

## REFERAT BU MØDE 22

Projekt **Gillesager, Fysisk helhedsplan**  
 Møde **BU møde om helhedsplanen**  
 Sted **BO-VEST, Stationsparken 37, 2600 Glostrup**  
 Referat nr. **22**  
 Dato **Torsdag d. 14. september 2023**  
 Fra **Trine Relster**  
 Deltagere **Johnny Bork - afdelingsbestyrelsen**  
**Heidi Frølich – suppleant**  
**Lisbeth Gammelholm – beboerrepræsentant**  
**Henny Jensen – beboerrepræsentant**  
**Anders Schou Pleidrup – BO-VEST**  
**Maj-Britt Sand – BO-VEST**  
**Trine Relster – Rambøll**  
**Lars Jevanord – Rambøll**  
**Katja Waagepetersen -Rambøll**

20. september 2023

Rambøll  
 Hannemanns Allé 53  
 DK-2300 København S

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

Fraværende -

1. **Bemærkninger til sidste referat**
2. **Godkendelse af dagsorden**
3. **Tidsplan revideret (bilag 01)**
  - 3.1 Status grøn screening
4. **Opfølgning på diverse projektafklaringer:**
  - 4.1. Parkeringspladser/grunden på Gillesager 245 (opfølgning på pkt. ad. 4.1. fra referat nr.21)
  - 4.2 Vedligeholdelseskonto for lejemål – hvad sker der med denne i forbindelse med renoveringen (punkt ønsket af BU)
  - 4.3. Husleje pr. m2 pr. lejemål – bliver der i forbindelse med renoveringen differentieret huslejestigning? (punkt ønsket af BU)
5. **Materialevalg/prøver indvendige arbejder**
  - 5.1. Køkken/bad
  - 5.2. Maling af trappeopgange
6. **Beboerforhold**  
Beboerinformation uddelt inden sommerferien/hvornår er der behov for næste information?
7. **Næste møde**

**Opfølgning - og emner, der skal med som punkt på kommende BU møde - er markeret med understregning.**

### **Ad 1. Bemærkninger til forrige referat**

Referatet er godkendt af BU. Der blev enighed om at slette dette punkt fra de kommende dagsordener/referater, da procedure for godkendelser er blevet aftalt ved forrige møder. Det tilstræbes, at Rambøll sender referat til BU ca. 1 uge efter afholdt møde, og at BU derefter kommenterer/godkender referatet inden for ca. 4 uger. Referater oploades først på hjemmesiden, når BU's bemærkninger er indarbejdet, og referatet dermed er godkendt.

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

Dagsorden godkendes.

### **Ad. 3. Tidsplan revideret**

#### **3.1 Status grøn screening**

Driften har bidraget med oplysninger, der er implementeret i udarbejdelsen af den grønne screening. De sidste arbejder er ved at være afsluttet, og det forventes at der kan indsendes en ansøgning til Landbyggefonden (LBF) i september/oktober, og der vil komme svar fra LBF i december/januar.

### **Ad. 4. Opfølgning på diverse projektafklaringer**

#### **4.1. Parkeringspladser/grunden på Gillesager 245**

BU har haft dialog med kommunen vedr. grunden på Gillesager 245 og muligheden for at afdelingen kan købe denne. Det har taget noget tid at få etableret dialogen med kommunen. Der er ikke udarbejdet noget plangrundlag for grunden, og kommunen er pt i gang med at undersøge om der er nogen servitutter eller deklARATIONER på grunden – kommunen vender tilbage med svar.

Inden der kan etableres noget på grunden, skal det vurderes hvorvidt det kræver en § 8 tilladelse i henhold til jordforureningsloven. Det vil kræve et konkret projekt før kommunen kan vurdere dette. Når kommunen vender tilbage ift. evt. servitutter, skal ejeren kontaktes for salg inden der bliver udarbejdet en § 8 tilladelse.

Projekt med muligt køb af grunden kører som selvstændigt projekt uden om helhedsplanen.

Udgifter til evt. oprensning af forurening samt nedtagning af stålkonstruktion og fundament skal ved købet betales af afdelingen. Umiddelbart vil parkering på terræn eller deponering af affald ifølge Teknik- og Miljøforvaltningen ikke kræve en oprensning, men det afhænger af det konkrete projekt.

