

## Helhedsplanudvalget møde 14

Afholdt den: **2. december 2014 kl. 17.00-19.00 i GAB's lokale, Galgebakken.**

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

### 1. Godkendelse af forrige referat.

NK har følgende bemærkning til sidste referat vedr. pkt. 5 Tekniske anlæg: "NK bemærker, at man måske godt kunne forestille sig flere forskellige anlægstyper i *samme bolig* i bebyggelsen.

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

PWB fortalte om hovedkonklusionerne fra spørgeskemaerne som beboerne har udfyldt i forbindelse med badeværelses mock-ups:

- Farven på fliserne: Der var langt flest, der syntes om 4 og 5 (hvid/hvid og hvid/lys grå) dog med overvægt på 5, altså hvid væg og lys grå gulv.
- Lysniveau: Der var langt overvejende tilfredshed med belysningsniveauet.
- Størrelse på vask: For A husene sagde beboerne, at vasken var for lille. For B husene sagde beboerne, at vasken var for lille, men kun et lille flertal. For C husene sagde beboerne, at vasken var tilpas (stort flertal). For D husene sagde beboeren, at vasken var tilpas.
- Spejlskab: Flere syntes det var fint, andre var ligeglade og de fleste syntes ikke om det.

- Brusevingen: De fleste syntes det er en god idé, den skal være mat eller klar (ca. 50/50).
- Opbevaringsplads: Langt de fleste ønskede mere skabsplads.
- Antal stikkontakter: Alle ville gerne have flere kontakter, helst ved vasken.

Herefter var der følgende kommentarer fra HPU, til punkterne eller generelt til mock-ups:

- Der er kommet ny viden fra vores el-ingeniør omkring krav til afskærmningen omkring bruseområdet: *"Der må ikke etableres stikkontakt nærmere end 120cm fra bruserens blandingsbatteri (område 2). Denne kan f.eks. bruges som tilslutning til vaskemaskine. En vaskemaskine kan istedet tilsluttes en tilslutnings- og samledåse som må opsættes minimum 60 cm fra bruse blandingsbatteri (område 2), såfremt denne er beskyttet af HPFI-relæ. Tilslutnings- eller samledåse i område 2 skal være IPX4 (vandtæt). I disse tilfælde skal man blot være opmærksom på at beboerne nu er nødsaget til at tilkalde en aut. el-installatør hvis de skal udskifte deres vaskemaskine, da de ikke selv må arbejde på den faste el-installation."*

Det er aftalt med HPU, at opsætning af bruseglasvæg skal være et beboertilvalg. I prøvehusene arbejder vi videre med de modeller, der findes idet der er ønske om oplukkelige vægge.

- Undersænkningen i bruseområdet er der en del, der syntes er for lille og de er bange for, at der vil komme vand ud på hele gulvet. Der arbejdes videre med løsningen.
- Der er ikke udelt tilfredshed med belysningsniveauet i badeværelserne. De viste lysarmaturer er nogle af de bedste, der findes på markedet i forhold til de økonomiske rammer og lux-niveau i øvrigt. Men der arbejdes videre i prøvehusene med eventuelle muligheder for individuelle beboertilkøb, det kunne være et loftarmatur i brusenichen el.lign.
- Spejlskabet er endeligt ude af projektet. LVS har truffet beslutning herom i samråd med et enigt HPU.
- Der ønskes en form for "sæbehylde" i brusenichen. Vi ser på hvad der findes og arbejder med en std.løsning til prøvehusene.
- Der ønskes flere stikkontakter i badeværelserne. Vi arbejder videre, men som TR tidligere har nævnt, er der ikke indlagt økonomi til dette i skema A. Måske det skal være et individuelt tilkøb?.
- Omkring beboernes egne muligheder for boring af ophængningshuller i badeværelserne, skal der udmeldes nogle retningslinier. Det varetages af BO-VEST.
- NK bemærker afslutningsvis, at han syntes det var et godt spørgeskema som forløbet er afsluttet med.

### 3. Tidsplan

Ingen bemærkninger

### 4. Økonomiske anliggender

Ingen bemærkninger

## 5. Tekniske anliggender.

FBS fremlagde status på facademock-up og fremviste en "fotodagbog", der viste byggeprocessen trin for trin. FBS/LVS bemærkede særligt omkring dampspærreproblematikken, at der er specialister, som regner på om vi kan lade den eksisterende blive og den kan suppleres med en ny "dampbremsende membran". Det er et vigtigt spørgsmål for den fremtidige renoveringsproces.

SP bemærker at vi også bør se på Øster 1-6 i forbindelse med dampspærre og fugt/skimmelproblemer.

NK bemærker at indadgående vinduer er en væsentlig årsag til fugtskader på trægulvene. FBS fortæller at mock-up vinduerne er indadgående, men som dreje/kip, der åbner på en helt anden måde hvor bundkarmen nærmest ikke åbner når funktionen bruges. Derved kan nedbør ikke trænge så let ind i boligerne. Der tages først endelig stilling når mock-up er evalueret.

