

FRA TANKER TIL VIRKELIGHED

FLINTEMARKENS RENOVERING 1997 – 2002
en proces set med afdelingsformandens øjne



INDHOLDSFORTEGNELSE

FORORD	3
KONKLUSION	4
• Udvalgsarbejde	
• Økonomi/Licitationer	
• De grønne områder	
• Pavillonbyen	
• Varslinger/beboerhensyn	
• Byggepladssikkerhed	
• 1-års gennemgang	
• Andet	
FORHISTORIEN	9
PLANLÆGNINGSFASEN	10
• Licitationer	
UDFØRELSESFASEN	12
• Byggeudvalget	
• Information	
SAMARBEJDET	16
• Byggeledelsen	
• Varmemesteren	
• Afdelingsbestyrelsen	
• Lejerbo	
• Flyttefirma	
• Kommunen	
RIS	19
• Licitationsoplæg	
• Køkkenløsninger	
• Altanbrøstninger	
• Varslinger	
• Håndværkeradfærd	
• Flyttefolkene	
• Arbejdet i lejligheder	
• Mangeludbedring	
• Byggepladssikkerhed	
• Børn og byggepladser	
• De grønne områder	
ROS	26
• Pavillonerne	
AFSLUTTENDE BEMÆRKNINGER	28
BILAG	29

Under Flintemarkens store renoveringsprojekt gjorde vi mange erfaringer, som måske kan komme andre til gode i fremtidige bygge- og renoveringssager, selv om alle afdelinger er forskellige både med hensyn til bygninger og beboersammensætning. Derfor denne rapport, der er baseret på mine personlige og ofte meget bramfrie strøtanker, som de blev noteret i en dagbog under sagsforløbet. I redigeret/censureret rapportform henvender disse tanker sig i særdeleshed til:

- afdelingsbestyrelser, der skal i gang med en større bygge- eller renoveringssag
- Lejerbo
- Lejerbos samarbejdspartnere i større bygge- og renoveringssager

da der jo ikke er nogen grund til at begå de samme fejl eller opfinde geniale løsninger flere gange, hvis det kan undgås. Nogle kan måske finde inspiration og gode idéer, som kan overføres til deres egen afdeling – og så har vi jo ikke lidt og stridt forgæves herude i Vedbæk.

Der er dog også en helt personlig grund til at udarbejde denne rapport. Ved at skrive om hele denne sag, som jeg levede med bogstavelig talt dag og nat i næsten 5 år, kan jeg selv få sat det endelige punktum og komme videre i livet – gerne fortsat som afdelings-formand.

Rapporten er desværre blevet meget forsinket på grund af en uoverensstemmelse med Søllerød Kommune over lokalplanen. Derfor er de grønne områder endnu ikke færdiggjort, og de kan derfor

kun indgå delvist i rapporten. Konflikten endte i Naturklagenævnet, som i januar 2004 afsagde kendelse til fordel for kommunen.

Renoveringen ændrede Flintemarkens noget blakkede rygte og gjorde bebyggelsen "berømt" i både ind- og udland. Grupper fra nær og fjern har aflagt besøg for at få et indblik i, hvordan sagen blev grebet an, og naturligvis for at se resultatet, og det er altid en stor glæde at vise rundt i vores dejlige nye afdeling, som vi er meget stolte af.

Alt i alt var det dog en inspirerende og lærerig periode – til tider dybt frustrerende, men aldrig kedelig.

Flintemarken Februar 2004

Lena Prag Hansen



Lad det være sagt med det samme: Det var en meget vellykket renovering, der blev gennemført med en enorm opbakning og samarbejdsvilje fra beboerne, og som gav området et stort og tiltrængt kvalitetsløft. Men selvfølgelig kan alt gøres bedre.

Som afdelingsformand kommer man sandsynligvis kun ud for så stor en renoveringsopgave én gang i sit liv. Det er ærgerligt, for når opgaven er udført, står man med en stor viden og masser af erfaringer at øse af - og stort set intet at bruge dem til, med mindre man f.eks. skriver en rapport.

Udvalgsarbejdet

Det er klart, at man i starten føler sig både spændt og lidt usikker på, hvordan det hele skal forløbe, men det går over, når først man kommer i gang med planlægningen, som er altafgørende for sagen. I Flintemarken var planlægningsperioden på godt 3 år, og intet møde i byggeudvalget var overflødig. Man er omgivet af fagfolk, og selv var jeg så heldig at have en organisationsformand og en forretningsfører, der havde prøvet det før, så der var god hjælp og opbakning fra d'herrer. Det skal de her have tak for.

Som lægmand i en sådan forsamling må man frem for alt ikke være bange for at stille spørgsmål. Der findes i denne sammenhæng ingen dumme spørgsmål, kun dumheden ved ikke at stille det måske afgørende spørgsmål. Møderne er desuden en rigtig god træning i kunsten at nå resultater via en saglig debat, hvilket kræver god mødedisciplin. Og det kan vi jo alle have en interesse i at lære noget om.

I byggeudvalg med underudvalg er det af stor vigtighed, at man vælger en kompetent referent. Referaterne er dokumentationen for det, der

bliver besluttet på et møde, og det eneste, man senere i processen har at holde sig til. At man mener at kunne huske, at det og det blev drøftet og besluttet, har ingen gyldighed - med mindre det står i referatet.

Økonomi/licitationer

Når arbejdsopgaver sendes i licitation, er det vigtigt, at man i byggeudvalget gennemgår alt materialet nøje - også hvis der er flere licitationer med sparerunder imellem. Ellers risikerer man økonomiske overraskelser, der kommer til at belastte afdelingens driftsbudget. Af samme grund gør man klogt i at budgettere rigeligt på konto 115 - stik imod, hvad man ellers skulle forvente.

Og mens vi er ved afdelingens økonomi, skal man også regne med, at nogle vil flytte op til og under renoveringen. Enkelte venter dog, til huslejestigningen kommer. Men det er godt, hvis man i budgettet tager højde for dette.

Når byggeprocessen er i gang, og pengene begynder at rulle, bør sagsøkonomien have et fast punkt på dagsorden ved byggeudvalgsmøderne, og alt materiale bør udsendes sammen med mødeindkaldelsen, så man får tid til at gennemgå tallene inden mødet. Denne regelmæssige økonomigennemgang lykkedes ikke helt hos os, og det kunne godt give en lidt utryk fornemmelse. Altså: økonomien på bordet, så forbruget hele tiden kan følges.

De grønne områder

Miljøudvalget tog sig af de grønne områder med pladser til leg og ophold for beboerne. I sig selv en herlig opgave, men underligt nok blev det netop udvalget, der fik de største problemer med beboerne. Måske fordi beboerne her fik medind-

flydelse på udearealernes udformning, hvad de jo ikke havde på selve renoveringssagen, som de trods alle gener tog i stiv arm.

Selv om vi i miljøudvalget gjorde os stor umage med at inddrage beboerne i indretningen af de forskellige plæner, gik det altså alligevel galt. Og så opstod der ubehagelige gnidninger med omfattende klagesager til følge. Nu kan man jo ikke sikre sig imod beboere, der rask væk blæser på andres meninger, og vil gøre alt, hvad der står i deres magt, for at omstøde de beslutninger, der på demokratisk vis er vedtaget af et flertal af beboere – for dernæst at forlange et helt nyt og meget dyrere projekt gennemført. Man skal være opmærksom på den slags beboere – de fødte ballademagere, der findes i alle bebyggelser. De kan være ødelæggende for et projekt.



Man kan til en vis grad sikre sig ved at lade samtlige deltagere i et beslutningsmøde underskrive det på mødet optagne beslutningsnotat, selv om det virker dramatisk. Det kan redde sagen.

Derudover skal man til enhver tid huske på den af kommunen udarbejdede lokalplan og sørge for, at projektet ikke konflikter med denne. Man skal også være opmærksom på, at der skal ansøges om byggetilladelse til legepladser. Hos os hørte byg-

geandragender under totalrådgiverens ansvarsområde, og den ansvarlige skal selvfølgelig sikre sig, at alle tilladelser foreligger, inden byggeledelsen sætter et arbejde i gang. Hos os kiksede denne kontrol, og resultatet blev desværre en kedelig sag, der havnede hos Naturklagenævnet, hvis kendelse ærgerligt nok gik os imod. Så nu kan vi begynde forfra med planlægningen af en ny legeplads i tæt samarbejde med kommunen.

Selve den såkaldte "Legepladssag" fik også stor lokal mediedækning, som desværre ikke altid var lige korrekt. Men dette er ikke stedet for en rapport om legepladsen; den kommer måske på et senere tidspunkt, når vi alle har fået begivenhederne lidt på afstand.



Pavillonbyen

Det store hit i vores renoveringssag var uden tvivl pavillonbyen. 12 fuldt møblerede beboelsespavilloner på hver ca. 65 m² opstillet i 2 etager blev i 3 uger rammen om hver enkelt families liv, mens deres lejlighed blev splittet ad og genopført med bl.a. nye gulve, nye køkkener og ny synlig rørføring. Pavillonbyen var omgivet af et hegn, og i den opståede gårdhave blev der sat borde/bænkesæt, så familierne om sommeren kunne hygge sig med at grille i det gode vejr. Mange

var nærmest kede af at skulle flytte tilbage igen. Det er min klare opfattelse, at havde vi ikke valgt denne løsning, ville vi have stået over for store problemer.



For os kom løsningen midt i en sparerunde, og det begrænsede vores økonomiske muligheder for at yde beboerne den optimale hjælp. Ønsker man at bruge pavillonløsningen, kan det anbefales at sætte tilstrækkelige midler af til dette, så der bliver råd til i videst muligt omfang at tage hånd om beboerne – f.eks. til ned- og udpakning og den helt nødvendige håndværkerhjælp ved tilbageflytning i lejligheden.

Varslinger/beboerhensyn

Beboerdemokratiet og de professionelle samarbejdspartnere i byggesagen gik ikke altid hånd i hånd. Beboerne følte undertiden, at især håndværkere og entreprenører handlede helt hen over hovedet på dem. Beboerne og deres rettigheder **skal** respekteres, og det ville være klogt at ofre et kursus i beboerdemokrati på entreprenører og rådgivere, inden selve byggeprocessen går i gang (Lejerbos Byggeafdeling formodes at have været på et sådant kursus). Det må aldrig blive sådan, at hensynet til fremtidige byggeprojekter går forud for hensynet til beboerne.

Især varslingerne var problematiske, og vi havde som beboere indtryk af, at der overhovedet ikke var forståelse for beboernes situation. Vi var nærmest lidt i vejen, og vores behov for ordentlig information i god tid blev i vid udstrækning bagatelliseret. Afdelingsbestyrelsen gik på banen med en henstilling til byggeudvalget "**Hvordan får man succes i renoveringssager**", som er en opsummering af 16 punkter fra et Lejerbo kursus vedrørende "omprioriteringssager".

