

REFERAT BU MØDE 20

Projekt **Gillesager, Fysisk helhedsplan**
Møde **BU møde om helhedsplanen**
Sted **BO-VEST, Stationsparken 37, 2600 Glostrup**
Referat nr. **20**
Dato **Torsdag d. 2. februar 2023**
Fra **Trine Relster**
Deltagere **Heidi Frølich - afdelingsbestyrelse**
Lisbeth Gammelholm – beboerrepræsentant
Henny Jensen – beboerrepræsentant
Maj-Britt Sand – BO-VEST
Anders Schou Pleidrup – BO-VEST
Trine Relster – Rambøll
Lars Jevanord – Rambøll

Fraværende **Johnny Bork - afdelingsbestyrelsen**

20. februar 2023

Rambøll
Hannemanns Allé 53
DK-2300 København S

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

- 1. Bemærkninger til sidste referat iht. mail fra Henny d. 29.november 2022.**
- 2. Godkendelse af dagsorden**
- 3. Tidsplan**
 - Status skema A
 - Grøn screening
 - Videre forløb/Rambøll opstart projektering
- 4. Opfølgning på diverse projektafklaringer:**
 - P-pladser: Grunden på Gillesager 245
 - Status betonreparationer, herunder plade på 14. sal
- 5. Byggepladsplan og pavilloner**
- 6. Genhusningsproces, permanent og midlertidig genhusning**
- 7. Nabostøjsprojekt, fondsansøgning**
- 8. Evt.**
- 9. Næste møde**

Opfølgning og emner, der skal med som punkter på næste BU møde/dagsorden er markeret med understregning.

Ad 1. Kommentarer til forrige referat

Følgende kommentarer blev tilføjet til referat BU møde nr. 19:

- I de 1,5-værelsesboliger flyttes døren mellem stue/køkkenalrum og værelset, så der bliver plads til en større seng.

Det gælder for 37 boliger (16 ombygningsboliger og 21 stk. 1,5V-sammenlægningsboliger). Endvidere ønsker BU døren i det nye værelse i de 21 stk. 4V-sammenlægningsboliger flyttet fra stuen til gangen for en mere hensigtsmæssig indretning (4 døråbninger i stuen umuliggør en god indretning mht. møblering). Dette står ikke korrekt beskrevet i referat nr. 19.

BU foreslår, at hvis der opstår behov for at spare i budgettet, kan det evt. være en mulighed ikke at ombygge de 16 stk. 1V-boliger i opgang 266 til 1,5V, men beholde dem som 1V og blot opgradere standarden i lighed med de øvrige boliger.

Som nævnt tidligere skal der være beboerafstemning, hvis projektet ændres væsentligt, økonomisk eller indholdsmæssigt eller begge dele. Beboerne skal under alle omstændigheder stemme om budgettet i forbindelse med skema B.

2. Under pkt. 2. i sidste del af dette punkt benyttes begrebet blokke. BU spørger til, hvad der menes med dette? Det er byggelederen, der har udarbejdet tidsplanen, som benytter dette begreb. Der menes, at når renoveringen gennemføres, vil der blive arbejdet i lodrette 'streng', ligesom installationerne løber lodret i bygningen. Således menes der med en blok, at arbejderne udføres i højre, venstre og midt for boliger.

For det fremtidige arbejde, og så der ikke opstår forvirring i BU, er der enighed om at følgende begreber anvendes i arbejdet med helhedsplanen:

- De røde blokke
- Streng, dvs. stigstreng for vand, varme og afløb
- Opgange (med husnummer), dvs. samlet opgang med alle boligerne
- Midlertidigt fælleshus i pavillon
- Beboerpavilloner, dvs. pavilloner, hvor beboerne er genhuset
- Hundemark

3. BU spørger til, hvad forskellen er på henlæggelser og opsavede midler fra afdelingen? Og hvad er den 1. mio. kr. ved navn kapitaltilførsel? Femtedelsløsningen eller kapitalløsningen er, når der er opnået en forståelse med realkreditinstituttet om medvirken i driftsstøtten. De enkelte institutter tager hver for sig stilling til en eventuel medvirken i en konkret sag, som fordeles som følgende: boligorganisation 1/5, realkreditinstitut 1/5, Landsbyggefond 2/5, beliggenhedskommune 1/5.

