

DAB mrk. PRJ-2017-00002
0709
AAJ/gre
E-mail aaj@dabbolig.dk
Direkte tlf. 77 32 04 34
Dato 19. april 2023

**Referat fra byggeudvalgsmøde nr. 21 om helhedsplanen for Værebros Park
Afholdt tirsdag den 11. april 2023, kl. 17.00-19.00,
i Værebros Park, Centerbygning, Workshoppens.**

Deltagere:

Byggeudvalg

Peter Nellemann (afbud)	PN	Formand for selskabsbestyrelsen
Søren Amholt	SA	Næstformand for selskabsbestyrelsen
Iver Skov Henriksen	ISH	Formand for afdelingsbestyrelsen
Hanne Helmann Sønnichsen	HHS	Næstformand for afdelingsbestyrelsen
Leon Friis Jørgensen	LFJ	Afdelingsbestyrelsen
Ernst Hans Lundquist	EHL	Afdelingsbestyrelsen
Ingelise Henriksen	IH	Afdelingsbestyrelsen
Steen Ove Hansen	SOH	Afdelingsbestyrelsen

Rådgivere

Jeppe Fyhn Spedsbjerg	JFS	Projektleder, AI Arkitekter & Ingeniører
Niels Buchwald	NBU	Arkitekt, AI Arkitekter & Ingeniører
Lise Bøgh Sørensen	LBS	Projektkoordinator, AI Arkitekter & Ing.

DAB

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



DAB
Finsensvej 33
2000 Frederiksberg
CVR nr.: 55775214
Telefon: 77 32 00 00
Internet: dabbolig.dk
E-mail: dab@dabbolig.dk

Servicecenter:
man - fre 09.30 - 15.00
Omstilling:
man - tor 08.30 - 16.00
fre 08.30 - 15.00

VÆREBROS PARK
HELHEDSPÅN



Ditte Clement Kristensen	DCK	Komm. rådgiver, Byg og Renovering
Camilla Jensen	CJEN	Bestyrelseskonsulent, adm. afd. 4
(afbud)		
Per Frandsen, driftschef	PERF	Driftschef, adm. afd. 4 (afbud)
Mohammed Hamouti	MHA	Boligsocial leder (afbud)
Ole Steen Larsen	OSL	Ejendomsleder, Værebros Park

Gladsaxe Kommune

Anette Lykke Otto i stedet for	ALO	Gladsaxe Kommune
Mette Dybkjær	MD	Leder af Bagsværd i social balance
(afbud)		

Referat

1. Godkendelse af dagsorden og valg af ordstyrer

Drøftelse af behov for evt. tilføjelser til dagsordenen.

Indstilling: at byggeudvalget vedtager dagsordenen til byggeudvalgsmøde 21.

Referat: Byggeudvalget vedtog dagsordenen

2. Kalender for arrangementer og kommunikationstiltag for 2023/24

AAJ/DCK gennemgår oversigt for 2023/24 over arrangementer og kommunikationstiltag.

Gennemgangen vil have særlig fokus på december 2023 og januar 2024, hvor program for ekstraordinært afdelingsmøde, urafstemning samt informationsmøder er tilrettelagt. Formålet med denne programmering er at gennemføre afstemning af den fysiske helhedsplan.

Indstilling: at byggeudvalget tager gennemgangen af oversigten for arrangementer og kommunikationstiltag til efterretning samt træffer beslutning om program for afstemningstiltag i december 2023 og januar 2024.

Referat: Byggeudvalget ønskede ikke at afholde ekstraordinært afdelingsmøde 20. december 2023. Med afsæt i information omkring mange afhængigheder og hensyn til andre processer, f.eks. lokalplan, blev det besluttet, at fremrykke det ekstraordinære møde til d. 13. december 2023. Ændringen medfører, at der ikke er tid til den planlagte spørgsmål/svar proces. DCK og AAJ arbejder med at finde på et brugbart alternativ.

3. Lejlighedsindretninger generelt - med særligt fokus på køkkenopstillinger

NBU vil med udgangspunkt i bilag 2 gennemgå lejlighedsindretninger med særligt fokus på køkkenopstillinger.

