

REFERAT BU MØDE 27

Projekt **Gillesager, Fysisk helhedsplan**
Møde **BU møde om helhedsplanen**
Sted **BO-VEST, Stationsparken 37, 2600 Glostrup**
Referat nr. **27**
Dato **Torsdag d. 21. marts 2024**
Fra **Trine Relster**
Deltagere **Johnny Bork – afdelingsbestyrelsen**
Lisbeth Gammelholm – beboerrepræsentant
Henny Jensen – beboerrepræsentant
Heidi Frølich – suppleant
Albin Johansson Jacobsen – BO-VEST
Anders Schou Pleidrup – BO-VEST
Trine Relster – Rambøll
Lars Jevanord – Rambøll

3. april 2024

Rambøll
Hannemanns Allé 53
DK-2300 København S

T +45 5161 1000
F +45 5161 1001
www.ramboll.dk

Dagsorden

- 1. Overblik over faser**
Kort gennemgang af faser i udvikling af helhedsplan/indhold i projektforslagsfasen
Orientering
- 2. Gennemgang af økonomi**
Pyjamasark og dialog med LBF
Orientering
- 3. Oversigt over snitflader mellem helhedsplan og langtidsplan**
Gennemgang og orientering
- 4. Evt.**
 - 1. Beboere på midlertidige kontrakter**
Orientering
 - 2. Status på prøvelejlighed**
Pr. d. 19. marts har Rambøll fået adgang til at benytte nr. 264 st.th. til prøvelejlighed. Der sendes orientering ud til beboere i opgang nr. 264, samt opsættes opslag i de øvrige opgange i højhus, og orienteres i beboerinformationen om arbejderne. Tidsplanen for arbejder i prøvelejligheden kendes ikke endnu, men Rambøll sender den til BU i ugerne efter påske (når der er modtaget en tidsplan fra nedrivningsfirma)
 - 3. Status på nabohøring**
Vi afventer tilbagemelding fra kommunen vedr. status på processen for nabohøring ift. fælleshuset. Høringssvar gælder for rækkehusene ved Lindelund.
 - 4. Status antenner på gavl på højhuset:**
Status på kontrakter. Orientering

1. Overblik over faser

Rambøll gennemgik kort de forskellige faser, fra de tidligste faser i udviklingen af en helhedsplan frem til at byggeriet begynder. BU spørger hvor meget der er med projektforlagsfasen? Denne fase er stadig på et delvist overordnet niveau, hvor der også bliver afsøgt forskellige løsninger og muligheder. Det er også i denne fase hvor der findes ud af hvilke optioner der evt. skal med i udbudsprojektet. Optioner er alternative forslag/priser på evt. tiltag der skal udføres.

2. Gennemgang af økonomi: Pyjamasark og dialog med LBF

Der har desværre været en misforståelse vedr. økonomien i projektet, grundet et forkert indsendt ark til Landsbyggefonden. I november 2023 blev det endelige økonomiark godkendt af Landsbyggefonden, indeholdende en samlet økonomi på 309.7 mio. Dette er ca. 4 mio. kr. mere end den oprindelige samlede økonomi på 305.7 mio. kr., som der blev stemt om ved afdelingsmødet i april 2022. Der er altså tilføjet yderligere økonomi til projektet, men uden yderligere huslejestigning.

Den samlede økonomi for projektet er godkendt af Landsbyggefonden d. 21.11.2023.

I forhold til det oprindelige økonomiark, der tidligere er blevet gennemgået med BU, er der nogle få ændringer ift. de forskellige puljer som Landsbyggefonden tildeler midler til, dette drejer sig bl.a. om puljen til omlægnings- og sammenlægningsboliger.

De forskellige puljer – hvor der er forskellige beløb - blev gennemgået. Den nedenstående nummerering refererer til Landsbyggefondens nummerering. Økonomiark med økonomi (pyjamasark, kaldes det) som er godkendt af Landsbyggefonden. [sendes med dette referat.](#)

Højhus

05. Vinduer og døre

Pkt. 05.5: Dørpartier til terræn:

BU spørger, hvorfor der står 48 døre, når der kun er 5 døre i stueplan? Der var oprindeligt afsat økonomi til 48 døre, men det er en fejl, der er kun 5 døre, der skal udskiftes. Beløbet er indregnet i budget som en buffer.

06. Trappeopgange

Pkt.06.1: Trappetårne:

Der er afsat økonomi til maling af eksisterende trapperum/elevatorm/ adgangsreposer ved boliger og trappetårne. BU spørger om der kan findes økonomi til at få rensset, eller helst udskiftet fliser på gulv i opgang i stueetagen i opgang 264-272, idet de er fra da huset blev opført, og endvidere vil blive voldsomt slidte af de forestående mange flytninger. Hvis der er sparet op til trappeopgange, så kan der måske være en buffer/pulje til fx at få udskiftet klinkerne. Rambøll udarbejder en oversigt over hvad der er dukket op af ekstra tiltag ift. økonomien og hvad der er af muligheder.

