

INFORMATION OM HELHEDSPLANEN

TRANEMOSEGÅRD AFD. 12, GILLESAGER/LINDEAGER



Kære beboer i Tranemosegård afd. 12,
Det er et stykke tid siden du sidst har modtaget en information om helhedsplanen dvs. om den forestående renovering af afdelingen.

Arbejdet med planlægning af renoveringen er godt i gang, og der bliver jævnligt holdt møder i byggeudvalget om projektet. Selvom der er lang tid til at selve renoveringen begynder - forventelig i begyndelsen af 2026 - så er planlægning og detaljering af projektet godt i gang. Samtidig med planlægningen undersøger Rambøll de eksisterende forhold, og der udføres forskellige byggetekniske prøveløsninger.

Læs mere om status på projektet, tidsplan, arbejdet med prøveløsninger og meget mere i denne informationsfolder.

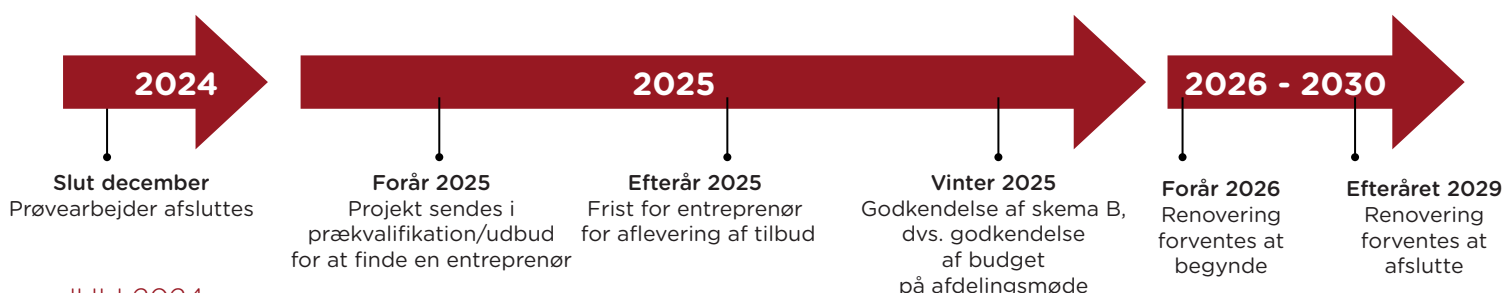
Med venlig hilsen
Byggeudvalget

Status på projekt

I øjeblikket arbejder Rambøll på at tegne projektet i detaljer inden det skal sendes i udbud for at finde en entreprenør. I takt med at der kommer mere og mere viden om de eksisterende forhold bliver projektet mere og mere detaljeret. Derfor vil der også i løbet af 2024 blive udført forskellige prøver i både højhuset og de røde blokke.

Byggeudvalget holder løbende møder om status på projektet. Det er bl.a. besluttet, hvilke materialer der skal bruges i de nye badeværelser og køkkener. Der er stadig boliger i højhuset, der har det originale badekar fra husets opførelse. Disse vil blive fjernet i forbindelse med at der laves nye badeværelser.

Nedenfor kan du se en overordnet tidsplan for projektet, og for hvornår renoveringen forventes at begynde.



JULI 2024

Prøvebolig og prøvearbejder i højhuset og de røde blokke

Det er ikke altid at tegninger fra da bygningerne blev bygget, passer med de eksisterende forhold. For at blive klogere på de eksisterende forhold, bliver der udført en prøvebolig i højhuset 264, st. th. Dette arbejde begyndte i april, hvor bad, køkken og andet inventar er blevet fjernet. Der opføres nyt køkken og bad, og derudover udføres der prøve på gulve, rørkasser, ny entredør og udskiftning af facadepartier på begge sider, både mod øst og vest. Det er kun i denne lejlighed der udføres prøvearbejder.

I de røde blokke vil der blive udført prøve på:

- Efterisolering af gavl ud mod Lindeager
- Nye vinduer og nyt altanparti i en bolig
- Maling af vægge/loft ved nye vinduer/altanparti
- Sanering af tagrum, Lindeager 33 og 35
- Omlægning af vandledning ved gavl, Lindeager 33

Der skal også tages prøver for miljøproblematiske stoffer. Det betyder, at der skal undersøges for bl.a. asbest, bly og PCB. Disse prøver udføres, for at der ikke skal dukke for mange overraskelser op under selve renoveringen. Viden om forskellige stoffer skal bruges til at beskrive håndværkernes arbejdsgang og håndtering af evt. miljøproblematiske stoffer.

