

DAB mrk. PRJ-2017-00002
0709
AAJ/ankn
E-mail aaj@dabbolig.dk
Direkte tlf. 77 32 04 34
Dato 21. juni 2024

**Referat fra byggeudvalgsmøde nr. 29 om helhedsplanen for Værebros Park
Afholdt tirsdag den 18. juni 2024, kl. 17.00-19.00,
i Værebros Park, Centerbygning, Workshoppens.**

Deltagere:

Byggeudvalg

Claus Knudsen	CLK	Selskabsbestyrelsen
Tom Petersen	TP	Selskabsbestyrelsen
Iver Skov Henriksen	ISH	Formand for afdelingsbestyrelsen
Hanne Helmann Sønnichsen	HHS	Næstformand for afdelingsbestyrelsen
Leon Friis Jørgensen	LFJ	Afdelingsbestyrelsen
Ingelise Henriksen	IH	Afdelingsbestyrelsen
Linda Gade	LG	Afdelingsbestyrelsen
Steen Ove Hansen	SOH	Afdelingsbestyrelsen
Ernst Hans Lundquist	EHL	Observatør (afbud)

Rådgivere

Niels Buchwald	NBU	Arkitekt, AI Arkitekter & Ingeniører
Lise Bøgh Sørensen	LBS	Projektkoordinator, AI Arkitekter & Ing.
Adam Bang	ABA	BOGL, landskabsarkitekt

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
Lars Büttner Sørensen	LBSØ	Driftschef, adm. afd. 4
Mohammed Hamouti	MHA	Boligsocial leder (afbud)
Nada Ziani	NZI	Boligsocial medarbejder
Ole Steen Larsen	OSL	Ejendomsleder, VBP

Gladsaxe Kommune

Mette Dybkjær	MD	Leder af Bagsværd i social balance
---------------	----	------------------------------------



DAB
Finsensvej 33
2000 Frederiksberg
CVR nr.: 55775214
Telefon: 77 32 00 00 In-
ternet: 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

VÆREBRO PARK
HELHEDSPLAN



Dagsorden

1. Godkendelse af dagsorden og valg af ordstyrer

Drøftelse af behov for evt. tilføjelser til dagsorden.

Indstilling: at byggeudvalget vedtager dagsordenen til byggeudvalgsmøde 29

Referat: Byggeudvalget vedtog dagsordenen til byggeudvalgsmøde 29

2. Godkendelse af referat fra byggeudvalgsmøde nr. 28

Indstilling: at byggeudvalget godkender referat fra byggeudvalgsmøde nr. 28, afholdt torsdag d. 23. maj 2024.

Referat: Byggeudvalget godkendte referat fra byggeudvalgsmøde nr. 28.

3. Besparelser

På byggeudvalgsmøde nr. 24. oktober 2023 og nr. 25 november 2023 gennemgik byggeudvalget økonomi og budgetter. Med udgangspunkt i en prioriteringsliste vedtog byggeudvalget besparelser på i alt 28 mio. kr. på de ustøttede arbejder.

Siden afstemningen i januar har byggeudvalget drøftet to nye budgetposter som ønskes gennemført i helhedsplanen:

1. Etablering af dobbelt strømstik samt forberedelse af vandforsyning og afløb i vaskeskabet til opvaskemaskine og/eller vaskemaskine. Gælder alle køkkener i alle boliger. Budgetsat til ca. kr. 2 mio. kr.
2. Etablering af vand-, el- og afløbsinstallationer i entré. Gælder alle 3, 4 og 5-værelsesboliger. Budgetsat til ca. omkostning på ca. 5 mio. kr.

De to ekstra budgetposter på i alt ca. 7 mio. kr. blev vedtaget på byggeudvalgsmøde nr. 27 under forudsætning af, at byggeudvalget inden for en ca. 6 måneders periode kunne foretage tilsvarende prioriteringer/tilpasninger af renoveringsprojektet.

