

DAB mrk. PRJ-2017-00002
0709
AAJ/gre
E-mail aaj@dabbolig.dk
Direkte tlf. 77 32 04 34
Dato 4. februar 2025

**Referat fra byggeudvalgsmøde nr. 33 om helhedsplanen for Værebros Park
Afholdt tirsdag den 21. januar 2024, kl. 17 -19 (uge 4)
i Værebros Park, Centerbygning, Workshopp.**

Deltagere:

Byggeudvalg

Claus Knudsen	CLK	Selskabsbestyrelsen
Tom Petersen	TP	Selskabsbestyrelsen (Afbud)
Iver Skov Henriksen	ISH	Formand for afdelingsbestyrelsen
Hanne Helmann Sønnichsen	HHS	Næstformand for afdelingsbestyrelsen
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
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

VÆREBROS 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 33

Referat: Byggeudvalget vedtog dagsordenen til byggeudvalgsmøde 33.

2. Godkendelse af referat fra byggeudvalgsmøde nr. 32

Indstilling: at byggeudvalget godkender referat fra byggeudvalgsmøde nr. 32, afholdt tirsdag 3. december 2024 kl. 17.00-19.00.

Referat: Byggeudvalget godkendte referat fra byggeudvalgsmøde nr. 32, afholdt tirsdag 3. december 2024 kl. 17.00-19.00.

3. Køkkener og badeværelser

I dagsordenen til BUM 32 var der lagt op til, at I på BUM 33 skulle tage endelig stilling til beboervalg i forhold til overflader i køkkener og badeværelser. Men I var handlekraftige på BUM 32 og fik truffet jeres endelige valg jf. referat fra BUM 32. Tak for jeres beslutninger, som vi nu arbejder videre med.

Indstilling: at byggeudvalget tager orienteringen til efterretning

Referat: Byggeudvalget tog orienteringen til efterretning.

4. Vinduer

Niels Buchwald gennemgår bilag 1 om vinduer. I bilaget redegør rådgiverne for status på vinduesfronten, og gennemgangen kommer til at omhandle:

Vinduerne mod ankomstfacaden

Gennemgang af de valg der allerede er truffet, ny placering af vinduer mod ankomstfacaden samt åbnefunktioner og greb. Herefter præsenteres to scenarier, hvoraf det ene scenarie (A) har smalt vindue og fransk altandør udført i træ/træ, og hvor det andet scenarie (B) udelukkende benytter træ/alu i fransk altandør og vinduer. Rådgiver anbefaler scenarie (A).

Vinduespartierne på altansiden

Gennemgang af de valg der allerede er truffet, farvevalg, materialer, åbning og greb. Mod altansiden anbefaler rådgiverne, at vinduet over altandøren åbnes med almindeligt paskvilgreb.

Øvrigt

Løsninger for vinduespudsning af karnapper er medtaget i bilaget.

Indstilling: at byggeudvalget får mulighed for at stille spørgsmål til status på vinduer og til scenarierne, således byggeudvalget til BUM 34 kan tage stilling til følgende:

- Ønsker byggeudvalget at gå videre med scenarie A (træ/træ) eller scenarie B (træ/alu)?
- Byggeudvalget bedes beslutte, at lille vindue over altandøren åbnes med pa-skvilgreb.

Referat:

Beslutning vedr. vinduerne mod ankomstfacaden

Byggeudvalget drøftede de to scenarier. Der blev rejst bekymring om driftsomkostningerne ved at have træ udvendigt, hvorfor byggeudvalget valgte at gå videre med scenarie B (træ/alu)

Beslutning vedr. vinduespartierne på altansiden

Byggeudvalget drøftede behovet for et oplukkeligt vindue på altansiden. Også her var der fokus på driftsomkostninger. Der var enighed om at behovet for udluftning i fremtiden vil være væsentligt reduceret på grund af det nye balancerede ventilationsanlæg.

Byggeudvalget besluttede, at vinduet over døren ikke skal være oplukkeligt.

Øvrigt

Byggeudvalget har tidligere haft fokus på vinduespudsning af de fremtidige vinduer og døre, hvilket blandt andet har givet anledning til at rådgiver har gentænkt åbningsretninger, placeringer og størrelser. Driften har indhentet overslagspriser på professionel vinduespudsning af karnapvinduerne, da disse ikke kan puds af beboerne selv. Der er ligeledes indhentet overslagspriser på pudsning af alle vinduer og døre. Der var en fælles opfattelse på mødet at prisniveauerne for pudsning af vinduerne i VBP er lavt.

Hvis og såfremt man ønsker at købe professionel vinduespudsning, skal dette vedtages på et afdelingsmøde.

Byggeudvalget bad rådgiver undersøge besparelserne ved at have færre oplukkelige vinduer og dermed give Byggeudvalget et bedre udgangspunkt for den videre drøftelse af professionel vinduespudsning, åbningsretninger samt ikke-oplukkelige kontra oplukkelige vinduer.

Der arrangeres adgang til prøveboligen hvor Byggeudvalget får mulighed for at prøve indadgående og udadgående vinduer.

5. VVS-installationer

På BUM 28 den 23. maj 2024 godkendte I i byggeudvalget helhedsplanens dispositionsforslag. I den forbindelse blev I præsenteret for de risikobehæftede forhold, der er listet i forslaget (se dagsorden til BUM 28, punkt. 4).