I Gillesager er den samlede kapitaltilførsel på 1 mio. kr. med 200.000 kr. pr. andel. Tilskuddet fra fællespuljemidlerne kan kun ydes, hvis der i øvrigt ydes særlig driftsstøtte til afdelingen (kapitaltilførsel mv.), og hvis den pågældende boligorganisation selv bidrager.

Tilskuddet på 5 mio. kr. fra dispositionsfonden er tildelt af organisationsbestyrelsen, som disponerer over midlerne. Tilskuddet kan betragtes som en tilkendegivelse af, at organisationen Tranemosegård tror på projektet i Gillesager.

Ad 2. Godkendelse af dagsorden

Dagsorden blev godkendt.

Ad 3. Tidsplan

3.1. Status skema A

Kommunen har godkendt skema A, og der skal efterfølgende sendes myndighedsprojekt ind til kommunen. Myndighedsprojekt er ansøgning om byggetilladelse hos kommunen, og beskriver hvordan renoveringen er planlagt til at blive gennemført. Der vil blive sendt 4 myndighedsprojekter ind til kommunen, idet der er fire projekter i det samlede store projekt (helhedsplanen). Der er:

- Højhuset
- De røde blokke
- Pavillonprojekt (for genhusningspavillonerne)
- Fælleshus – først midlertidigt fælleshus i pavillon, senere permanent fælleshus

BU spørger til, om kommunen afholder nabohøring ift. fælleshuset? Ja, der vil være en nabohøringsproces. BU henstiller i øvrigt til, at når projektering af genhusningen (pavillonprojektet) i forhold til el, vand og varme starter, at Rambøll allerede da indtænker behovet for ditto til fælleshuset (fælleshusprojektet), så vi kan genbruge mest muligt og undgå senere dobbeltarbejde.

3.2. Grøn screening

Rambøll skal i gang med at udarbejde grøn screening. Grøn screening er en supplerende ansøgning til Landsbyggefonden og er en betingelse for at kunne modtage renoveringsstøtte. BU blev lovet en beskrivelse af grøn screening:

- Den supplerende ansøgning beskriver de grønne tiltag – tiltag til energioptimeringer, forstået som løbende og vedvarende energibesparelser, der kan måles i kWh/år – der er oplagte, og som kan indpasses i og supplere den oprindelige ansøgning. Der kan gives op til 5% i støtte til håndværkerudgifterne, dvs. at det er ca. 10 mio. ex moms til alle punkter i den grønne screening.
- Screeningen skal indeholde følgende elementer: Eksisterende energimærke, forventet energimærke efter renovering, beskrivelse af de tiltag, som ansøges om, økonomi for anlægsinvesteringen af tiltagene, forventet levetid for de nye tiltag, årlige driftsudgifter, løbende og periodisk vedligehold, beregnede energiforbrug/-besparelser, samt oplysninger om hvem der er energikonsulent.

Det er en energikonsulent fra Rambøll, der udarbejder den grønne screening, der skal sendes til Landsbyggefonden primo maj 2023. BU spørger til, om der er interessekonflikt ift. at det er Rambøll, der udfører den grønne screening? Nej, det er der ikke, idet der spares viden ved, at det er Rambøll, der udfører den. Energiforskeren fra Rambøll har meget stor erfaring med at udarbejde grøn screening. Grøn screening udføres på medgået tid, dvs. afregning sker iht. den faktiske tid forbrugt på opgaven.

3.3. Videre forløb/Rambølls arbejde

Rambøll er i gang med at projektere, dvs. tegne og beskrive projektet i detaljer, og som grundlaget for udbudsmaterialet til at finde en entreprenør. Rambøll har udarbejdet tidsplan, som sendes ud senere.