Vi anbefaler, at I nu træffer beslutning om af at finansiere disse to poster. Det gør vi, fordi vi frem mod projektforslaget har brug for løbende at låse vores beslutninger.

Rådgiver har gennemgået budgettet og vurderer at der kan frigives et økonomisk råderum på kr. 20.984.500. Råderummet vurderes at kunne findes inden for budgetposterne køkken, bad og gulv. Det gøres ved at sænke poster med ca. 10%. Rådgiver vil på mødet forklare hvorfor det er fuldt forsvarligt at sænke budgetposterne.

Med vedtagelsen af denne besparelse er det muligt at vedtage pkt. 1 og 2 i ovenstående og yderligere sikre et råderum til evt. kommende behov på kr. 13.984.500.

Se vedhæftede bilag 1, Oversigt besparelser juni 2024.

Indstilling:

at byggeudvalget godkender en reduktion af budget til køkken, bad og gulve med i alt kr. 20.984.500 og at byggeudvalget dermed endeligt godkender anbefaling om at gennemføre ændring af el og afløb i lejlighederne jf. byggeudvalgsmøde nr. 27.

Referat:

Der var debat i byggeudvalget vedrørende ændringerne af el og afløb i lejlighederne, og der blev udvekslet synspunkter.

Ejendomsleder OSL gjorde opmærksom på, at afdelingen i dag benytter sig af rammeaftale med Vordingborg Køkkener, som afdelingen har gode erfaringer med.

Driftschef LBSØ påpegede vigtigheden af at ende med en køkkenproducent og leverandør, der kan levere reservedele til køkkenerne og til fornuftige priser.

Byggeudvalget godkendte reduktionen af budget til køkken, bad og gulve med i alt kr. 20.984.500, og byggeudvalget godkendte dermed endeligt anbefaling om at gennemføre ændring af el og afløb i lejlighederne jf. byggeudvalgsmøde nr. 27.

Der blev stillet spørgsmål om, hvorvidt man i et ordensreglement kan diktere, hvor folk skal placere deres vaskemaskiner. Bestyrelseskonsulent AER vil undersøge dette.

4. Nyt fællesvaskeri

I vedlagte bilag 2 'Nyt fællesvaskeri – forundersøgelser', fremlægger rådgiver deres analyse af det eksisterende vaskeri, deres anbefalinger til nyt vaskeri i et fælles samt stiller en række spørgsmål til den videre samtale.

Vores anbefalinger, som også er listet i bilaget, er:

Kapacitet

Nuværende antal maskiner fastholdes, dog udgår strygerullen, da den bliver brugt meget lidt og optager ca. 4,4 m².

Kvadratmeter

Vi etablerer nyt vaskeri på 180 m²

Foreløbige input til byggeprogram

- To indgange - én indgang udefra og én indgang inde fra fælleshuset.
- Åbne facader mod uderum for dagslys og tryghed.
- Åbne facader mod fælleshus for dagslys og tryghed og for eventuel placering af opholdsniche/pausearealer på fællesarealer i forlængelse af vaskeri.
- Ventilation, der sørger for, at duften af nyvasket tøj isoleres til vaskeriet
- Flexibilitet i indretningen. Vi skal undgå spildplads, men samtidig levne mulighed for at sætte flere maskiner ind ved langvarig kapacitetsudfordring.

De spørgsmål, vi stiller i bilaget, er:

- Hvor grønt skal det være?
- Skal der være et bookingsystem?
- Hvad er et attraktivt vaskeri?

Til hvert spørgsmål er der input, som vores diskussion kan tage udgangspunkt i.

Se bilag 2, Nyt fællesvaskeri i VBP

Indstilling:

at byggeudvalget, med udgangspunkt i rådgivers anbefalinger og bilagets spørgsmål, tager en diskussion om ambitionsniveauet for det nye vaskeri, så rådgiver kan arbejde videre med vaskeriløsning til et fælleshus.