Arbejdsgang og håndtering udføres efter gældende regler om sikkerhed og arbejdsmiljø, og der er ingen miljømæssig fare for de omkringboende beboere forbundet med disse arbejder.

Prøvearbejderne forventes at vare frem til december 2024. Erfaringerne fra højhuset og de røde blokke, samt de forskellige løsninger der bliver afprøvet, bliver indarbejdet i projektet. Indtil resultaterne fra prøveboligen foreligger, sætter Rambøll projekteringen på stand by.

Miljøfarlige stoffer - når håndværkerne skal arbejde

Det er normalt at der i ældre byggerier (typisk fra før 1980'erne) vil være miljøfarlige stoffer som fx i fugerne. Disse stoffer er ikke skadelige så længe de er indkapslet. Ved udførelse af prøveboligen vil status på miljøfarlige stoffer blive afdækket og undersøgt, og Rambøll bliver klogere på hvilke forholdsregler der skal tages.

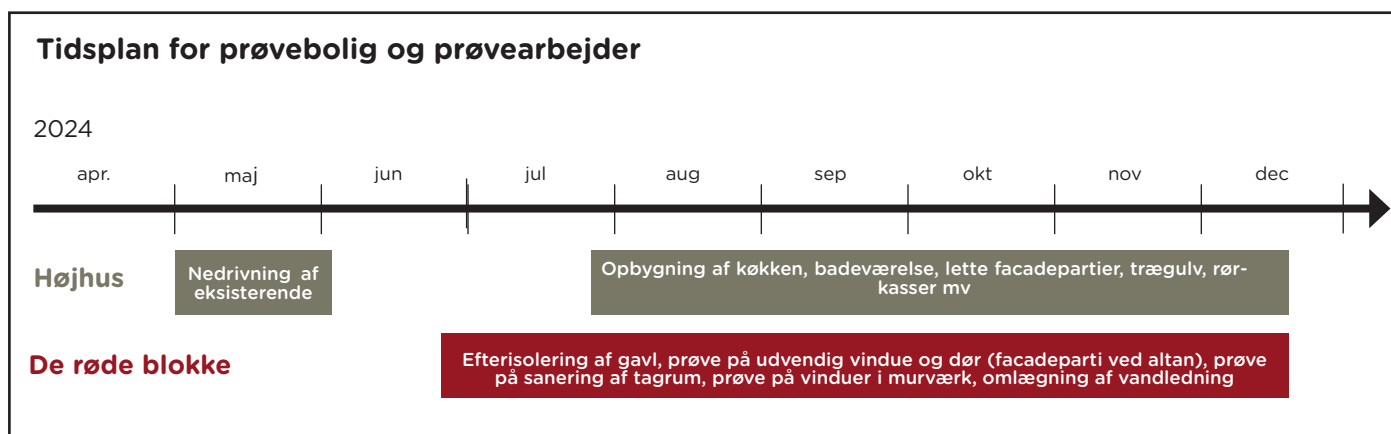
Kortlægningen af miljøfarlige stoffer bruges til at beskrive i udbuddet, hvordan entreprenøren skal håndtere disse og hvordan arbejdsforholdene skal være for håndværkerne. Alle beboere er genhuset under renoveringen, og bor derved ikke i boligen mens renoveringen foregår.

Tranemosegårds udtræden af BO-VEST

Som mange sikkert ved, udtræder Tranemosegård pr. 1. januar 2025 af BO-VEST for at danne sit eget boligselskab, Boligselskabet Tranemosegård. BO-VEST fortsætter dog som byggeadministrator på den igangværende helhedsplan, der dermed ikke bliver påvirket af skiftet.

Alle beboere skal genhuses

Som der tidligere er blevet orienteret om, skal alle beboere genhuses i forbindelse med at boligerne skal renoveres. BO-VEST har



indført et generelt udlejningsstop fra oktober 2023, og disse lejemaal udlejes nu på midlertidige kontrakter med mulighed for forlængelse i tilfælde af større forsinkelser.

Beboere der bor på midlertidige kontrakter, er orienteret om, at der er en større renovering på vej i afdelingen. Når genhusning begynder, skal de fraflyttede lejligheder samt pavilloner benyttes til midlertidige genhusningsboliger.

Det er BO-VEST's genhusningsteam der planlægger og forestår genhusningsprocessen af beboerne.