BU har efter mødets afholdelse modtaget uddybende svar fra Teknik- og Miljøforvaltningen i en mail af 10. oktober 2023. Svaret kan opsummeres således:

*Der er ad flere omgange sket oprensning af dele af forureningen under Oliebranchens Miljøpulje og ifm. seneste byggeprojekt. Der kan normalt ikke søges tilskud til evt. oprydning, men der kan være fonde eller puljer, der kan ansøges. Normalt vil det være køber, der betaler for alt efter overtagelsesdatoen, men der kan være specielle aftaler ifm. handlen. Der eksisterer ingen lokalplan for området. En ændring vil derfor ikke være*

*aktuel, da der ikke er noget, der hindrer den ønskede brug af grunden (parkering/deponering af affald)*

#### **4.2. Vedligeholdelseskonto for lejemål i forbindelse med renoeringen**

BU er blevet spurgt af flere beboere om, hvad der sker med vedligeholdelseskontoen, mens der ventes på at renoeringen begynder. Nogle beboere er fx i tvivl om det kan betale sig at få slebet gulve, hvis håndværkerne alligevel skal arbejde i boligen.

Der er desuden også blevet spurgt om vedligeholdelseskontoen 'tilfalder' helhedsplanen eller lejemålet? De midler der står på kontoen, tilfalder lejemålet (boligen) – og indgår altså ikke i økonomien for renoeringen.

Beboerne bør opfordres til at vente med at istandsætte for meget i boligen inden renoeringen, så der stadig er penge på vedligeholdelseskontoen når renoeringen af lejemålet er gennemført.

Der vil være forskel på om ens bolig skal renoveres i begyndelsen af renoeringen, eller i slutningen, da renoeringen strækker sig over en del år. Det blev drøftet om der med fordel kan kigges på en differentiering mellem de forskellige opgange ift. istandsættelse af bolig og hvornår renoeringen begynder, for man ikke skal vente alt for lang tid med at forbedre.

Der skal skitseres en arbejdsrækkefølge, for helhedsplanens fremdrift, samt anbefalinger til brug af vedligeholdelseskontoen sammenholdt med tidspunktet for renoeringen af de forskellige opgange. BO-VEST følger op – som punkt til et af følgende BU møder.

Gulvene er generelt i dårlig stand og meget nedslidte, og flere beboere har spurgt om det er muligt at flytte senere ind i sin egen bolig (efter endt genhusning), så gulvene kan sættes i stand forinden. Det blev drøftet om der skal tilbydes 1-2 uger, hvor beboerne kunne få muligheden for at slibe gulve, skifte bordplader og lignende.

Det er ikke muligt, da det vil påvirke, forsinke og fordyre genhusningsprocessen samt være administrativt tungt at administrerer.

Hvis gulvet i en bolig i højhuset er så nedslidt, at man ikke kan slibe det mere, så er det afdelingen, der skal betale for etablering af et nyt gulv. Som en del af renoeringen kommer der nye gulve i de røde blokke.

Der er tidligere foreslået, at der laves henlæggelser ift. til nye gulve i højhuset. Det foreslås, at henlæggelser specielt øremærket til gulve i højhuset, kan ske sideløbende med renoeringen. Det skal besluttes på afdelingsmøde – og har ikke noget med helhedsplanen/renoeringen at gøre.

Der spørges til etablering af klikgulve (laminat). Klikgulve (dæklamel/laminat) står i vedligeholdelseskataloget både i det fra 2016 og det fra 2020. Vedligeholdelseskataloget fra 2020 blev ikke vedtaget på et afdelingsmøde pga. Corona. Generelt skal nye gulve være af en god kvalitet, så de over årene kan tåle at blive slebet ned.

### **4.3. Differentieret huslejestigning i forbindelse med renoveringen**

BU spørger til om der fremover bliver differentieret husleje – det er ikke sikkert at kvadratmeterne (efter renoveringen) i boligen bliver de samme som de er nu. LBF har udmeldt at der ikke bliver differentieret husleje efter renoveringen og har beskrevet følgende om huslejen: Lejen skal fordeles efter indbyrdes værdi, så lejefordelingen i afdelingen bliver sammenhængende efter renovering, ombygning mv.

