

DAB mrk. PRJ-2017-00002
0709
AAJ/gre
E-mail aaj@dabbolig.dk
Direkte tlf. 77 32 04 34
Dato 18. december 2024

**Referat fra byggeudvalgsmøde nr. 32 om helhedsplanen for Værebros Park
Afholdt tirsdag den 10. december 2024, kl. 17 -19 (uge 50)
i Værebros Park, Centerbygning, Workshopen.**

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 (Afbud)
Ingelise Henriksen	IH	Afdelingsbestyrelsen
Linda Gade	LG	Afdelingsbestyrelsen
Raj Kumar Kalvala	RKK	Afdelingsbestyrelsen (Afbud)
Ernst Hans Lundquist	EHL	Observatør
Niels-Henrik Jørgensen	NHJ	Observatør

Rådgivere

Jeppe Fyhn Spedsbjerg	JFS	Projektleder, AI Arkitekter & Ingeniører
Niels Buchwald	NBU	Arkitekt, AI Arkitekter & Ingeniører

DAB

Anders Asbjørn Jensen	AAJ	Projektleder, Byg & Renovering
Ditte Clement Kristensen	DCK	Komm. rådgiver, Byg og Renovering,
Pernille Aagaard	PAAG	Driftschef, adm. afd. 4 (Afbud)
Nada Ziani	NZI	Boligsocial medarbejder
Kenneth Ralbring	KERA	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
HELHEDSPÅN



Referat

1. Godkendelse af dagsorden og valg af ordstyrer

Drøftelse af behov for evt. tilføjelser til dagsorden.

Indstilling: at byggeudvalget vedtager dagsordenen til byggeudvalgsmøde 32

Referat: Byggeudvalget vedtog dagsordenen til byggeudvalgsmøde 32.

2. Godkendelse af referat fra byggeudvalgsmøde nr. 31

Indstilling: at byggeudvalget godkender referat fra byggeudvalgsmøde nr. 31, afholdt tirsdag 8. oktober 2024, kl. 17.00-19.00.

Referat: Byggeudvalget godkendte referat fra byggeudvalgsmøde nr. 31, afholdt tirsdag 8. oktober 2024, kl. 17.00-19.00.

3. Nye i byggeudvalget, velkommen 😊

I forlængelse af afdelingsmøde 2024 har afdelingsbestyrelsen valgt medlemmer til byggeudvalget og underbyggeudvalget.

Ny ejendomsleder i boligafdelingen Kenneth Ralbring er tiltrådt.
Kort præsentationsrunde – bordet rundt.

Referat: ISH oplyste, at Leon Friis Jørgensen pr. dags dato er udtrådt af byggeudvalget. Ligeledes er Steen Ove Hansen i forbindelse med konstituering af byggeudvalget udtrådt.

4. Godkendelse af skema A m.m.

AAJ orienterer. Helhedsplanen er vedtaget af beboerne, Lokalplanen er vedtaget af kommunen og Skema A er godkendt af både kommune og Landsbyggefonden.

Vi befinder os nu i en ny fase, som vi i branchen kalder projektforslagsfasen.

Alle de mange valg, vi sammen har truffet, og som både beboere, kommune og landsbyggefonden har sagt god for, skal efterprøves i digitale modeller og i regneark og ses efter i sømmene med byggetekniske briller. Flere rådgiverfagligheder sidder nu sammen i maskinrummet og krydstjekker de løsninger, vi er kommet frem til. Rigtig mange løsninger er på nuværende tidspunkt låst, og kompleksiteten vokser.

I projektforslagsfasen vil vi på byggeudvalgsmøderne fokusere på de elementer, som er beboernære. Vi har nemlig fortsat brug for jeres holdninger til f.eks. køkener og badeværelser, vinduesfunktioner og foldeglas. I vil også løbende blive

informeret om de overordnede byggetekniske greb, om procesplaner og om den overordnede økonomi. Det gør rådgiverne, så I kan være med til at træffe valg på et oplyst grundlag samt hvis behovet for justeringer af projektet skulle opstå.

Indstilling: at byggeudvalget tager orienteringen til efterretning.

Referat: AAJ oplyste, at Landsbyggefondens endelige godkendelse af Skema A forventes modtaget i indeværende uge.

IH spurgte ind til i hvilken grad helhedsplanens detaljer og løsninger er låst fast. AAJ svarede, at de løsninger, som er beskrevet i informationshæftet som udgangspunkt er låst fast.

Byggeudvalget tog orienteringen til efterretning.

5. Rækkefølgeplan

Rådgiver og DAB har nu i fællesskab udarbejdet en rækkefølgeplan for helhedsplanen, se bilag 01 (et såkaldt Gant diagram). JFS vil til byggeudvalgsmødet præsentere planen samt illustration, som forklarer de mange delelementer. Efter gennemgangen kan der stilles spørgsmål som rådgiver m.fl. besvarer. Det er vigtigt at understrege at planen er med forbehold for ændringer.

Indstilling: at byggeudvalget stiller de spørgsmål, der måtte trænge sig på samt tager rækkefølgeplanen til efterretning.

Referat: JFS præsenterede planen samt tilhørende illustration. Følgende spørgsmål og svar fremkom i forbindelse med præsentationen og efterfølgende debat:

NHJ ville vide hvorvidt der er tid nok til at lære af erfaringerne fra første etape til anden etape. JFS svarede, at der er indlagt tilpas meget tid.

