

REFERAT BU MØDE 23

Projekt	Gillesager, Fysisk helhedsplan
Møde	BU møde om helhedsplanen
Sted	BO-VEST, Stationsparken 37, 2600 Glostrup
Referat nr.	23
Dato	Torsdag d. 23. november 2023
Fra	Trine Relster
Deltagere	Lisbeth Gammelholm – beboerrepræsentant Henny Jensen – beboerrepræsentant Anders Schou Pleidrup – BO-VEST Maj-Britt Sand – BO-VEST Trine Relster – Rambøll/HL Lars Jevanord – Rambøll/HL
Fraværende	Johnny Bork - afdelingsbestyrelsen Heidi Frølich – suppleant Katja Waagepetersen -Rambøll/HL

10. januar 2024

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. Opfølgning på diverse projektafklaringer:

1. Orientering om ventilationsløsning i højhuset og de røde blokke
2. Orientering om prøveopgang og prøvelfelter, dvs. der vælges et sted for at teste de tekniske løsninger
3. Gulve i højhus: Der arbejdes med mulighed for eventuel etablering af gulve i højhuset
4. Brug af vedligeholdelseskontoen ift. renoveringens fremdrift. Pt. Er alle rådetssager sat på stop. Anders orienterer

4. Grunden Gillesager 245

BU spørger til hvordan projekt med grunden kommer videre ift. køb og om der kan søges midler til oprydning af grunden, evt. fra TMG's dispositionsfond.
Anders orienterer.

5. Økonomi (skema B)

6. Tidsplan

7. Beboerforhold

1. Beboerinformation inden jul: procedure for godkendelse planlægges
2. Genhusning: status og midlertidige lejekontrakter

8. Næste møde:

Hvis det er muligt, foreslås det at holde et BU møde i december (eller først i januar), med indretning som overordnet punkt: køkken/bad/øvrigt. Herunder vil indgå punkter som BU har ønsket om rørføring, registrering mv.

9. Evt.

1. Bemærkninger til sidste referat

Ingen bemærkninger.

2. Godkendelse af dagsorden

Godkendt.

3. Opfølgning på diverse projektafklaringer:

3.1. Orientering om ventilationsløsning i højhuset og de røde blokke

To muligheder for løsninger:

1. Et central anlæg, der placeres på loft i blokkene, og hvor teknikken sidder i lofterne og kanalerne føres i skakterne til hver bolig
2. Et decentral anlæg, der placeret i hver bolig, og hvor teknikken er placeret i hver bolig, og afkastkanaler føres over taget igennem skakterne

Den centrale løsning (løsning nr. 1) kaldes også mekanisk balanceret ventilation, og er den, der benyttes oftest ved renovering af almene boliger. Anlæggene er så avanceret, at selvom en beboer spærrer af for ventilationen så regulerer anlægget sig selv. Det er en mekanik, der er taget højde for i produktionen af anlægget. Der er god plads på lofterne i de røde blokke så denne løsning kan godt etableres, men der skal etableres adgang således at der kan udføres reparationer. Det gøres ved at der udvides med en reel dør, så drift mv. kan komme til tagrummet.

Der er fordele ved at have anlægget uden for boligen, så driften kan komme til uden at skulle ind boligen, og der er nem adgang til anlægget på loftet for driften ift. vedligehold og reparationer.

Denne løsning koster (løsning 1) koster ca. 75.000, - kr. pr. bolig for etablering
Den decentrale løsning (løsning 2) koster ca. 80.000, - kr. pr. bolig for etablering.
Begge priser angivet ex. moms.

I højhus er der mekanisk udsugning, som ikke støttes af Landsbyggefonden.

Det er Rambøll anbefaling at der etableres central udsugning. Denne løsning er billigere i drift. Rambølls notat vedr. de to ventilationsløsninger sendes som bilag til dette referat. Bilag 01.

Der spørges til om det vil være følere (udsugning) i alle rum? Et anlæg, etableret på loftet, kan forsyne to opgange. Fra loftet går udsugningen via kanaler til entreen og ud i hver rum, hvor der etableres en lille udsugningsventil i hver rum.

BU spørger til om loftshøjden bliver mindre i entreen? Ja det gør den. Etableringen af kanaler/skakte tager noget af loftshøjden i entreen. Kanaler etableres i rørkasser i loftet, og de males efter etableringen.

BU godkender etablering af central ventilation (løsning nr. 1) i de røde blokke.

Der kommer ikke lydisolering i lofterne i de røde blokke, da det er besluttet at etablere nye gulve med lydisolering i stedet. Det betyder at det ikke bliver nødvendigt at sænke lofterne.

BU spørger om de nye gulve bliver højere end de eksisterende? Nej det gør de ikke, det vil være i så lille grad de sagtens kan tilpasses til trappen.

3.2. Orientering om prøveopgang og prøvelfelter, dvs. der vælges et sted for at teste de tekniske løsninger

Rambølls projekthold har drøftet mulighederne for at lave prøvebad og køkken, eller hvis muligt en hel lejlighed, i højhuset. Det vil give stor værdi til projektet, at de tekniske løsninger testes og afprøves inden den store renovering. Erfaringer og resultater fra prøveboligen indarbejdes i udbudsmaterialet.

I samarbejde med BO-VEST/drift/udlejning skal muligheder for, hvilke boliger der kan benyttes, samt omfang af prøverenovering afsøges. Det skal gerne være i stuetagen, så der er let adgang for håndværkerne.