- 1. Tag BEBOERNE med fra begyndelsen – og tag HENSYN til dem under HELE processen. Lyt til dem og deres idéer og vis dem den RESPEKT at tage dem alvorligt. Pas på ikke én eneste gang at nedvurdere deres udsagn eller latterliggøre dem. DE TILGIVER JER ALDRIG, og sagen kører af sporet.**
- 2. INFORMER, INFORMER OG INFORMER! Det skaber tillid, øger forståelsen, og man undgår en masse rygtedannelser. Det kræver dog også en nærmest endeløs række af møder – og ja, det er besværligt – MEN det giver succes.**
- 3. Rådgivere og byggefirmaer skal forpligtes til altid at prøve at se sagen gennem beboernes øjne. Det er DEM, der skal bo der både under og efter renoveringen.**
- 4. Ingen byggefirmaer kan håndtere dette, at der bor lejere i byggeriet, mens renoveringen finder sted. Derfor skal de holdes til ilden med strenge krav om respekt for beboerne. Der SKAL ryddes op, farlige områder og genstande SKAL afskærmes, og stiger op til stilladser SKAL trækkes op, når arbejdsdagen er slut.**

5. **HUSK**, at **KVALITETSSIKRING** også gælder hensynet til og omgangen med beboerne. Herved skabes den gode grobund for en vellykket reoveringssag.

6. Inden større indgreb i beboernes dagligdag foretages (store gravearbejder i folks haver, nedrivninger og andet voldsomt) bør byggefirmaet/byggepladsledelsen spørge sig selv, om de selv ville acceptere den af dem planlagte fremfærd, hvis det var dem, der boede på stedet. Hvis svaret er **NEJ**, bør procedurerne ændres. Tag eventuelt beboerne med på råd.

Henstillingen burde nok have været genudsendt med jævne mellemrum, for som tiden gik, blev den langsomt skubbet i baggrunden igen. Det skabte så igen spændinger mellem undertegnede og byggeledelse/håndværkere, og jeg kunne undertiden næsten høre de dybe suk og det undertrykte *"ÅH – NEJ, der er hun igen!"* Og

det kunne alt sammen have været undgået, hvis respekten for beboerne var blevet sat i højsædet fra begyndelsen.

Hensynet til beboerne og beboerdemokratiet er emner, der bør sættes langt mere fokus på i fremtidens bygge- og reoveringssager. Hvis det havde været tilfældet for os, havde vi nok undgået mange irriterende små og store sager, som f.eks. nedrivning af altanbrøstninger i utide og køkkenløsninger med tilhørende produktudstilling samt utilstedelig håndværkeradfærd.

Byggepladssikkerhed

Byggepladssikkerheden var ligeledes et problem set med beboerøjne. Vi havde dog det problem, at hele Flintemarken var én stor byggeplads, hvor beboerne også skulle kunne komme til og fra deres bolig. Det var altså umuligt at spærre af overalt, men gennem Byggeavisen gjorde vi igen og igen opmærksom på, at det var forbundet med



livsfare at færdes uautoriseret på stilladser og tage samt at lege på de opmagasinerede byggematerialer som f.eks. gulvbrædder og foldeglas-elementer, selv om de lå på plænerne. Men når arbejdsdagen var slut, var der fri adgang til mange områder. Lidt inde i processen ansatte byggeledelsen en beboer som "pladsmand", og han gik en runde sidst på eftermiddagen og sørgede i vid udstrækning for at få låst og lukket og eventuelt fjernet farlige genstande.

Vi havde i øvrigt også problemer med tyverier af byggematerialer og privat bilkørsel og parkering med indlagt bilvask og olieskift på plænerne! Det er helt utroligt, hvad folk kan finde på, og det er lige så svært at dæmme op for det. Her må man spille efter gehør og eventuelt rådføre sig med politiet.

1-års gennemgang

1-års gennemgangen, som pågår i skrivende stund, bærer desværre præg af samme lemfældige omgang med varslingsregler som under selve byggesagen. Der er meget "hovsa" over den, og mange håndværkere dukker slet ikke op. Her burde bygherren og/eller byggeledelsen skride ind med en stram kontrol. 1-års gennemgangen er ikke noget, der bare skal overstås for entreprenørernes skyld – den er til for at afhjælpe



mangler for **beboernes** skyld og til **deres** tilfredshed. Igen henvises til listen om succes i renoveringssager, som efter min opfattelse er omdrejningspunktet for enhver renoverings- og byggesag, og alle involverede parter gør klogt i at give den en central placering både i planlægnings- og i udførelsesfasen.

Andet

Under hele byggeprocessen kommer man ud for episoder, der kan bringe éns indre gryde voldsomt i kog, og det kan i den forbindelse anbefales at føre en slags dagbog over sådanne hændelser. Ved at afreagere på skrift får man afløb for vrede og aggressioner og skaber samtidig en form for overblik over den øjeblikkelige situation. Og når man igen læser dagbogen, har man måske fået en lidt anden mening om det dengang aktuelle problem, og man er i hvert fald meget glad for, at man ikke straks gik ud og lod galden gå ud over en masse andre.

Men erfaringerne giver anledning til eftertanke, for det må da være muligt at undgå mange af de fadæser, vi kom ud for. Eventuelt i form af en hel uvildig kontrolinstans ansat af bygherren, men uden anden andel i byggeriet end overordnet kontrol. Hvordan det rent praktisk kan skrues sammen, er der heldigvis andre og mere erfarne folk, der skal tage stilling til. Måske en opgave for bygherrerådgiveren?

Til slut vil jeg rette en stor og hjertelig tak til alle de dejlige mennesker, jeg kom til at arbejde sammen med under hele denne store sag. Vi delte entusiasme, ærgrelser, nedture, glæder og meget andet, og I berigede mit liv med oplevelser, jeg aldrig vil glemme.

FORHISTORIEN



Flintemarkens 10 blokke blev opført i begyndelsen af 1970'erne som et hvidt betonbyggeri med flade tage, og de første beboere flyttede ind omkring årsskiftet 1975/76. Som tiden gik, blev betonen angrebet af alger og snavs og antog efterhånden en snavset sortgrøn farve, som beboerne var godt og grundigt trætte af. Flade tage er ikke egnet til det danske klima, og der viste sig da også en del skader af varierende omfang fra utætheder til et tag, der helt blæste af. Det var kort og godt på tide at gøre noget ved Flintemarkens generelle helbred.

En enkelt blok blev udvalgt som prøveklud for en skønhedskur, der blev udført i slutningen af 1996. Under arbejdet viste det sig hurtigt, at der her var tale om et sminket lig, idet fejl og mangler var så grelle, at der skulle anderledes skrappe midler til. Der blev udarbejdet en tilstandsrapport, hvoraf det fremgik, at de nødvendige arbejder var så omfattende, at vi ikke selv havde midlerne til at gennemføre en renovering. Bygningerne kunne simpelthen ikke længere tåle at stå ud. Herefter

blev der taget kontakt til Landsbyggefonden, som i 1997 bad om en tilstandsrapport udarbejdet af ingeniørfirmaet COWI A/S. Denne rapport gav afdelingsbestyrelsen noget af et chok: renoveringen ville komme til at koste henved 100 mio. kr. og ikke de 10-15 mio. kr., vi selv havde regnet med.

På grundlag af COWI's rapport gik Landsbyggefonden ind i sagen, og i 1998 kom det endelige tilsagn om støtte i form af lån med lav rentesats til byggeskader, forbedringsarbejder og miljø. Der skulle dog endnu nogle drøje forhandlingsrunder til med Landsbyggefonden, Lejerbo og kommunen om finansiering og kapitaltilførsel, før de økonomiske brikker faldt helt på plads. Økonomiopstillingerne, der blev præsenteret for beboerne, er bilagt rapporten.

Desuden var det et krav fra både Landsbyggefonden og byggeudvalget, at huslejerne blev fastfrosset under renoveringsforløbet – dog undtaget stigninger i offentlige udgifter.

Nu kunne planlægningen begynde.



PLANLÆGNINGSFASEN

I begyndelsen af 1998 blev beboerne orienteret om Landsbyggefondens tilsagn om økonomisk støtte (lån) til en gennemgribende renovering af Flintemarken, og et byggeudvalg blev nedsat bestående af:

- Formanden for organisationsbestyrelsen
- Et kommunalt udpeget medlem
- En repræsentant for afdelingsbestyrelsen
- Forretningsføreren
- Lejerbos tekniske chef

Det indledende byggeudvalgsmøde blev afholdt den 18. marts 1998.

Byggeudvalget blev senere udvidet med afdelingsformanden, varmemesteren og inspektøren. Repræsentanter for Vilh. Lauritzen AS (totalrådgiver), COWI A/S (bygherrerådgiver), og skiftende regnskabsmedarbejdere fra Lejerbo deltog i de fleste møder. Udvalget holdt i alt 53 møder.

Første opgave for byggeudvalget var at finde en Totalrådgiver, og efter en prækvalifikation og udvælgelse efter nøjere fastsatte kriterier faldt valget på arkitektfirmaet Vilhelm Lauritzen AS. Herefter kunne udvalget tage fat på arbejdet med at få et projektforslag til at gå op i en højere enhed med sagsøkonomien.

Omsider kom dagen, hvor beboerne kunne præsenteres for Vilh. Lauritzens forslag til renovering af Flintemarken, og den 23. februar 1999 blev det første orienterende beboermøde afholdt. Desværre måtte dette møde afbrydes på grund af forstyrrende elementer og udskydes til den 18. marts 1999, hvor spørgelysten og forventningerne til "det nye Flintemarken" med tagetager var store. Tagboligerne var noget helt nyt, og de kom med i sagen som et særskilt projekt. Søllerød Kommune

var stærkt interesseret i at få nogle flere boliger for seniorer og unge.

I perioden mellem de 2 møder afholdt byggeudvalget et såkaldt "lille beboermøde" med de beboere, der på det første møde havde stillet en række gode konkrete spørgsmål. Disse spørgsmål dannede senere en del af grundlaget for orienteringen på mødet den 18. marts 1999.

På mødet forelagde totalrådgiveren, Vilhelm Lauritzen AS, projektets omfang:

- Udskiftning af vinduer i indgangsfacader
- Efterisolering af facader og gavle
- Ny facade- og gavlbeklædning
- Inddækning af altaner med foldeglas
- Renovering af indgangspartier
- Nye sadeltage med udhæng
- 44 nye tagboliger
- Nye parketgulve
- Udskiftning af alle køkkener
- Etablering af ny installationskakt
- Renovering af badeværelsesgulve i 2-rums lejligheder
- Ny rørføring for brugsvand
- Nye varmerør
- Mekanisk udsugning
- Oprettning af de grønne områder og nye legepladser.