Beboerne vil stige ensartet, på de ca. 25% i huslejestigning, som der er stemt om ved afdelingsmødet i april 2022.

Der er tilsyneladende en højere husleje for boligerne, som er placeret øverst i højhuset.

BO-VEST undersøger husleje ift. etager i højhuset – som punkt til et kommende BU-møde.

## **Ad. 5. Materialevalg/prøver indvendige arbejder**

### **5.1. Køkken/bad**

Materialer for køkkener og bad blev fremlagt. Der blev enighed om at selve indretningen af køkkenet tages op på næste BU møde, hvor der afsættes mere tid til indretning af køkkener og bad.

BU spørger om der er en risiko for, at de materialer der vælges, ikke findes mere når renoveringen begynder? De fremviste eksempler på materialer for låge, bordplade, mv. er standard løsninger som fx en hvid køkkenlåge. Disse vil altid kunne findes i sortiment.

BU spørger til hvad der skal ske med de køkkener, der betales over råderetten, og om der er nogle af de nyere køkkener der bliver genbrugt. De beboere, der har nyere køkkener (inden for 10 år), vil blive frikøbt over byggesagen. Køkkener som er under 10 år eller i særlig god stand skal bevares. Køkkener vil blive vurderet ift. restlevetid, og der vil blive fastlagt et princip for hvornår et køkken 'er for gammelt' ift. til at blive udskiftet. Udskiftningen af køkkener udføres for at hele afdelingen fremover er i samme stand og kvalitet, og så der i fremtiden er nye køkkener i alle boligerne.

Inden renoveringen begynder, vil der ske en generel registrering af boligerne, herunder køkkener. Findes et køkken bevaringsværdigt, nedtages elementerne og opmagasineres.

BU spørger om komfur og køleskab. Komfuret er afdelingens, køleskab er lejerens. Generelt er det dyrere at adskille komfur og ovn (separat ovn og kogeplade).

Der spørges til om der forberedes til opvaskemaskine/vaskemaskine. Dette tages op på næste BU møde, hvor detaljer ift. indretning af køkkener og bad vil blive gennemgået. Ift. badeværelser er der nogle afstandskrav der skal overholdes ift. vand/el.

BU påpeger, at det ikke er i alle boliger hvor der er en væg bag ved komfuret. Rambøll er opmærksom på dette, og der vil i disse boliger blive byttet om på komfur og vask.

Materialer for bordplade, greb, sokkel og låger blev fremlagt. Det bliver ikke muligt med tilvalg, og de valgte løsninger skal være slidstærke og driftssikre. BU er enige om at løsningerne skal være enkle og lyse, da mange af køkkenerne er meget mørke.

Følgende blev besluttet for køkken:

- Hvide låger
- Enkelt robust greb i lidt mørkere stål (der passer til sokkel)
- Mørkegrå sokkel
- Sort afsætningsplade (ved siden af komfuret)

Til næste BU møde medbringer Rambøll prøve på bordplade i nistret gråt mønster i højtrykslaminat, der er i en bedre kvalitet end almindeligt laminat. Det undersøges om stænkplade ved komfur kan gå helt til underkant af emhætten, så kant lige over komfur undgås.

BU spørger om det er muligt at få udtræksskuffer og sokkelskuffer i stedet for skabe? Det bliver der drøftet ved et senere møde, hvor der skal snakkes om indretning.

Der udarbejdes et materialebeslutningsskema, så der fremadrettet skabes overblik over beslutninger.

## **5.2. Maling af opgange**

Punktet tages på et følgende BU møde

### **Ad. 6. Beboerforhold**

Der uddeles en beboerinformation inden jul. Indhold mv. tages på et senere BU møde

### **Eventuelt**

Driften vil gerne have kontor et andet sted under renoveringen, da der kommer til at være en voldsom larm omkring kontoret. Der kan etableres en skurvogn til driften, som et midlertidigt ejendomskontor placeret på hundemarken og i sammenhæng med det midlertidige beboerhus.

Rambøll er i gang med at måle udvalgte boliger op, så der et ordentligt grundlag at tegne ud fra - i den forbindelse måles der også køkkener op. Det vil ske i løbet af uge 38.

### **Næste møde**

Næste møde er aftalt til d. 23. november fra kl. 18.30-20.30, hvor indretning af køkkener og bad vil være på dagsorden.