BU spørger om der kommer ny hoveddør i boligerne? Ja der etableres klimadør ift. lyd og brand.

I de røde blokke vil det være optimalt hvis der kunne etableres en hel prøveopgang, enten en hel opgang eller én side i en opgang. Dette for at etablere køkken, bad og ventilation. Der spørges til hvordan der kan etableres ventilation, hvis det ikke er en hel prøveopgang? Ved udførelse af en prøveopgang (enten en hel opgang eller en halv) vil der blive etableret skakte, rørkasser og gennemføring af kanaler. På den måde kan det undersøges, hvordan konstruktionerne og brugte materialer er i bygningerne – erfaringerne vil blive brugt til den 'store renovering'. Ventilationen vil først blive tilkoblet ved den store renovering.

Det er Rambøll erfaring at det giver stor værdi til projektet, når der etableres prøvelfelt.

Der holdes et internt møde i BO-VEST. Der følges op på dette punkt på kommende BU møde.

3.3 Gulve i højhus: Der arbejdes med mulighed for eventuel etablering af gulve i højhuset.

Gulvene i højhuset er meget nedslidte, og der arbejdes derfor på at finde løsninger for hvordan der kan etableres nye gulve i højhuset. Der vil alligevel være noget af gulvet der skal skæres væk i forbindelse med etablering af nye installationer/rør. Der er i projektet afsat økonomi til etablering af nogle m²/pr. bolig til nyt gulv. Rambøll vil arbejde videre med, hvordan økonomien kan 'skrues sammen', så gulvene kan blive udskiftet i højhuset. Etablering af gulve i højhuset vil blive budt ud til entreprenøren - når hele projektet sendes i udbud - som så kan komme et bud på hvad det koster. BU spørger til om det vil forlænge renoveringen af boligerne og dermed genhusningen. Udskiftning af alle gulve forsinker ikke nødvendigvis renoveringen, da det også tager tid at tilpasse udskiftning af gulv omkring rør mv. Når det er et helt gulv der udskiftes, går arbejdet hurtigere.

Nye gulve vil være inklusiv nye paneler.

BO-VEST undersøger, hvad der er af henlæggelser - der bliver fulgt op på økonomien for nye gulve i højhuset.

Punkt til opfølgning.

3.4. Brug af vedligeholdelseskontoen ift. renoveringens fremdrift. Pt. er alle råderetssager sat på stop.

Der er en vedligeholdelseskonto tilknyttet hvert lejemål. Midler fra denne konto kan og vil ikke blive benyttet i forbindelse med renoveringen – og det er i øvrigt for administrativt tungt at skulle administrere.

4. Grunden Gillesager 245

Anders har sendt mail til kommunen ift. hvordan der kan arbejdes videre med sagen, men har pt. ikke fået en tilbagemelding endnu. Planafdelingen i kommunen har sagt at afdelingen selv skal kigge på klausuler mv.

Anders forhører sig i BO-VEST ift. hvordan der kan arbejdes videre med projektet.

Punkt til opfølgning.

5. Økonomi (skema B)

Der har været afholdt møde med Landsbyggefonden (LBF), og den endelige økonomi (skema A) for projektet er godkendt.

I det tidligere indsendte skema A havde LBF glemt at afsætte midler til fælleshuset. Fælleshuset er 100% støttet af LBF, og indgår nu i det revideret skema A fra LBF.

Projektet forventes at blive udbudt i oktober 2024.

Arbejdet med en udbudsstrategi vil begynde snart. Udbud er det materiale der sendes ud til entreprenører for projektet, så de kan give tilbud på at gennemføre renoveringen (pris og kvalitet). En strategi for udbud kan fx have fokus på samarbejde, planlægning, løbende koordinering og fokus på beboerforhold.

Punkt til opfølgning.

BU spørger om der skal jo være individuel måler ved det varme vand, idet der monteres målere for det kolde vand. Der spørges til om det er et lovkrav at der sættes målere op på koldt vand. Opsætning af målere er vedtaget som en del af helhedsplanen.

Fremover skal der betales a conto-beløb og det vil ændre huslejen. Det vil sige, at det fremover er en anden måde der skal betales husleje på – og følgelig skal op som punkt på afdelingsmøde.

BO – VEST følger op.

6. Tidsplan

Der er ikke sket ændringer ift. den tidligere fremlagte tidsplan. Udbudsprojektet forventes at sendes ud i efteråret 2024.

7. Beboerforhold

1. Beboerinformation inden jul: procedure for godkendelse planlægges
2. Genhusning: status og midlertidige lejekontrakter

Punkt blev ikke gennemgået. Det blev aftalt at beboerinformation sendes ud i januar.

Punkter til beboerinformation:

- Vedligeholdes konto og hvordan må den benyttes
- Udlejningsstop/ventelister/ midlertidige lejekontrakter mv. BO-VEST har indført generel udlejningsstop pr. 1. oktober 2023, og disse lejemål udlejes på midlertidige kontrakter. De fraflyttede lejligheder skal bruges til midlertidig genhusning.
- Status på projekt
- Tidsplan
- Mv

8. Næste møde

De følgende BU møder planlægges ift. projekteringens 'temaer': landskab og køkkener/bad/indretning 'indretning', herunder vil indgå punkter som BU har ønsket om rørføring, registrering mv.

Rambøll vil udarbejde en plan og oversigt over hvilke emner der skal arbejdes med til de kommende BU møder.

Næste BU møde holdes d. 18. januar hos BO-VEST, med fokus på landskab/udearealer.

9. Evt.