NK ønsker der indtænkes en baldakin over indgangsdøre som et minimum. LVS bemærker, at der bør tegnes og prissættes en standardløsning som beboerne kan tilkøbe. Så opstår der ikke et designmæssigt kaos. HPU er enige.

Facade mock-up forventes færdig inden jul, men evalueres først i januar 2015.

Omkring facadepladernes farve var der lidt drøftelser. HPU ville gerne have set de prøver vi monterer på facaderne og den "løse" opstilling. FBS bemærkede at vi arbejder med afdæmpede farver, der ikke konkurrerer med de røde betonelementer, men derimod kompletterer dem. Vi tager prøverne med til GEO mødet. LVS understregede at det kun er prøver og intet er besluttet endnu. Når de endelige farver skal besluttes udarbejder NOVA5 en indstilling til HPU, der træffer den endelige beslutning om farverne på de lette facader. Det lægges ikke ud til en beboerdemokratisk beslutning i stor skala.

Vi har nu rådighed over alle 4 prøvehuse i A-B-C og D huse. A huset er dog først til rådighed pr. 1. marts 2015 hvor driften også flytter deres kontor.

JBA orienterer om møde med GEO hvor også LVS deltog. Vi gennemgik deres notater og rapporter og aftalte, at LVS udformer en række spørgsmål som vi gerne vil have besvaret i "lægmandstermer". Dette skal danne grundlag for hvordan beboermødet i januar skal gribes an. Der holdes "generalprøve" med HPU den 15. december 2014.

Der afholdes et orienterings- og spørgemøde vedrørende GEO's rapporter m.v., for alle Galgebakkens beboerne den 13. januar 2015 kl. 19.30.

LVS oplyste, at installationsingeniørerne rykker en del for afklaring af hvilket anlæg, der skal projekteres og bygges i prøvehusene. HPU er ikke 100% enige om løsningerne endnu. JE mener at rådgivernes indstilling om et rent kanalbaseret anlæg skal følges. BS er ikke begejstret for kanal anlæg og henviser til Gadekæret hvor ventilationsanlægget er "gået helt galt".

LVS foreslår at ingeniørerne udarbejder skitser med løsningsforslag for kanalføringer i de 4 boligtyper. Så har vi alle noget at tale ud fra, og først i januar 2015 skal der afholdes et særligt ventilationsmøde hvor skitserne gennemgås for HPU og fordele/ulempes drøftes i forhold til de forskellige

løsninger. FBS orienterede om mulig placering af ventilationsaggregat; B og C husene kan det placeres det indvendigt i emhætten/højskab og i A huset placeres det i skuret.

**6. Proces og organisation.**

Ingen bemærkninger.

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

Ingen bemærkninger.

**8. Kommunikation, information, arrangementer m.v.**

PWB og LVS udarbejder en opsamling på badeværelsesevalueringen og rundsender til HPU for kommentarer. Der medtages også spørgsmål (og vores svar) fra beboerne, der er tilføjet på evalueringsskemaerne.

HPU efterlyser en generel opstramning og opdatering af hjemmesiden, der på flere områder ikke er opdateret. JBA følger op og der er planlagt møde med BO-VEST kommunikation, JBA og LVS.

**9. Proces for driftskontoret.**

Rapporten for tagene og D husene ligger p.t. til korrektur hos LVS og vores øvrige samarbejdspartnere. Efter korrekturen rundsender LVS til HPU for kommentarer og godkendelse. Herefter kan Landsbyggefonden inddrages.

**10. Eventuelt**

På spørgsmål om hvorvidt alle badeværelser skal renoveres er svaret ja. Alle ca. 1000 badeværelser indgår i helhedsplanen og skal derfor renoveres – det er også holdningen i HPU. Der kan så være beboere, som selv har fået foretaget renovering og hvis det kan dokumenteres, at SBI anvisning 200 er overholdt, skal BO-VEST forholde sig til hvorledes de pågældende beboere skal kompenseres økonomisk.

Et vægtigt argument overfor beboere, der har renoveret, vil være at der ikke samtidig er udskiftet og renoveret rør og gennemføringer. Det er en meget vigtig og uadskillelig del af en badeværelsesrenovering. Derfor skal alle badeværelser medtages.

JE spørger driften/JBA om ikke der findes en oversigt over hvem, der har fået tilladelse til at renovere eget badeværelse.

SP beder JBA om at udarbejde en lille skrivelse, der fortæller nye beboere om den kommende helhedsplan og de deraf følgende konsekvenser. JBA følger op.

11.

**Næste møde**

Næste helhedsplanudvalgsmøder afholdes i GAB's lokaler:

tirsdag den 6. januar 2015 kl. 17-19.

Lars Vind Scheerer - referent