

REFERAT BU MØDE 30

Projekt Gillesager, Fysisk helhedsplan
Møde BU møde om helhedsplanen
Sted BO-VEST, Stationsparken 37, 2600 Glostrup
Referat nr. 30
Dato Torsdag d. 31. oktober 2024
Fra Trine Relster
Deltagere Johnny Bork – afdelingsbestyrelsen
Heidi Frølich – afdelingsbestyrelsen
June Stockholm – afdelingsbestyrelsen
Lisbeth Gammelholm – beboerrepræsentant
Henny Jensen – beboerrepræsentant
Torben Henningsen – BO-VEST
Martin Corlin – BO-VEST
Trine Relster – Rambøll
Katja Waagepedersen – Rambøll

7. november 2024

Rambøll
Hannemanns Allé 53
DK-2300 København S

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

Fraværende Albin Johansson Jacobsen – BO-VEST
Lars Jevanord – Rambøll

Dagsorden til byggeudvalgsmøde.

- 1. **Status på prøvearbejder** - orientering
- 2. **Status for undersøgelse og registrering af betonproblemer i højhuset** - orientering
- 3. **Tidsplan** - orientering
- 4. **Etablering af molokker som fremskudt arbejde** - orientering
- 5. **Byggesjusk ved dræn/kloakker** - orientering
- 6. **Udlejning og vedligeholdelseskonto** - orientering
- 7. **Spørgsmål fra beboerne**
 - 7.1 Nye gulve
 - 7.2 Håndværkeres arbejdstider
 - 7.3 Elforbrug ventilation
 - 7.4 Cykelskur ved de røde blokke
- 8. **Evt.**
- 9. **Næste møde**

Understregning= Punkt til opfølgning

Pkt. 1. Status på prøvearbejder

De røde blokke – Lindeager 33

Der har været en del udfordringer med entreprenøren, der har haft meget svært ved at overholde den aftalte tidsplan pga. underbemanding. Der har især været en del udfordringer i begyndelsen, med meget dialog med beboer der bl.a. har klaget til kommunen. Der har også været udfordringer for entreprenøren ift. isolering af facaden idet isoleringstykkelsen har været mindre end den, som Rambøll har beskrevet. Det har betydet, at entreprenøren har skulle lave arbejdet om igen. Endvidere er der overset et vandstik i kælderen, der også har forsinket arbejdet.

Arbejdet for Lindeager 33 forventes færdigt i uge 45-46.

BU spørger til, hvordan det kan sikres at entreprenør har bedre styr på projekt og tid ved den store renovering?

Ved den store renovering, vil det være en meget lang række krav til entreprenørerne for at de overhovedet kan byde ind på opgaven. Med en renovering af Gillesagers størrelse og økonomi er det højst 5-10 entreprenører i Danmark, der har volumen nok, og som kan opfylde kravene til at udføre opgaven. Disse firmaer er også så store, at de har minimum 3 fag under sig, dvs. de har ansatte til at varetage fx vvs, og dermed kommer der ikke for mange underentreprenører på projektet.

Der er opført prøve på de nye vinduer i rød blok. Vinduerne er godkendt af Brøndby Kommune. Nogle beboere mener det gør boligerne mere mørke, men beboer der bor i prøveboligen, synes ikke at det gør boligen mørkere. BU synes generelt at vinduerne er fine.

BU spørger til vedligehold af de nye vinduer. Vinduerne er af træ/alu dvs. træ inde i boligen og aluminium udvendig. Udvendig er der derfor meget lidt drift. Hvis der opstår råd i vinduerne, vil det sandsynligvis være fugt i træet, og så vil det være fordi beboerne ikke har luftet ordentligt ud. Da de store vinduer også er med 3-lags glas, kan der være en risiko for at beslag med tiden vil blive skæve, da vinduerne er tunge, og der derfor over tid kan være lidt drift på at få dem rettet efter.

