

DAB mrk. PRJ-2017-00002
0709
AAJ/evli
E-mail aaj@dabbolig.dk
Direkte tlf. 77 32 04 34
Dato 6. maj 2025

**Referat af byggeudvalgsmøde nr. 35 om helhedsplanen for Værebros Park
Afholdt tirsdag den 22. april 2025, kl. 17 - ca. 21.30 (uge 17)
i hhv. prøvebolig (Blok 3, opgang 60, st.) og workshoppen i Værebros Park.**

Deltagere:

Byggeudvalg

Claus Knudsen	CLK	Selskabsbestyrelsen
Tom Petersen	TP	Selskabsbestyrelsen
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 (ej mødt)
Ernst Hans Lundquist	EHL	Observatør (Afbud)
Niels-Henrik Jørgensen	NHJ	Observatør

Rådgivere

Jeppe Fyhn Spedsbjerg	JFS	Projektleder, AI Arkitekter & Ingeniører
Niels Buchwald	NBU	Arkitekt, AI Arkitekter & Ingeniører
Malthe Mørck Clausen	MMC	Landskabsarkitekt, BOGL

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)
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
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

VÆREBRO PARK
HELHEDSPLAN



Referat

Del 1. kl. 17.00 – 17.20

Besøg i prøveboligen

Vi starter byggeudvalgsmøde nr. 35 med et besøg i prøveboligen (Blok 3, nr. 60, st.) for at se på de nylagte gulve samt det nye altanelement inkl. inddækningen med foldeglass.

Hensigten med besøget i prøveboligen er, at byggeudvalget får mulighed for at se og afprøve den nyopsatte foldeglassløsning og det nylagte prøvefelt med genbrugsgulv.

Del 2. kl. 17.30 – 19.00

1. Godkendelse af dagsorden og valg af ordstyrer

Drøftelse af behov for evt. tilføjelser til dagsordenen.

Indstilling: at byggeudvalget vedtager dagsordenen til byggeudvalgsmøde 35.

Referat: Byggeudvalget vedtog dagsordenen til byggeudvalgsmøde nr. 35.

2. Godkendelse af referat fra byggeudvalgsmøde nr. 34

Indstilling: at byggeudvalget godkender referat fra byggeudvalgsmøde nr. 34, afholdt tirsdag 25. februar 2025, kl. 17.00-19.00.

Referat: CLK udtrykte utilfredshed med formuleringen under punkt 7 Evt. vedrørende storskraldsordning. Formuleringen skal ændres og referatet godkendes ved Byggeudvalgsmøde 36.

Ny formulering:

Foranlediget af en for nyligt opstået usikkerhed omkring håndtering af storskrald oplyste AAJ, at beslutningen om en ny storskraldsordning er truffet på et tidligere byggeudvalgsmøde og fremgår af Informationshæftets side 41.

Afdelingsbestyrelsen har i samarbejde med driften ansvaret for at udarbejde ny storskraldsordning.

3. Gulve

Byggeudvalget har på besøget i prøveboligen (første del af BUM 35) set prøvefelt med genbrugsgulve fra Junckers. Der er tale om bøgemarket, der er leveret færdiglakeret fra Junckers. Gulvene er ikke fra prøveboligen, men fra et andet renoveringsprojekt, hvor gulvene er sendt videre til genbrug.

Der er ca. 75.000 m² parketgulv i Værebros Park.

Junkers sliber kun ganske lidt af de eksisterende gulve, men grundet ny gulvopbygning, hvor strøerne ligger tættere, vil gulv kvaliteten blive markant forbedret, og knirkelydene vil blive reduceret væsentligt. Gulvene leveres med normal garanti.

75 % af udgifterne til gulvene er støttet af Landsbyggefonden.

I informationshæftet har vi skrevet, at "Hvor det kan lade sig gøre, genbruges det materiale, der rives ned" s. 27. Der er virkelig store gevinster at hente ved at genbruge så meget gulv som muligt:

- vi forlænger materialets levetid
- vi mindsker affaldsmængder i stor stil
- vi undgår at belaste miljøet ved at udvinde og producere nye materialer.

Indstilling: at byggeudvalget beslutter at de eksisterende parketgulve genbruges.

Referat: JFS oplyste, at genbrugsgulvets stabilitet, levetid og pris er sammenligneligt med nyproducerede gulve.

Byggeudvalget anerkendte, at genbrug er vigtigt, men hvad angår gulve er økonomien styrende for deres valg.

På foranledning af rådgiver besluttede byggeudvalget, at projektet udbydes med nyproducerede gulve, samt at genbrugsgulve tilføjes som en optionspris. På baggrund af licitationsresultatet kan byggeudvalget derved beslutte, hvorvidt projektet skal udføres med genbrugsgulve eller ej.

Byggeudvalget godkendte at læggeretning på gulvet fremadrettet skal være parallelt med facaden.

4. Foldeglas

Byggeudvalget har set den nyopsatte foldeglasløsning på altanen under besøget i prøveboligen (første del af BUM 35). Her er fordelene ved foldeglasløsningen gennemgået:

Fleksibilitet. Med glasset trukket for er der ly for regn og læ for vind. Med glasset trukket til side, er der mulighed for at nyde fordelene ved en åben altan.