Mødet besluttede at sende forslaget til urafstemning, og den 9. april 1999 forelå der et klart og utvetydigt JA (55.6%) til renovering af Flintemarken med tagboliger. Stemmeprocenten var på 73.

Herefter kunne Søllerød Kommune gå i gang med at lave en ny lokalplan, der efter den obligatoriske indsigelsesperiode blev endeligt godkendt i marts 2000.

Licitationer

Første licitation blev afholdt 6. juli 2000, men måtte annulleres på grund af for høje priser. Efter en sparerunde faldt anden licitation i november 2000 ud til Flintemarkens fordel, og resultatet blev en storentreprise bestående af:

Entreprise 1

Jord- og beton – Skanska Danmark A/S

Entreprise 2

Facader – Tømrerfirmaet Mogens Eichen & Sønner A/S

Entreprise 3

*Aptering – gulve og køkkener
Tømrerfirmaet Mogens Eichen & Sønner A/S*

Entreprise 4

Installationer – VVS firmaet Kirkebjerg A/S

Entreprise 5

Tagboliger – Bygmestrene A/S

Samtidig blev det besluttet at genhuse beboerne i pavilloner under den indvendige renovering. Beboerne kunne simpelthen ikke opholde sig i deres hjem under arbejdet, da al forsyning af el, vand og varme skulle afbrydes i flere uger.

For at sikre rettidig gennemførelse af projektet var samtlige entrepriser underkastet en stram tidsplan med indlagte bodsterminer.



Selve byggearbejdet var i perioder et inferno af støj, støv og mudder. Der blev boret, hamret og banket fra alle sider, især i begyndelsen, hvor alle entrepriser begyndte samtidig. Dette fortog sig noget undervejs, når entrepriserne overhalede hinanden, men alligevel. Især tagarbejdet var noget, der ruskede i nerverne, når der skulle bores ned i skillevæggene til fastgørelse af taget. Her opstod også en del boreskader pr.g.a. skæve bygninger, og undertiden blev disse skader fulgt op af vandskader. Der er ingen grund til at komme nærmere ind på dette, men nogle beboere var så påvirkede af larmen, at de blev syge af det, og en enkelt fik et hjerteanfald.

På et tidspunkt lignede Flintemarken et bombekrater, og det var svært at se, hvordan vi nogen sinde skulle få normale forhold igen.

Et stort plus: Der blev opsat et midlertidigt tag (telt) på de blokke, der skulle have tagboliger, så alt arbejde kunne foregå i tørvejr. Det var et imponerende syn.

Med alle entrepriser i fuld gang kom der virkelig pres på de forskellige udvalg.



Byggeudvalget

Paraplyen over hele byggesagen var byggeudvalget, hvor alle beslutninger vedrørende sagen blev truffet eller godkendt. Der var i sagens forløb et skiftende antal medlemmer, men som regel var vi 12-14 personer omkring bordet. Her blev alt i renoveringssagen forelagt og drøftet, inden en beslutning blev truffet.

En vigtig hverv i et sådant byggeudvalg er posten som referent. Referaterne **skal** være korrekte og overskuelige med hensyn til trufne beslutninger, for som tiden går, er referaterne det eneste, man har at holde sig til, hvis der opstår uenighed.

Altså: Det, der står i referaterne, er det, der tæller – og intet andet.

I perioden efter licitationen nedsatte byggeudvalget nogle underudvalg med beboerrelaterede opgaver:



Beboerserviceudvalget skulle forsøge at løse de problemer, der måtte opstå særligt for ældre, svagelige eller syge beboere i forbindelse med gennemførelse af renoveringsprojektet – og især "Pavillonperioden". Udvalget bestod af afdelingsformanden, varmemesteren, inspektøren, byggeleder og Søllerød Kommunes opsøgende medarbejder. Hvis beboerne havde et konkret

problem i forbindelse med byggesagen, kunne udvalget altid kontaktes. Navne på medlemmerne stod på bagsiden af hver eneste Byggeavis fra opstarten af det reelle byggeri. Der blev ikke holdt ret mange møder, men udvalgets medlemmer havde daglig kontakt med hinanden, og de fleste opgaver/problemer blev løst på stedet.

Beboerserviceudvalget stod også for **blokmøderne**, som blev holdt ca. 1 måned før, beboerne skulle flytte i pavillon. Herom senere.

Redaktionsudvalget stod for udgivelse af **BYGGEAVISEN** og bestod af forretningsføreren som ansvarshavende redaktør, afdelingsformanden og en repræsentant for totalrådgiveren.



Miljøudvalget havde ansvar for de grønne områder, legepladser og andre rekreative muligheder for beboerne. Landsbyggefonden havde fra sagens begyndelse øremærket 5 mio. kr. til denne del af projektet. Udvalget bestod af Lejrbos fritidskonsulent, afdelingsformanden, et medlem af afdelingsbestyrelsen, varmemesteren, Lejrbos tekniske chef, arkitekten og byggelederen fra Vilhelm Lauritzen A/S.

Miljøudvalget havde mangeartede opgaver og stod blandt andet for de såkaldte "**Miljø-blokmøder**", hvor beboerne omkring en plæne var med til at bestemme, hvordan netop deres udeareal skulle udformes.

Alle underudvalg rapporterede til byggeudvalget, som skulle godkende de af udvalgene truffne beslutninger.

Derudover blev der holdt **Bygherremøder** og **Teknikermøder** med deltagelse af bl.a. repræsentanter fra Lejrbo, totalrådgiveren og bygherrerådgiveren.



Information

Helt fra begyndelsen var der i byggeudvalget enighed om, at **beboerinformation** var af altafgørende betydning, hvis vi skulle komme nogenlunde helskindet igennem processen. Beboerne skulle nærmest tæppebombes med informationer – men så vidt gik det dog ikke. Informationen bestod af:

- Byggeavisen
- Beboermøder
- Blokmøder
- Opgangsinformation
- Miljøblokmøder

Byggeavisen

Redaktionen bestod som nævnt ovenfor af forretningsfører (ansvh.), afdelingsformand og en repræsentant for totalrådgiveren.

Første eksemplar af avisen kom på gaden allerede i juni 1999 og udkom derefter ca. hvert kvartal – eller efter behov. Avisen blev omdelt til samtlige beboere, og indholdet var typisk:

- Sagens stadi
- Hvad skal der ske og hvordan
- Tidsplan
- Orientering om beboermøder
- Nyttige informationer – f.eks. forsikringsforhold
- Navne på kontaktpersoner i Beboerserviceudvalget
- Efter behov: indlagte breve fra f.eks. afdelingsformanden



Det blev til i alt 12 numre, og redaktionsudvalget hyggede sig faktisk med opgaven, selv om der næsten altid var hektisk aktivitet på både mail og fax op til en deadline. Som en lille smagsprøve vedlægges rapporten et par eksemplarer af Byggeavisen.



Beboermøder

Disse møder blev især holdt i tiden op til starten af det egentlige byggeri. Her kunne beboerne rette spørgsmål til repræsentanter for byggeudvalget og totalentreprenør samt bygherrerådgiver. Beboerne var glade for disse møder og bad faktisk om flere under selve byggeprocessen, men byggeudvalget besluttede at besvare mange af de tilbagevendende spørgsmål af almen interesse i Byggeavisen.

Blokinformation

Ca. 1 måned før nedflytning i pavillon blev hele blokken indkaldt til informationsmøde med repræsentanter for beboerserviceudvalget og flyttefirmaet. Her blev hele proceduren grundigt gennemgået, og der var rig lejlighed til at stille spørgsmål. Mødedeltagelsen var meget høj, og spørgsmålene kom i en lind strøm. Især var

vores "chef-flyttemand" en stor gevinst, da han som ingen anden kunne indgyde beboerne den nødvendige tryghed omkring dette store indgreb i folks privatliv.

Opgangsinformation

Når håndværkere skulle ind i lejemålene, var det et krav fra byggeudvalget, at beboerne skulle varsles om dette senest 8 dage før – enten ved opslag i opgangen eller direkte i folks postkasser. Denne varsling var gennem hele processen et stort problem, da entreprenørerne tilsyneladende så stort på tidsfristen – eller helt "glemte" at informere, så der f.eks. pludselig opstod en "konfronta-

tion" kl. 06.30, når en frisk håndværker mødte en søvndrukken beboer med morgenhår! Sådanne hændelser gav byggeledelsen nok at se til.

Miljøblokmøder

Der er i Flintemarken 5 plæneområder - hver omkranset af 3 blokke. Her skulle beboerne ud fra et oplæg fra miljøudvalget bestemme, hvordan netop deres plæne skulle indrettes. Det skal understreges, at økonomien satte grænser for folks kreativitet. Disse møder var i reglen meget afslappede og hyggelige, men det kan undertiden være overordentligt svært at få selv så få beboere til at blive enige, når man giver dem mulighed for at vælge.



En renoveringssag af Flintemarkens omfang kræver naturligvis samarbejde, disciplin og respekt for hinanden, og da selve byggesagen gik i gang, kom der nye medspillere på banen: entreprenører og håndværkere, der blev styret af

Byggeledelsen (fra Vilh. Lauritzen AS)

De to byggeledere havde meget at se til. De skulle styre entreprenørerne og tage sig af henvendelser fra beboerne. Det sidste var ved at tage overhånd, da beboerne mødte op på alle tider af dagen og derved forsinkede byggelederne i deres arbejde. Der blev derfor indført en fast træffetid. Derudover holdt byggeledelsen ugentlige møder med entreprenørerne.

Byggeledelsen og *varmemesteren* havde et meget tæt dagligt samarbejde, da varmemesteren er den person, der kender bygninger og installationer og ved, hvor ting kan gå galt. Desuden kender han beboerne godt. Grænserne mellem byggelederopgaver og varmemesteropgaver er ofte svære at definere, og det kan ende med, at varmemesteren (hvis han er en flink sådan) bliver belastet med en mængde ekstraarbejde – ud over hvad der almindeligvis kræves af en varmemester i sådanne projekter.

Personligt havde jeg også et tæt samarbejde med byggeledelsen og har senere beskrevet det som "et på alle måder gnistrende og livligt samarbejde", hvilket de to byggeledere er ganske enige i. Under alle omstændigheder lærte vi en masse om og af hinanden, og ingen af os havde lyst til at bytte arbejdsområde med den anden!

Alle de ovenfor nævnte udvalg skulle også arbejde sammen og i nogle tilfælde inddrage beboerne, og alle tråde blev så samlet i *byggeudvalget*, som mødtes ca. 1 gang om måneden.

