

DAB mrk. PRJ-2017-00002
0709
AAJ/tin
E-mail aaj@dabbolig.dk
Direkte tlf. 77 32 04 34
Dato 5. november 2021

Referat af byggeudvalgsmøde nr. 13 om helhedsplanen for Værebros Park

**Afholdt torsdag d. 26. oktober 2021, kl. 17.00-19.00
i Værebros Park, Centerbygning, Workshoppen**

Deltagere:

Byggeudvalg

Peter Nellemann	PN	Formand for selskabsbestyrelsen (afbud)
Søren Amholt	SA	Næstformand for selskabsbestyrelsen
Martin Karbech Mouritsen	MKM	Formand for afdelingsbestyrelsen
Umair Usman Shoaib (Teams)	UUS	Næstformand for afdelingsbestyrelsen
Leon Friis Jørgensen	LFJ	Afdelingsbestyrelsen (afbud)
Ernst Hans Lundquist	EHL	Afdelingsbestyrelsen
Iver Skov Henriksen	ISH	Afdelingsbestyrelsen

Rådgivere

Flemming Lund Kristensen	FLK	Projektleder, AI
Niels Buchwald	NBU	Arkitekt, AI (afbud)
Lise Bøgh Sørensen	LBS	Projektkoordinator, AI

DAB

Anders Asbjørn Jensen	AAJ	Projektleder, Byg & Renovering
-----------------------	-----	--------------------------------



Ditte Clement Kristensen	DCK	Komm.rådgiver, Byg og Renovering
Anna Esrom Raunkjær	AER	Bestyrelseskonsulent, adm. afd. 4 (afbud)
Mohammed Hamouti	MHA	Boligsocial leder (afbud)
Jakob Kron	JKRO	Driftschef, adm. afd. 4 (afbud)
Ole Steen Larsen	OSL	Ejendomsleder, Værebros Park (afbud)
Monica Westermann	MOW	Ejendomsassistent, Værebros Park (afbud)
Lars Østergaard	LAOS	Afdelingschef, adm. afdeling 4

Gladsaxe Kommune

Sia Boesen	SBO	Netværkskoordinator for Bagsværd i social balance. Daglig leder af Værebros Parkrådgivningen (afbud)
------------	-----	--

Referat

1. Godkendelse af dagsorden

Drøftelse af behov for evt. tilføjelser til dagsorden.

Indstilling: at byggeudvalget vedtager dagsorden til byggeudvalgsmøde 13.

Referat: Byggeudvalget godkendte dagsordenen til byggeudvalgsmøde 13 uden tilføjelser.

2. Godkendelse af referat fra byggeudvalgsmøde nr. 12

Indstilling: at byggeudvalget godkender referat fra byggeudvalgsmøde nr. 12 afholdt tirsdag d. 24. august 2021, kl. 17.00-19.00

Referat: Byggeudvalget godkendte referatet fra byggeudvalgsmøde nr. 12.

3. Ændringer i projektorganisationen

Der er sket ændringer i organisationen omkring helhedsplanen og følgende præ-senteres for byggeudvalget:

- Hos DAB er rollen som bestyrelseskonsulent overgået fra Lena Kista Abelsen (LEKA) til Anna Esrom Raunkjær (AER).
- Hos AI er rollen som sagsarkitekt gået fra Per Appel Christensen (PAC) til Niels Buchwald (NBU).

Anna og Niels præsenterer sig, tillige med de øvrige mødedeltagere.

Indstilling: at byggeudvalget tager godt imod Anna og Niels.

Referat: Lars Østergaard (LAOS) introducerede sig selv, som afdelingschef for administrationsafdeling 4, som varetager GaB, samt orienterede om, at han ikke vil være fast deltager på byggeudvalgsmøderne.

LAOS introducerede tillige overordnet Anna Esrom Raunkjær (AER), da AER desværre var forhindret i at deltage i mødet.

FLK introducerede Niels Buchwald (NBU) overordnet, da NBU desværre var forhindret i at deltage. Anna og Niels introducerer sig selv ved næste møde.

4. Evaluering af første workshop i hver arbejdsgruppe

For at sikre at byggeudvalget er orienteret om status på beboerprocessen, referer FLK og LBS fra AI første workshop i hver arbejdsgruppespor.

FLM og LBS fremlægger en foreløbig analyse af alle de input, der er indsamlet og som vil være en del af det fundament, der skitseres ud fra i løbet af oktober.

På baggrund af drøftelser og respons i byggeudvalget udarbejder AI en skriftlig opsamling, som kan anvendes til videre afrapportering til afdelingsbestyrelsen og øvrige interessenter.

Indstilling: at byggeudvalget tager status for beboerinddragelsesprocessen fra rådgiver til efterretning, samt drøfter forløbet indtil nu og giver input til endelig afrapportering.

Referat: LBS gennemgik de overordnede input og erfaringer fra møderne. LBS kunne oplyse, at der efter AI's opfattelse, ikke var emner eller punkter, som opfattes som modstridende arbejdsgrupperne i mellem. Byggeudvalget tog orientering til efterretning og drøftede forløbet frem til nu, og der var enighed om, at forløbet har været godt tilrettelagt. Den skriftlige kommentering vil blive anvendt til afrapportering til øvrige interessenter, herunder Gladsaxe Kommune.

5. Godkendelse af den foreløbig helhedsplan i Gladsaxe Kommune

AAJ orienterer omkring Gladsaxe Kommunes behandling af den foreløbige helhedsplan i Økonomiudvalget d. 5. oktober 2021.

Indstilling: at byggeudvalget tager orienteringen til efterretning.