EHL spurgte, om tidsplanen giver mulighed for at tilpasse projektet hvis licitationsresultatet overskrider budgettet. JFS svarede, at der netop er indlagt til processer som denne ifm. kontrahering.

EHL spurgte, om byggearbejder forventes udført fra stilladser eller lifte. JFS svarede, at der forventelig vil blive anvendt platformslifte med totaloverdækning.

AAJ gennemgik aspekter og foreløbige overvejelser vedrørende genhusning. LG spurgte i den forbindelse ind til om der gøres noget for at mindske tomgang i lejligheder. AAJ svarede, at der planlægges nøje, således at tomgang minimeres.

KERA tilføjede, om det kunne være en idé at invitere andre, der nyligt har været gennem renoverings/genhusnings-oplevelsen til et møde med erfaringsudveksling. AAJ svarede, at det er god idé at trække på andres erfaringer mht. genhusningsoplevelsen.

TP ville vide om rækkefølgeplanen er konfirmeret med GLX. AAJ svarede, ja den er mht. udviklingsområdet drøftet. AAJ oplyste at der generelt godt kan forekomme ændringer til planen.

Byggeudvalget tog rækkefølgeplanen til efterretning.

6. Beboervalg: Overflader i køkkener og på badeværelser

Historik:

På byggeudvalgsmøde nr. 30 blev byggeudvalget anbefalet at begrænse beboervalg til to forskellige kombinationer mellem farver på bordplader og køkkenlåger og to forskellige flisefarvekombinationer på badeværelserne.

Jeres umiddelbare reaktion på BUM 30 var, at to kombinationer umiddelbart var for lidt.

D. 3. december er I blevet præsenteret for materialeprøver på køkkenlåger, bordplader og badeværelsesfliser. I er samtidig blevet præsenteret for fem forskellige bud på kombinationsmuligheder for hhv. køkken og badeværelse.

Anbefaling:

Vi har lyttet til jeres ønske om at pege på mere en to valgmuligheder for køkken og badeværelse, og det vil I sidste ende være jeres beslutning, hvor mange valgmuligheder beboerne skal have.

Vores anbefaling er dog fortsat, at I vælger så få kombinationsmuligheder som muligt, dvs. to for køkkener og to for badeværelser. Den anbefaling hviler fortsat på en vurdering af, at få valgmuligheder gør renoveringsarbejdet billigere, og at kun to valgmuligheder på sigt skaber mere enkle og effektive arbejds gange for driften.

En anden vigtig pointe er, at vi statistisk ved, at mange beboere ikke flytter tilbage til deres oprindelige bolig efter endt helhedsplan. Mange benytter lejligheden til at flytte i en ny bolig i afdelingen eller til en anden afdeling. Det betyder, at rigtig mange beboere kommer til at træffe beslutninger om køkken- og badeværelsesfarver i boliger, de aldrig kommer til at bo i – og at mange derfor også flytter ind i boliger, hvor andre har truffet et valg på deres vegne.

På byggeudvalgsmøde nr. 33 vil I blive bedt om at tage endelig stilling til, hvilke kombinationsmuligheder, beboerne skal have. Yderligere skal byggeudvalget træffe beslutning om standardkombinationer.

Sammen med referat for indeværende møde (Byggeudvalgsmøde nr. 32) vil rådgivers præsentation af farvekombinationer blive eftersendt som bilag til referatet.

Indstilling: at byggeudvalget beslutter, hvor mange og hvilke kombinationsmuligheder beboerne skal have for hhv. køkken og badeværelse.

Referat

Angående køkken besluttede byggeudvalget følgende:

Antal kombinationer: 3 stk.

Valgte kombinationer:

- **Version 01**
- **Version 02**
- **Version 04**

Standardløsning:

- **Version 01**

IH ytrede ønske om at køkkenbordpladen udføres med afrundede forkanter. Forkanter m.m. drøftes på et senere tidspunkt.

Angående badeværelse besluttede byggeudvalget følgende:

Antal kombinationer: 4

Valgte kombinationer:

- **Option A med lavt skift fra lysegrå til hvid flise.**
- **Option A1 med højt skift fra lysegrå til hvid flise.**
- **Option B med højt lavt skift fra lyseblå til hvid flise.**
- **Option B1 med højt skift fra lyseblå til hvid flise.**

Standardløsning:

- **Option A med lavt skift fra lysegrå til hvid flise.**

7. VVS - Sanitetsprodukter til køkken og bad

Rådgiver præsenterede på BUM 31 anbefalinger til sanitet i køkken og bad. Den fastmonterede glasvæg mellem bruseniche og håndvask gav anledning til bekymringer, og rådgiver har på den baggrund redegjort for glasvæggen i et opdateret bilag 02. NBU vil gennemgå bilaget på mødet. Rådgiver fastholder anbefaling om opsætning af en fastmonteret glasvæg af hensyn til den fremtidig drift og vedligehold.

Indstilling: at byggeudvalget godkender sanitetskataloget og følger rådgivers anbefaling om at fastholde en glasvæg mellem bruseniche og håndvask.

Referat: Byggeudvalget godkendte sanitetskataloget og fulgte rådgivers anbefaling om at fastholde en glasvæg mellem bruseniche og håndvask.

