

REFERAT BU MØDE 21

Projekt **Gillesager, Fysisk helhedsplan**
Møde **BU møde om helhedsplanen**
Sted **BO-VEST, Stationsparken 37, 2600 Glostrup**
Referat nr. **21**
Dato **Torsdag d. 1. juni 2023**
Fra **Trine Relster**
Deltagere **Johnny Bork – afdelingsbestyrelsen**
Lisbeth Gammelholm – beboerrepræsentant
Henny Jensen – beboerrepræsentant
Anders Schou Pleidrup – BO-VEST
Trine Relster – Rambøll

Fraværende **Lars Jevanord – Rambøll**
Heidi Frølich – afdelingsbestyrelse
Maj-Britt Sand – BO-VEST
Albin Johansson Jacobsen – BO-VEST

12. juni 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**
2. **Godkendelse af dagsorden**
3. **Tidsplan revideret (bilag 01)**
 1. Status skema A
(opfølgning på mail fra Anders dat. 23.maj)
 2. Grøn screening
(opfølgning på mail fra Anders dat. 23.maj)
 3. Videre forløb/Rambøll opstart projektering
4. **Opfølgning på diverse projektafklaringer:**
 1. Parkeringspladser/grunden på Gillesager 245
(opfølgning på pkt. ad. 4.1. fra referat nr.20)
 2. Genhusningspavilloner
(opfølgning på pkt. ad. 5. fra referat nr.20)
 3. Genhusning af beboere fra de røde blokke
(pkt. ønsket af BU)
 4. Fire myndighedsprojekter i alt, hvori
landskab indgår hhv. i højhus, røde blokke og fælleshus (pkt. ønsket af BU)
 5. Beboerstatistik/fracflytning
(opfølgning på pkt. ad. 6. fra referat nr.20)
 6. Beboerinformation udsendes inden sommerferien
5. **Evt.**
6. **Næste møde**

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

Ad 1. Bemærkninger til forrige referat

Der er i den fremsendte hovedtidsplan nævnt "den første røde blok". BU spørger til, hvad der menes med dette – der menes rød blok Lindeager. Det blev besluttet at de røde blokke efterfølgende kaldes rød blok Lindeager og rød blok Gillesager for at være sikker på, hvad der menes.

Ad. 2. Godkendelse af dagsorden

Dagsorden og referat godkendes.

Ad.3. Tidsplan revideret (bilag 01)

3.1 Status skema A

Tidsplanen er desværre forrykket ca. 1 år, idet der i marts kom en udmelding fra Landsbyggefonden (LBF) om enten at vente på ny pulje til ombygninger/sammenlægninger eller at ændre fordelingen/finansieringen - den proces har taget nogle måneder at få afklaret. Efterfølgende har der været afholdt møde med LBF for at drøfte økonomien, og der er blevet justeret beløb i de forskellige puljer, som indgår i LBF's beregninger. LBF ønsker at projektet (helhedsplanen) bliver udført, således som der har været beboerafstemning om i april 2022. Rambøll er p.t. i gang med at tilrette skema således som aftalt med LBF.

Projektet går i gang i 2025, inden da er der prækvalifikationsrunde, hvor interesserede entreprenører kan byde ind. Der udvælges 4-5 entreprenører der efterfølgende skal afgive endeligt tilbud. Ud fra en række kriterier om pris og kvalitet vælges den endelige entreprenør. Projektet er så omfattende at det skal sendes i EU udbud, hvilket betyder at alle entreprenørfirmaer i Europa i princippet kan byde ind på opgaven. Det er dog meget lidt sandsynligt at det vil ske. Der vil gå omkring 2 år fra påbegyndelse af projekteringen til renoveringen begynder.

Udbudsstrategien har endvidere medført en forrykkelse af tidsplanen, idet strategien for udbuddet - valg af entreprenør - er udbud med forhandling og færdigprojektering, som der udføres i samarbejde med entreprenøren. Denne proces tager lidt længere tid, men der vindes noget for projektet på den lange bane, idet entreprenøren selv tager ejerskab til projektet. I sidste ende giver det bedre kvalitet og større beboertilfredshed. BU understreger ift. den fremviste tidsplan, at der ikke skal starte genhusning i tiden op til jul og nytår. Den fremsendte tidsplan er den der fremvises i forbindelse med at der udarbejdes udbud. Den vil blive ændret når entreprenøren giver sit bud på en tidsplan - og heri vil der fra Rambølls og BO-VESTs side være opmærksomhed på, at der ikke igangsættes genhusning lige op til højtider.