Pkt. 2 og 3 for de risikobehæftede forhold vedrørte henholdsvis gamle galvaniserede brugsvandsrør i kældre og eksisterende radiatorer i boligerne. Vi har siden da undersøgt nærmere, hvorvidt vi kan genbruge jeres brugsvandsrør og radiatorer, når der skal renoveres. Selvom vi gerne vil genbruge så meget som muligt i Værebros, så er vores konklusion, at der ingen vej er uden om at udskifte de gamle galvaniserede brugsvandsrør i kældrene samt alle radiatorer i boligerne. Kort fortalt er de galvaniserede brugsvandsrør i kældrene ikke egnede til at ombygge, og nye radiatorer gør det muligt at udskifte jeres 1-strengs system til et 2-strengssystem. Vestforbrænding ændrer i løbet af de kommende år deres temperatursæt. For at kunne udnytte varmforsyningen bedre er 2-strengs system nødvendigt.

Konklusionen beror derfor både på de eksisterende rørs tilstand og på reguleringer fra fjernvarmeselskaberne samt krav og anvisninger i Bygningsreglementet.

Prissætningen af dette arbejde pågår. Vi ved, at det bliver dyrt, men vi gør alt hvad vi kan for at kunne rumme fordyrelsen inden for det samlede byggebudget. Vi vender tilbage, når vi nærmer os et revideret budget.

Indstilling: at byggeudvalget tager orienteringen til efterretning

Referat: Byggeudvalget tog orienteringen til efterretning.

6. Beboerinddragelse

Kommunikationsmedarbejder Ditte Clement Kristensen orienterer generelt om beboerinddragelsen og om det informationsmøde der blev afholdt d. 16. januar kl. 19-21 i salen på centergangen. Mødets dagsorden omfatter genhusning og rækkefølgeplan.

Indstilling: at byggeudvalget tager orienteringen til efterretning

Referat: Byggeudvalget tog orienteringen til efterretning og fik i den forbindelse bekræftet at den overordnede tidsplan er koordineret med genhusningsafdelingen.

Byggeudvalget så gerne at genhusningsafdelingen også deltog ved at Byggeudvalgsmøde.

7. Det Fælles hus – status

a) DCK orienterer fra underbyggeudvalgets møde med bibliotekschefen torsdag 9. januar samt om efterfølgende møde i underbyggeudvalget torsdag d. 16. januar. Underbyggeudvalget arbejder med en skematisk oversigt over behov på mødet d. 16. januar. Skema medtaget til byggeudvalgsmøde nr. 33 til godkendelse mhp. videre bearbejdning.

b) Mette Dybkjær fra Gladsaxe Kommune orienterer om eventuelt nyt fra kommunens processer vedr. fælleshuset m.m.

c) AAJ orienterer om samarbejde med Realdania/Landsbyggefonden; Realdania i samarbejde med Landsbyggefonden ser gerne, at GaB (VBP) og GLX deltager i projekt, som har til formål at udvikle viden og erfaringsudveksle på tværs i Danmark i relation til etableringen af kvarterhuse/bydelshuse i helhedsplaner. Værebros Park får med deltagelse muligheden for, at få indsigt i viden og erfaringer fra andre udførte og igangværende projekter samt via kvalificerede specialister og rådgivere at få input og ideer til mulige løsninger; det kan være arkitektoniske løsninger, juridiske løsninger, ideer til løsninger som skaber synergier og fælles incitamenter.

DAB vil indstille til GaB's selskabsbestyrelse at bidrage med de 200 t.kr. til projektet, som deltagelse kræver. GLX og LBF bidrager også med 200 t.kr. Den samlede sum vil blive anvendt til rådgivning. Der er pt. yderligere 5 andre kvarterhuse/bydelshuse rundt omkring i landet, som deltager i projektet.

Med deltagelsen i projektet har Realdania indikeret, at muligheden for at støtte det specifikke fælles hus i Værebros vil blive forbedret.

Indstilling: at byggeudvalget tager orienteringerne til efterretning

Referat:

a) DCK gennemgik lokaleoversigten som Byggeudvalget godkendte med henblik på videre bearbejdning.

b) MD orienterede, om hendes og Jakob Lærkes foretræde for Kulturudvalget. ISH spurgte ind til hvilke tanker GLX gør sig omkring bibliotekets tilstedeværelse i byggeperioden. MD svarede, at der ikke pågår faste drøftelser.

c) AAJ orienterede, om det mulige samarbejde med Realdania. Byggeudvalget bakker op om samarbejdet og ser meget gerne at få information om de øvrige projekter. Det var enighed om, at der fremadrettet tilføjes et fast punkt i dagsordenen om Realdania.

Byggeudvalget tog orienteringen til efterretning

8. Kunst

På byggeudvalgsmøde nr. 32 oplyste byggeudvalget, at afdelingsbestyrelsen ville drøfte kunst på førstkomende møde. Byggeudvalget afgiver status.

Indstilling: at byggeudvalget orienterer om status vedr. kunst i Værebros Park.

Referat: ISH meddelte, at der er udarbejdet en liste over eksisterende kunst i Værebros Park. Umiddelbart er der i afdelingsbestyrelsen ikke et ønske om ny kunst i Værebros Park. CLK tilføjede, at det skal undersøges om der er nogle restriktioner eller forpligtigelser forbundet med de forskellige eksisterende kunstprojekter.

AAJ opfordrede afdelingsbestyrelsen til fortsat at arbejde systematisk med at kortlægge den eksisterende kunst og sikre, at der afsættes midler til håndtering heraf i de kommende byggefaser, da byggesagen ikke har budget til kunsthåndtering.

9. Mødeplan 2024-2025

Datoer og tidspunkter for 2024-2025:

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)

På byggeudvalgsmøde nr. 34 præsenteres forslag til mødeplan for resten af 2025 – husk opdateret kalender :-)

10. Evt.

Referat: Ingen punkter

Bilag:

Igen – udsendt med dagsorden.

Sendt til: Mødedeltagere samt kopi til: LAOS