Ad 4. Opfølgning på diverse projektafklaringer

4.1. P-pladser på grunden Gillesager 245

Anders havde en god kontakt hos kommunen, der desværre er stoppet. BU spørger (stadig) til, hvorfor der ikke kan etableres p-pladser på byggetomten, Gillesager 245?

Ifølge tinglysning.dk ejes grunden af ANWAR PROPERTIES, der tegnes af Sagar Anwar, som kan tænkes at have en familiemæssig relation til de svindeldømte Anwar-brødre i 'Operation Greed' (sagen er så vidt vides anket). Byggeriet på grunden gik i stå, da anholdelserne skete. Ejendomsværdien er p.t. 1 mio. kr., og afdelingen kan være interesseret i at erhverve grunden på trods af den kendte forurening. Grunden tænkes anvendt til deponi af affald både under og efter renoveringen (byggeaffald, storskrald og senere etablering af affaldsmolokker), idet afdelingen har store problemer med at finde plads til dette på de sparsomme udendørsarealer. På sigt kan grunden evt. også anvendes til opbevaring af ejendomskontorets arbejdsredskaber og/eller flere p-pladser.

BU ønsker, at der tages kontakt til Juridisk Stab i Brøndby kommune mhp. at afklare mulighederne og vilkårene for at erhverve grunden. Som den henstår nu, og i lyset af den faldende grundværdi (oplyst til tidligere at være 2 mio. kr., nu 1 mio. kr.) samt den kendte forurening på matriklen, må ejeren formodes at have et vist incitament til at sælge. Er dette tilfældet, skal det herefter undersøges, hvad det vil koste at nedtage skeletkonstruktionen og fjerne fundamentet – og om denne omkostning evt. kan modregnes i købssummen. Når disse forhold er kendt, kan evt. købstilbud fremsættes.

BU spørger også til, hvad der præcist er afdelingens/kommunens grund ift. den tidligere fremsendte tegning fra kommunen. Det viser sig, at kommunen muligvis har læst Anders' tegning forkert, idet det område, kommunen hævder er deres, er noget af arealet foran højhuset – og altså ikke ovre ved den indhegnede p-plads på den anden side af vejen. BU formoder derfor, at afslaget på etablering af p-pladser kan være meddelt på et forkert grundlag.

Anders følger op på tegning, samt på kontakt til kommunen (Jesper Storskov).

4.2. Status betonreparationer, herunder plade på 14. sal

Betonreparationerne af højhuset er afsluttet, og det lykkedes at renovere altangangspladen på 14. sal. Arbejderne har overskredet budgettet en smule med cirka 120.000 kr. Denne overskridelse skal indarbejdes i helhedsplanens samlede regnskab. BO-VEST afstemmer økonomien med Landsbyggefonden med input fra Rambøll.

Ad 5. Byggepladsplan og pavilloner

Der er hele tiden blevet arbejdet i projektet med at etablere et midlertidigt fælleshus i form af pavilloner.

BU spørger til, hvor den midlertidige hundemark skal være? Det må der kigges på, når projektet tegnes i detaljer. Der skal etableres midlertidigt fælleshus i pavillon, hvor hundemarken er nu. Legepladser, dyreskulpturer og flagstang vil blive lagt i depot og genetableret. Højbedene er midlertidige højbede – og beboerne ved godt, at de vil blive nedlagt. Højbedsgruppen forventes fortsat at kunne bruge kælderlokalet som samlingssted indtil videre.

BU spørger til, om det vil være en god ide at tage på en studietur for at se genhusningspavilloner? Rambøll mener ikke, det nødvendigvis vil være en god ide at tage på studietur, idet det ikke er helt sikkert, at pavillonerne vil være de samme, som der bliver opstillet under renoveringen. Det er heller ikke sikkert, at alle beboere kan være med på sådan en studietur.

Genhusningspavillonerne placeres på fodboldbanen og muligvis mellem de to røde blokke.

Der arbejdes på, at der opstilles en prøvepavillon for både stue- og førsteetage, så begge typer kan vises til beboerne. Der stilles pavilloner oven på hinanden i to etager.