8. Landskab

Der var en god debat om helhedsplanens landskabsprojekt på åben aftentegnestue 29. oktober. BOGL fik gode input med på vejen og vil præsentere rådgivers anbefaling til placering af boldburet tættere på fodboldklubben samt forslag til endelig placering af hundelufterpladsen, jf. bilag 03.

Der er kun fire personer, der har leveret nye input til spørgeskemaet om hundelufterpladsen, ingen har leveret input vedrørende boldburet. Vi holder spørgeskemaet åbent de næste 6 måneder.

Indstilling: at byggeudvalget tager orienteringen til efterretning og følger rådgivers anbefaling om at ændre boldburets placering som anvist i bilag 03.

Referat: Byggeudvalget tog orienteringen til efterretning og fulgte rådgivers anbefaling om at ændre boldburets placering som anvist i bilag 03.

9. Kunst

Byggeudvalget besluttede på BUM 31, at afdelingsbestyrelsen ville danne sig et overblik over afdelingens kunstværker. Ditte og Nada har overdraget en foreløbig liste over kunstværker i afdelingen til afdelingsbestyrelsen. Byggeudvalget besluttede yderligere, at et ønske om integration af kunst i helhedsplanen skal drøftes i afdelingsbestyrelsen, mens det blev bemærket, at der ikke er afsat nogle midler i helhedsplanen til kunst.

Indstilling: at byggeudvalget giver en status på hhv. afdelingsbestyrelsens overblik over den eksisterende kunst i Værebros Park og afdelingsbestyrelsens overvejelser om, hvorvidt der skal arbejdes videre med bygningskunst i helhedsplanen og i givet fald hvordan.

Referat: Byggeudvalget oplyste, at emnet vil blive taget op på det førstkommende afdelingsbestyrelsesmøde. AAJ opfordrede i den forbindelse til, at afdelingen tager ansvar for den nuværende kunst og at der generelt bør afsættes midler af til håndtering af nuværende kunst samt eventuelt fremtidige tiltag vedrørende kunst i Værebros Park i det der *ikke* er afsat nogen midler af i helhedsplanen.

10. Det Fælles hus - status

Underbyggeudvalget har holdt tre møder d. 28. oktober, d. 14. november og d. 4. december. Der er afholdt to arrangementer for beboere i den forløbne periode. Dels et pop up-arrangement om det kommende fælles hus, dels Åbent hus på GPV. Herudover har partnerskabet for Bagsværd i Social balance drøftet vision for det kommende fælles hus på møde d. 27. november.

Underudvalget peger på, at det fælles hus skal bygges sammen med Gladsaxe kommune, og at alt, der giver mening, skal deles med kommunen. Det er dog underudvalgets indstilling, at cafékøkken og spiseområde samt to mindre aktivitetslokaler skal være ejet 100 % af Værebros Park.

Herudover skal det undersøges nærmere, hvorvidt og i givet fald i hvilket omfang festlokaler i hverdagene kan deles med GPV. Denne undersøgelse er stadig i proces og vil være i fokus på byggeudvalgets møde d. 4. december.

Underudvalget er blevet præsenteret for idébeskrivelsen, som er et visionspapir, som beskriver formål og mål for huset, og som skal danne grundlag for det videre, forpligtende samarbejde frem mod et fælles hus. Idébeskrivelsen skal godkendes i byggeudvalget og i byrådet til foråret 2025. Underudvalget vil blive inddraget undervejs i skriveprocessen.

Den juridiske konstruktion er under afklaring men rammen og retningen er sat. Ligeledes er den økonomiske model ved at blive undersøgt.

På partnerskabsmødet d. 27. november 2024 blev det aftalt at GLX i relation til det fælles hus, fremadrettet på byggeudvalgsmøderne, giver en kort status vedrørende kommunes beslutningsprocesser – er der noget nyt?

Indstilling: at byggeudvalget tager orienteringen til efterretning

Referat: AAJ tilføjede orientering om status på den juridiske proces og MD tilføjede orientering om status den politiske proces.

Byggeudvalget tog orienteringen til efterretning.

TP anmodede om at blive orienteret løbende om grundsalg.

11. Nyhedsbrev og informationsmøde d. 16. januar 2025

DCK gennemgår punktet. Tidligere har vi lovet beboerne at præsentere en plan for, i hvilken rækkefølge bygningerne skal renoveres, og den plan er nu klar! Vi vil gerne præsentere denne plan på et informationsmøde **d. 16. januar kl. 19-21** i salen i centeret. Her vil vores rådgivere gennemgå rækkefølgeplanen, og beboerne kan få mulighed for at stille spørgsmål. På mødet vil genhusningskonsulenterne også forklare processen for genhusningssamtalerne, så beboerne kan blive klogere på, hvad der kommer til at ske, og hvordan det påvirker dem.

I ovenstående sammenhæng er der udarbejdet et nyhedsbrev som byggeudvalget også bedes godkende, jf. bilag 04.

Indstilling: At byggeudvalget beslutter at afholde informationsmøde d. 16. januar 2025 samt godkender nyhedsbrev december 2024 vedlagt som bilag 04.

Referat: Byggeudvalget besluttede at afholde informationsmøde d. 16. januar 2025 og godkendte nyhedsbrev december 2024 vedlagt dagsorden, som bilag 04.

12. Orientering om affaldsprojekt

ISH orienterer omkring aflevering og afslutning på affaldsprojekt.