I den af Rambøll fremsendte tidsplan fremgår der et pkt. 33, hvori fremgår 'tilretning af økonomiark efter aftale med LBF - udkast til skema B'. BU spørger til, hvorfor der står skema B og ikke skema A. Skema A er godkendt af kommune og LBF, så det kan ikke ændres fordi der allerede er givet tilsagn til det. Når der under tidsplanen står tilretning af skema B, er det fordi skema B tilrettes ift. LBF's forskellige puljer og danner grundlag for det endelige skema B. Den reviderede økonomi vil danne grundlag for det endelige skema B, som fastlægges, når der fundet den entreprenør, der skal udføre opgaven.

Følgende termer (nævnt i tidsplanen) blev endvidere forklaret ved BU mødet:

- IKT betyder informations- og kommunikationsteknologi. Det er de digitale modeller der skal opbygges for projektet, som fx hvordan dem der tegner, får adgang til at gemme, overføre og redigere i tegninger mv. i projektet.
- KS betyder kvalitetssikring dvs. projektet skal kvalitetssikres inden det sendes i udbud, så det er kontrolleret hvad der står i udbudsmaterialet. Både Rambøll (internt) og BO-VEST kvalitetssikrer projektet.
- HE står for hovedentreprenør. Projektet udføres i hovedentreprise, dvs. én entreprenør, der har underentreprenører under sig. HE skal stille en garanti

på 15 % af projektet ved kontraktens indgåelse. I AB 18, som er betingelser for arbejder og leverancer i bygge- og anlægsbranchen beskrives, hvordan entreprenøren skal stille sikkerhed for opfyldelse af sine forpligtelser over for bygherren. Indtil aflevering af projektet har fundet sted, skal den stillede sikkerhed svare til 15 % af entreprisesummen uden moms. Herefter nedskrives sikkerheden til 10 %, og nedskrives til 2% ved 1 års gennemgang, medmindre bygherre har fremsat reklamation over mangler. I så fald nedskrives sikkerheden, når manglerne er afhjulpet. Det er bygherres 'forsikring' for at manglerne bliver udbedret.

3.2 Grøn screening

Grøn Screening har afventet igangsættelse ift. den forrykkede tidsplan, men vil blive påbegyndt af Rambøll i løbet af juni. Grøn screening afleveres til LBF i august, og der forventes svar fra LBF i løbet af efteråret. Der kan via grøn screening søges om 6,5 mio. kr. til de støttede arbejder (ift. LBF's støttepuljer).

3.2 Videre forløb/Rambøll opstart af projektering

Rambøll er så småt begyndt projektering og der har været afholdt et indledende møde i projektgruppen. Der er mange forskellige faggrupper med når projektet skal tegnes i detaljer fx statiker, ingeniører for VVS, el mv.

Ad. 4. Opfølgning på diverse projektafklaringer

4.1 Parkeringspladser/grunden på Gillesager 245

Erhvervsarealet, Gillesager 245, foran afdelingen har stået ubrugt hen gennem en længere årrække. Anders har skrevet til kommunen, men har ikke fået nogen tilbagemelding endnu ift. at kunne erhverve grunden. Der skal lokalplansarbejde til, hvis grunden er registreret som erhverv og skal omlægges til at blive afdelingens. BU undrer sig over kommunens manglende interesse ift. dialog, idet det må være i kommunens interesse at få ændret status og udnyttet grunden. Inden brug vil grunden skulle oprensnes. BU mener, at der nok vil være opbakning fra beboerne til at grunden kan indgå i afdelingens matrikel, idet afdelingen mangler plads til bl.a. affaldssortering, storskrald mv.

Opfølgning ved Anders

4.2 Genhusningspavilloner

Der arbejdes med at der opstilles ca. 48 genhusningspavilloner på afdelingens matrikel, bl.a. på fodboldbanen, og at der gennemføres udlejningsstop i BO-VEST fra efteråret, således at fraflyttede boliger i afdelingen også kan benyttes som midlertidige genhusningsboliger. Der er i øjeblikket flere projekter i Tranemosegård, hvor der skal foregå genhusning. BO-VEST genhusningsteam er så småt ved at planlægge genhusningsforløbet ift. retningslinjer og generelle principper for genhusning i Tranemosegård, som fx anciennitet ift. ventelister. Der er en gældende lovgivning ift. midlertidig genhusning, som selvfølgelig også er gældende i genhusningsforløbet.

BU opfordrer til at de midlertidige, tidsbegrænsede kontrakter (for fraflyttede lejemaal) kan blive forlænget, hvis nu tidsplanen bliver forrykket igen, så der ikke tabes for meget i huslejeindtægter.

BU har kendskab til flere beboere, der ønsker permanent genhusning til en af de renoverede boliger i afdelingen for derved at slippe for en flytning. Dette vil dog være at betragte som en fraflytning og nyindflytning og ikke som en genhusning.

