

## REFERAT BU MØDE 14

Projekt **Gillesager, Fysisk helhedsplan**  
Møde **BU møde om helhedsplanen**  
Sted **Bo-Vest, Stationsparken 37, 2600 Glostrup**  
Referat nr. **14**  
Dato **Torsdag d. 23. september 2021**  
Fra **Trine Relster**  
Deltagere **Lisbeth Gammelholm – afdelingsbestyrelse**  
**Henny Jensen - BU**  
**Hedi Frølich - afdelingsbestyrelse**  
**Leon Meldengaard – BO-VEST**  
**Anders Schou Pleidrup – BO-VEST**  
**Trine Relster – Rambøll**  
**Lars Jevanord – Rambøll**

Fraværende **Nadia Lindkvist - BU**

11. oktober 2021

Rambøll  
Hannemanns Allé 53  
DK-2300 København S

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

**Dagsorden**

- Ad. 1. Bemærkninger til sidste referat
- Ad. 2. Godkendelse af dagsorden
- Ad. 3. Kort orientering om økonomi
- Ad. 4. Tidsplan/proces – revideret beboerproces
- Ad. 5. Byggeplads og byggeproces
- Ad. 6. Fælleshus
- Ad. 7. Opdatering af beslutningsliste
- Ad. 8. Næste møde
- Ad. 9. Evt.

**Ad. 1 Bemærkninger til seneste referat**

Godt referat.

Beslutningsliste skal opdateres med følgende punkter:

- Etagehusene får frataget garderober skabe ved køkken/bad pga. installationer, en erstatningsløsning skal afklares (BO -Vest/Rambøll)

- Gulve i etagehusene udskiftes, da de er i meget dårlig stand. Man vil på denne måde kunne undgå lydlofter i boligerne, når gulvene udføres efter gældende standarder (isolering og lydkiler mv.) (er indarbejdet i økonomi)
- Hævet forplads ved højhuset: Det er vigtigt, at der i projekteringen medtages følgearbejder, det vil sige kloak, el-skabe og postkasser m.m. (opmærksomhedspunkt)
- Omfang af el-arbejder skal afklares endeligt i højhuset og etagehuse
- Ventilation i højhus: Lyd og brandforhold/lovliggørelse skal afklares

## **Ad. 2. Godkendelse af dagsorden**

Dagsorden blev godkendt.

## **Ad. 3 Huslejeniveau/finansieringsskitse fra LBF**

Hvis ikke helhedsplanen vedtages i afdelingen skal det synliggøres tydeligt, hvilke arbejder der ikke kan undgås og som det er nødvendigt bliver udført snarest. Det skal være tydeligt, at hvis der stemmes nej til helhedsplanen vil der alligevel være huslejestigning. Disse arbejder omfatter langt de fleste af de ustøttede arbejder.

De nødvendige arbejder er installationer, klimaskærm (tag, facade, ydervægge, vinduer), gavlisolering, køkkener, badeværelser, døre og vinduer og ikke mindst forbedring af lydforhold. Vinduerne er fra 1987 og dermed tjenlige til udskiftning.

Den hævede forplads er ikke et nødvendigt arbejde og vil eventuelt kunne trækkes ud af projektet.

Vi skal forvente en vis modstand mod projektet i afdelingen – og der er generelt mistro til om projektet overhovedet bliver til noget. Det er bestyrelsens opgave at opfordre beboerne til at deltage i cafemødet og læse informationsmaterialet, så alle har et godt grundlag til at stemme om helhedsplanen.

Der skal være særligt fokus på processen og omstændighederne omkring genhusningen. Der er mange ældre beboere i afdelingen, som bekymrer sig om genhusningen. Der skal orienteres grundigt om forhold vedrørende genhusning – og dette skal gøres i god tid så alle er trygge når renoveringen nærmer sig.

De daglige udfordringer med støj, manglende varme, stoppede afløb og lignende, skal ligeledes fremhæves på afdelingsmødet. Det er en god påmindelse til de potentielle 'modstandere' mod helhedsplanen om, at projektet er nødvendigt at få godkendt.

## **Økonomi**

BO-VEST's økonomimedarbejder har udarbejdet en huslejberegning ud fra LBF's finansieringsskitse, hvor konsekvensberegningen endte på omkring 25 %. Der er tidligere til BU, fra Jesper Rasmussen, udmeldt en stigning på ca. 17 %. Med 17 % i huslejestigning, er der lavet en revideret beregning hvoraf det fremgår, at de samlede omkostninger skal reduceres med ca. 21 mio. kr.