Referat:

Byggeudvalget godkendte rådgivers anbefalinger. Rådgiver vil arbejde videre mhp. udformning af endelige krav til vaskeriløsning placeret i kommende fælleshus:

- **Strygerullen bliver strøget (udgår)**
- **Der arbejdes videre med et vaskeri på ca. 180 m²**
- **Der var ingen bemærkninger til rådgivers foreløbige input til byggeprogrammet.**

Byggeudvalget ønskede, at rådgiver har tæt dialog med eksternt firma Nortec vedr. formulering af endelige krav til indretning af vaskeri.

Byggeudvalget huskede rådgiver på, at der skal være plads til både sæbedoseringsrum og blødvandsanlæg.

5. Skema A

Skema A er programsat til behandling og vedtagelse af Gladsaxe Kommune i oktober 2024. Dernæst vil Landsbyggefonden også formelt godkende skema A. Den samlede og formelle godkendelse af skema A for helhedsplanen forventes dermed november/december 2024.

Godkendelsen af skema A ved Gladsaxe Kommune er betinget af, at godkendt plangrundlag i form af ny lokalplan (LP288) for området Værebros. Vedtagelsen af lokalplanen for området er også programsat til oktober 2024.

Skema A vil redegøre for indholdet i helhedsplanen, den økonomiske ramme for helhedsplanen, finansieringen af helhedsplanen samt den husleje som afdelingen har vedtaget på afdelingsmødet i januar 2024. Skema A vil også redegøre for de mange elementer og indhold, som den foreløbige helhedsplan indeholder samt de krav som Gladsaxe Kommune stillede i forbindelse med vedtagelsen af den foreløbige helhedsplan.

Indstilling:

At byggeudvalget tager orienteringen vedrørende proces og indhold for skema A til efterretning.

Referat:

Byggeudvalget tog orienteringen til efterretning.

Byggeudvalget bemærkede, at der er forskel på illustrationen i informationshæftet for udviklingsområdet og illustrationen i lokalplansforslag i aktuel høring.

6. Status på udviklingsområdet

I Forlængelse af vedtagelsen af helhedsplanen i januar 2024 er proces og drøftelser vedrørende indgåelse af aftale med udvikler omkring betinget købsaftale forsat.

Aftalen er primært betinget af godkendt skema A og godkendt Lokalplan 288. Der er derudover en række yderligere betingelser forbundet med aftalen: Et færdigt dispositionsforslag som er i overensstemmelse med lokalplanen og de mange skitser og drøftelser med byggeudvalget, en koordineret tidsplan med de mange andre byggeaktiviteter i området (nuværende funktioner i centeret, helhedsplanen for boliger samt fælleshus). Yderligere udarbejdes der betingelser for etablering af en Grundejerforening for udviklingsområdet, for at sikre af visionen for området og brugen af området sikres fremadrettet.

Foruden ovenstående er prissætningen af køb af center/centerareal også væsentligt. Kravet i loven er, at prissætningen tager udgangspunkt i en markedspris. Det er to uafhængige erhvervsmæglere som prissætter købet for at sikre dokumentation for markedsprisen. Kommunens tilsyn skal godkende køb/salget herunder prissætningen.

Den betingede købsaftale forventes at foreligge august/september 2024. Det vil være GAB som formelt indgår aftalen med udvikler.

Indstilling: at byggeudvalget tager orienteringen til efterretning

Referat:

Byggeudvalget tog orienteringen til efterretning. Byggeudvalget ønsker orientering på kommende byggeudvalgsmøder.

Byggeudvalget spurgte, om den private udvikler på sigt kan sælge udlejningsboligerne videre som ejerboliger? AAJ vender tilbage med svar på dette spørgsmål.

7. Orientering om affaldsprojekt

OSL orienterer byggeudvalget om det igangværende affaldsprojekt.

Ønsket om ændring af placering af molokker ved højblokkene har store konsekvenser for landskabsprojektet i helhedsplanen. Der blev afholdt et hastemøde mandag den 10. juni 2024 på stedet, for at etablere en fælles forståelse og blik på de konkrete lokationer.