Samarbejdet i byggeudvalget var fint og professionelt, og omgangstonen åben og venskabelig. Vi kunne være rygende uenige, men blev aldrig uvenner. Derfor kunne man ytre sig helt frit uden at være bange for at træde nogen over tærne, og det er vigtigt, at man som lægmand ikke afholder sig fra at stille spørgsmål, der måske kan have betydning for sagen.



Varmemesteren

Varmemesteren spillede en stor og helt uvurderlig rolle under hele byggesagen, og det er kun ham selv, der kan fortælle, hvor hårdt det egentlig var. Samtidig skulle det daglige arbejde passes, og heller ikke det var normalt. Der var hele tiden stort pres på varmemesterkontoret i åbnings- og telefontiderne – og også udenfor.

Varmemesteren sad med i byggeudvalget, beboerserviceudvalget og miljøudvalget, og også her havde han hænderne fulde.

Afdelingsbestyrelsen

Som afdelingsformand sad jeg med i samtlige udvalg som lejernes "vogter" og fortaler. Selve afdelingsbestyrelsen blev holdt løbende orienteret om sagens udvikling og blev undertiden

indkaldt ekstraordinært, hvis der var specielle problemer under opsejling. Afdelingsformanden kommer dog somme tider i et modsætningsforhold til sin bestyrelse, da nogle punkter i byggeudvalgets drøftelser er fortrolige og ikke må gå videre. Her kan man blive presset af sin bestyrelse, som har svært ved at se, hvorfor de f.eks. ikke kan få tilsendt referater fra byggeudvalgsmøderne. Dette kræver diplomati på højt plan, og personligt var jeg da også udsat for nogle endog meget skarpe skud fra min bestyrelse – egentlig ganske forståeligt, da bestyrelsen jo også arbejder for beboernes ve og vel.

I forholdet til beboerne er afdelingsformanden også skydeskive, da beboerne forventer, at man ved noget om *alt* og altid har svar på rede hånd.

Det er bestemt ingen dans på roser, og man bliver undertiden overfuset og skældt ud for at gå alle andres ærinde undtagen beboernes.

Faktum er, at man som afdelingsformand har en masse forskellige kasketter på, og problemet kan være at vælge den rigtige kasket til den rigtige situation – og *det* er ikke altid let.

Ud over at være afdelingsformand er jeg også valgt ind i organisationsbestyrelsen og har i den forbindelse pligt til at gøre alt for at gennemføre projektet uden unødige forsinkelser (de koster nemlig), mens man som afdelingsformand prøver at gøre processen så skånsom som muligt for beboerne. Disse to poster kan meget nemt komme i konflikt med hinanden. Det skete også



for mig specielt i udførelsesfasen, hvor enhver rettelse/tilføjelse til det udbudte projekt uvægerligt koster penge.

Lejerbo

Samarbejdet med forretningsfører og organisationsformand var for mig personligt meget givende og lærerigt, og de to herrer var indstillet på at støtte mig optimalt under sagen, så jeg ikke bukkede under for stress. Ligeledes var Lejerbos fritidskonsulent for mig en uvurderlig støtte som sparringspartner fra start til mål – og naturligvis som formand for miljøudvalget, der kom ud for lidt af hvert. Også de andre Lejerbo-folk (teknisk chef, varmemester, inspektøren, og økonomimedarbejdere) var det en fornøjelse at arbejde sammen med, da de jo hver især er vidende på deres specielle områder, også selv om økonomiens vogtere næsten altid kunne få byggeudvalget til at skru ned for ambitionsniveauet. Selvfølgelig opstod der undervejs uenigheder om dette og hint, og bølgerne kunne gå højt, men vi endte dog altid med at finde en fælles takt.

Personligt var jeg i de første måneder noget usikker på "kommandovejene", når der skulle rykkes hurtigt ud. Da først dette var afklaret, blev det lettere i al fald for mig, når der opstod problemer på tidspunkter, hvor jeg var alene på skansen (weekender, helligdage og ferier).

Flyttefirmaet

Et flyttefirma blev hyret til at løse opgaven omkring beboernes nedflytning til pavillon, opbevaring af møbler og tilbageflytningen 3 uger senere. Lederen af operationen var sin vægt værd i guld og formåede **altid** at berolige nervøse beboere, inden det store slag skulle slås. I begyndelsen var der en del forvirring, da man foretog

både ned-og tilbageflytning på samme dag, men tidsplanen blev ændret, således at der var tilbageflytning om lørdagen og nedflytning om søndagen, så der også blev tid til ekstra rengøring af pavillonerne, hvis det viste sig nødvendigt. Beboerne skulle naturligvis selv gøre rent efter sig, men denne rengøring var undertiden noget overfladisk.

Kommunen

Selvsagt havde Søllerød Kommune som tilsynsførende myndighed en stor interesse i, at renoveringen af Flintemarken forløb så glat som muligt. Oven i købet ville kommunen få 47 boliger til seniorer og unge (antallet af boliger måtte bl.a. af tekniske årsager ændres fra de oprindelige 44), så det kan jo undre, at kommunen blev mere og mere knudret, som renoveringen skred frem, og samarbejdet forløb bestemt ikke gnidningsløst. Det er muligt, at Søllerød Kommune blot gjorde, som kommuner nu engang gør, men det har været en nedslående og rystende oplevelse at være offer for "det kommunale enevælde". En stor del af det arbejde, der skulle udføres under miljø-sagen, blev ganske enkelt sat i stå i foråret 2003 på grund af uoverensstemmelser vedrørende en legeplads og er endnu ikke kommet i gang igen.





Ak, ja! Så er vi ved sagens kerne, for alt ovenstående er jo kun oplægget til dette afsnit.

I byggeudvalget havde vi planlagt og beregnet ned til mindste detalje, troede vi. Men det er jo menneskeligt at fejle, og det gjorde vi så på enkelte områder. Derudover var der en del uforudsete problemer, der først dukkede op, da håndværkerne tog fat. Set i bakspejlet var nogle af disse fejl/mangler dog ikke så alvorlige, som jeg syntes, de var, da de opstod.

Her følger nogle eksempler:

Licitationsoplæg

ALT materiale til en licitation bør granskes nøje – også i anden omgang, hvor sparekniven har været i brug. Byggeudvalget gennemgik **ikke** materialet til nr. 2 licitation i detaljer, og det gav nogle overraskelser senere i projektet. Det gjaldt bl.a. maling af indgangspartier og renovering af råddent træværk og maling af betonoverflader på altaner. Udgifterne til disse opgaver overgik til driften i stedet.

Det kan derfor varmt anbefales, at der på konto 115 hensættes rigelige midler på afdelingens budget til at dække uforudsete renoveringsudgifter.

Køkkenløsninger

Køkkenløsningerne for de forskellige lejemålstyper blev aldrig behandlet i byggeudvalget. Først op til "Køkkenudstillingen" for beboerne fik vi tegningerne at se. Det viste sig desværre, at de små lejligheder mistede en masse bordplads og uforholdsmæssigt mange skabe. Her kom afdelingsbestyrelsen på banen og fik lov til at indføre ændringer, så manglerne kunne afhjælpes noget.

Den først opsatte udstillingsmodel bestod af et underskab og et overskab, og det er jo ikke rigtig noget at vise frem for beboerne. Også her var afdelingsbestyrelsen inde i billedet, så udstillingen blev noget, vi kunne være bekendt, da det også var afdelingsbestyrelsens medlemmer, der agerede værter ved udstillingen.

Positivt: På udstillingen var der fremlagt lister, så beboerne kunne afkrydse hvilken type bordplade og hvilken skabslågekant, de ønskede, og forskellige tilvalg for beboernes egen regning var mulig.

Udstillingen omfattede også en prøve på den type vindue, der skulle opsættes i indgangsfacaden. Desværre var det det forkerte vindue, så der er all mulig grund til at være yderst opmærksom, da fejl er svære at undgå i så stor en byggesag.



Altanbrøstninger

En af de helt store bommerter var nedrivning af altanbrøstninger ... i utide.

De første 3 blokke var og blev prøveblokke, og beboerne her blev udsat for mangt og meget, som senere kom resten af Flintemarken til gode.

Altanbrøstningerne blev revet ned, før stilladserne blev sat op – angiveligt fordi man skulle bruge stilladserne, når glasfacaderne skulle monteres, selvom det var tydeligt – selv for lægmænd - at glasfacaderne **ikke** kunne opsættes, så længe stilladserne stod i vejen. Med ned kom altanbrøstningerne, og der blev i den forbindelse sat en stopklods på altanskydedøren, så den kun kunne åbnes 7 cm. Dette skete om sommeren med udsigt til lang ventetid på opsætning af glaselementerne.



Selvsamme glaselementer voldte håndværkerne store problemer og deraf følgende forsinkelser, da facaderne var så skæve, at det besværliggjorde opsætningen. Og undervejs fandt teknikerne alligevel ud af, at stilladserne skulle pilles ned, før glaselementerne kunne sættes op, og at det blev nødvendigt med en lift til opsætningen. Det skal hertil bemærkes, at opsætningen blev så forsinket,

at plænerne i det første gårdområde var anlagt, da liften tog fat og kørte området op igen. Surt show!

Der var efterfølgende problemer med glas, der enten faldt ud eller pludselig splintrede.



Beboerne med undertegnede i spidsen var meget utilfredse med de nedrevne altanbrøstninger og udsigten til at skulle leve indespærret hele sommeren. Efter en del debat i byggeudvalget blev det besluttet at opsætte midlertidige rækværker på de berørte altaner. Så langt så godt – men der skete bare ikke noget i meget lang tid. Omsider blev der på altanerne opsat nogle holdere og 2 planker: én 43 cm over gulv og én 43 cm højere oppe! En livsfarlig løsning, da et barn så let som ingenting kunne falde ud og i faldet ramle ind i kanten på stilladset og slå sig halvt/helt ihjel.

En opringning til kommunens bygningsinspektør fastslog, at der skulle opsættes hegn mellem plankerne om det så kun var for en enkelt dags arbejde. Først da kunne altanerne kaldes sikre. Det var jo en god melding at komme tilbage med, og samtidig kunne man så undre sig over, at ingen havde præsenteret mig for plankeløsningen inden

iværksættelsen, for her kunne man have sparet både tid og penge ved at gå efter den rette løsning fra starten.

I øvrigt blev der også arbejdet med sandblæsning på altanerne, uden at beboerne fik noget at vide om det. Det ville have været nyttig information – især om sommeren, da man så fik mulighed for at lukke vinduer og døre og derved kunne undgå at få det klæbrige støv ind i sin bolig. Støvet er ikke let at fjerne, og det ridser, hvis man prøver at tørre det af.