Indstilling: at byggeudvalget tager orientering til efterretning

Referat: Byggeudvalget tog orientering til efterretning.

13. Mødeplan 2024-2025

Datoer og tidspunkter besluttet for 2024-2025:

~~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)

Byggeudvalgsmøde nr. 36: tirsdag d. 3. juni 2025, kl. 17 -19 (uge 23)

14. Evt.

Referat: DCK meddelte, at Gladsaxe Kommunes biblioteksansvarlige med flere ønsker at mødes med underbyggeudvalget på én af følgende datoer:

09. januar 2025

10. januar 2025

16. januar 2025

DCK udsender mail vedrørende dette til underbyggeudvalgets medlemmer.

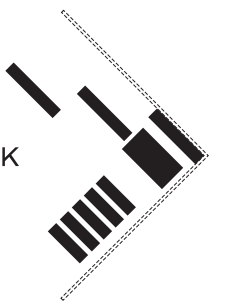
Bilag: VVS og Sanitetsprodukter til køkken og bad
Sendt til: Mødedeltagere samt kopi til: LAOS

17.12.2024

Værebros Park

DAB **AI**
Arkitekter
& Ingeniører

VÆREBRO PARK
HELHEDSPLAN



Køkken- & badeværelsesvariationer

Bilag til referat fra byggeudvalgsmøde nr. 32



01

VÆREBRO PARK
HELHEDSPÅN



Køkken Farve



- Bordplade
- Hvid
- Fronter
- Hvid

Køkken

Hvidt køkken fra infomationshæftet



Eksempel på køkkenindretning i 3- til 5-værelsesboliger med køkken ø



Eksempel på køkkenindretning i en 2-værelsesbolig



Eksempel på køkkenindretning i en 1-værelsesbolig



Køkken

Farve kombinationer

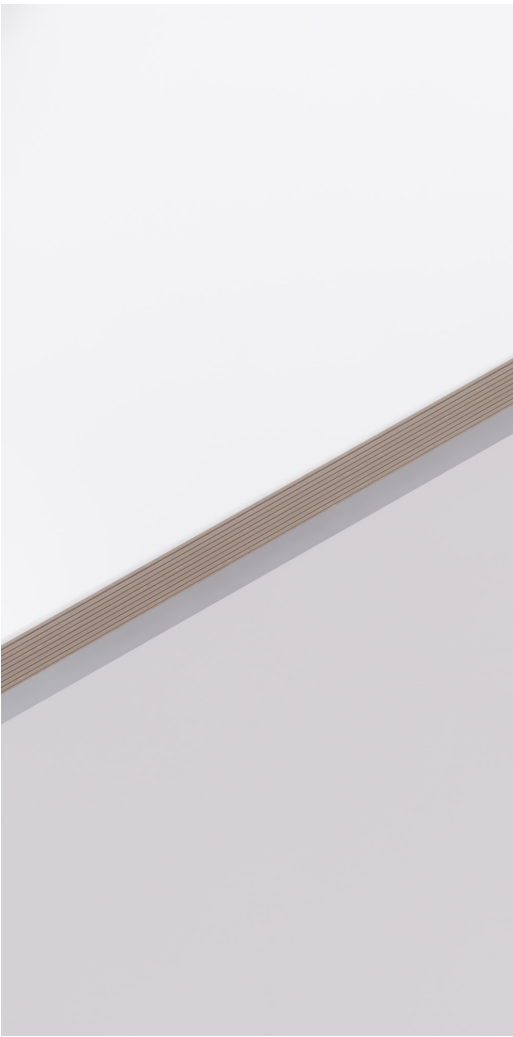


Version 01
Kommer til udførelse hvis
intet andet oplyses/vælges



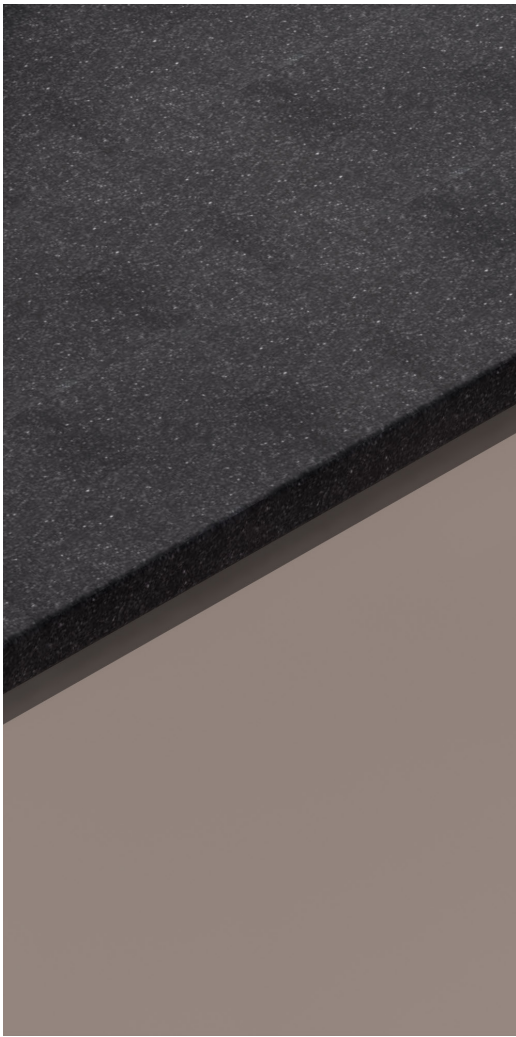
- Bordplade
- Laminat m. nistring
 - Hvid
- Fronter
- Hvid NCS S 0300-N
 - Glans 30