Nemmere betjening. Foldeglasset er nemmere at skyde fra og lukke til

Nemmere at pudse. Det er nemmere at komme til begge sider af glasset, når det skal pudes.

Tyverisikret. Når foldeglasset er trukket for i låst tilstand, er der ingen adgang til altanen udefra

Indstilling: at byggeudvalget godkender foldeglasprøven.

Referat: Byggeudvalget godkendte foldeglasprøven med forbehold for at låsesystemet bliver af højere kvalitet.

5. Nyttehaveareal nord for blok 8

Efter ønske fra byggeudvalget ser vi nærmere på de haver og andre funktioner, der ifølge helhedsplanen placeres nord for blok 7 og 8. Landskabsarkitekterne har detaljeret planerne og præciseret indholdet. Malthe fra BOGL tager jer igennem planerne. AAJ vil på mødet orientere omkring økonomi forbundet med punktet samt myndighedskrav og øvrige forudsætninger.

Indstilling: at byggeudvalget tager orienteringen til efterretning.

Referat: AAJ orienterede om, at selve anskaffelsen af arealet indgår i en større plan for magelæg mellem Gladsaxe Kommune og GAB samt at økonomien til dette afholdes af GAB. Nyttehavearealet fremgår af lokalplanen og ligeledes af Informationshæftet.

Anlæggelsen af nyttehavearealet er en del af det landskabsprojekt, som betales af Landsbyggefonden.

Grundet ovenstående forudsætninger er det svært at undlade nyttehavearealet i Helhedsplanen.

CLK efterspurgte indblik i magelægsprocessen. AAJ deler gerne information, når der foreligger et konkret oplæg.

HHS mindede om, at det er nødvendigt at tilføje et boldnet op mod boldbanerne. Behovet og ønsket videreformidles til GLX som ejer boldbanen.

Der var enighed om, at nyttehavearealet skal kunne fungere, hvis der opstår en situation eller periode, hvor der ikke er den store tilslutning til egentlige beboerdrevne haver.

Byggeudvalget tog orienteringen til efterretning.

6. Elevatorer

Vi er endnu ikke begyndt at detaljere jeres elevatorløsning, men vi synes, vi skylder jer en status på projektet:

Type 2-elevatorer:

Det er et indbygget krav fra Landsbyggefonden, at der installeres type 2-elevatorer i alle højblokke. Type 2-elevatorer er karakteriseret ved følgende kendetegn:

Indvendige mål	Nuværende elevatorer	Type 2-elevatorer
Længde	117 cm	140 cm
Bredde	108 cm	110 cm

Højde	206 cm	220 cm
Dørbredde	69 cm	80 cm
Dørhøjde	194 cm	210 cm

Størrelsen og teleskopdørene gør elevatorerne velegnede til kørestolsbrugere og andre med mobilitetsbehov samt til f.eks. barnevogne.

Belysning og ventilation:

Der er bygningsreglement (BR18) krav, der skal overholdes, så der sikres god belysning og godt indeklima.

Sikkerhed:

Elevatorerne skal overholde den europæiske standard DS/EN 81-70 for at sikre sikkerhed og tilgængelighed. Dette inkluderer blandt andet nødstopfunktioner og robust konstruktion.

Overflader:

BR18 anbefaler slidstærke materialer såsom rustfrit stål, der er designet til at modstå slag og stød, ridser og (brænde)mærker. Vi vil også anbefale overflader, der er lette at rengøre og vedligeholde, og som er modstandsdygtige over for graffiti og kemikalier.

Indstilling: at byggeudvalget tager orienteringen til efterretning

Referat: CLK ønskede at vide, om elevatorer kan udvides i længden.

Rådgiver kunne oplyse, at længden ikke kan udvides pga. de eksisterende, bærende vægge samt myndighedskrav til reposernes geometri.

Byggeudvalget tog orienteringen til efterretning.

7. Beboerinddragelse

Onsdag d. 26. marts blev der holdt Åben aften-tegnestue, hvor ca. 40 beboere deltog. Mødedeltagerne tog generelt godt imod de forskellige køkken- og badeværelseskombinationer, men efterspurgte også muligheden for en fjerde køkkenkombination – mørke låger og lysbordplade. På mødet blev der også spurgt til de mere generelle vilkår og projektelementer i helhedsplanen. Det er tydeligt, at der er behov for kontinuerlig adgang til information og kommunikation.

Der sendes et nyhedsbrev ud til beboerne efter dette møde. Nyhedsbrevet vil omhandle følgende emner:

Køkkenkombinationer, badeværelseskombinationer, vinduer, status på det fælles hus, generelt om genhusning.

Onsdag den 9. april deltog 54 beboere i opstarten af årets mini-havesæson i gårdhaven ved beboerhuset. Der er stor tilslutning, engagement og virke-trang blandt deltagerne, og fællesskabet er i positiv udvikling. Deltagerne repræsenterer en bred alders- og kultursammensætning, så projektet rammer bredt.