Den eksisterende husleje er i dag ca. 763 kr. pr. m<sup>2</sup>/år. Med en huslejestigning på 25 % vil den samlede husleje i runde tal stige til omkring 950 kr. pr. m<sup>2</sup>/år, og med en stigning på 17 % vil den samlede husleje stige til ca. 890 kr. pr. m<sup>2</sup>/år.

Der spørges til om der er differentieret husleje i afdelingen og om de ombyggede boliger vil stige mere end de øvrige? Anders følger op i forhold til dette. Ifølge LBF skal lejen fordeles efter den indbyrdes værdi, således at lejefordelingen bliver sammenhængende efter renoveringen.

Det skal undersøges hvad de omkringliggende boligtyper koster, idet huslejen i Gillesager skal sammenlignes med nabobebyggelsen, Rødovreplot (de tre nye højhuse, som opføres af Gefion) og Brøndby Huse. Ifølge Lisbeth koster en bolig på ca. 60 m<sup>2</sup>, ca. pr. 10.200 kr. Lars følger op ift. sammenlignelige huslejepriser i området.

Huslejestigningen er boligstøtteberettiget. Der gives boligstøtte op til 65 m<sup>2</sup> og derudover 20 m<sup>2</sup> pr. person i boligen. Huslejestigning bliver først aktuel når byggesagen er afsluttet.

De energiforbedringer der udføres i forbindelse med renoveringen skal synliggøres i beboerinformationerne.

### **Ad. 3. Kort orientering om økonomi**

Der var enighed om at beregne huslejestigning på 17%, 21% og 25%. Der er enighed om at en stigning på 21% er realistisk. Rambøll foreslår at der afholdes særskilt økonomimøde, mandag den 4. oktober, kl. 18.30 i BO-VEST. Der indkaldes til dette.

Efter mødet:

- En stigning på 17 % vil betyde at man får en merbetaling på ca. 130 kr. pr. m<sup>2</sup>/år (med en lejlighed på f.eks. 52 m<sup>2</sup> vil der skulle betales ca. 560 kr. mere pr. måned)
- En stigning på 21 % vil betyde at man får en merbetaling på ca. 160 kr. pr. m<sup>2</sup>/år (med en lejlighed på f.eks. 52 m<sup>2</sup> vil der skulle betales ca. 695 kr. mere pr. måned)
- En stigning på 25 % vil betyde at man får en merbetaling på ca. 190 kr. pr. m<sup>2</sup>/år (med en lejlighed på f.eks. 52 m<sup>2</sup> vil der skulle betales ca. 825 kr. mere pr. måned)

For at finde ud af hvor meget der skal betales oven i den nuværende husleje (merbetaling) ganger man huslejestigningen med det antal m<sup>2</sup> man har i sin bolig; f.eks. 85 m<sup>2</sup> x 160 (21 % huslejestigning) = 13.600 kr. pr. år - pr. måned er det 1.133 pr. måned.

Ovenstående vil også blive skrevet i referat fra økonomimødet afholdt d. 4. oktober 2021.

### **Ad. 4. Tidsplan/proces – revideret beboerproces**

Der skal informeres grundigt omkring genhusning. Hvilke muligheder findes der, hvordan fungerer det med huslejen, hvad er forskellen på midlertidig og permanent genhusning, mv. Støjreduceringen ved de nye installationer skal fremhæves, idet støj er et stort problem i afdelingen. Trine laver informationsmateriale til cafemødet.

Tidsplan for beboerproces er som følgende:

Cafemødet den 28. oktober fastholdes, men den resterende proces (afstemning) rykkes til efter jul, så der er tid til at få økonomien på plads. Indbydelse/information fremsendes til BU for kommentering. Mødet afholdes fra kl. 16.00-20.00 på skolen.

Der samles op på input fra cafemødet, som sammenfattes i en julehilsen, og med 'reklame' for spørgemødet.

Dato for det ekstraordinære afdelingsmøde: 24. januar (materiale ud den 10. januar) Der afholdes spørgemøde den 17. januar. Møderne afholdes alle fra kl. 19.00-21.00

#### **Ad. 5. Byggeplads og byggeproces**

Lars fortalte om den foreløbige tidsplan for byggeprocessen. Særligt i højhuset lægges der vægt på at planlægge byggeprocessen i forhold til husets kompleksitet, da der er mange forskellige arbejder der skal udføres, der skal være flugtveje under renoveringen (brandforhold), stillads/elevatortårne, arbejdsmiljø og genhusning m.v.