BU spørger til, om hegnet omkring fodboldbanen bliver fjernet? Det vides ikke endnu. Under projekteringen vil der blive udarbejdet mere detaljeret materiale for genhusningspavillonerne. BU mener, det er en god ide at få sat en prøvepavillon op, inden genhusning begynder, så beboerne kan se, hvordan det ser ud, og hvor mange møbler der kan medbringes. Omfanget af møbleringen skal afstemmes, men de vil være indrettet med de fleste større møbler som fx spisebord. Møbler, der ikke kan medbringes, vil blive opmagasineret i genhusningsperioden.

Rambøll følger op ift. pavilloner med enten referencebilleder eller på anden vis.

Ad 6. Genhusningsproces, permanent og midlertidig genhusning

Det er BO-VEST genhusningsteam, der planlægger og forestår genhusningen. Inden længe vil genudlejning stoppe, så der kan benyttes boliger til intern genhusning. Boligerne kan følgende udlejes som tidsbegrænsede udlejninger.

BU spørger til, hvor stor fraflytningsprocenten er i afdelingen? Kan BU få beboerstatistik (der hed KÅS-tal engang) for at se, hvor stor fraflytningsprocenten er?

Anders finder beboerstatistik og sender til BU.

Ad 7. Nabostøjsprojekt, fondsansøgning

Der arbejdes i øjeblikket på at udarbejde fondsansøgning til projektet. Når projektet når lidt længere, henstilles det til, at BU bidrager med, hvem af beboerne der kan være med til interviews, forventeligt 12-15 boliger fordelt mellem højhus og de røde blokke. Der sendes en kort projektbeskrivelse sammen med referat. Bilag 01.

Ad 8. Evt.

Ladestandere til elbiler

Der bliver forberedt for 5-6 stk. elladestandere på de 29 stk. nye p-pladser, der bliver anlagt på den nuværende hundemark. Hundemarken vil blive genetableret i forbindelse med det permanente fælleshus, der skal bygges på den nuværende fodboldbane.

Referater

BU-mødet indledtes med BU's kommentarer til referat af BU-møde nr. 19. Fremtidig procedure for referater blev drøftet. Følgende blev aftalt: Referat sendes til BU, og BU koordinerer efterfølgende eventuelle bemærkninger til referaterne, og der fremsendes en samlet tilbagemelding til Rambøll, der retter referat til. Fremover lægges referaterne først på hjemmesiden, når BU's bemærkninger er indarbejdet. Det tilstræbes, at referaterne skal være lagt på hjemmesiden inden for fire uger.

BU er altid velkommen til at sende spørgsmål og input til dagsordenen. Dagsorden sendes ud 1 uge inden BU-møderne, men kan godt revideres, hvis BU ønsker yderligere punkter tilføjet.

Beboerinformation/kommunikation

Det blev aftalt, at der skal udsendes en beboerinformation inden sommerferien. Proceduren er som ved tidligere beboerinformationer. Rambøll udarbejder et udkast, der sendes til BU. BU kommenterer og giver input, hvorefter informationen tilrettes og sendes til driften for omdeling. Beboerinformationen skal indeholde godkendelsen af skema A, resultatet af grøn screening, genhusning og evt. noget omkring pavillontyper. Der gives input til beboerinformationen fra BO-VEST genhusningsteam.

BU spurgte ind til, om materiale fra beboermøder/beboerinformation er på (BO-VEST's) hjemmeside, og om alt materiale er opdateret? Rambøll har sendt opdateret materiale til BO-VEST, og det burde også være på hjemmesiden. Der er visse dele af indholdet på renoveringshjemmesiden, som skal rettes til. BU sender ændringsønsker til Rambøll (Trine). Hjemmesiden skal løbende opdateres med nyheder omkring sagen.

Ad 9. Næste BU-møde

Næste BU-møde blev aftalt til at være torsdag **den 1. juni 2023 kl. 18.30 hos BO-VEST.**