[Rambøll fremsender overblik over tiltag.](#)

11. Einstallationer

Pkt. 11.09: Einstallationer:

BU orienterer om at der er opsat en prøvelampe på udearealer.

Ved gennemgangen af den grønne screening kan der være forhold der vedrører energi og el. Her vil disse forhold selvfølgelig være i sammenhæng med tiltagene i helhedsplanen.

BU spørger om etablering af el ift. projekt for genhusningspavilloner? Etablering af genhusningspavilloner, og herunder el, er et selvstændigt projekt. Rambøll vil gennemgå de forskellige myndighedsprojekter til BU mødet i april.

14. Miljø og friarealer

Pkt. 14.4: Opbevaring af jord:

BU pointerer at det er vigtigt at jorden ikke bortskaffes, men opbevares på eget areal mhp. reetablering af bakkerne som tidligere aftalt. Det er Rambøll opmærksom på.

BU spørger til, hvilke træer der skal fjernes? Som udgangspunkt skal så få træer som muligt fjernes af hensyn til bevaring af det grønne. Det er kun træer ud mod 'det lange ben' af Gillesager der skal fjernes, og ikke ved institutionen.

Miljø: Pkt.3.3. + 3.2: Fjernelse af driftsskur:

BU har besluttet at der skal ikke etableres et nyt driftsskur, dvs. at pkt. 3.2 udgår. Der etableres 32 nye parkeringspladser, dette har ikke indflydelse på etableringen af el-ladestander, som der forberedes til.

Afdelingen skal selv lave en opsparring i langtidsbudgettet til etablering af ladestander, kabler og fordelingstavler m.m.

02. Facader og gavle

Pkt. 02. 4: Betonreparationer:

Der er i 2022 brugt 1,25 mio. kr. til udbedring af de mest presserende betonskader af hensyn til beboernes sikkerhed. BU spørger til hvor det resterende beløb, der er afsat til betonreovering, kan ses i økonomien. Der er afsat 13,5 mio. kr. i alt til altaner, altangange og øvrig beton. I budgetarket er de forskellige poster fordelt i forhold til hvad Landsbyggefonden giver støtte til.

Ved BU møde nr. 26. fremlagde Rambøll muligheden for at undersøge om de eksisterende altanplader kan genbruges. Rambøll understreger, at det er et alternativ der skal undersøges, ved at der udføres en prøve hvor pladerne renses og behandles efterfølgende. BU henstiller at arbejdet med altanpladerne laves forsvarligt. Ved sådan et arbejde er der en række lovkrav der skal overholdes, og de vil selvfølgelig blive overholdt i projektet. BU udtrykker stor betænkelighed ved denne proces og ønsker, at der aktivt arbejdes med at finde nye altanplader af et andet materiale, sådan som der er budgetteret med. Muligheden for genbrug af de eksisterende plader skal således kun være at betragte som en option.

12. Øvrig økonomi

BU spørger om det er korrekt forstået, at der ikke kan flyttes rundt på midlerne i langtidsbudgettet. Ja det er rigtigt, idet det er økonomi, der er afsat til specifikke tiltag og dermed ikke kan benyttes til andre poster.

BU ønsker at der kommer et overblik over maling af opgange, behandling/udskiftning af klinker mv i forhold til de poster der er afsat på afdelingens langtidsbudget og posterne i helhedsplanen. LBF godkender det overordnede budget, hvis der er en voldsom stigning på nogle af posterne, indgås der i dialog med LBF og der skal efterfølgende udarbejdes en redegørelse til LBF.

Facadepartier fra svalegang til elevatormrum udskiftes (5 stk. pr. etage).

BU spørger om belysning på etagerne bliver det udskiftet? Ja lyset bliver udskiftet.

Der spørges om forhold ift. miljøfarlige stoffer, som fx PCB. Ved udførelse af prøveboligen vil status på miljøfarlige stoffer blive afdækket, og Rambøll bliver klogere på hvad der er af miljøfarlige stoffer. Forholdene vil blive beskrevet i udbudsmaterialet til entreprenøren.

BU spørger til hvor kan man se i økonomien, at gulvene i højhuset bliver skiftet? Rambøll svarer, at det kan man ikke se, fordi noget af gulvudskiftningen vil være følgearbejder ifm. med arbejder i helhedsplanen. Arbejdet med at skulle lappe omkring rør og installationer vil udløse omfattende følgearbejde. Der vil være et langt bedre arbejdsflow ved at gulvene udskiftes til helt nye gulve. Etablering af helt nye gulve beskrives i udbuddet, så der indhentes pris.

Rambøll udarbejder en oversigt ift. hvad der lige nu er af ekstraarbejder, som fremsendes senere.