Grundlæggende er indretningen og disponeringen i afdelingens 3-, 4- og 5-værelseslejligheder rigtig gode og fornuftige. I 1- og 2-værelseslejlighederne er der dog en udfordring med boligkvaliteterne. Derfor anbefaler rådgivere at nyindrette afdelingens 1- og 2-værelseslejligheder.

Dog gælder for alle boligblokke og dermed alle lejligheder, at der skal etableres plads til nye lodrette ventilationskanaler samt øvrige lodrette tekniske installationer (vand m.m.). De nye lodrette føringsveje medfører, at der skal etableres installationsskakte. Skaktene bliver store pga. store kanaler specielt til ventilation. Skaktene har indflydelse på placering og indretning af køkkener, badeværelser og entré/garderobe faciliteter.

Køkkener: Der er i dag i afdelingen flere forskellige køkkenindretninger. Der er over tid etableret mange forskellige løsninger via råderet, men også i forbindelse med løbende istandsættelser af boliger.

Der er meget få muligheder for placeringen af skakten. Det betyder, at der kun er to mulige køkkenopstillinger, som skal vælges for alle i 3-, 4- og 5-værelseslejligheder. Med helhedsplanen er det derfor nødvendigt at ensrette løsningerne.

NBU vil gennemgå de to løsninger og fremlægge fordele og ulemper ved opstillingerne. Byggeudvalget bedes drøfte og tilkendegive hvilken vej rådgivere skal gå.

Yderligere vil NBU gennemgå forslag til nyindretninger af 1- og 2-værelseslejligheder. I de små lejligheder er der ikke så mange muligheder for forskellige opstillinger – her er det mest "det muliges kunst". Idet at der allerede er nye køkkener og badeværelser med i de små lejligheder, er nyindretningen ikke særlige dyr. Byggeudvalget bedes drøfte og tilkendegive om rådgiverne kan gå videre med de foreslåede nyindretninger af de små lejligheder.

For alle køkkener gælder at detaljer vedr. valg af køkkenelementer, farver og andre materialer, vil blive aftalt og gennemgået med byggeudvalget på et senere tidspunkt.

Badeværelser: Landsbyggefonden har meddelt at de ikke støtter hverken renovering af badeværelserne eller at gøre dem større. De nuværende badeværelser renoveres så de fremstår lyse og med nye

overflader – dvs. nye fliser på vægge og gulve, samt ny sanitet og brusefaciliteter. Detaljer vedr. valg af fliser og klinker samt sanitet og belysning vil blive aftalt og gennemgået med byggeudvalget på et senere tidspunkt.

Indstilling: at byggeudvalget, på baggrund af gennemgang af bilag 2, tager stilling til hvilken køkkenindretning, de ønsker, rådgiverne skal arbejde videre med i 3-, 4- og 5-værelseslejligheder samt tilkendegiver om rådgiverne skal arbejde videre med nyindretning af 1- og 2-værelses lejligheder.

Referat:

Byggeudvalget lyttede til rådgivers præsentation af mulige nye køkkenindretninger i 3-, 4- og 5-værelses lejligheder og af potentielle nyindretninger af de små 1- og 2-værelses lejligheder.

Der blev i byggeudvalget udtrykt bekymring for, at nyere badeværelser og køkkener bliver kasseret, hvilket opfattes som problematisk i et bæredygtighedsperspektiv.

Køkkener i 3-, 4- og 5-værelses lejligheder:

Byggeudvalget stemte om, hvorvidt de ønskede, at rådgiver går videre med et vinkelkøkken eller et parallelkøkken.

I byggeudvalget stemte 4 medlemmer for vinkelkøkkenet (A1), 1 medlem stemte for parallelkøkkenet (A2), mens 2 medlemmer afstod fra at stemme. Yderligere blev det besluttet i køkken (A1) at medtage overskabe som en option i det videre arbejde.

Rådgiver arbejder dermed videre med indretning af et vinkelkøkken (A1).

Nyindretning af 1- og 2-værelses lejlighederne:

Som det fremgik af indstillingen, blev byggeudvalget bedt om at tage stilling til, om en gennemgribende nyindretning af 1- og 2-værelses lejlighederne skal indeholdes i en helhedsplan.

4 medlemmer stemte for den mere gennemgribende nyindretning, 2 stemte for kun almindelig renovering, og 1 afstod fra at stemme.

Rådgiver arbejder dermed videre med den gennemgribende indretning af 1- og 2-værelses lejlighederne.

