

Helhedsplanudvalget møde 27

Afholdt den: 3. marts 2015 kl. 17.00-19.00 i GAB's lokale, Galgebakken.

Deltagere:	Biba Schwoon (BS)	-	helhedsplanudvalget
	Niels Wilken (NW)	-	helhedsplanudvalget
	Jens Ellesøe (JE)	-	helhedsplanudvalget
	Niels Enevold (NE)	-	helhedsplanudvalget
	Susanne Palstrøm (SP)	-	BO-VEST (driftsleder)
	Jørgen Bach (JBA)	-	BO-VEST (projektleder)
	Jesper Brigsted	-	ingeniør, Orbicon
	Frank B. Sørensen (FBS)	-	NOVA5 arkitekter
	Pia Wallbohm (PW)	-	proceskonsulent
	Lars Vind Scheerer (LVS) (ref.)	-	NOVA5 arkitekter (TR)

Afbud:

Ikke mødt:	Bo Ragnvald (BR)	-	helhedsplanudvalget
------------	------------------	---	---------------------

1. Godkendelse af forrige referat.

Ingen bemærkninger.

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

JBA fortæller om mulighederne for midlertidig genhusning mens dele af byggearbejderne pågår i boligerne. Det kunne eksempelvis være når de mest støjende og støvende arbejder pågår med f.eks. diamantboring af huller til ventilationskanaler o.lign. Fra BO-VESTs jurist er efterfølgende fremsendt følgende i mail til JBA:

"Midlertidig genhusning reguleres af almenlejelovens § 86 a. Når lejer genhuses midlertidigt kan dette sagtens ske på hotel eller på et lignende ophold. Udgangspunktet er blot, at genhusning skal ske inden for samme kommune, hvori den permanente bolig er beliggende. Der kan dog indgås aftale med lejer om, at der kan ske genhusning uden for kommunen. I forbindelse med selve genhusningen, skal udlejer tilbyde at dække lejerens rinelige og dokumenterede flytteudgifter i forbindelse med den midlertidige genhusning. Lejeren skal fortsat betale husleje for den permanente bolig, mens udlejer afholder udgifterne til genhusningsboligen. Såfremt udgifterne til genhusningsboligen er lavere end huslejen i den permanente bolig, skal udlejer betale

differencen til lejer. Lejeren skal betale for forbrug, herunder af varme m.v., i den midlertidige erstatningsbolig.”

BS påpeger dog, at der er flere forhold, som må tages i betragtning når man taler midlertidig genhusning. F.eks. børns skolegang m.v. Der arbejdes videre med de forskellige muligheder.

Det kommende spørgeskema (med følgebrev) til beboerne foreligger nu som udkast, der udarbejdet af driften (SP), BO-VEST (JBA) og LVS med inspiration fra skemaet, der er brugt i Syd. Skemaet er udsendt til HPU, som vil kommentere på udkast til skema og følgebrev. Der arbejdes videre efter HPU's kommentering. Ansvar for skemaet og følgebrevets endelige færdiggørelse ligger hos BO-VEST. Skemaet skal kunne omdeles til beboerne ultimo april 2016.

Umiddelbare kommentarer fra HPU til skema/brevudkast: BS bemærker, at afsnittet vedrørende "oversigtstegninger" skal være mere præcist, da det nu kan se ud som om lejlighedsændringer automatisk er godkendt når blot de indtegnes på tegning. JBA arbejder videre med en revideret tekst til dette afsnit hvorefter BS kigger igennem.

BS bemærker også, at der nok også vil være et behov for lidt information m.v. omkring den kommende byggekoordinator. Den tekst vil BS også gerne kigge på.

3. Tidsplan

LVS arbejder med de sidste justeringer til tidsplanen, der opstod ved mødet den 15. februar 2016. LVS har fået en tilbagemelding på sagsbehandlingstiden i AK i forbindelse med skema B, forventet ca. 8-9 uger. Dette skal indbygges i tidsplanen. Tidsplanen vil være behæftet med flere usikkerhedsmomenter, bl.a. ventilationsanlæg og LBF's sagsbehandlingstid. Planen eftersendes.

4. Økonomiske anliggender

JBA vil udarbejde allonger til rådgiveraftalen, der kan dække de tillægsydelser, som kommer til i den resterende del af projekt. LVS oplyser at det haster med disse aftaler, da flere underrådgivere ikke arbejder uden en aftale. JBA følger op.

JE spørger til status med dialogen med LBF. LVS Materialet, der skal indsendes, kræver omfattende dokumentation, analyser og økonomiske kalkulationer – og det tager tid. Derudover har vi i HPU besluttet at igangsætte en screening af ca. 25 krybekældre for afklaring af skimmelsituationen. Denne undersøgelse skal bruges til dokumentation overfor LBF i forhold til evt. støtte til etablering af omfangsdræn. SBMI varetager undersøgelserne og LVS er tovholder. Tidsplan og økonomi fremsendes. JB anbefaler der udføres en TV inspektion af eksisterende "private" kloakledninger, der er i dårlig stand og formentligt bygget af asfaltpaprør, måske vil LBF kigge på dette. Økonomi skal oplyses af JB.