I god tid inden renoveringen, og dermed også genhusningen, begynder vil der blive orienteret om, hvordan det er at blive genhuset. Du vil modtage information om, hvad du skal huske og hvordan selve genhusningen vil forløbe. Når projektet er længere fremme, vil der blive tilknyttet et flyttefirma til genhusningsforløbet.

Vær opmærksom på allerede nu, at hvis du har meget vækkelvorne møbler er det ikke sikkert at flyttefirmaet vil flytte dem, og du skal derfor selv sørge for at flytte dem.

Nye gulve i alle boliger - i højhuset og de røde blokke

Gulvene i afdelingen er generelt meget slidte, og flere steder er de så nedslidte at de ikke kan slibes ned mere. Der er endvidere en del omkostninger for driften i forhold til at vedligeholde de eksisterende gulve.

Byggeudvalget har i samarbejde med Rambøll afsøgt mulighederne for at udskifte gulvene i boligerne helt. Det er lykkedes at finde økonomi til at alle gulve udskiftes, hvilket er en betydelig opgradering af boligen.

Råderetssager er sat på midlertidigt stop

Alle større råderetssager over vedligeholdelseskontoen i Gillesager, såsom køkkener, gulvafslibning og større malerarbejder er sat på midlertidigt stop.

Nogle af disse arbejder udføres som en del af helhedsplanen fx etablering af nye køkkener og gulve. Hvis du får udført arbejder i din bolig, inden renoveringen begynder, kan der fx opstå skader, som efterfølgende måske skal erstattes af byggesagen. Dette kan i sidste ende fordyre byggesagen. Du kan altid male for egen regning og risiko, mens du venter på renoveringen.

Har du planer om at lave forbedringer i din bolig, inden du flytter hjem efter endt genhusning?

Hvis du har planer om fx at male i din bolig, inden du flytter hjem efter endt genhusning, skal du selv arrangere og planlægge håndværkere og genhusning for egen regning i den periode. Til malerarbejde kan du bruge midlerne fra boligens vedligeholdelseskonto (B-ordningen).

Det er desværre ikke muligt at blive genhuset i en længere periode end planlagt i forhold til renoveringen, da genhusningsboligen skal benyttes til andre beboere der skal genhuses.

Nysgerrig på mere information?

Du vil løbende få mere information om planerne for renoveringen. På afdelingens hjemmeside kan du finde referater fra byggeudvalgsmøder, Rambølls præsentationer fra informationsmøderne og ofte stillede spørgsmål. Når renoveringen nærmer sig vil vi kalde informationen for ByggeNyt som vil omhandle status på renoveringen.

Du finder information om renoveringen af afdelingen på:

<https://www.bo-vest.dk/gillesager-lindeager-renovering/>



Bliv klogere på renoveringen her!
Hold din telefons kamera over QR koden.

Malerarbejder inde i boligen

I forbindelse med renoveringen, vil der som afslutning blive malet fx der hvor der etableres rørkasser til varmerør. Der bliver ikke malet i hele boligen, men kun de steder hvor der er udført arbejde i forbindelse med renoveringen - her bliver der malet hvidt. Det betyder, at der kan være steder i din bolig, hvor der vil være malet i en anden farve (hvid) end den du har nu.

Det vil være forbundet med store omkostninger for den samlede økonomi for renoveringen hvis boligerne skal males helt, og i sidste ende medføre en større huslejestigning. Men husk, at du kan bruge dine opsparede midler på lejlighedens vedligeholdelseskonto (B-ordningen).

Eksempel på malerarbejde: Højhuset

Rørkasse males

Maling af væg og loft ca. 35 cm. ind

Nedsænket loft i badeværelse males hvidt, ny hvid dør

Loft og væg i køkken males, dør og karm males ikke

Maling af væg og loft ca. 35 cm. ind

I alle badeværelser males loftet hvidt, og der kommer ny hvid dør. Badeværelser under 3 m² får fliser på alle vægge. I de store lejligheder (lejlighedstype D) opsættes der kun fliser i vådzone. Vægge uden for vådzone males hvide.

Ved områder der er markeret med grønt etableres der rørkasser til varme i forbindelse med nye installationer.

Ved områder der er markeret med rødt bliver der udført malerarbejde - der males i standard hvid.

Eksempel på malerarbejde: Rød blok

Nye hvide fodpaneler

Maling af væg og loft ca. 35 cm. ind

Rørkasse males

Nedsænket loft i badeværelse males hvidt, ny hvid dør

Rørkasse males

Loft og væg males i køkken, dør og karm males ikke

..... Ny væg males

Loft males i badeværelse, ny hvid dør, badeværelser under 3 m² får fliser på alle vægge