BU spørger, om der kan monteres stormkroge på alle vinduer, da de ikke kan stå åbne af sig selv, når der pludselig kommer et kraftigt vindstød, hvilket der ofte gør. Der er monteret børnesikring på alle vinduer, så de kan stå åbne ca. 3 cm. Når den store renovering begynder, vil der blive monteret en anden type børnesikring, der er lettere at betjene. Vinduet kan strammes med en speciel skruetrækker. Ejendomsmesteren ved hvordan, men det er ikke særlig hensigtsmæssigt, da vinduet er tungt i forvejen.

Rambøll undersøger hos IdealCombi, der er vinduesproducenten, om den medfølgende børnesikring kan indstilles.

Punkt til opfølgning.

BU spørger om slibning af vindueplader (vindueskarm) kan indgå i projektet. Slibning af plade er ikke en del af projektet – når det nye vindue er sat i vil der blive fuget omkring, men der vil ikke blive ikke slebet og malet.

BU er enig i, at det bør undersøges hvad det koster at slibe vinduesplader, og det aftales at pris for slibning af vinduesplade kommer med i udbuddet.

Punkt til opfølgning.

Oprindeligt skulle der i prøveprojektet være opført en adgang til loftrum. Dette udsættes til den store renovering. Der er etableret en gangbro på loftsrummet som skal tilpasses senere, når den store renovering gennemføres.

I forbindelse med renoveringen skal el-skabe flyttes og vandstik udskiftes. Døre og vinduer i gavl bliver monteret i uge 45.

Alle arbejder forventes afsluttet i uge 45-46.

Følgende er føjet til referat: Efter åbent hus i Lindeager 39, st. th. for besigtigelse af nye prøvevinduer er der indkommet en række kommentarer og spørgsmål fra beboerne. Disse vil blive drøftet på næste BU-møde.

Prøvebolig, Gilleager 264

Rambøll har foretaget boreprøver af beton, som er sendt til undersøgelse. Det vil vare 2-3 måneder før der kommer svar på de forskellige undersøgelser. BU synes det er godt, at der foretages supplerende undersøgelser. Der er udarbejdet notater af Wissenberg i 2012 og af Rambøll 19. juni 2018 og 12. november 2021

I stuetagen er der fundet revner i gulvet i nr. 264, og disse er ved at blive undersøgt; det kan være almindelige sætningsrevner. Rambøll har undersøgt bolig på 11. sal og der var ikke revner i denne bolig. Rambøll har sendt en del prøver til undersøgelse, og foretager stadig forskellige prøver og undersøgelser, som der afventes svar på. Derfor vil der først være opstart på selve udførelsen af prøveboligen i sommeren/sensommeren 2025.

Pkt. 2. Status for undersøgelse og registrering af betonproblemer i højhuset

Som nævnt foretages der stadig prøver og undersøgelser af beton i højhuset.

Den nedfaldne beton på altan har vist sig at være en understopning (som er beton, der indsættes mellem forskellige betonelementer) og ikke beton fra de bærende plader. Det er ikke noget der er farligt, og under renoveringen fjernes den porøse understopning og udskiftes med ny.

Der er foretaget målinger af PCB i 5 lejligheder, og målingerne ligger langt under tærskelværdien. Udtrædning af PCB i beton vil også blive undersøgt i forbindelse med hovedprojektet.

Hovedprojekt er sat på pause indtil der er afklaring på de forskellige betonundersøgelser.

BU henstiller til at der etableres en standardprocedure for at efterse altanerne ved fraflytning og der foretages registrering af skader i betonfuger, konsoller, membraner i gulv og drypnæser. Driften har iværksat en procedure for registrering af betonskader, som vil blive implementeret fremover ved fraflytninger.

Pkt. 3. Tidsplan

Som nævnt er projektering af højhuset sat på pause indtil der foreligger svar fra de forskellige prøver.