3. Oversigt over snitflader mellem helhedsplan og langtidsplan

Overlap mellem helhedsplanens arbejder og arbejder planlagt i afdelingens langtidsbudget (PPV) udarbejdes af BO-VEST og fremsendes senere.

4. Evt.

4.1. Beboere på midlertidige kontrakter

Beboere på midlertidige kontrakter har de samme rettigheder til at stemme og deltage i afdelingsmøder. BU spørger om de må benytte B kontoen; nej det må de ikke. BU ønsker at se et eksempel på en midlertidig kontrakt.

Eksempel på standard lejekontrakt sendes af BO-VEST

4.2. Status på prøvelejlighed

Pr. d. 19. marts 2024 har Rambøll fået adgang til at benytte nr. 264 st.th. til prøvelejlighed i højhuset. Der sendes orientering ud til beboere i opgang nr. 264, samt opsættes opslag i de øvrige opgange i højhus, de røde blokke samt i vaskeriet. Desuden informeres i de kommende beboerinformationer om arbejderne. Tidsplanen for arbejder i prøvelejligheden kendes ikke endnu, men Rambøll forventer at den vil være på plads i ugerne

efter påske og fremsender den til BU, når der er modtaget en tidsplan fra nedrivningsfirmaet.

BU foreslår at arealet ved det lille trekantshjørne kan benyttes til 'byggeplads' i forbindelse med arbejder i prøvelejligheden. BU henstiller til at der ikke tages nogle p-pladser. Hvis det ikke er muligt at benytte den lille plads, vil der nok være behov for at benytte 2-3 p-pladser, som skal være til skurvogne mv. Rambøll følger op

Tidsplanen for prøvearbejder kendes ikke endnu. I højhuset vil der kun være arbejder inde i boligen, men der vil selvfølgelig være adgang til boligen for håndværkerne via opgangen. Placering af installationer er det samme sted som eksisterende. De lodrette stigstrengene udskiftes først når den store renovering går i gang. Tidsplan gennemgås med BU ved et senere BU møde

BU spørger til vinduer i de røde blokke. I de røde blokke vil der blive udført små prøveløsninger, herunder også en prøve på vindue og gavl. Der ansøges i øjeblikket hos kommunen om tilladelse til at udføre prøver.

4.3. Status på nabohøring

Ud fra dialog med kommunen tyder det på at fælleshuset ikke er lokalplanspligtigt, hvilket betyder, at der ikke skal udarbejdes en lokalplan ifm. opførelse af fælleshuset. Hvis fælleshuset ikke er lokalplanspligtigt, vil byggeriet kræve en dispensation fra den nuværende lokalplan, som skal politisk behandles.

BU spørger til hvordan nabohøring foregår ift. hvis naboerne siger nej. Høringssvaret er ikke afgørende, hvis der er grundlag for at man kan opføre huset, så burde det kunne lade sig gøre.

BU har aftalt at huset kan udlejes til favorable priser til beboere i Grundejerforeningen Lindehave. Dette skal naturligvis forelægges og bekræftes på et afdelingsmøde, når det bliver aktuelt.

Rambøll afventer tilbagemelding fra kommunen vedr. status på processen for nabohøring ift. fælleshuset. Høringssvar gælder for rækkehusene på Lindestien. Rambøll følger op ift. til dialog med kommunen.

Efter BU mødet har Rambøll konstateret, at opførelse af fælleshus vil - som også nævnt i dette referat - kræve en dispensation fra den nuværende lokalplan (nr. 127 for Ved Lindelund Nord ved Avedøre Havnevej/Lindeager), som skal politisk behandles.

4.4. Status antenner på gavl på højhuset

BU spørger til, hvad er status på antennerne? Der er et års opsigelse på antennekontrakter. Det kan være forskellige kontrakter. BO-VEST følger op

5. Evt.

1. BU spørger om rækkefølge/byggetakt for renovering er blevet mere detaljeret. Den præcise rækkefølge kendes ikke endnu, en model kan være at man starter indvendigt i de røde blokke - og udvendigt på højhuset. Der følges op på dette punkt, når projektet er nået længere.

2. BU spørger til hvorvidt elevatorerne kan holde til de mange flytninger – og hvad hvis de går i stykker under flytningerne? Der bør laves en udvidet serviceaftale med TK Elevator (eller anden leverandør), som skal gælde i hele renoveringsperioden for højhuset. Der følges op på dette punkt.
3. BU spørger til, hvordan kan det være nogle beboere får penge tilbage for varme og andre ikke gør. Det afhænger af hvornår man er flyttet ind ift. månederne (varme og kolde måneder)

Næste BU møde aftales til at være d. 25. april kl. 18.30- 20.30 hos BO-VEST. Dette er Anders sidste deltagelse i BU møder, idet han stopper sin ansættelse hos BO-VEST.