Version 02



- Bordplade
- Krydsfiner m. synlig kant
 - Hvid laminat NCS S 0300-N
- Fronter
- Hvid NCS S 0300-N
 - Glans 30

Version 03



- Bordplade
- Laminat m. nistring
 - Sort
- Fronter
- Beige NCS S2005-Y40R
 - Glans 30

Køkken Version 01

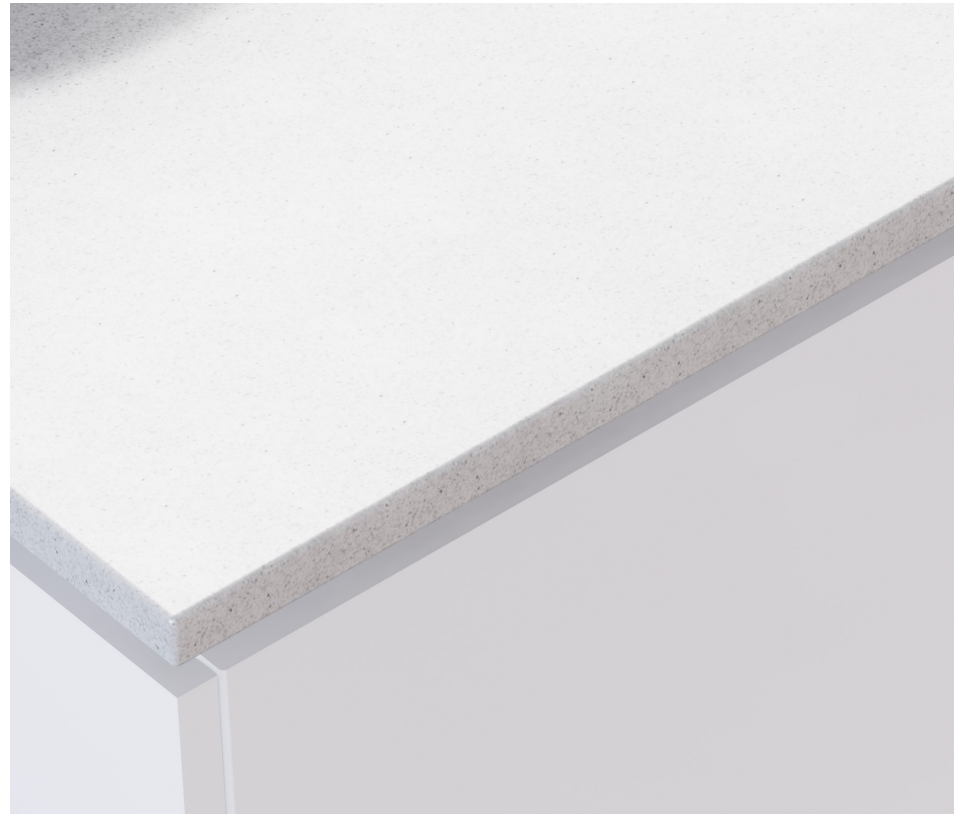
VÆREBRO PARK
HELHEDSPÅN



01

Bordplade

- Laminat m. nistring
 - Hvid
- ## Fronter
- Hvid NCS S 0300-N
 - Glans 30



Eksempel på køkkenindretning i 3- til 5-værelsesboliger med køkken ø



Eksempel på køkkenindretning i en 2-værelsesbolig



Eksempel på køkkenindretning i en 1-værelsesbolig



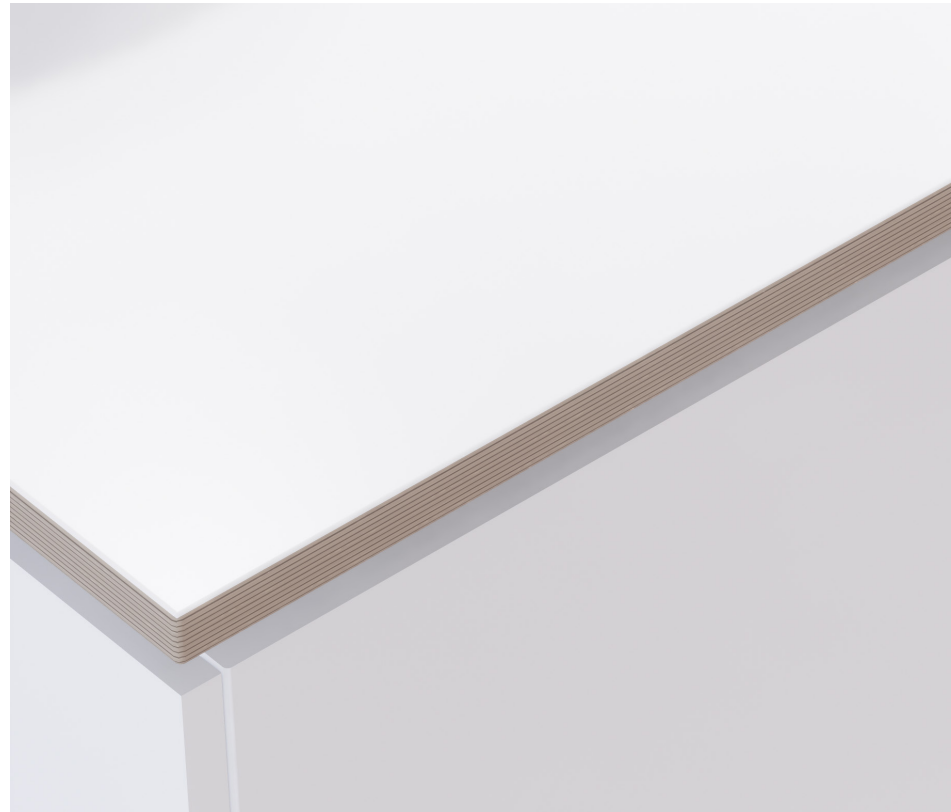
01

Bordplade