4. Fortætning på de høje blokke

AAJ orienterer om, at muligheden for at etablere nye almene boliger på toppen af de tre højblokke er undersøgt yderligere. I dialogen med Gladsaxe Kommune omkring fortætningen på de høje blokke har kommunen udbedt sig, at forslaget sammenholdes med den kulturarvsanalyse for afdelingen, som er udarbejdet. Formålet er, at den eventuelle fortætning skitseres under

hensyntagen dels til de påpegede kvaliteter i afdelingens oprindelige arkitektur, dels de kommende facadeistandsættelser.

Foruden kommunens krav, herunder krav i lokalplan, er der også regnet på omkostningerne ved opførelsen af boligerne. På nuværende tidspunkt er der balance mellem de udgifter og indtægter, der er forbundet ved etableringen. Det forudsættes dog, at provenuet ved salg af byggeretten på højblokkene føres fra selskabets dispositionsfond tilbage til helhedsplanen. Denne forudsætning præsenteres på et møde i selskabet.

NBU vil på mødet præsentere de seneste skitseringer og visualiseringer af fortætning på højblokkene.

Indstilling: at byggeudvalget tager orienteringen til efterretning.

**Referat: Byggeudvalget tog orienteringen til efterretning.
Byggeudvalget foretrak løsning 1A eller 1B. Præsentation er uploadet til Dalux – link udsendes med referat.**

5. Status på arbejdet med prøvebolig

Undersøgelser af gulve og gulvopbygning er i gang. Gulvenes opbygning lever ikke op til dagens standarder, og rådgiver vil over for Landsbyggefonden fremføre argumenter for, at det bør udløse støtte til etablering af nye gulve. JFS vil give en uddybende orientering om arbejderne i prøveboligen. JFS vil ligeledes fremlægge konklusioner fra en større indeklimarapport, der færdiggøres i uge 15.

I uge 16 påbegyndes planlagte arbejder med at undersøge konstruktionen af facadeelementer og deres opbygning. Arbejdet vil støje, og berørte beboerne er varslet.

Indstilling: at byggeudvalget tager orienteringen til efterretning.

Referat: Byggeudvalget tog orienteringen til efterretning

6. Næste åben aftentegnesteue

NBU orienterer om, hvilke slides, der vises til næste åben-aftentegnesteue, der afholdes 17. april.

Indstilling: at byggeudvalget kommer med input til de slides, som beboerne skal præsenteres for til næste åben aftentegnesteue.

Referat: Byggeudvalget havde ingen kommentarer til de slides, som beboerne skal præsenteres for til næste åben aftentegnesteue.

7. Næste byggeudvalgsmøde

Næste byggeudvalgsmøde er:

- Byggeudvalgsmøde nr. 22: Igangværende Doodle for perioden 22. maj til 29. maj.
- Byggeudvalgsmøde nr. 23: Tirsdag den 06. juni kl. 17-19 (uge 23)
- Byggeudvalgsmøde nr. 24: Tirsdag den 15. august kl. 17-19 (uge 33)
- Byggeudvalgsmøde nr. 25: Tirsdag den 10. oktober kl. 17-19 (uge 41)
- Byggeudvalgsmøde nr. 26: Tirsdag den 12. december kl.17-19 (uge 50)

Referat: Det blev bestemt, at ekstraordinært byggeudvalgsmøde i maj er torsdag 25. maj kl. 17-19, og at byggeudvalgsmødet 15. august er en time længere end normalt, dvs. kl. 17-20.

Byggeudvalgsmøde nr. 22: Torsdag den 25. maj kl. 17-19 (uge 21)

- **Byggeudvalgsmøde nr. 23: Tirsdag den 06. juni kl. 17-19 (uge 23)**
- **Byggeudvalgsmøde nr. 24: Tirsdag den 15. august kl. 17-20 (uge 33)**
- **Byggeudvalgsmøde nr. 25: Tirsdag den 10. oktober kl. 17-19 (uge 41)**
- **Byggeudvalgsmøde nr. 26. Tirsdag den 12. december kl.17-19 (uge 50)**

8. Eventuelt

Referat: Der var ingen kommentarer til punktet eventuelt.

Bilag: Udsendt med dagsorden

Sendt til: Mødedeltagere samt kopi til: LAOS, CJEN, SEJ