Referat – Byggeudvalgsmøde d. 17/09/2025
Sted: Beboerlokalet, Afd. 109
Tidspunkt: Kl. 18.00-19.00
Deltagere: Karin Gøttsch Elhede (Bestyrelse & Byggeudvalg), Henrik Larsen (Bestyrelse & Byggeudvalg), Magnus Ørtoft Rasmussen (Bestyrelse & Byggeudvalg), Fredrik Christian Bach Sørensen (Bestyrelse & Byggeudvalg), Susan Larsen (Bestyrelse & Byggeudvalg), Lars Andersen (Byggeudvalg), Lene Brix Sørensen (Byggeudvalg), Stefan With Sørensen (VIBO) & Klaus Freddi Juelshøj (VIBO).
Referent: Fredrik Christian Bach Sørensen

Status på helhedsplanen for Afdeling 109

Baggrund og beslutning

Rødovre Kommune har meddelt, at det tidligere skema A for helhedsplanen i Afdeling 109 er annulleret som følge af beboernes nej til både helhedsplanen og til fortætningen. Landsbyggefonden følger kommunens vurdering. Det betyder, at sagen ikke kan genåbnes eller fortsættes på den gamle ordning, men skal begynde helt forfra. En ny proces skal derfor iværksættes med prækvalifikation, ny ansøgning og ny finansieringsskitse.

Økonomi

Da helhedsplanen første gang var til behandling, kunne afdelingen se frem til en støtte på ca. 60 mio. kr., hvis projektet blev gennemført. Denne støtte er tabt med annulleringen af sagen. Hertil kommer, at støtten, som kunne have fulgt med fortætningen, også er bortfaldet. Med de nye støttebekendtgørelser er vilkårene ændret, og fremadrettet vil støtten være lavere end i den tidligere model. Konsekvensen er, at økonomien i en kommende helhedsplan bliver strammere, og at der skal prioriteres skarpt mellem nødvendige arbejder og eventuelle tilvalg.

Ufravigelige arbejder

VIBO vurderer, at visse arbejder er uundgåelige og skal gennemføres uanset økonomien:

- Facader og beton
- Badeværelser
- Tekniske installationer, herunder ventilation

Disse arbejder kan ikke fravælges, da de er afgørende for bygningernes funktion og holdbarhed. Først når disse er sikret, kan der ses på eventuelle forbedringer som altaner,

haver eller andre tilvalg. Erfaringer fra søsterafdelingen (afd. 104) i Vanløse viser, at skjulte skader kan dukke op, når facader åbnes, og at projekterne dermed kan blive mere omfattende end først antaget.

Tidsplan

Det vurderes, at der vil gå 2–3 år fra nu, før en ny helhedsplan kan realiseres. Afdelingen er rykket bagud i køen hos Landsbyggefonden, som i forvejen har mange igangværende sager. I mellemtiden vil drift håndtere akutte problemer, så boligerne fortsat er sunde og beboelige.

VIBO har nedsat en tværfaglig gruppe med projekt, drift, økonomi og ejendomsmester. Gruppen mødes løbende for at vurdere og prioritere, hvilke arbejder der skal udføres her og nu. Fokus er på tæthed i tage, hvor der er konstateret revner og huller, samt på ventilation, hvor tagplacerede anlæg er nedslidte. Der iværksættes service og midlertidige løsninger, så følgeskader undgås, uden at der bruges unødige midler på installationer, der alligevel udskiftes i helhedsplanen. Mindre opgaver som maling af opgange eller udskiftning af dørtelefoner kan i princippet gennemføres under drift, men koordineres nøje, så de ikke kolliderer med planlagte arbejder.

Flagermus

Der er registreret en koloni af dværgflagermus ved mindst én bygning. Konsulenter er i gang med at færdiggøre en rapport, som beskriver handlemulighederne, nødvendige undersøgelser og de krav, der følger af lovgivningen. Hvis der findes yngle- eller rastelokaliteter, kræves dispensation efter naturbeskyttelsesloven, før der kan udføres arbejder, som påvirker flagermusene. Rapporten forventes klar i løbet af efteråret og vil indgå i den samlede planlægning.

Beboerinddragelse

Mange beboere oplevede workshops og møder i det tidligere forløb som utilfredsstillende. Denne erfaring tages alvorligt. Fremover vil processen blive tilrettelagt anderledes, så der er:

- Tydeligere information
- Flere orienteringsmøder inden eventuelle afstemninger
- Bedre mulighed for dialog og spørgsmål

Rambøll vil ikke få samme rolle som sidst. VIBO og organisationsbestyrelsen har desuden udarbejdet et adfærdskodeks, som understreger vigtigheden af en respektfuld og ordentlig tone i samarbejdet – både fra beboere, bestyrelse og administration.

Kommunikation

For at mindske usikkerhed udsendes fremover en kort statusopdatering hver måned – også hvis der ikke er nyt. Når der er konkrete fremskridt, beskrives milepælene. Referater og vigtige dokumenter deles åbent, så alle kan følge processen, og så der ikke opstår misforståelser eller rygter.

Næste skridt

VIBO indsender nu en prækvalifikationsansøgning til Landsbyggefonden efter den nye ordning. De eksisterende tekniske undersøgelser og materialer overføres til den nye sag. Når prækvalifikationen er på plads, udarbejdes en opdateret finansieringsskitse.

I mellemtiden fortsætter driften med at sikre, at nødvendige reparationer og servicearbejder udføres, særligt i forhold til ventilation og tagtæthed. Når der foreligger en konkret tidsplan fra Landsbyggefonden med besigtigelse og sagsbehandling, vil beboerne blive indkaldt til orienteringsmøde, hvor indhold, økonomi og beboerprocessen gennemgås.