Varslinger

Byggeudvalget besluttede, at alle arbejder, der nødvendiggjorde adgang til beboernes hjem, skulle varsles **mindst 8 dage før**.

Dette voldte under hele forløbet store problemer. Byggeledelsen kom dog hurtigt efter det .. sådan da, men entreprenørerne lærte det aldrig. F.eks. blev nedrivning af altanbrøstninger i en enkelt blok varslet en fredag eftermiddag op til pinseferien, og arbejdet skulle udføres grundlovsdag, som lå i forlængelse af pinsen. En del beboere var allerede taget på ferie og kom hjem til lidt af en overraskelse, må man sige. Entreprenørvarslinger kom ofte dryssende lidt efter "hovsa-princippet" – hvis de overhovedet kom.

Altanforløbet indebar også, at beboerne skulle rydde deres altaner inden en varslet dato og selv sørge for f.eks. nedtagning af eventuelle markiser. Også her svigtede varslingsystemet, så nogle beboere kom ud for overrullende besøg af håndværkere, der skulle til på en ryddet altan, bedst som de selv stod og skulle på arbejde. Varslingen var aldrig blevet omdelt, viste det sig. Mageløst!

Opsætning af stilladser skulle også varsles, da arbejdet medfører en masse gener for beboerne, men det skete alt for tit, at varslingerne udeblev ... eller blev sendt rundt, når arbejdet var gået i gang ved den pågældende blok. Denne mangel på information gav også nogle pudsige oplevelser, da håndværkerne på et tidspunkt gik i gang med at sætte stillads op omkring den forkerte blok. Det skabte nogen forvirring og forsinkelser i sagen, inden den rigtige blok fik opsat stilladserne., men man kunne jo godt more sig lidt over episoden.

Mange beboere følte sig dog krænkede over denne mangel på hensyn til dem og deres hjem, da det jo var dem, der betalte for at bo her i støv og støj og byggerod, mens håndværkerne fik penge for det! Der er en vis forskel. Desuden måtte mange tage fri fra arbejde, når håndværkerne skulle ind på deres enemærker, og det er ikke alle arbejdsgivere, der er lige forstående, når medarbejderen må tage fri i sidste øjeblik – eller for den sags skyld flere gange, fordi håndværkerne alligevel ikke dukker op på den aftalte dag.

Håndværkeradfærd

I det store hele var håndværkerne søde og rare mennesker, som vi beboere kunne føle os trygge ved. Desværre var der enkelte brådne kar, der var både ubehøvede og direkte uartige over for beboerne. De blev heldigvis hurtigt "løst fra opgaven".

Undervejs opstod der andre problemer med håndværkerne, f.eks. urinering på området, sågar i stuelejlighedernes haver, mens beboerne sad inde i stuen. Meget ucharmerende og helt uacceptabelt.

Håndværkere ynder musik til arbejdet. Der var radioer alle vegne, og som oftest indstillet på forskellige programmer, der så gjaldede ud over området, for musikken skulle jo høres over larmen fra diverse maskiner. Ofte gik håndværkerne til frokost og efterlod radioen for fuld udblæsning på plæner, stilladser eller tage. Denne adfærd var i høj grad i strid med vores Husorden, som beboerne forventes at overholde, og vi bad byggeledelsen skride ind. Det gjorde de ganske radikalt, idet de simpelt hen fjernede tændte radioer, de fandt på deres vej rundt på byggepladsen. Det hjalp lidt ... men ikke meget .. og snart var der gang i muzaken igen.

Flyttefolkene

I begyndelsen havde man indtryk af, at det var svært for flyttefirmaet at skaffe folk til den store opgave, og ofte virkede det, som om man hentedem ind lige fra gaden. I al fald var de iført deres eget tøj, og den går altså ikke. Beboerne skal kunne se, hvem de lukker ind i deres hjem.

En enkelt beboer havde en ganske tankevækkende oplevelse. Der var længe til, at den pågældende skulle flytte ud af sin lejlighed, men pludselig en dag står der 2 overall-klædte personer uden for hendes dør og siger, at nu er det hendes tur, så de kom for at hente møblerne! Heldigvis panikkede beboeren ikke, men henvendte sig til ejendomskontoret og beboerserviceudvalget. Det rygtedes altså hurtigt blandt mere blakkede elementer, at der måske var mulighed for at hente nogle hurtige penge her i Flintemarken.

Arbejdet i lejlighederne

Der var meget, der skulle nås i lejlighederne, og meget lidt tid at nå det i. Det sås ofte tydeligt på lejlighedernes tilstand, når beboerne kom hjem igen. I begyndelsen blev de nylagte gulve for eksempel ikke dækket af, før rørlæggerne kom. Der blev lavet både ridser og hak i gulve og også i de nye vindueskarme, hvor de var blevet sat op. Døre og vægge fik ofte mange skrubb, og sorte håndværkerfingre kunne i mange tilfælde tydeligt ses på de opsatte paneler til rørføringer. Det kom der mange klager over, men det er mit indtryk, at forholdene blev bedre, jo mere erfaring håndværkerne fik.

Der var især problemer med gulvlægningen. I de første blokke gik det ofte helt galt, så gulvene gyngede og knirkede. Samlingerne var ofte grimme, og plankerne fulde af fejl. Der var ikke noget at sige til, at mange beboere blev kede af det, når de vendte tilbage.



Men undervejs og efter en del udskiftninger af håndværkerne blev også dette problem løst, så beboerne fik den kvalitet, de var blevet lovet, og der kom større omhu i udførelsen af arbejdet.

Mangeludbedring

Når beboerne var flyttet tilbage i lejlighederne, skulle de inden for 14 dage udfylde en *mangelliste* og aflevere den til byggeledelsen, som derefter skulle koordinere *mangeludbedringen*.

Det kunne nok have været gjort lidt bedre/smidigere. Der var ofte lang ventetid på udbedring af skader og mangler – nogle blev aldrig lavet. Også her kneb det gevaldigt med varslingerne, så folk ofte var taget på arbejde, når håndværkerne kom. Undertiden udeblev håndværkerne fra indgåede aftaler, og det er absolut uprofessionelt. Men selvfølgelig ville det bedste være, at håndværkerne udførte selve arbejdet korrekt første gang, hvilket nok er utopi med en stram tidsplan med indlagte bodsterminer.



På et tidspunkt foreslog byggelederen, at man udvidede arbejdsperioden i lejlighederne til 4 uger, hvilket ville forlænge byggesagen med ca. 4 måneder. Dette afslog byggeudvalget, da sagsøkonomien ikke ville kunne bære ekstraomkostningerne.

Udbedringen af mangler var dog "mangelfuld". En beboer, der klagede over, at gulvet nærmest lå i bølger, fik at vide, at det skulle det skam! Ikke noget godt svar. Rappe svar uden reelt indhold var der i det hele taget mange af både fra entreprenører, håndværkere og byggeledelse. De berørte beboere følte sig til grin, og det gavner ingen – da slet ikke sagen. Her kunne den førømtalte uvildige kontrol måske gøre gavn.

1-års gennemgangen er i skrivende stund i fuld gang, men også her er der problemer med varslinger. Den først udsendte varslings (uden kopi til hverken forretningsfører eller afdelingsformand!) bad beboerne om at være på stand-by i en hel uge uden nærmere angivelse af, hvilken dag håndværkerne kom. Varmemesteren kunne i værste fald komme til at opbevare og udlevere 98 nøgler i samme periode. Den blev ændret, og ifølge 2. udgave skulle beboerne "kun" sætte en dag af (eller aflevere nøglen hos varmemesteren). Der blev dog ikke opgivet tidspunkter for, hvornår håndværkerne begyndte eller endte arbejdsdagen.

Mange beboere vil – belært at tidligere erfaringer – foretrække selv at være til stede, når håndværkerne kommer, og det er derfor heller ikke klædeligt, at der i en sådan varslingskrivelse gøres opmærksom på, at håndværkerne har meget travlt, og er man væk fra sit lejemål i blot ganske få minutter, og håndværkerne dukker op på netop det tidspunkt - ja så har man forspildt sin chance. 1-års gennemgangen er til for beboerne – ikke

håndværkerne - og samtlige entreprenører har hele tiden vidst, at den skulle komme. Et spørgsmål om planlægning, ikke sandt?

Byggepladssikkerhed

Under hele udførelsesfasen var der klager over rod på området. Nu er en byggeplads pr. definition ikke noget sted med pinlig orden, men der var virkelig meget unødvendigt og undertiden farligt rod. Her skal blot nævnes enkelte eksempler noteret i renoveringsdagbogen den 15. juni 2001 kl. 18.30 – 19.00:

- Efterladte stiger til stilladser.
- Uafdækkede huller lige uden for beboernes terrasser – nogle sågar på terrasserne.
- Gitterlåge ud til befærdet vej ikke lukket.
- Henslængt plastik og andet affald på plænerne på trods af de opstillede containere til affald.
- Hejsetove ikke bundet op.
- Opgangen til tagetagerne: Fri adgang hele vejen op. Et lillebitte skilt siger dog "Adgang forbudt".
- På plæner og adgangsveje til boligerne ligger tove, kabler og andet og flyder, og der står masser af stiger i forskellige længder som en opfordring til at gå en tur på stilladserne.

Der blev senere sat en låge forsynet med lås på nederste stige op til tagboligerne, men mange unge mennesker fandt alligevel vej derop, hvor de så kunne sidde og hygge sig i stearinlysenes skær med smøger og diverse drikkevarer plus den uundværlige radio.

Forholdene blev noget bedre undervejs, men ikke meget set med beboerøjne. Det skal dog bemærkes, at Arbejdstilsynet ofte var på inspektion og gav byggepladsen fine karakterer. Rodet skyldtes

heller ikke udelukkende håndværkere, men også beboerne selv, hvis moral blev noget afslappet i byggeperioden.

Børn og Byggepladser

Børn hører ikke hjemme på byggepladser. Det kan der ikke herske uenighed om. Men Flintemarken var én stor byggeplads, der ikke kunne afspærreres, og børnene var hele tiden et problem. De har nemlig en evne til altid at ville være netop der, hvor risikoen for ulykker er størst: Leg og hulebygning under tunge byggematerialer deponeret på plænerne, op- og nedhejsning af kammerater, opdagelsesture på stilladser og tage med afstikkere ud på den meget trafikerede Henriksholms Allé, klatring på tunge køretøjer o.s.v., o.s.v. Børn har en helt fantastisk, men nervepirrende fantasi.

Byggeavisen bragte konstant advarsler om faren ved at færdes uautoriseret på især stilladserne og gentagne opfordringer til forældrene om at se ekstra godt efter deres børn i renoveringsperioden. Det hjalp måske noget, men under hele byggesagen blev undertegnede ringet op af bekymrede voksne, der så børn lege de mest utrolige steder.

