

DAB mrk. PRJ-2017-00002
0709
AAJ/evli
E-mail aaj@dabbolig.dk
Direkte tlf. 77 32 04 34
Dato 24. juni 2025

**Referat fra byggeudvalgsmøde nr. 36 om helhedsplanen for Værebros Park
Afholdt tirsdag den 3. juni 2025, kl. 17 -19 (uge 23)
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
Ingelise Henriksen	IH	Afdelingsbestyrelsen
Linda Gade	LG	Afdelingsbestyrelsen
Raj Kumar Kalvala	RKK	Afdelingsbestyrelsen (afbud)
Ernst Hans Lundquist	EHL	Observatør
Niels-Henrik Jørgensen	NHJ	Afdelingsbestyrelsen

Rådgivere

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

DAB

Anders Asbjørn Jensen	AAJ	Projektleder, Byg & Renovering
Ditte Clement Kristensen	DCK	Komm. rådgiver, Byg og Renovering,
Pernille Aagaard	PAAG	Driftschef, adm. afd. 4
Sofie Bonde Albrechtsen	SBOA	Boligsocial medarbejder
Kenneth Ralbring	KERA	Ejendomsleder, VBP
Katja Christoffersen	KFC	Teamchef, Beboerservice

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 godkender dagsordenen til byggeudvalgsmøde 36

Referat: Byggeudvalget godkendte dagsordenen til byggeudvalgsmøde 36

2. Godkendelse af referat fra byggeudvalgsmøde nr. 35

Indstilling: At byggeudvalget godkender referat fra byggeudvalgsmøde nr. 35 afholdt tirsdag 22. april 2025.

Referat: Byggeudvalget godkendte referat fra byggeudvalgsmøde nr. 35 afholdt tirsdag 22. april 2025.

3. Genhusning

Genhusningskonsulent fra DAB kommer og svarer på spørgsmål fra byggeudvalget og forklarer, hvad processen er herfra.

Indstilling: At byggeudvalget tager orienteringen til efterretning

Referat: Byggeudvalget tog orienteringen til efterretning

Status primo juni var, at samtlige beboere har modtaget informationsbrev fra genhusningsteamet, og at første etape af beboere har fået yderligere brev med tilbud om første indledende genhusningssamtale.

Alt går som planlagt - beboerne er begyndt at booke møder. De indledende samtaler foregår i beboerhuset, hvor konsulenterne sidder fire dage om ugen. Genhusningsteamet har tæt kontakt med de boligsociale medarbejdere for at gribe udsatte beboere i processen.

Byggeudvalget spurgte blandt andet ind til omdeling af genhusningsbrevene. Brevene er omdelt med post (DAO), og byggeudvalget foreslog om ejendomskontoret i stedet kan stå for omdeling. Ejendomskontoret og genhusningsteamet vil drøfte dette, men postomdeling er lovpligtigt ved udsendelse af varslinger.

Der blev spurgt ind til fleksibiliteten i processen. Der blev blandt andet svaret, at der ikke er nogen beslutninger, der bliver 'låst' i de indledende samtaler. Livet kan hurtigt ændre sig (familieforøgelse, dødsfald, skils-

misse, ny økonomisk situation, sygdom osv.) Derfor forsøger genhusningskonsulenterne at hjælpe, når de undervejs i processen modtager nye henvendelser eller indsigelser fra beboerne. Når det er sagt, så er en genhusningsbolig ikke et tilbud, men en tildeling.

Der blev talt om genhusning i nyrenoverede boliger. I videst muligt omfang genhuses der ikke i nyrenoverede boliger, men det kan blive en nødvendighed. Bliver man genhuset i en nyrenoveret bolig, skal man ikke betale højere husleje end ved genhusning i ikke-renoverede boliger, og man betaler kun for istandsættelsen ved decideret misvedligehold.

Endelig blev der spurgt ind til husleje. Hovedbudskabet var, at man ikke kan komme til at sidde dyrere, end man gør i dag.

4. Alt det, vi ikke gør

Til trods for, at helhedsplanen for Værebros Park er meget omfattende, er der mange ting, som ikke bliver lavet. Vedlagt dagsordenen er bilag 1, som oplister og omhandler alt det, som ikke er inkluderet i helhedsplanen. Projektleder fra AI Arkitekter & Ingeniører (JFS) gennemgår listen på mødet.