Fælleshuset kan med fordel opføres tidligt i byggeperioden, netop for at etablere et fælleslokale, som beboerne kan benytte under byggeperioden, et sted hvor man kan opholde sig mens der renoveres. Alternativt kan beboerne tilbydes en pavillonløsning som fællesareal.

Fælleshuset er derfor i tidsplanen planlagt til at starte som det første sammen med en rød etageblok, herefter den næste røde etageblok når ca. halvdelen er flyttet tilbage i den første etageblok og fælleshuset er færdigt. Herefter højhuset hvor der er regnet med genhusning af enkelte lodrette strenge (tv. mf. og th. boliger), så den maksimale kapacitet for genhusning kan holdes på 64 boliger ad gangen.

Udkast til tidsplan har en byggetid på 3 år og 8 måneder, hvor de sidste 3-4 måneder er landskab/friarealer (byggetid for boliger ca. 3,5 år).

Sluser for miljøproblematiske stoffer kan begrænses til at være inde i boligerne (der skal ikke udføres sanering i opgange).

Genhusningsperioden skal forventes at være 8-9 måneder. Der meldes ni måneder ud på afdelingsmødet. Pavilloner til genhusning, vil sandsynligvis være det mest smidige. Dog vil det med 48 stk. give en længere byggeperiode.

Bemærkninger til ovenstående fra byggeudvalget:

Byggeudvalget understreger at der i højhuset genhuses hele opgange ad gangen, da der med den foreslåede løsning (successiv genhusning af lodrette strenge i opgangene th. mf. og tv. boliger) vil være for mange støj- og støvgener for de tilbageværende beboerne i opgangen. Rambøll tilretter tidsplanen og ser hvad det har af konsekvenser for byggetid og genhusningskapacitet.

Fælleshuset skal udføres som det sidste (beboerne vil have svært ved at forstå hvorfor fælleshuset skulle gå forud for boligerne). Der kan opsættes pavillon(er) på hundeluffermarken, som erstatning for fælleshuset. Det skal undersøges om nogle af bakkerne kan bibeholdes på fællesanlægget nu hvor fælleshuset ikke udføres som det første, så der er mere plads til skurby og materialer mv.

#### **Ad. 6. Fælleshus**

Fælleshuset er planlagt til at være på 300 m<sup>2</sup> – som er det LBF giver støtte til. Der er lavet et omfattende forarbejde med geotekniske undersøgelser, dagslyskalkulation og lign. forud for forslaget med placeringen på tennisbanen. Forslaget med placering af fælleshuset er udarbejdet i samarbejde med det daværende byggeudvalg.

Den forudgående proces ift. placeringen af fælleshuset er meget uklart, idet nogle i byggeudvalget mener at forslaget med placering på tennisbanen er forkastet, og andre mener den ikke er. Rambøll har anbefalet og tegnet et hus til placering på tennisbanen, og har været med i processen frem mod en beslutning med placering på tennisbanen.

Jesper Rasmussen ved besked om fælleshuset, og de nærmere detaljer om hvornår der er opstået tvivl iht. placeringen. Størrelsen på fælleshuset skal eventuelt revurderes.

Der er indgivet en klage til Brøndby Kommune vedr. urafstemningen om fælleshuset, der efterfølgende er behandlet, men ikke fundet problematisk, hvorfor der ikke rejses påbud eller udtales kritik af boligorganisationen.

#### **Ad. 7. Opdatering af beslutningsliste**

Er opdateret og vedlagt som bilag.

#### **Ad. 8. Næste møde**

BU-møde afholdes mandag den 15. november kl. 18.30 – 21.00 hos BO-VEST.

Møde, særskilt om økonomi holdes d. 4. oktober kl. 18.30-21.30 hos BO-VEST.

#### **Ad. 9. Evt.**

Dronefilmen som blev optaget den 13.09.2021 blev vist som det sidste på mødet.

Bilag:

- Tidsplan (foreløbig), dateret 10.09.2021
- Byggepladsplan (foreløbig), dateret 23.09.2021
- Beslutningsliste (opdateret) af 11.10.2021

#### **Referatet er udsendt til:**

Lisbeth gammelholm zone-1@hotmail.com

Heidi Frølich brevkasse-13@godmail.dk

YML v/Henny Jensen info@yml.dk

Birgitte\_Mortensen\_TMG12\_formand' tmg12@bo-vest.dk

Nadia Lindkvist nadiih2@gmail.com

Leon Meldengaard lme@bo-vest.dk

Anders Schou Pleidrup' ASP@bo-vest.dk

Trine Relster Thouber trtr@ramboll.dk

Katja Waagepetersen kwp@ramboll.dk

Lars Jevanord lajd@ramboll.dk