Der skete heldigvis ingen ulykker med børn, men faktum er, at der aldrig kan advares nok. Og forældre **skal** gentagne gange mindes om at tage ansvar for deres børn.

De grønne områder

Miljøudvalget holdt i alt 5 miljøblokmøder, hvor beboerne var direkte inddraget i indretningen af netop deres plæne. Der skulle træffes beslutning om placering af borde/bænkesæt, grill-pladser og legepladser. Noget af beplantningen skulle

fjernes, og andet sættes i stedet. Desuden valgte beboerne omkring hver af plænerne et såkaldt "renoveringstræ" til minde om den svære tid, vi sammen havde været igennem.

Flisebelægning og belysning på området hørte også ind under miljøudvalget, og også skovområderne skulle under behandling, da der i over 20 år ikke var udført nogen form for skovpleje.

I alt, hvad der angår de grønne udearealer **skal** man huske at tage **lokalplanen** med som arbejdsredskab. Vi lavede et enkelt fejltrin, der udviklede sig til et rent mareridt omkring en legeplads, som enkelte beboere ikke brød sig om. Sagen

blev desuden grebet af den lokale presse samt TV2Lorry, og nåede hurtigt et helt urimeligt omfang, som endte med at kommunen meldte Lejerbo til politiet.

Taberne i slagsmålet blev selvsagt børnene, der elskede deres nye legeplads, men fik det klare indtryk, at de var uønskede på den pågældende plæne.

Det er både ærgerligt og irriterende, at en renoveringssag til 103 millioner kroner + tagboliger skal skæmmes af problemer med en legeplads til ca. kr. 400.000, og det bliver spændende at se, hvordan vi kommer videre.



Det skal igen kraftigt understreges, at hele renoveringsprocessen må betegnes som yderst vellykket på trods af ovenstående ris, som kun er skønhedspletterne.

Der er dog grund til at fremhæve den foranstaltning, der havde en meget stor andel i successen, nemlig:



Pavillonerne

Alt det ydre arbejde på blokkene var naturligvis omfattende, men det, der gik tættest på beboernes privatliv, var den indvendige renovering.

I sparerunden inden 2. licitation kom byggelederen med den geniale idé at genhuse beboerne i pavilloner sat op på området. Det ville ganske vist koste en del penge, men vi ville spare endnu mere, da håndværkerne nu kunne komme til i en helt tom lejlighed.

Der blev indsendt byggeandragende til kommunen (**husk det!**), som sendte placeringen ud til høring hos beboerne i den blok, der lå nærmest pavillonerne, og efterfølgende gav kommunen os byggetilladelse.



Der var lidt rummel blandt beboerne med hensyn til den valgte placering af denne by i Flintemarken bestående af 12 fuldt møblerede pavilloner opstillet i 2 etager, og beboerne var ligeledes bekymrede over at skulle bo i *containere!* *Var der vinduer i? Nej, det kunne man da ikke!!* Men alle fik lov at kigge, da pavillonerne kom, og enkelte beboere fra de små lejligheder fik faktisk mere plads dér end hjemme. Pavillonerne blev så populære, at nogle lejere meget gerne ville forlænge deres ophold i flere måneder.

Første skridt til nedflytning kom fra Lejerbo i form af en skriftlig varsling på 3 måneder i henhold til Lov om leje af almene boliger § 32 og § 33.

Inden nedflytning blev der som nævnt holdt blok-møde, og desuden blev der fra Lejerbo udsendt en **Flyttemappe**, med følgende oplysninger:

- Brev fra Lejerbo
- Brev fra flyttefirma
- Flyttemeddelelse til posthus
- Forslag til brev til forsikringselskab (indboforsikringen)
- Inventarliste til pavillon
- Generelle oplysninger vedrørende flytningen



Hver enkelt pavillon var på ca. 65 m² og bestod af 2 soveværelser, stue/køkken bad og entré og var fuldt møbleret med fjernsyn og telefon. Køkkenet var udstyret med alt nødvendigt køkkengrej og service til 5 personer. Postkasser til hver enkelt pavillon var anbragt udenfor på gavlen, og den tilhørende nøgle hang i entréen.

Ved nedflytning i den tildelte pavillon blev beboerens låsecylinder fra lejligheden flyttet ned i pavillonen, således at man brugte sin egen private nøgle under opholdet. Til flytning af det indbo, tøj o.l., beboerne skulle have med i pavillon, blev der indkøbt et antal trækvogne forsynet med lås. Det var meningen, at de flytteramte skulle deles om disse og låse dem fast efter brug, men det virkede ikke helt efter hensigten, så inden vi fik set os om, var trækvognene spredt over hele bebyggelsen, hvor de blev brugt af alle andre end dem, der havde det akutte behov. Derudover forsvandt nøglerne utroligt hurtigt.

Flyttefirmaets folk blev i øvrigt nogle af de mest populære under hele renoveringen, da der først var kommet orden på bemanningen og uniformen.

Dette er en løsning, der varmt kan anbefales. Den skaber desuden et bedre sammenhold mellem beboerne, således at de knytter nye kontakter og bagefter tager mere hånd om og hensyn til hinanden.



AFSLUTTENDE BEMÆRKNINGER

I centrum af hele byggesagen stod beboerne, som med deres positive engagement, tillid, store samarbejdsvilje og beundringsværdige tålmodighed bærer en stor del af æren for renoveringssuccesen. De af alle involverede fortjener den største tak.

Til slut vil jeg lige nævne, at hele processen er blevet gennemfotograferet af Lejerbos informationsmedarbejder. Nogle af billederne ses her i rapporten, men der er mange flere, og det er ganske interessant at se "før-og-efter-billederne". Som tiden går, glemmer man, hvor grimt her egentlig var.

Hermed vil jeg afslutte rapporten om vores store projekt her i Vedbæk. Jeg er dybt taknemlig over, at jeg har fået lov til at opleve denne periode som medspiller på renoveringsbanen. Til jer, der står over for en stor renoveringsopgave, kan jeg kun sige: *Hold jer endelig ikke tilbage, hvis I får muligheden for at prøve den samme rolle, men grib chancen og få indflydelse på fornyelsen af jeres boligområde. Det er en stor mundfuld, men I vil ikke fortryde det.*



HVOR KOMMER PENGENE FRA ?

FORBEDRINGSARBEJDER:

- TILSKUD FRA LANDSDISPOSITIONSFONDEN	KR.	5.040.000,00
- TILSKUD FRA EGEN TRÆKNINGSET	-	350.000,00
- TILSKUD FRA DISPOSITIONSFONDEN	-	1.000.000,00
- LEJERBO, FORRETNINGSFØRERORGANISATIONEN, 10 ÅRIGT LÅN, DISKONTOEN + 1%	-	330.000,00
- <u>RESTFINANSIERING VED 30 ÅRIGT KONTANTLÅN, P.T. 7,2% ÅRLIG YDELSE</u>	-	<u>21.280.000,00</u>
I ALT	KR.	28.000.000,00

KAPITALTILFØRELSE

INDSKYDERE:

- LEJERBO SØLLERØD/FORRETNINGSFØRER- ORGANISATIONEN	KR. 3.496.000,00
- SØLLERØD KOMMUNE	- 3.496.000,00
- BRF-KREDIT OG REALKREDIT DANMARK	- 3.496.000,00
<u>- LBF/LANDSDISPOSITIONSFONDEN</u>	<u>- 6.992.000,00</u>
 I ALT	 KR. 17.480.000,00
 HERAF ANVENDES TIL DRIFTSSIKRING	 KR. 15.800.000,00
 I) AFVIKLING AF UNDERSKUD	 - 1.481.859,00
II) INDFRIELSE AF FORBEDRINGSLÅN	- 5.384.491,00
III) DEPOT MED LØBENDE ÅRLIG YDELSE CA. 10 ÅR	- 710.000,00

HVOR KOMMER PENGENE FRA ?

BYGGESKADEARBEJDER:

30 ÅRIGT STØTTET KONTANTLÅN
(ÅRLIG YDELSE 3,6%)

HVOR KOMMER PENGENE FRA ?

MILJØARBEJDER:

30 ÅRIGT STØTTET KONTANTLÅN
(ÅRLIG YDELSE 3,6%)

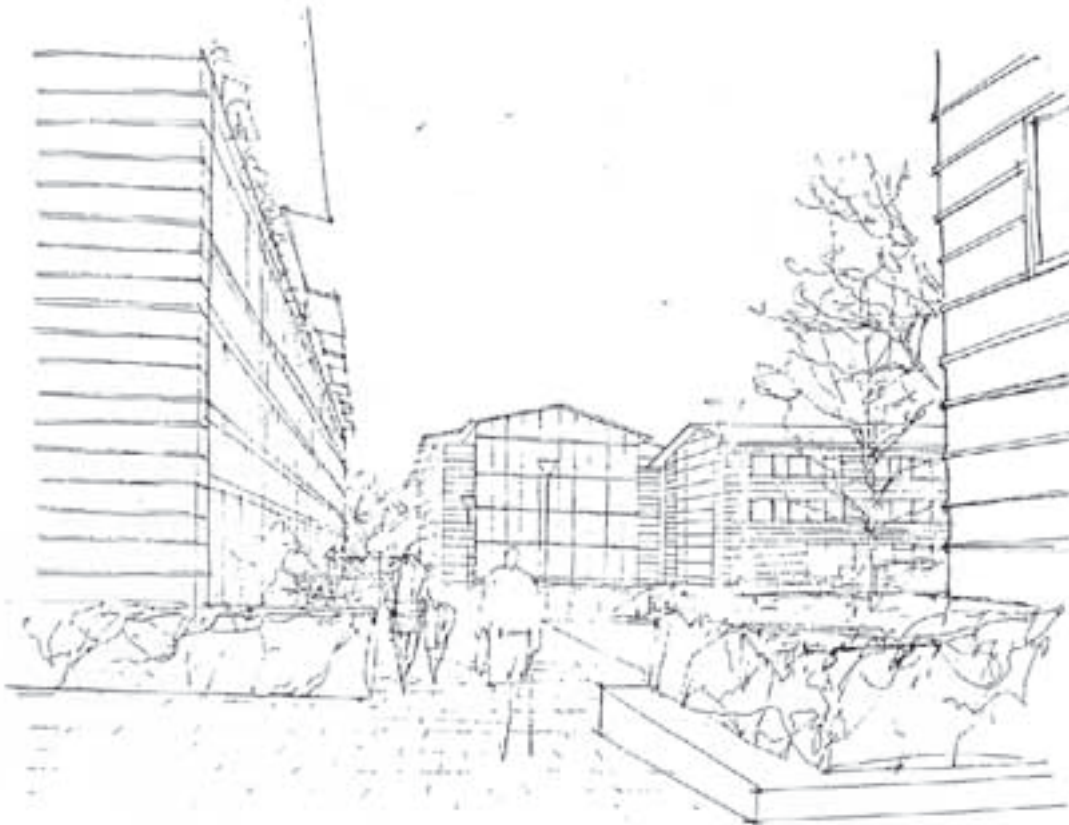
RENOVERING AF FLINTEMARKEN

OPGØRELSE OVER UDGIFTER

MED TAGBOLIGER

BYGGESKADER	kr. 70 millioner
MILJØARBEJDER	- 5 millioner
<u>FORBEDRINGER</u>	<u>- 28 millioner</u>
I ALT	- 103 millioner

BYGGEAVISEN



December 2001 nr. 9

Tagboliger klar til indflytning

Den første tagetage med 9 lejligheder, på blok 6B (opg. nr. 79 til opg. 85) er færdigbygget og klar til udlejning pr. den 1 december.