5. Tekniske anliggender.

FBs fortæller om fremdriften i prøvehusene. Det er vigtigt at ventilationsanlæggene kører og er indreguleret så beboerne kan få et indtryk af lydniveau m.v.

Det er aftalt at SP igangsætter maler, der udfører en flytteistandsættelse så beboerne får det bedste indtryk af husene. Det er ikke fordi de selv får malet hele huset som en del af renoveringen, men de præsenterer sig bare pænere som nymalede.

Det er aftalt at ejendomskontoret flytter til A huset den 4. april 2016. FBS følger op overfor entreprenøren.

JE fortæller at der foregår en heftig debat på Facebook om ventilationsanlægget, og at der er en forudindtaget modstand mod anlægget. Hertil bemærker LVS at anlægget, som er udført i prøvehusene, ikke er nuværende rådgiveres "opfindelse", men den løsning som Niras har anbefalet i helhedsplanen, og som vi er blevet bedt om at bygge. Det er det udgangspunkt vi tilgår beboerfremvisningerne med – ikke i et stort forsvar for rimeligheden i opgavegrundlaget.

Det er aftalt at byggeriet af D-prøvehuset er sat på standby indtil vi har overblik over LBF's holdning til den økonomiske- og tekniske situation i D-husene. Byggeriet genoptages når vi ved mere.

SP oplyser, at der er en ledig B5 bolig på vej som vi kan råde over pr. 1. maj 2016. Det har vi sagt ja tak til. Boligen skal bruges til evt. afprøvning af et andet ventilationsanlæg.

JB gennemgik det notat om forbrugsmålingen, som han har udarbejdet, og der er omdelt til HPU. Der var lidt kommentarer som JB følger op på og sender det endelige notat til temagruppen og HPU.

JB fremviser datablad på tilkøbslysarmatur til loft i brusenichen. Det er ok.

Omkring bæredygtighedsaspektet i ventilationsløsningen ønsker BS dette drøftet. LVS foreslår det sker i den kommende "arbejdsgruppe", der evt. skal nedsættes og kigge på alt. løsninger til det byggede anlæg i prøvehusene. HPU er enig. BS opfordrer ligeledes til at indtænke et sundhedseftersyn af boligerne ind i det videre arbejde med ventilationsanlægget. Det ligger i BO-VEST regi.

6. Proces og organisation.

NE sender kontaktoplysninger på murermester Watson (renoveringen af de brune betonelementer) til LVS, som sørger for at vores konstruktionsingeniør tager kontakt til Watson og aftaler nærmere om den konsulentaftale vi kan tilbyde ham.

LVS fortæller om den påtænkte hurtigarbejdende gruppe, der må nedsættes hvis resultatet af prøvehusfremvisningerne viser, at beboerne ønsker vi arbejder med et alternativ til det fremviste ventilationsanlæg. Vi skal også overveje om temagruppen skal inddrages (det bør den) men i

hvor stort et omfang ligesom rammerne om "udviklingsarbejdet" skal være stramme og helt klare. Derudover skal allonge om rådgiverhonorering ligeledes være på plads med BO-VEST.

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

FBS oplyser, at AK ikke længere forlanger røgventilering af D-husene. Den oprindeligt påtænkte kanalføring kan således gennemføres.

8. Kommunikation, information, arrangementer m.v.

PW/LVS fortæller om det aftalte forløb af de 3 åbent hus arrangementer og hvordan de gennemføres i praksis. Der er udarbejdet udkast til "meningstilkendegivelse" for beboerne, som lægges i husene.

Åbent hus gennemføres:

- Lørdag den 12. marts 10.30 - 13.30 i beboerhuset.
- Søndag den 13. marts 11.30 - 14.30 i pubben.
- Mandag den 14. marts 16.30 - 19.30 i beboerhuset.

JB og hans kollega, ventilationsingeniør Bettina Neldebjerg deltager lørdag og mandag. Tommy Bunch deltager kun lørdag. PW og LVS prøver at begrænse de særlige spørgsmål om dampspærre og ventilation til de dage hvor specialisterne er tilstede.

9. Proces for driftskontoret.

I.b.

10. Eventuelt

Ingen bemærkninger.

11. Næste møde

Næste helhedsplanudvalgs møder afholdes i GAB's lokaler:

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

Tirsdag den 3. maj 2016 kl. 17-19.

Tirsdag den 7. juni 2016 kl. 17-19.

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

Lars Vind Scheerer - referent