Referat: AAJ orienterede om kommunens behandling og orienterede om at økonomiudvalget i Gladsaxe Kommune har vedtaget indstilling vedrørende den foreløbige helhedsplan for Værebros Park. Byggeudvalget tog orienteringen til efterretning.

6. Fællesskabet

DCK orienterer, på vegne af fællesskabet, om samarbejdet og dialogen i fællesskabet.

Indstilling: at byggeudvalget tager orienteringen til efterretning.

Referat: DCK orienterede om samarbejdet og dialogen i fællesskabet. Konklusionen er, at det overordnede samarbejde med involverede interessenter fungerer godt. Byggeudvalget tog orienteringen til efterretning.

7. Orientering og kommunikation

DCK orienterer omkring proces og indhold for nyhedsbrev i forlængelse af første runde af arbejdsgrupper i Workshopen.

Yderligere informerer DCK omkring tirsdagene i workshopen og det øvrige kommunikationsarbejde, der finder sted i forbindelse med brugerinddragelsesprocessen, herunder anvendelsen af Facebook m.m.

Indstilling: at byggeudvalget tager orienteringen til efterretning.

Referat: DCK orienterede om at nyhedsbrev nr. 8 sendes til kommentering hos afdelingsbestyrelsen i løbet af uge 44. Workshopen er velbesøgt og der er en god sparring med byggeudvalgets medlemmer, når der konstateres "ukorrekte" fortællinger på Facebook. Byggeudvalget tog orienteringen til efterretning.

8. Status på supplerende byggetekniske undersøgelser

FLK orienterer omkring status på de supplerende byggetekniske undersøgelser.

På nær termografering, som afventer koldt vejr (helst frostvejr) er alle supplerende byggetekniske undersøgelser afsluttet. I det næstfølgende er der en del fagudtryk som FLK vil "oversætte" på mødet.

Nedenstående punkter opsummerer resultaterne af undersøgelserne. Der er en del fagudtryk, som FLK vil "oversætte" på mødet.

Betonundersøgelser

- Facadeelementer: En del skader på facadepladernes nederste kanter.
- Altanplader: Enkelte tilfælde, hvor den maksimale karboniseringsdybde er større end de mindste dæklag.
- Kældervægge og søjler: Generelt for lille dæklag på kældersøjlerne ud til havesiderne samt på sidevæggene ved indgangspartier i højblokkene.

Fugt i kældre

- Kældergulv i blok 4: Opstigende grundfugt i gelænderet i trappeopgangene.

Indeklima i boliger

- PCB: Der ikke konstateret PCB koncentrationer i indeluften som ligger over Sundhedsstyrelsens aktionsværdier.
- Skimmel: Der er konstateret skimmel på mange af de lukkede altaner, da mange beboere anvender altanen, som et inderum. Enkelte steder er der fundet skimmelsvampearter i indeluften, hvilket kan indikere et indeklima- og skimmelproblem.
- CO₂, temperatur og fugt: Generelt viser resultaterne utilstrækkelige ventilationsforhold i mange af de undersøgte lejligheder. Generelt var luftfugtigheden dog indenfor de anbefalede værdier det meste af tiden. Temperaturen i soveværelset, og i mindre grad i stuen, var for lav i nogle lejligheder. For lave temperaturer kan øge risikoen for skimmelsvampevækst.
 - Lydisolation: Der blev registreret en tydelig omvejs-transmission via ventilationskanalen i køkkenet ved den ene måling.
 - Anden måling havde mindre omvejs-transmission, og gældende bygningsreglement er overholdt.
 - Ved besigtigelsen af anden bolig hørtes aktiviteter fra øvrige lejligheder via ventilationskanalen i køkkenet.
 - Termografering (indvendig termografering mangler): Lette facadepartier samt kældervægge og sokler fremstår med større/ stort varmetab.

Miljøforhold

- Der er generelt fundet tungmetaller, PCB og klorerede paraffiner i maling, linoleum og glasbånd på vinduer, der ligger over grænseværdien for farligt affald. Samt asbest i forskellige bygningsdele.

Der er i undersøgelserne, ikke fundet noget, der vurderes sundhedsskadeligt for beboere, men det har betydning håndværkerne når bygningsarbejdere går i gang en dag. Driften er orienteret og har indarbejdet ovenstående information i deres daglige arbejde i forbindelse med drift og vedligehold.

Indstilling: at byggeudvalget tager orienteringen til efterretning.

Referat: FLK gennemgik de enkelte emner, jf. dagsorden. Der var mange forståelsesspørgsmål, som blev besvaret. Endvidere var der en generel drøftelse om principper for støtte fra landsbyggefonden og hvilken effekt det kan medføre på indholdet i helhedsplanen. Byggeudvalget tog orienteringen til efterretning.

9. Næste byggeudvalgsmøde

Datoer for næste byggeudvalgsmøde skal fastlægges. Mødets foreslås afholdt:

- Byggeudvalgsmøde nr. 14: Tirsdag d. 7. december kl. 17.00-19.00 i Workshopen centergangen.

Indstilling: at byggeudvalget fastlægger dato for byggeudvalgsmøde nr. 14

Referat: Byggeudvalget godkendte forslag til dato for afholdelse af næste møde:

- **Byggeudvalgsmøde nr. 14: Tirsdag d. 7. december kl. 17-19 (uge 49)**

10. Eventuelt

Fælles spising efter 19.00. Tilmelding hos DCK for bestilling af mad.

Referat: Der blev spist en sandwich under de sidste punkter.

Bilag:

Ingen bilag

Sendt til: Mødedeltagere

Kopi til: JSG, JEU, SEJ, CSE, AHO, FHJ