BU har på beboernes vegne også efterlyst, om det er muligt at se genhusningspavilloner inden genhusning. Der har været drøftet forskellige modeller for, hvordan det kan lade sig gøre. Rambøll har billeder og tegninger af typer af pavilloner, men det er ikke sikkert det bliver præcist samme typer. Derfor foreslås det, at entreprenøren finder og opsætter

en pavillon inden genhusningen begynder, så beboerne har mulighed for at komme og kigge forinden.

4.3 Genhusning af beboere i de røde blokke

Genhusningen forventes at starte i de røde blokke (24 lejemål i Lindeager og 23 lejemål + 1 erhvervslejemål i Gillesager), hvorefter der fortsættes i højhuset (240 lejemål). Her er planen at starte med opgang 272 og slutte med opgang 264, og at der arbejdes i en hel opgang ad gangen, hvilket er 48 lejemål der skal genhuses. For at genhusningen kan forløbe i samme takt som renoveringsarbejderne vurderes det, at der vil være behov for 72 genhusninger ad gangen.

4.4 Fire myndighedsprojekter

Der ansøges om fire myndighedsprojekter i alt, hvori landskab indgår. De fire projekter er for hhv. højhus, røde blokke og fælleshus (er ikke planlagt endnu) samt genhusningspavilloner, herunder beskrives snitflader mellem de forskellige projekter. BU spørger til P-pladserne – de hører ind under myndighedsprojektet for højhuset. P-pladser på hundemarken er godkendt af kommunen.

4.5 Beboerstatistik/fracflytning

Ved forrige BU møde blev der efterlyst oversigt over beboerfracflytninger, for de seneste år har der været følgende fracflytninger:

2021: 27 fracflytninger

2022: 19 fracflytninger

2023: 23 fracflytninger (så antallet af fracflyttede er steget igen)

Det blev besluttet, at der på de efterfølgende dagsordner skal være et permanent punkt der hedder beboerforhold.

4.6 Beboerinformation

Der udarbejdes en beboerinformation inden sommerferien til uddeling i slut juni med følgende indhold:

- Hvad er skema A og B
- Tidsplanen er forrykket ca. et års tid – genhusning er også rykket
- Genhusning; inden arbejdet går i gang vil BO-VEST genhusningsteam i god tid forinden kontakte beboerne
- Link til hjemmeside på information
- Referater er på ejendomskontoret
- QR kode– du kan finde mange gode svar på hjemmesiden
- På det ordinære næste afdelingsmøde i efteråret kommer der en kort orientering
- Om helhedsplanen
- Budgettet i skema B skal vedtages på et ekstraordinært beboermøde
- Projektet ændres ikke, medmindre budgettet i skema A overskrides væsentligt

Sendes til BU i start uge 24 d. 12. juni 2023. Til uddeling i uge 26. Rambøll sørger for tryk. Driften uddeler i postkasser.

Ad. 5. Evt.

Døre til kammer i 1½ værelses boliger

BU har udtrykt bekymring om hvorvidt det er muligt at flytte døre i de ombyggede 1½ værelses boliger, så kammeret bliver stort nok til at der kan stå en seng. Det blev aftalt, at der følges op på dette når projektet er tegnet i detaljer, idet der ikke endnu findes præcise tegninger.

Kommer med som punkt på kommende BU møder, når vi er langt længere i projektet.

Hjemmeside og orientering om isolering af gavle

BU påpeger at der på afdelingen hjemmeside står at det kun er gavle på højhuset der bliver isoleret. Gavlene på de røde blokke bliver også efterisoleret ved at der udføres nye murede gavle med isolering uden på de eksisterende inkl. nye fundamenter. I forbindelse med dette er der en række følgearbejder, såsom forlængelse af tagkonstruktionen, etablering af nye kældertrapper, skimmelsvamprensning af vægge mv. Disse arbejder støttes 100% af LBF, da det drejer sig om skimmelproblemer og indeklima. I højhuset kommer der ny efterisolering inkl. pladebeklædning. Dette støttes 50% af LBF og 50% er ustøttede arbejder.

BU spørger til malerarbejde ifm. at der skal arbejdes i boligerne. Desværre er der ikke nok økonomi i helhedsplanen til at dække al malerarbejde, så der vil være nogle snitflader.

På et af kommende BU møder kommer snitflader ift. malerarbejde og byggetakt ift. udskiftning af vinduer og isolering af gavle med som punkt.

Ad 6. Næste BU-møde

Næste møde er aftalt til 14. september 2023 med forbehold for fremdriften i projektet.

Ordbog: Arbejder i helhedsplanen

- De røde blokke: kaldes rød blok Lindeager og rød blok Gillesager
- Pavillonprojekt (for genhusningspavillonerne)
- Fælleshus – først midlertidigt fælleshus i pavillon, senere permanent fælleshus