

# REFERAT BU MØDE 19

Projekt **Gillesager, Fysisk helhedsplan**  
Møde **BU møde om helhedsplanen**  
Sted **BO-VEST, Stationsparken 37, 2600 Glostrup**  
Referat nr. **19**  
Dato **Torsdag d. 6. oktober 2022**  
Fra **Trine Relster**  
Deltagere **Johnny Bork - afdelingsbestyrelsen**  
**Lisbeth Gammelholm – beboerrepræsentant**  
**Hedi Frølich - afdelingsbestyrelse**  
**Henny Jensen - BU**  
**Maj-Britt Sand – BO-VEST**  
**Anders Schou Pleidrup – BO-VEST**  
**Trine Relster – Rambøll**  
**Lars Jevanord – Rambøll**

24.oktober 2022

Rambøll  
Hannemanns Allé 53  
DK-2300 København S

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

Fraværende

## Dagsorden

1. Bemærkninger til sidste referat
2. Godkendelse af dagsorden
3. Betonreparationer i højhus: Status
4. Tidsplan
  1. Status skema A
  2. Elementer i hovedtidsplan, herunder grøn screening
5. Grunden/byggetomten på Gillesager 245
6. Opfølgning på diverse projektafklaring:
  1. Opbygning af 1- værelses boliger
  2. Solceller
  3. Miljøundersøgelser, PCB mv.
  4. Nye parkeringspladser (orientering om tilbagemelding fra kommunen)
7. Hjemmeside og kommunikation
8. Nabostøjsprojekt: orientering
9. Evt.
10. Næste møde

### **Ad. 1. Bemærkninger til sidste referat**

Der er en kommentar til pkt. 5 vedrørende ombygning af boliger og muligheden for at flytte væg/give indgang fra gangen, så der bliver plads til en større seng i værelse i de 16 et -værelses boliger. BU foreslår, at hvis der er behov for at spare i projektet, kan det måske være en mulighed at minimere antallet små boliger. Som udgangspunkt er det ikke en god ide at ændre antallet af boliger, da der dels er givet støtte fra Landsbyggefonden til de 16 boliger, og dels er de indeholdt i den helhedsplan som beboerne har stemt om (skema A). Hvis projektet ændres væsentligt, skal der være beboerafstemning igen, men det vil i så fald først være når projektet er budt ud til entreprenør.

BU spørger til de midlertidige lejekontrakter, og hvor lang tid man kan bo som beboer på sådan en kontrakt. Anders skal følger op.

### **Ad. 2. Godkendelse af dagsorden**

-

### **Ad. 3. Betonreparationer i højhus: Status**

Der har været udfordringer på 14 salen, hvor der er udfordringer med pladen ift. vedhæftning. Der udføres i øjeblikket prøver for at se på vedhæftningen af den nye beton uden på den gamle. Hvis dette ikke fungerer, er alternativet at der skal støbes en ny plade. Det er den eneste plade på facaden der er i så dårlig stand.

Arbejdet forventes at være færdige i slutningen af oktober. Der udarbejdes en information/ophæng i opgangene til beboerne, hvor der oplyses om det forsinket arbejde.

Maj-Britt orienterer om at driften har haft godt samarbejde med Christiansen og Esserbæk (der forestår arbejdet med trappetårnene); det har været meget positivt.

Der har været store udfordringer ift. antennerne på taget, og der skal gøres en indsats for at være på forkant med de udfordringer når den store renovering begynder.

### **Ad. 4. Tidsplan**

#### **1. status skema A**

Kommunalbestyrelsen behandler helhedsplanen d. 12. oktober, og så er skema A på plads. Skema A er efter mødet godkendt af kommunalbestyrelsen, se bilag 01. Det forventes at den grønne screening begynder derefter.

Der skal efterfølgende søges om byggetilladelse hos Brøndby Kommune.

#### **2. Elementer i hovedtidsplan, herunder grøn screening**

Grøn screening er en helheds betragtning af projektet ift. hvad der kan gøres af 'grønne' (bæredygtige) tiltag. Screeningen skal udarbejdes af en certificeret rådgiver (Rambøll har sådanne rådgivere), og sendes til Landsbyggefonden, der følgende vil vurdere om tiltagene er rentable. Der kan ydes op til 5% af den samlede entreprisesum, det er ca. 10 mio. kr., fra Landsbyggefonden. Der vil blive orienteret til BU om den videre proces for grøn screening.

En sagsbehandler fra kommunen har kontaktet Anders ift. Lindestien. De skal inddrages når projektet er nået lidt længere.

Der spørges til udlejningen af fælleshuset. Vedtægterne skal drøftes når projektet for fælleshus er længere i processen.

Nedenstående tidsplan er fremsendt til kommunen:

Efterår 2022: Skema A tilsagn fra LBF/Brøndby Kommune

Nov./dec. 2022: Grøn screening

Primo 2023: Opstart projektering

Oktober 2023: Projektet sendes i prækvalifikation/udbud

Marts/april 2024: Licitation

Maj/aug. 2024: Skema B behandling

Sept./okt. 2024: Byggestart

Myndighedsprojekt, og efterfølgende projektforslag må først sendes i udbud i oktober 2023.

Når entreprenøren er fundet, skal der sendes skema B ind til kommunen og Landsbyggefonden og der skal være beboerafstemning.

Boligruppen i BO-VEST er så småt i gang med planlægningen af genhusning.

Vedrørende elementer i hovedtidsplanen, spørge Henny hvad der menes med blok 1, 2 og 3, når det er opgange der skal arbejdes i? Det er byggelederen, der har udarbejdet tidsplanen, der kalder det blokke, der menes opgange – og det er stadig planen at der genhuset/renoveres en opgang ad gangen. Der er 48 lejligheder i en opgang.