Indstilling: At byggeudvalget tager orienteringen til efterretning

Referat: Byggeudvalget tog orienteringen til efterretning.

Det var sagsarkitekt NBU, der gennemgik bilag 1. Projektleder fra DAB, AAJ, supplerede undervejs.

Hovedbudskabet var, at listen både skal ses som en forventningsafstemning omkring helhedsplanens omfang, og som en opfordring til afdelingen om at få lagt en plan for de elementer, der ikke er med i helhedsplanen. Ønsker afdelingen i samarbejde med ejendomskontoret at få indarbejdet nogle af elementerne fra listen i helhedsplanens byggesag, så er det nu ved at være tid til at få dette koordineret. Senest med udgangen af 2025 skal drøftelserne og koordineringen være foretaget.

Kommentarer fra gennemgangen:

1.1 Bolig:

Nye indvendige døre vil indgå som option i et entreprenørbud.

Afdelingen skal tage stilling til, hvilken internet løsning, de ønsker på sigt. Det er værd at undersøge, om en investering i eget fibernet ikke er mest fordelagtig.

1.4 Indgange, trappeopgange og parterregange

Der blev diskuteret, hvad kælderetagen skal hedde i fremtiden, når den ikke længere vil opleves som kælder. Der kom forslag som parterre-

etagen og indgangsetagen.

Det noteres i et opdateret bilag 1 (sendt ud med referat til BUM 36), at trappenedgange til kældre i lavblokke ikke renoveres, se punkt. 1.4

Efterskrift: På efterfølgende møde d. 12. juni 2025 med den daglige drift lagde man sig fast på at stille vedligehold af opgangene i bero og lade disse arbejder inkl. tilhørende økonomi indgå i realiseringen af helhedsplanen.

1.5 Kælderrum

Da alle kælderrum skal rømmes (og hvert enkelt kælderrum skal genhuses) i forbindelse med helhedsplanen, så har afdelingen og ejendomskontoret en oplagt mulighed for at få ryddet op i kælderetagen og få et overblik over, hvad alle rum bliver brugt til. Der er endnu ikke lavet en detaljeret plan for renovering af den nuværende kælderetage.

3.2 Garagerne

Der er tale om jeres carporte, og i det opdaterede bilag 1, der er medsendt referat for BUM 36, er punktet rettet til at hedde 3.2 Carporte.

3.3. Skure

Her præciseres sætningen 'Skure og lignende mellem lavblokke fjernes af hensyn til byggelogistik. Der er ingen planer om reetablering af disse' til 'Fritstående storskraldsskure/knallertskure på parkeringspladsen ved lavblokkene og ved højblokkene fjernes af hensyn til etablering af flere parkeringspladser i helhedsplanen.'

Byggeudvalget spurgte ind til, hvor benzindrevne knallerter og handicap-scootere skal holde i fremtiden, og der blev spurgt ind til parkeringssituationen generelt. Til næste byggeudvalgsmøde, BUM 37, gennemgås plan for parkering.

Efterskrift: På efterfølgende møde d. 12. juni 2025 med den daglige drift; det kan komme på tale at lade renovering af kloak inkl. tilhørende økonomi indgå i realiseringen af helhedsplanen.

5. Beboerinddragelse

Der er afholdt møde med repræsentant fra Sportsklubben om en forventningsafstemning i forhold til den periode, hvor klubben bliver hjemløs. Efter sommerferien planlægges lignende møder med de øvrige klubber.

I samarbejde med den boligsociale helhedsplan, og som en afprøvning af minihaver på skråningen, er der etableret en række plantekasser i beboerhusets gårdhave. Der har været afholdt fire undervisningsgange med en ekstern naturvejleder, og afprøvningen tegner lige nu til at blive en stor succes.

Ligesom de øvrige år deltager repræsentanter fra den fysiske helhedsplan på den årlige sommerfest – arrangeret af den boligsociale helhedsplan og betalt af afdelings-

bestyrelsen.

Medio maj er nyhedsbrev nr. 18 omdelt. Nyhedsbrevet blev godkendt til udsendelse på byggeudvalgs møde nr. 35, d. 22. april 2025 og efterfølgende godkendt indholds-mæssigt pr. mail.