- Krydsfiner m. synlig kant
- Hvid laminat NCS S 0300-N

Fronter

- Hvid NCS S 0300-N
- Glans 30



Eksempel på køkkenindretning i 3- til 5-værelsesboliger med køkken ø



Eksempel på køkkenindretning i en 2-værelsesbolig



Eksempel på køkkenindretning i en 1-værelsesbolig



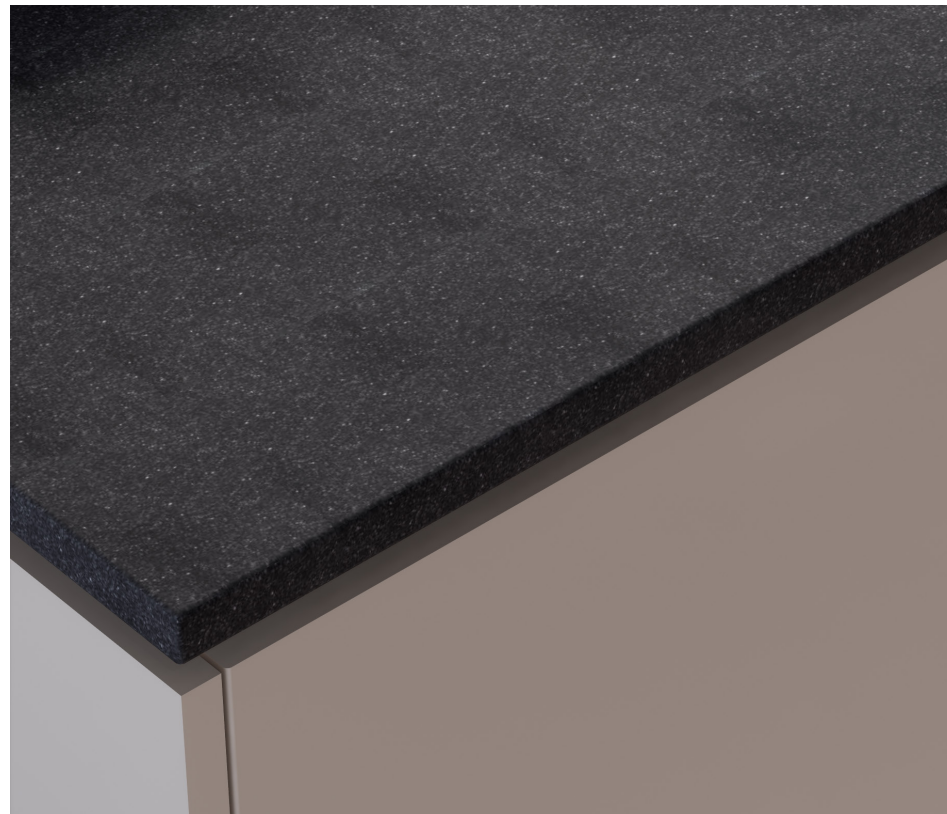
01

Bordplade

- Laminat m. nistring
- Sort

Fronter

- Beige NCS S2005-Y40R
- Glans 30



Eksempel på køkkenindretning i 3- til 5-værelsesboliger med køkken ø



Eksempel på køkkenindretning i en 2-værelsesbolig



Eksempel på køkkenindretning i en 1-værelsesbolig



Badeværelse

Fliser

Farver

...



15x15 fliser med
Uspecifik hvid flise.