#### **Ad. 5. Grunden/Byggetomten: Gillesager 245**

Der kan etableres en stor parkeringsplads på Gillesager 245 idet grunden er tom. BU spørger om det er muligt at købe den? Anders følger op ift. korrespondancen med kommunen, der har afvist parkering pga. af sikkerhed. Kommunen ønsker ikke at arealet benyttes til parkering. Bilag med korrespondance er ved hæftet referat, se bilag 02.

#### **Ad. 6. Opfølgning på diverse projektafklaringer**

##### **1. Ombygning af 1- værelses boliger**

Se Ad. 1 vedr. ombygning af små boliger.

##### **2. Solceller**

Forslag om solceller og muligheden for etablering af disse hører under den grønne screening. Rambøll pointerer, at det vil være synd at opsætte solceller på gavlene, da de netop er meget karakteristiske for afdelingen og det heller ikke er sikkert at de vil fungere optimalt. Det forslås – hvis det bliver aktuelt - at der opsættes solceller på taget til vaskeri/fællesstrøm i afdelingen.

##### **3. Miljøundersøgelser, PCB mv.**

BU spørger til hvad der er af miljøfarlige stoffer ift. de undersøgelser der er blevet foretaget i forbindelse med udarbejdelse af helhedsplanen? Ift. PCB er der noget i overfladebehandlingen i trapperummene. Der spørges til, om facadepartierne kan udskiftes mens beboerne er genhuset, så der ikke er risiko for at beboerne udsættes for miljøfarlige stoffer, så alle typer af miljøfarlige arbejder er udført når beboerne flytter tilbage.

Rambøll understreger, at det er i forhold til håndværkernes arbejdsgange og håndtering af materialer, at der er fokus på hvordan de miljøfarlige stoffer håndteres.

Der er udført yderligere supplerende undersøgelser af miljøfarlige stoffer efter de første der blev udført i 2010/2011 af Wissenberg.

#### **4. Nye parkeringspladser**

Der etableres kun de parkeringspladser som er en del af helhedsplanen (se bilag 02 for svar fra kommunen).

#### **5. Ekstra punkt: faldstammer:**

BU foreslår at renovering af faldstammer kan ske med Proline (det kaldes også en strømpeforing af faldstammerne). Det er for tidligt at sige, om det er en mulig løsning ift. hvilken stand faldstammerne er i. De er generelt i meget dårlig stand, og det er ikke sikkert at det alle steder er muligt med en løsning med Proline, da der er risiko for at de mange steder kan 'briste' idet de er meget porøse. Det er for tidligt at sige om Proline kan være en løsning. Henny henstiller til at muligheden undersøges, og at der er en begrundelse, hvis det ikke bliver aktuelt at benytte denne løsning.

I udbudsmaterialet kan der bedes om en optionspris for Proline fra entreprenøren. Rambøll vender tilbage.

#### **7. Hjemmeside og kommunikation**

Hjemmesiden for afdelingen er ikke opdateret. Det blev aftalt at powerpoint fra beboermøde samt afstemningsgrundlag/informationsmaterialet sendes til BO-VEST kommunikation (Stine Linstrup). Det er vigtigt at placering af beboerhuset er korrekt i materialet. Der kan fx benyttes dronebilleder som informationsmateriale.

Det blev aftalt at BU kvalitetssikrer hjemmesiden når den er blevet revideret/opdateret.

Råderetten ift. ny køkkener er stoppet.

#### **8. Nabostøjsprojekt**

Det nye projekt er at udvikle nye løsninger indenfor materialer, løsninger mv. ift. at mindske nabostøj i forbindelse med gennemførelse af renoveringen. Der er planen at udvalgte beboere skal interviewes før, under og efter renoveringen. I øjeblikket er der dialog med Realdania for at søge om midler til projektet. Rambøll orienterer når projektet er nået længere.

#### **9. Eventuelt**

Spørgsmål om ejendomskontoret skal flytte? Nej det skal det ikke. Det nuværende er slet ikke miljøgodkendt, der sidder to personer samt alle de beboere der kommer i løbet af dagen, og det er slet ikke egnede til de forhold. Der vil være faciliteter til driften i det nye fælleshus – de generelle driftsfaciliteter skal drøftes med driftschefen.

Der spørges til om altaner i de røde blokke kan blive rensset, så der kommer til at se pæne ud. Der kan blive kigget på dem på en markvandring.

Der spørges til hvad det vil sige at pavillonerne er delvist møbleret? Det er en principbeslutning der skal drøftes i BU, men kan fx være sofa, spisebord og stole mv. Senere i processen skal disse principbeslutninger for bl.a. møblering drøftes. Anders har forhørt sig hos BO-VEST's genhusningsteam, og generelt er genhusningspavillonerne komplet møbleret, inkl. senge.

Der spørges til beboerhuset, og hvorfor det skal bygges sidst? Der vil blive opstillet midlertidige beboerpavilloner på grunden hvor fælleshuset skal bygges, så pladsen skal benyttet til dette.

Der er givet dispensation fra kommunen ift. affaldsskakte, og det vil sige at der bliver opført molokker; et nedgravet affaldssystem, når helhedsplanen gennemføres og de gamle affaldsskakte bliver lukket.

Det vil være en god ide med skydedøre i ombygningsboliger – også i forbindelse med garderobeskabe.

#### **10. Næste møde**

Næste BU møde er planlagt til at være d. 2. februar 2023 kl. 18.30. Efter behov kan Rambøll orientere om arbejdet med helhedsplanen via mail.