Der er allerede udlejet en stor del af lejlighederne, så der må forventes en del flytteaktivitet omkring trappetårnet i det nordlige område af Flintmarken.

Lejlighederne får adressen Flintemarken 85A, fra 1 til 9. Husnummeret placeres på trappetårnet ved indgangen.

Alle beboere i Flintemarken, som er fyldt 55 år, kan stadig komme i betragtning med hensyn til at leje en tagbolig.

Henvendelsen rettes til Lejerbo regionskontor Ndr. Fasanvej 220, 2200 København N 3838 0438

Fotokonkurrence

Mange beboere har været meget fittige med deres kameraer lige fra renoveringens begyndelse, og det er der sikkert kommet mange gode og sigende billeder ud af.

Redaktionen synes, det kunne være morsomt – og lærerigt – at udstille disse fotos, når renoveringen er helt overstået, så alle beboere får lejlighed til at genopleve det kaos, vi til den tid har været omgivet af i næsten 2 år.

Samtidig kunne vi tænke os at lave en konkurrence om de tre bedste og mest beskrivende fotos. Vi kommer nærmere ind på bl.a. nedsættelse af et dommerpanel, præmier o.s.v., når tidspunktet for udstillingen er fastlagt.

Nøgler og hængelåse til pavillonernes tre trækvogne

Varmemesteren opfordrer hermed beboerne til at huske at aflevere nøglen til trækvognene i pavillonens postkasse, når de har flyttet deres ejendele hjem, så den beboer, der skal flytte ind, også kan få glæde af trækvognen.

Desværre har flere beboere glemt at aflevere nøglen, og det vil glæde varmemesteren, hvis de vil komme og aflevere den i hans postkasse. Problemet er nu så stort, at det kan blive nødvendigt at opkræve gebyr for nøglen, som ikke er helt billig.

Afdelingsmødet tirsdag d. 8. januar 2002

Som det fremgår af den nyligt omdelte indkaldelse til afdelingsmøde, er der under dagsordenens pkt. 8 anført: "Orientering om renoveringssagen" Det skal i den forbindelse pointeres, at der udelukkende vil blive tale om en kort orientering om sagens forløb, og der vil ikke blive mulighed for en længerevarende debat. Denne beslutning skal ses i lyset af, at mødelokalet skal rømmes kl. 22.00, og at renoveringssagen "fortjener" at blive behandlet på ekstraordinære møder, hvor der er den fornødne tid til debat, og hvor relevante personer (teknikere m.v.) er til stede.

Flytning til og fra pavillonerne

Varmemesteren, flyttefirmaet og byggeledelsen vil omkring 2 uger før den egentlige flytning skal finde sted, komme på inspektion i de lejligheder, der skal renoveres.

Denne inspektion har til formål at klarlægge de ændringer, der skal ske i projektet for at tilpasse renoveringen til de enkelte lejers ændringer i lejermålet samt konstaterer forskellige tekniske detaljer, som der skal tages hensyn til.

Endvidere skal flyttefirmaet have et skan over lejlighedens forbrug af flyttekasser og konstaterer, om der er særlige forhold, der skal tages hensyn til ved flytningen samt ikke mindst besvare spørgsmål fra beboerne.

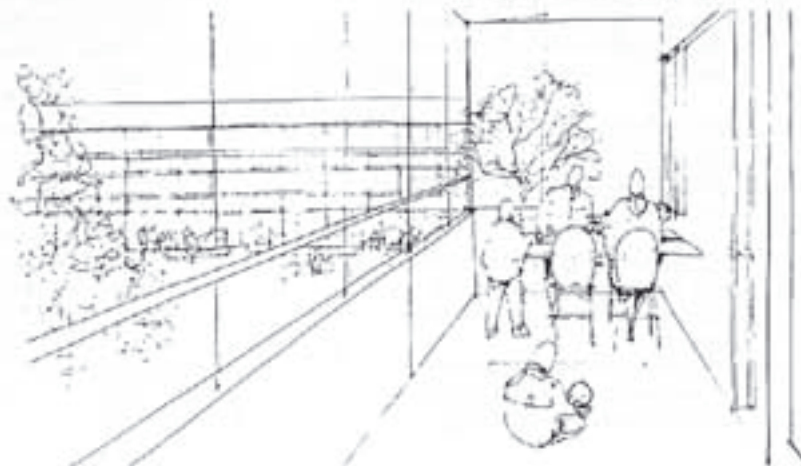
Ved endt renovering får lejerne besked i pavillonerne tors- fredag, om de skal retunerer til deres renoverede lejligheder den efterfølgende lørdag. På selve flyttedagen - lørdag - ankommer flyttefirmaet med indboet fra morgenstunden og begynder at stille det ind i lejlighederne, og det vil være en rigtig god ide at være til stede, for at anviser flyttefolkene, hvor de forskellige møbler skal placeres.

Af praktiske årsager kan flyttefirmaet godt vælge at anvende en bestemt lejlighed som adgangsvej for de øvrige, idet der i området ikke er lige nem adgang til alle lejligheder.

Når selve flytningen er tilendebragt, er det op til beboeren selv, hvor hurtigt man kan / vil lægge de anvendte flyttekasser, men når de er tomme, skal de foldes sammen igen og placeres i trappeopgangen, hvor flyttefirmaet så sørger for at få dem bragt videre til andre opgange. Flyttefirmaet forventer dog at have alle flyttekasser retur i løbet af 2 til 3 uger.

ORBS!

Byggeledelsen har kontortid for ind- og udflyttere mandag mellem 9.00 og 10.00 tlf. 4589 4780



Mangler

I forbindelse med tilbageflytningen modtager beboerne en mangelliste, som bedes udfyldt inden for den tid, der står angivet på meddelelsen, og afleveret i ejendomskontoret postkasse.

Herefter vil byggeledelsen gennemgå manglerne, udarbejde en egentlig mangelliste til entreprenørerne, som herefter vil komme til Deres lejlighed på et angivet tidspunkt, typisk en bestemt uge. Såfremt De ikke er hjemme, er det meget vigtigt, at De afleverer en nøgle i ejendomskontorets postkasse, således at håndværkerne ikke skal gå forgæves.

Mangler på inventar, som er sket i forbindelse med selve flytningen, skal anmeldes direkte til flyttefirmaet, som har faste rutiner til at tage sig af sådanne mangler.

Rengøring

Inden De forlader pavillonen, skal De sørge for rengøring, således at lejligheden er klar til den næste beboer, som jo flytter ind dagen efter.

Rengøring i Deres renoverede lejlighed er det, man kalder en håndværker rengøring, der på ingen måde kan sammenlignes med en rigtig rengøring, som man selv ville foretage, men blot en grovrengøring, der indebærer, at der bliver støvsuget, vandrette flader bliver aftørret, nye skabe bliver aftørret, og gulve bliver vasket. Endvidere bliver båd og toilet rengjort. De må som følge deraf, forvente, at der nok skal rengøres en ekstra gang i forbindelse med tilbageflytningen.

Byggeriets stadi

Blok 1A (opg. nr. 87, 89, 91, 93)

Diverse udvendige mangler færdiggøres. Derudover er man i gang med gennemgang af glasfacaderne.

Blok 2A (opg. nr. 71, 73, 75, 77)

Tagnedløb færdigmonteret. Der udføres montering af glasfacader ved altaner (ud for opgang 71 og 75.) som forventes færdigt i uge 49.

Lejlighedsrenovering opfølges, og mangler udbedres.

Blok 3A (opg. nr. 49, 51, 53, 55)

Der udføres montering af glasfacader ved altaner.

Blok 4A (opg. nr. 33, 35, 37, 39)

Isoleringsarbejder i lofttrum pågår.

Blok 5A (opg. nr. 15, 17, 19, 21)

Facadebeklædning er ved at blive monteret. Samtidig er man i gang med at opstille sprer på taget.

Blok 6B (opg. nr. 79, 81, 83, 85)

Flisearbejder på henholdsvis nord og sydgavl er færdig. Derudover foregår der montage af glasfacader. Endvidere er man ved at færdiggøre indgangsfacaden.

Lejlighedsrenovering opfølges og mangler udbedres.

Blok 6B Tagboliger

Tagboligerne er færdige.

Entreprenøren er i gang med mangelaftjælpning. Flisebelægningen omkring trappetårnet er udført.

Blok 7B (opg. 41, 43, 45, 47)

Entreprenøren er ved at støbe fundamenter til elevatortårnet. Samtidig bliver der opstillet stillads omkring blokken.

Blok 9C (opg. nr.

61.63.65.67.69)

Facadebeklædning er ved at blive opsat og forventes færdigt i midten af december.

Lejlighedsrenovering opfølges, og mangler udbedres og forventes færdig i uge 51.

Blok 9C Tagboliger

Opbygning af tagboligen er i fuld gang. Bygningens ydervægge og tagkonstruktion er opført og på nuværende tidspunkt er entreprenøren i gang med de indvendige arbejder som opførelse af skillevægge, badeværelser. Endvidere er man i gang med at udlægge altanpulv.

Beboerserviceudvalg.

Flintemarkens "Beboerserviceudvalg" skal forsøge at løse de problemer, der måtte opstå særligt for ældre, svage eller syge beboere i forbindelse med gennemførelse af renoveringsprojektet.

Udvalget består af:

- **Lena Prag Hansen, formand.**
Formand for afdelingsbestyrelsen.
- **Michael Graae.**
Inspektør, Lejerbo.
- **Henrik Greisen.**
Varmemester, Lejerbo, kontaktperson

• Carsten Bai.

Byggepladsleder, arkitektfirmaet
Vilhelm Lauritzen AS.
Personlig henvendelse, kun torsdag
mellem 15.00-16.00 Tlf. 4589 4780

Alle henvendelser til Beboerserviceudvalget (BSU) rettes til varmemester Henrik Greisen, der sørger for kontakt til udvalget.