Badeværelse Fra informationshæftet



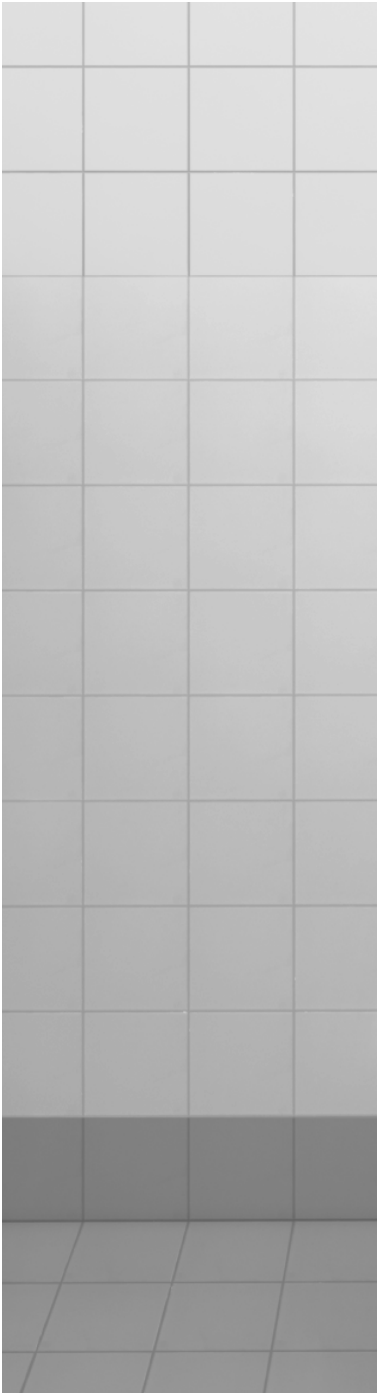


Badeværelse

Optioner på farvevalg af fliser

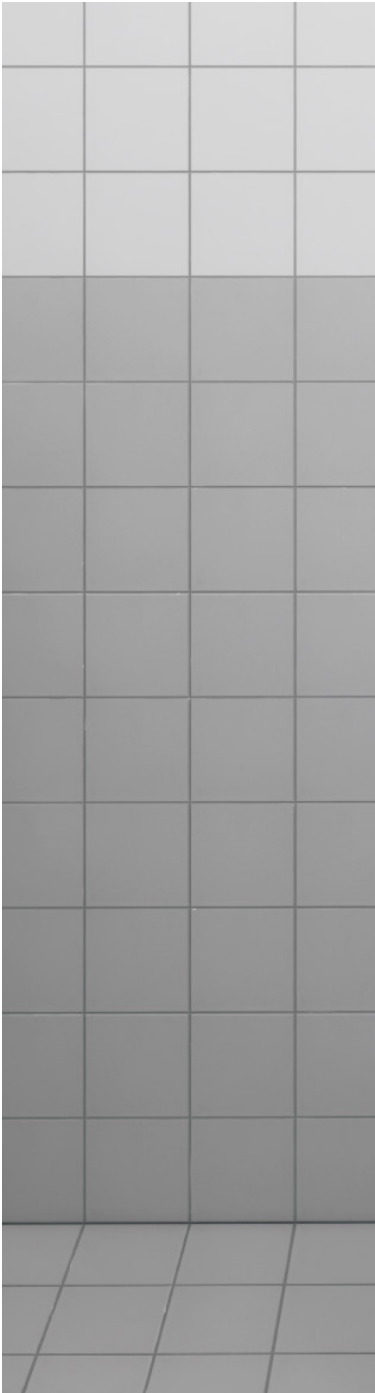


A Kommer til udførelse hvis
intet andet oplyses/vælges



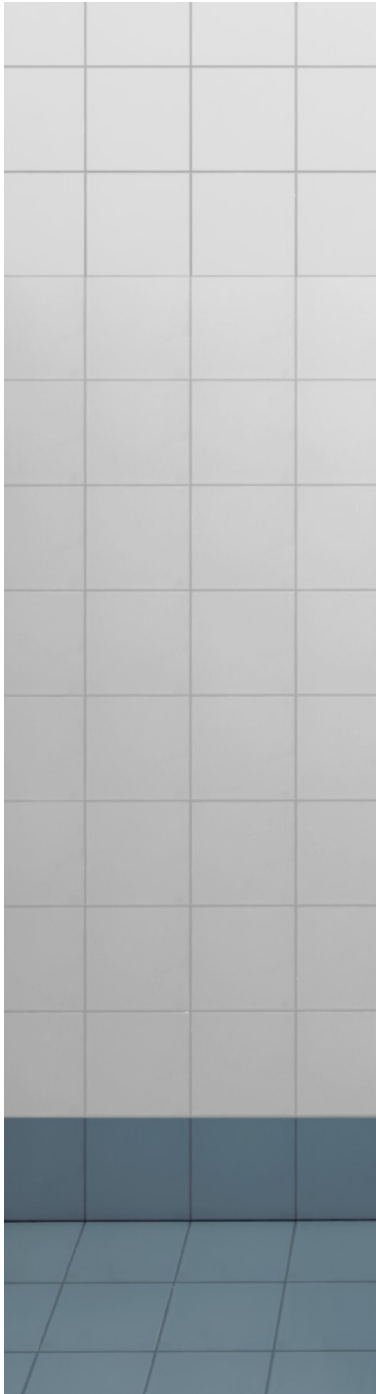
10x10 fliser med lavt
skift fra lysegrå til hvid
flise.

A1



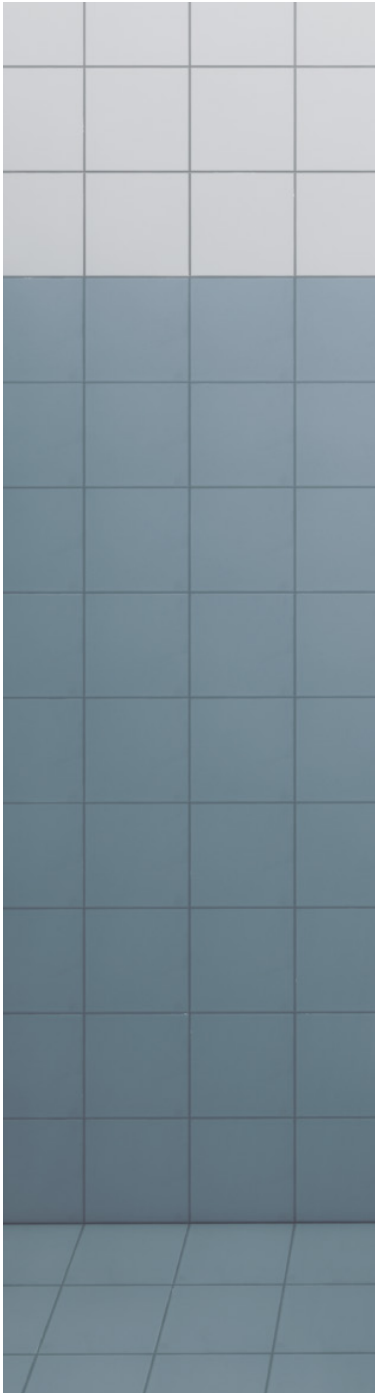
10x10 fliser med højt
skift fra lysegrå til hvid
flise.