Rambøll orienterer om, at fremover vil projekt/udbud/renovering af de røde blokke forløbe som et selvstændigt projekt. Genhusningspavilloner vil også køre som selvstændigt projekt.

Det vil højst sandsynlig være to forskellige entreprenører der skal udføre arbejde i hhv. højhuset og de røde blokke. Det er to meget forskellige renoveringer og forskellige typer af arbejder der skal udføres.

Projektet for både højhus og de røde blokke skal bydes ud i EU udbud.

Tidsplanen er derfor blevet ændret, så projektering og udbud for de røde blokke vil blive sendt ud først - det forventes at være i januar/februar 2025, og det forventes at opstart af renoveringen af de røde blokke vil være i begyndelsen af 2026. Alle beboere vil naturligvis blive orienteret om tidsplan og genhusning forinden.

BU spørger om det stadig vil være muligt at holde en form for åbent hus i pavillon inden genhusningen begynder – så beboerne kan komme og se hvordan en pavillon ser ud? Ja det vil det være. Når genhusningspavilloner er opstillet til den første etape af genhusning, vil der være mulighed for beboerne at komme og kigge. Der vil komme mere information om dette når tiden nærmer sig.

Der vil være cirka en måned mellem ud/indflytninger i pavillonerne, så der er tid til eftersyn og rengøring.

Farve på badeværelser blev drøftet af BU. Det blev besluttet at farver på badeværelser bliver klassisk standard med hvide fliser (10x30) og lysegråt gulv. Med denne indretning bliver det muligt for beboerne selv at indrette med farver i form af håndklæder, bruseforhæng og andet inventar. Driftsmæssigt er det lettere at finde denne type af standardfliser når der er behov for reparationer fremover.

Pkt. 4. Etablering af molokker som fremskudt arbejde

Hvis der skal etableres molokker som fremskudt arbejde, vil det blive gennemført som et selvstændigt projekt. Kommunen er meget langsomme i deres svar/sagsbehandling, så det skal forventes, at det tager ca. ½ år at få svar fra kommunen og efterfølgende ½ for at tegne og udføre molokkerne, så samlet i alt ca. 1 år for at få etableret molokker.

Det kan dog godt betale sig at etablere molokkerne nu, fordi de ellers vil blive opført som nogle af de sidste arbejder (landskabsarbejder) i forbindelse med renoveringen, og der vil gå flere år før det sker. Det vil koste honorar til Rambøll, fordi der skal søges om myndighedsprojekt for dette selvstændige projekt.

BU godkender at der etableres molokker som fremskudt arbejde. Og Rambøll går i gang med dette arbejde.

Pkt. 5. Byggesjusk ved dræn/kloakker

Det er konstateret at kloakker ved højhuset ikke er opført som de skal, og der ligger ofte vand pga. opståede lunger. Dette er udbedret ved vaskeriet. Rambøll anbefaler, at de resterende kloakforhold undersøges nu, så der allerede nu er overblik og så der ikke senere opstår overraskelser når forplads og landskabsprojekt skal udføres. BU understreger, at det er vigtigt at kloakforhold rundt om hele højhuset bliver undersøgt.

Dette er ikke en del af Rambølls projekt.

Driften iværksætter at kloak undersøges hele vejen rundt om højhuset, samt om der er lunger omkring de røde blokke.

Pkt. 6. Spørgsmål vedr. udlejning og vedligeholdelseskonto (B-ordning)

BU har en del spørgsmål vedrørende udlejning og vedligeholdelseskontoen.

Det er pt. 28 tomme boliger på midlertidige kontrakter, hvoraf de 25 er udlejede. BU gør opmærksom på, at det er vigtigt at udlejningen skal orienteres om at kontrakter kan forlænges idet tidsplanen for arbejder i højhuset er forlænget igen. Der er beboere der får meget korte varsler om at deres kontrakter bliver forlænget, hvilket ikke er rimeligt. BU henstiller derfor til, at der er minimum 3 mdr. varsel for beboere, der er på midlertidig kontrakt. Udlejningen skal samtidig huske at opdatere hjemmesiden med ny dato ved forlængelse. P.t. står der 30. juni 2025 på hjemmesiden. BU henstiller til at det rettes ift. gældende tidsplan, men stadig så beboere har 3 måneders varsel.