Kontortid:

Telefontid: kl. 9.00 - 9.30
Personlig henvendelse: kl. 9.30 -
10.00

1. onsdag i hver måned:

Telefontid: kl. 17 - 17.30
Personlig henvendelse: kl. 17.30 -
18.00
Tlf. 45 89 42 86



REDAKTIONEN ØNSKER ALLE I
FLINTEMARKEN
EN GLÆDELIG JUL OG ET GODT NYTÅR

December 2001 nr. 9



Redaktion:

Kurt Kristensen, Lejerbo (ansvarshavende)
Lena Prag Hansen, Bestyrelsen
Jens Rosing, Vilhelm Lauritzen AS

NYT FRA AFDELINGSFORMANDEN

I mit brev til jer i Byggeavisen nr. 8 opfordrede jeg jer alle til at stå sammen og hjælpe og støtte hinanden. Det er mere end nødvendigt, at I husker på dette, når I skal flytte ned i pavillonen og senere, når I skal flytte tilbage igen til jeres renoverede lejlighed. Jeg ved, hvad jeg taler om, for nu har jeg nemlig selv prøvet den værste fase i vores renoveringsprojekt – genhusningen!

Det ER en hård omgang, der ind imellem kan få selv den mest nervefaste person til at miste fatningen. Og det ER en stor opgave at skulle pakke hele sit hjem sammen, så begynd i god tid, så der bliver plads til de helt naturlige frustrationer, der følger med så stort et indgreb i privatlivet. Selvfølgelig går det utroligt hurtigt, at man har svært ved at følge med, og pludselig sidder man nede i pavillonen og tænker: "Hvad skete der egentlig her?"

Flyttefolkene fra *Bryde & Sønner A/S* er dog lyspunktet i hele den kaotiske forestilling, det er, når beboerne skal ud, ned og hjem igen. De er fantastisk hjælpsomme, og man kan trygt lægge (næsten) alle sine problemer over på dem. Er der noget, I er tvivl om under nedpakningsfasen, er det også flyttemændene, I skal henvende jer til, og jeg kan forsikre jer om, at de "vil stå på pinde for jer".

Hjemkomsten er ikke mindre kaotisk, når man i løbet af ganske kort tid får leveret et større antal flyttekasser samt alle sine møbler. Her løb jeg selv ind i nogle banale problemer, som slet ikke ville have været der, hvis jeg havde tænkt mig om, da jeg flyttede ud. Derfor disse råd:

- Pak eventuelt bestik, kopper, glas, tallerkener og knive ned i en særlig flyttekasse. I får brug for tingene, når I kommer hjem, og det bliver spisetid.
- Pak også jeres skaktnøgle med ned i denne kasse. Den kan blive stærkt savnet i flytterodet bagefter.
- Der bliver også brug for værktøj, når I kommer tilbage. Det er praktisk at vide, præcis hvor det er.
- Og sidst, men ikke mindst, er det vigtigt at vide, hvor man har skiftetøj, sæbe, tandpasta, håndklæder o.s.v.

Altså: Pak de mest nødvendige ting til umiddelbar brug ved hjemkomsten i en særlig flyttekasse.

Min erfaring var endvidere, at alt – selv det jeg havde haft med i pavillonen og brugt dernede – havde en tendens til helt at forsvinde i mængden af flyttekasser, da jeg – lettere omtumlet – var kommet hjem igen.

Der er dog også lyspunkter i alt dette her. Man får mulighed for at se på sin bolig med nye øjne og eventuelt indrette sig på en anden måde, for alt ser anderledes ud med de nye gulve og køkkener. Og når først de uundgåelige mangler er udbedret, ja, så bliver det hele godt igen – ligesom i eventyrene!

Lena Prag Hansen
Tlf.: 40 94 11 58

BYGGEAVISEN



Februar 2003 nr. 12

SLUT

De sidste nye tagboliger er taget i brug, håndværkerne har forladt alle de øvrige lejligheder efter endt reno-
vering.

Skure, byggematerialer og boligpavil-
ionerne er kørt bort.

Tilbage er nu kun genopretning og
fornyelse af de grønne områder, så
Flintemarken i det kommende forår
kan fremstå som et smukt og attrak-
tivt område, til gavn og glæde for alle
beboere.

Afsluttende bemærkninger fra afdelingsformanden

Da hele denne store byggesag startede skrev jeg, at det var en ganske særlig glæde at se alle de planer, vi havde vendt og drejet og debatteret i Byggeudvalget, blive ført ud i livet. Nu er vi nået til den tid, hvor vi kan sige "Kan du huske, da ...? Og så var der dengang, da de rev tagene af ..." o.s.v. Det hele er blevet til minder, men vejrfaste og bestandige minder, som vi kan fryde os over hver eneste dag.

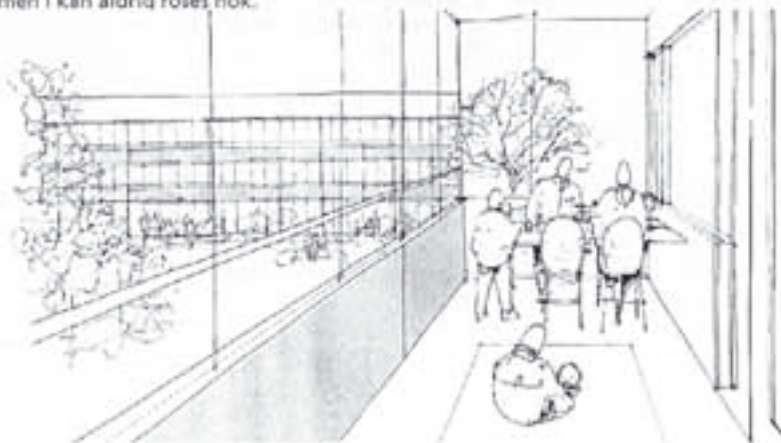


I samme brev opfordrede jeg jer til at stå sammen og hjælpe og støtte hinanden under disse voldsomme indgreb i vores daglige liv, som byggesagen jo var. Det har I til fulde gjort – og derved lettet opgaven for både byggeledelse og håndværkere. Igen en **STOR TAK** til alle jer positive beboere – I er blevet rost mange gange, men I kan aldrig roses nok.



Byggesagen i Flintemarken har påkaldt sig stor opmærksomhed både fra ind- og udland, og mange grupper har besøgt os og gennemfotograferet projektet. Faktisk er vi blevet (lidt) berømte, og jeg er sikker på, at mange fremtidige renoveringsprojekter vil blive gennemført med Flintemarken som inspiration.

Og flot er her blevet! Det er virkelig eventyret om den grimme ælling, der blev til den stolte og smukke svane, som her er blevet til virkelighed. Processen kostede om ikke blod, så dog sved og tårer, nervøsitet og uro, men i dag er der vist ingen, der fortryder, at vi sammen besluttede os for projektet – og gennemførte det. Nu er det slut, vi har fået vores dagligliv tilbage, og det er der grund til at glæde sig over.



Men glæden når ikke hele vejen rundt til alle Flintemarkens beboere. Børnene, som så længe har lidt store afsavn, må vente et stykke tid endnu på glæden. Men Bygge-udvalget, Miljøudvalget og Afdelingsbestyrelsen lover, at vi sammen vil gøre, hvad vi kan for at få løst også dette problem på tilfredsstillende måde.

Personligt har jeg levet med denne sag fra 1997, og jeg er dybt taknemlig over, at jeg har fået lov til at være med hele vejen. Det har været inspirerende og lærerigt - til tider dybt frustrerende, men aldrig kedeligt. Tak for jeres tillid - tak for samarbejdet!

Lena Prag Hansen

Vi er nu endelig nået til vejs ende!!

Der er ikke flere håndværkere der banker og regerer!
Der er ikke flere stilladser der spærre for adgang og udsyn!
Næsten alt er fjernet og kørt væk, der er kun et par gartnerne og brotægtere der stadig pynter på stier, P-pladser og terræn, men også det er snart færdigt!

Det har sandelig været en stor og lang omgang!

For at alt kunne lykkes, har følgende været nødvendigt:

252	Ud og tilbage flytninger incl. visitationer
63	byggemøder
53	Byggeudvalgsmøder
27	Tekniker møder
50	Sikkerhedsmøder
48	Formandsmøder

Og af materialer er der ca. benyttet:

112 km	Facadebrædder er monteret
9000 m ²	Vindglas på altaner
45 km	Facadestål er der monteret
90 tons	Gipsplader er opsat
10.000 m ²	Tagdug er oplagt
16.000 m ²	Gulvbrædder er udlagt
48 km	Vand/varmerør er benyttet
1.500 m	Ventilationsrør er ophængt
5.000 stk.	Bøge planter er udplantet osv. osv.

Men nu er det overstået og resultatet kan Flintemarken være stolt over.

Fra byggeledelsen skal der lyde en meget stort tak for denne gang. Det har i alle henseender været en fornøjelse at renovere Flintemarken.

Til allersidst et par billeder af FØR & NU.

Byggeledelsen

Carsten Bai / John N. Hansen



Beboerserviceudvalg

Flintemarkens "Beboerserviceudvalg" er efter arbejdets færdiggørelse opløst.

Alle henvendelser vedr. bebyggelsen rettes til varmemester Henrik Greisen.

• Henrik Greisen,
Varmemester, Lejerbo.

Kontortid:
Telefontid: kl. 9.00 - 9.30
Personlig henvendelse: kl. 9.30 - 10.00

1. onsdag i hver måned:
Telefontid: kl. 17.00 - 17.30
Personlig henvendelse: kl. 17.30 - 18.00
Tlf. 45 89 42 86

• Lena Prag Hansen, formand.
Formand for afdelingsbestyrelsen.

Til aller sidst:

Vi benytter disse sidste linier til at sende en hilsen fra Byggeudvalget med en stor og velment tak til alle Flintemarkens beboere for den enorme tålmodighed og gode vilje, som har været kendetegnende for hele renoveringssagen.

Redaktionen takker alle læsere for de positive tilkendegivelser over for Byggeavisen, i perioden fra juni 1999, hvor 1. udgave "kom på gaden", og indtil nu, hvor vi har udsendt 12. - og sidste udgave. Det er vores opfattelse at Flintemarkens beboere, gennem Byggeavisen - som det har været hensigten - har fået et godt overblik over, hvordan hele den omfattende renoveringssag har forløbet.

Med venlig hilsen

Redaktionen

Februar 2003 nr. 12



Redaktion:
Karl Kristensen, Lejerbo (ansvarshavende)
Lena Prag Hansen, Bestyrelsen
John N. Hansen, Vilhelm Lauritzen AS