorer på badeværelser. Det er der ikke afsat midler til i helhedsplanen, og det er et stort ønske fra beboerne.

JBA fortæller om andre sager i BO-VEST regi hvor man også har haft en økonomi, der har været trængt. I de sager har man også været forbi Landsbyggefonden med ansøgning om tillægsbevilling. Det er blevet positivt modtaget i sager fra 2012, og således er der måske et håb om helhedsplanens økonomi også vil blive taget op af LBF når vi henvender os.

LVS har før sommerferien redegjort for økonomien og behovet for en sammenfattet skimmelrapport hvis vi skal have LBF i tale i forhold til økonomisk støtte. JBA har konfereret med byggechefen i BO-VEST, der har givet grønt lys for udarbejdelse af rapporten. LVS igangsætter således arbejdet. Udgiften afholdes af helhedsplanen oplyser JBA endvidere.

JBA spørger til HPU's holdning til supplementsboligerne. BO-VEST har et overblik over de boliger, der er udlejet i deres regi (64 stk) men ikke over den private udlejning. Problemet opstår bl.a. i forhold til omfanget og entreprenørens prissætning af ventilationsprojektet da der ikke kan angives et præcist omfang. Derudover opstår der også en problemstilling i forhold til hvem, der skal betale for ventilationsanlægget hvis man udlejer privat – udlejer eller lejer. BO-VEST's jurist kommer til beboermøde i Galgebakken og fortæller om lovgivningen m.v. på området.

5. Tekniske anliggender.

Der skal findes en dag hvor HPU mødes med rådgiverne for gennemgang af tegningsmaterialet til prøvehusene. *Efterskrift: Det er aftalt at gennemgangen sker onsdag 23/9 formiddag. FBS aftaler nærmere med de interesserede fra HPU.*

FBS bemærkede, at der var flere HPU medlemmer, der beklagede sig over det meget omfattende tegningsmateriale, som blev tilsendt i forbindelse med prøvehusene. Fremover benytter vi Byggeweb som digital udvekslingsplatform. På den måde kan hver enkelt person selv vælge hvilke filer man vil downloade og kigge på.

Omkring ventilationsprojektet orienterede FBS, JBA og LVS om den seneste udvikling. Albertslund Kommune har oplyst til FBS, at de godt ville kunne

dispensere fra det tidligere udmeldte BR-krav om et fuldt ventilationsanlæg med varmegenvinding. Man vil kunne acceptere et udsugningsanlæg, der suger fra bad og emhætte og erstatningsluften tilføres via spalteventiler i vinduer. Begrundelsen handler om at undgå kanaler og ventilationsaggregat i boligen, der begge dele er pladskrævende.

LVS har rettet henvendelse til LBF og fået en tilkendegivelse om deres holdning. Den byggetekniske sagsbehandler i LBF oplyste, at hvis kommunen vil dispensere og tillade udsugning og spalteventiler, vil LBF også gerne acceptere løsningen. Det betyder naturligvis at støttetilsagnet til ventilationsanlæg skal reguleres i forhold til en evt. ændring af projektets omfang.

I prøvehusene bygges det aftalte fulde ventilationsanlæg således evalueringen kan foretages som aftalt og beslutningen om udsugning vs. ventilationsanlæg (for storskalarerenoveringen) kan træffes på et mere kvalificeret grundlag.

Der er imidlertid en række forhold, der skal iagttages før beslutningen træffes til sin tid. Bl.a. bliver husene tætte med nye vinduer m.v., der er intet kontrolleret luftskifte og mange beboerne vil erfaringsmæssigt lukke spalteventilerne hvorved der ikke kommer erstatningsluft. Der er en række andre problemstillinger af driftsmæssig karakter, der også skal medtages i overvejelserne. Debatten fortsættes..

6. Proces og organisation.

Ingen bemærkninger.

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

Ingen bemærkninger.

8. Kommunikation, information, arrangementer m.v.

FBS fortæller om et par "episoder" hvor nogle beboere har henvendt sig med spørgsmål direkte til de håndværkere, som har arbejdet på mock-up'en. Det kom der nogle uheldige misforståelser ud af. FBS efterlyser en måde at håndtere dette på.

Det kan/skal ikke forhindres at beboerne taler med håndværkerne, men håndværkerne skal instrueres nøje i, at de ikke må svare på spørgsmål men der skal henvises til HPU, der kan bringe spørgsmål videre til rådgiverne eller andre relevante personer. Denne procedure er tidligere aftalt med HPU i forlængelse af bl.a. snakken om omfangsdræn i sin tid.

På næste møde skal vi drøfte beredskabet i forhold til byggeperioden og beboerrelationerne i den forbindelse. Eksempelvis ved beboere i kørestol, erhvervsdrivende, syge mennesker m.v.

9. Proces for driftskontoret.

Ingen bemærkninger.

10. Eventuelt

Ingen bemærkninger.

11. Næste møde

Næste helhedsplanudvalgsmøder afholdes i GAB's lokaler:

Tirsdag den 6. oktober 2015 kl. 17-19.

Tirsdag den 3. november 2015 kl. 17-19.

Tirsdag den 1. december 2015 kl. 17-19 (LVS ferie).

Tirsdag den 5. januar 2016 kl. 17-19.

Tirsdag den 2. februar 2016 kl. 17-19.

Lars Vind Scheerer - referent