B



10x10 fliser med lavt
skift fra lyseblå til hvid
flise

B1

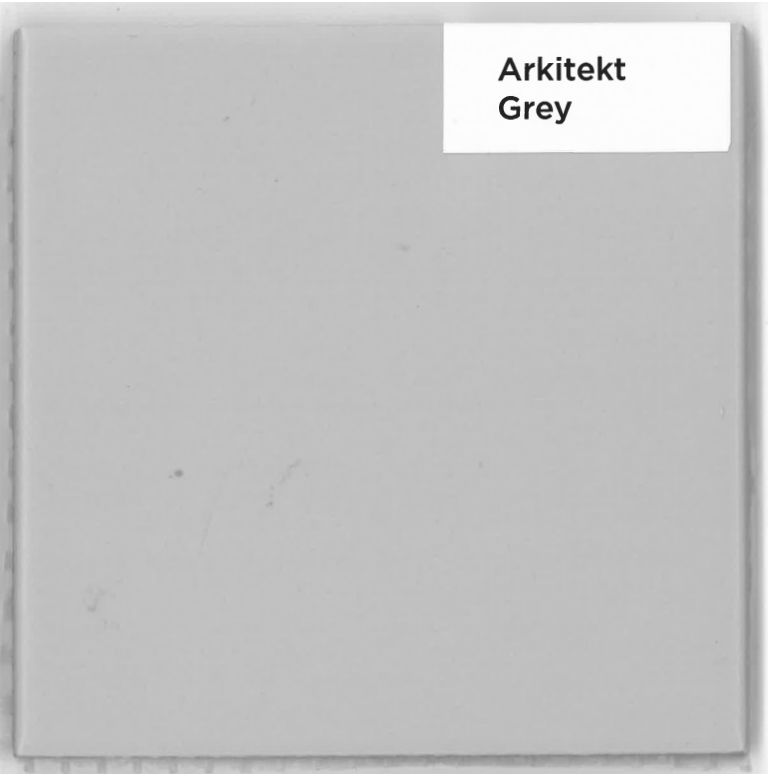


10x10 fliser med højt
skift fra lyseblå til hvid
flise



10x10 fliser med lavt skift fra lysegrå til hvid flise.

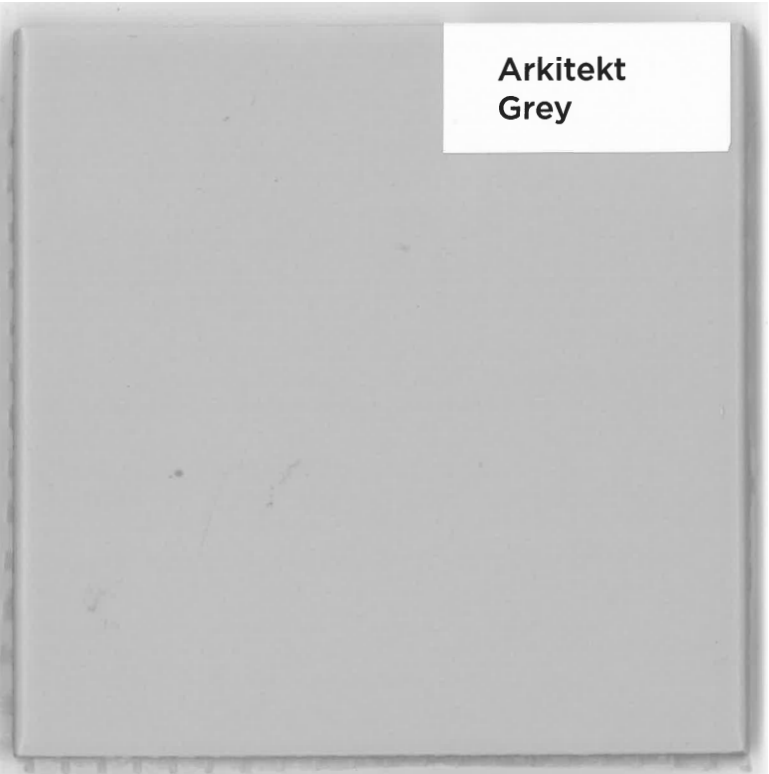
Badeværelse A





10x10 fliser med højt skift fra lysegrå til hvid flise.

Badeværelse A1



10x10 fliser med lavt
skift fra lyseblå til hvid
flise

Badeværelse B



10x10 fliser med højt
skift fra lyseblå til hvid
flise

Badeværelse B1