Indstilling: at byggeudvalget tager orienteringen til efterretning.

Referat: DCK gennemgik punktet og takkede i den forbindelse HHS og NHJ for deres opbakning ved Åben aften-tegnestuen.

Foranlediget af en debat ved Åben aften-tegnestuen om køkkenkombinationer, drøftede byggeudvalget muligheden for at udvide antallet af valgmuligheder. Med henvisning til drift og økonomi besluttede byggeudvalget at fastholde de 3 køkkenkombinationer, som blev besluttet på byggeudvalgsmøde 32.

Yderligere informerede DCK om, at Sofie Bonde Albrechtsen er tiltrådt som boligsocial konsulent på Helhedsplanen i Værebros Park.

Byggeudvalget tog orienteringen til efterretning.

8. Det Fælles hus – status

a) DCK orienterer fra underbyggeudvalget.

Underudvalget mødtes d. 7. april for at få en status på følgende emner:

Idebeskrivelsen anbefales skrevet færdig til juni således, at den kan politisk godkendes i begge organisationer i september. Idébeskrivelsen behandles på underudvalgets møde d. 11. juni med henblik på, at byggeudvalget kan godkende idébeskrivelsen på møde til august.

Information om fordele og ulemper ved forskellige udbudsstrategier. Der er endnu ikke valgt udbudsstrategi, men projektleder Bert Ferro Frandsen gennemgik fordele og ulemper ved henholdsvis hovedentreprise og totalentreprise. Totalentreprise kan gennemføres hurtigere end hovedentreprise.

Herudover drøftede udvalget hvordan VBP bør forholde sig i den periode, hvor nogle klubber vil være hjemløse. Sofie og Ditte indkalder underudvalget til en videre drøftelse om forskellige strategier for, hvordan VBP kan forholde sig til problemstillingen.

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

c) DCK orienterer om samarbejdet med Realdania/Landsbyggefonden Sammen med syv andre projekter fordelt over hele Danmark indgår VBP og Gladsaxe Kommune i et samarbejde med Realdania om fremtidens kvartershuse. Alle projekter er forskellige, men har det til fælles, at de skal etableres i et samarbejde mellem boligselskab og Kommune. Der afholdes fire værkstedsdage, som skal være med til at kvalificere processen. Der har været holdt en værkstedsdag med fokus på hjemlighed. Næste værkstedsdag holdes d. 8. maj, hvor emnet er juridisk konstruktion.

Referat:

a) DCK orienterede om punktet. ISH indskærpede, at der ikke må loves kvadratmeter til nuværende klubber og at alle klubber skal deles om

kvadratmeterne i fremtiden. På vegne af byggeudvalget og afdelingsbestyrelsen bad ISH om, at der indhentes ajourførte medlemsoplysninger fra klubberne. ISH indskærpede, at hvis klubberne afgiver urigtige oplysninger, frafalder deres ret til at drive klub i Værebros Park.

Der var opstået usikkerhed om, hvor mange kvadratmeter Værebros Park bidrager med til Det Fælles Hus. Med henvisning til Informationshæftets side 57 fik byggeudvalget bekræftet, at det er 700 kvadratmeter til fællesarealer + 200 kvadratmeter til fællesvaskeri = 900 kvadratmeter i alt.

b) MD orienterede om kommunens igangværende og kommende processer.

c) DCK orienterede om punktet.

Byggeudvalget tog orienteringerne vedr. pkt. a), b) og c) til efterretning.

9. Mødeplan 2025

Alle møder afholdes i Workshopen i centeret i tidsrummet kl. 17-19

Datoer og tidspunkter besluttet for 2025:

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)

Byggeudvalgsmøde nr. 37: onsdag d. 27. august 2025, kl. 17 -19 (uge 35)

Byggeudvalgsmøde nr. 38: tirsdag d. 23. september 2025, kl. 17 -19 (uge 39)

Byggeudvalgsmøde nr. 39: tirsdag d. 2. december 2025, kl. 17 -19 (uge 49)

Ekstra møde i reserve:

Byggeudvalgsmøde nr. NN: tirsdag d. 28. oktober 2025, kl. 17 -19 (uge 44)

10. Evt.

Referat: Ved mødets start oplyste AAJ, at der i den seneste tid at blevet arbejdet på at søge yderligere støttemidler ved Landsbyggefonden.

Hvilket har resulteret i at Landsbyggefonden har øget de støttede arbejder med 41 mio. kr. i forbindelse med en Grøn Screening.

En Grøn Screening er en supplerende ansøgning til en renoveringssag, der modtager støtte fra Landsbyggefonden.

Den supplerende ansøgning beskriver de grønne tiltag, der oplagt kan indpasses og supplere den oprindelige ansøgning.

Tiltagene skal være rentable i forhold til nuværende energiforhold, og sammenholdes med anlægs- og driftsøkonomi.

I Værebros Park gives støtten til udskiftning af vinduer og døre.

Sendt til: **Mødedeltagere samt kopi til SBOA og LAOS**