Helhedsplanens landskabsarkitekt er gået i gang med at vurdere konsekvenserne af ønsket nye placeringer af molokkerne.

Til byggeudvalgsmødet vil rådgiverne have oplysninger med omkring: omkostninger til omprojektering, ændrede anlægsomkostninger i helhedsplanen (landskabsprojektet) samt vurdering af den arkitektoniske konsekvens ved væsentlige ændringer i det vedtagne landskabsprojekt.

Indstilling: at byggeudvalget tager orienteringen fra rådgiver vedr. ændring af placering af affaldsøer ved de høje huse til efterretning og beslutter om placering af molokker skal ændres ved højblokkene.

Referat:

Byggeudvalget tog orienteringen til efterretning og besluttede at fastholde placering af molokker jf. landskabsprojektet vedtaget med helhedsplanen.

Byggeudvalget gjorde det klart, at hensynet til arbejdsmiljø i relation til renovation i afdelingen vægter højt, og at aftenens beslutning på ingen måder må forsinke molokprojektet og hensyntagen til æstetiske argumenter ikke vejede tungt.

8. Forslag om mødeplan 2024 og første halvår af 2025

Byggeudvalget har allerede vedtaget møder for 2024 jf. nedenstående oversigt:

Byggeudvalgsmøde nr. 29: tirsdag d. 18. Juni 2024, kl. 17 -19 (uge 25)

Byggeudvalgsmøde nr. 30: tirsdag d. 20. August 2024, kl. 17 -19 (uge 34)

Byggeudvalgsmøde nr. 31: tirsdag d. 8. Oktober 2024, kl.17-19 (uge 41)

Byggeudvalgsmøde nr. 32: tirsdag d. 10. December 2024, kl. 17 -19 (uge 50)

Af hensyn til god planlægning af emner og aktiviteter til kommende byggeudvalgsmøder foreslås følgende datoer og tidspunkter til afholdelse i første halvdel af 2025:

Byggeudvalgsmøde nr. 33: tirsdag d. 21. Januar 2025, kl. 17 -19 (uge 4)

Byggeudvalgsmøde nr. 34: tirsdag d. 25. Februar 2025, kl. 17 -19 (uge 9)

Byggeudvalgsmøde nr. 35: tirsdag d. 22. April 2025, kl.17-19 (uge 17)

Byggeudvalgsmøde nr. 36: tirsdag d. 27. Maj 2025, kl. 17 -19 (uge 22)

Indstilling: At byggeudvalget fastlægger mødedater og tidspunkter for byggeudvalgsmøder i 2025.

Referat:

Følgende byggeudvalgsmøder er fastlagt og besluttet af byggeudvalget:

Byggeudvalgsmøde nr. 30: tirsdag d. 20. august 2024, kl. 17 -19 (uge 34)

Byggeudvalgsmøde nr. 31: tirsdag d. 8. oktober 2024, kl.17-19 (uge 41)

Byggeudvalgsmøde nr. 32: tirsdag d. 10. december 2024, kl. 17 -19 (uge 50)

Byggeudvalgsmøde nr. 33: tirsdag d. 21. januar 2025, kl. 17 -19 (uge 4)

Byggeudvalgsmøde nr. 34: tirsdag d. 25. februar 2025, kl. 17 -19 (uge 9)

Byggeudvalgsmøde nr. 35: tirsdag d. 22. april 2025, kl.17-19 (uge 17)

Nyt forslag til dato for byggeudvalgsmøde nr. 36 medtages på kommende møde.

9. Evt.

Steen Ove ønskede at få oplyst regler for sikringsrum i afdelingen, da han er bekymret over, at der med nedrivningen af centeret fjernes sikringsrum fra afdelingen. Svar på spørgsmål medtages til kommende byggeudvalgsmøde.

Sendt til: Mødedeltagere samt kopi til LAOS