På afdelingsmødet 30. september 2024 blev der stillet en del spørgsmål til at vedligeholdelseskontoen er lukket. Der er generelt en del spørgsmål vedrørende vedligeholdelseskonto (der er B-ordning) og hvornår den kan benyttes, idet der er en del beboere hvor renoveringen først begynder om mange år.

I forhold til spørgsmål om at bytte bolig, kontrakter mv. vender BO-VEST tilbage til BU.

Det aftales at BO-VEST og BU holder et selvstændigt møde, uden om Rambøll, om udlejning og vedligeholdelseskonto – dette møde aftales internt mellem BO-VEST og BU. BU ønsker at der udarbejdes et fyldestgørende svar som kan uddeles til beboerne.

Pkt. 7. Beboerspørgsmål

7.1. Nye gulve

Beboere er bekymret over hvor mange gange lak de nye gulve får. Rambøll har undersøgt pris for fabrikslak, og disse gulve vil være ca. 15% dyrere. BU vil gerne, at gulvet er lakeret 3 gange, så de fremover kan holde bedre.

Der er på BU møde nr. 28 besluttet en gulvtype, hvor der ses lidt knaster i træet og med ultramat lakering. Der blev også aftalt på dette møde, at der indhentes pris på fabrikslakeret brædder som en optionspris fra entreprenøren

7.2. Støjende arbejder

Støjende arbejder for håndværkerne må foregå mellem kl. 8.00-16.00; håndværkerne må gerne være på byggepladsen tidligere. Der vil blive beskrevet i udbuddet ift. entreprenørens forhold omkring arbejdstid. Det kan ikke undgås, at der vil være larm og støj

i forbindelse med entreprenørens arbejde, og når der generelt er byggeplads i afdelingen. Beboerne må indstille sig på at der generelt vil være færdsel, trafik, håndværkere og mere støj end de er vant til i dagligdagen. Rambøll vil have byggelederkontor på byggepladsen, der skal sikre at entreprenøren udfører arbejdet i henhold til de gældende aftaler.

Når udbudsmaterialet er udarbejdet kan BU se beskrivelse af forhold omkring støjende arbejder.

7.3 Elforbrug for den nye ventilation

BU spørger om elforbrug for nyetableret ventilation kan beregnes? Nogle beboere har hørt om voldsom stigning på elregning?

Rambøll undersøger elforbrug i forbindelse med etablering af ventilation

Følgende er føjet til referat: Etablering af balanceret ventilation med mekanisk indblæsning og udsugning medfører en årlig ekstraudgift til elektricitet på ca. 500,- kr. Til gengæld medfører varmegenvindingen på ventilationen at der i runde tal spares omtrent det samme ca. 500,- kr. på varmeregningen. Derudover forbedres indeklimaet generelt i boligerne, og beboerne kan forvente at den øvrige renovering i form af nye vinduer og bedre isolering mm. vil medføre yderligere varmebesparelser.

7.4. Cykelskur ved de røde blokke

BU spørger om der kan etableres en form for cykelskur til de røde blokke i forbindelse med renoveringen (når der skal arbejdes i kældrene, kan beboerne ikke sætte deres cykler der).

Følgende er føjet til referat: Rambøll udbyder en optionspris på et aflåst standardskur til cykler. Skuret vil blive udbudt som en systemleverance, dvs. uden en placering. Placeringen vil blive planlagt i samme periode hvor der opsættes genhusningspavilloner.

Pkt. 8 Evt.

-

Pkt. 9. Næste møde

Rambøll vender tilbage med mødedatoer for næste BU møde ift. tidsplanen.

Dette er forventeligt i januar/februar 2025.