Indstilling: At byggeudvalget tager orienteringen til efterretning

Referat: Det er byggeudvalgets ønske, at samtalerne med de enkelte klubber ikke foregår som individuelle samtaler med hver enkelt klub, men at møderne puljes og afholdes i klubgrupperegion, så der kan koordineres på tværs. Afdelingsbestyrelsen vil gerne informeres om møderne i klubgrupperegion og deltage om muligt.

6. Det Fælles hus – status

a) Underudvalget har holdt møde d. 20. maj, hvor arealskemaet blev gennemgået, og der blev svaret på afklarende spørgsmål til idébeskrivelsen. Herudover blev en studietur til Ballerup planlagt og aftalt til senere afholdelse. Kladde til idébeskrivelsen er sendt til underudvalget d. 9. maj. Bilag er eftersendt d. 19. maj. Kommunens sagsbehandling er som følger: 15. maj sendte Gladsaxe kommune kladden til idébeskrivelsen til orientering til de relevante politiske udvalg (Børne- og Undervisningsudvalget, Kulturudvalget og Økonomiudvalget). Da de berørte kommunale aktører hører til hvert sit udvalg, er sagsgangen som følger: 20/5: Børne- og Undervisningsudvalget (GPV), 3/6: Kulturudvalget (Bibliotek) og 10/6 Økonomiudvalget (Social balance og byggesag).

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

c) DCK orienterer omkring samarbejdet med Realdania/Landsbyggefonden

Indstilling: At byggeudvalget tager orienteringen til efterretning

Referat:

Alle i byggeudvalget får fremover tilsendt referat og materiale fra underudvalgsmøderne. Idébeskrivelsen bliver sendt ud, så snart den er klar, så byggeudvalget har mulighed for at læse den grundigt igennem før BUM 37 den 27. august 2025. På BUM 37 er idébeskrivelsen på dagsordenen med en indstilling om godkendelse.

7. Mødeplan 2025

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

Datoer og tidspunkter besluttet for 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. 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)

Indstilling: At byggeudvalget noterer sig datoerne

Referat: Byggeudvalget noterede sig datoerne.

8. Evt.

Byggeudvalget bedes tilkendegive om der er interesse for at mødes til en kop drikkeelse inden de fleste går på sommerferie i juli?

Referat: byggeudvalget vedtog et forslag om at mødes onsdag 6. august 2025 kl. 17. ISH og DCK udgør festudvalget.

Bilag:

Bilag 1 Notat – alt det som ikke er en del af helhedsplanen

Sendt til:

Mødedeltagere samt kopi til LAOS, EHL (observatør), AER, MOHA

Notat

Sagsnavn: **DAB Værebros Park**
Sagsnr.: **2018 317 00**
Emne: **Alt det som ikke er en del af helhedsplanen, ver. 2, 17. juni 2025**
Til: **Orientering til byggeudvalg**

Helhedsplanen forsøger at pulje så mange renoveringsbehov som muligt og løse dem på én gang. Hensynet til økonomi gør, at der er tale om benhård prioritering, hvor de renoveringsindsatser, der skaber størst værdi for boligafdelingen, vælges til, mens andre indsatser vælges fra.

Vi har her samlet en liste over de emner, som ikke er inkluderet i helhedsplanens budget.

1. Bygningsarkitektur

1.1. Bolig

Der udskiftes ikke indvendige døre i 3.-7.værelses boliger (alle badeværelsesdøre udskiftes dog), men arbejdet medtages som option i forbindelse med udbud.

Det nuværende fibernet og antenne installation bliver nedlagt afledt af de omfattende ombygninger og evt. reetablering er ikke med i helhedsplanen.

1.2. Altan

Disse bygningsdele males ikke:

- betonskillevæg mellem altaner (vanger)
- bagsiden af brystning
- underside af altandæk
- altandæk
- synlige beslag

Nedløbsrør udskiftes ikke.

1.3. Hoveddør

Hoveddørene til jeres boliger skiftes ikke ud. De er for de flestes vedkommende i god stand, og bliver løbende vedligeholdt af driften.

264 hoveddøre bliver flyttet (men ikke udskiftet) som følge af ny elevatorsituation.

1.4. Indgange, trappeopgange og parterregange

Helhedsplanen dækker ikke:

- udskiftning af postkasser
- ny dør mellem forgang og trappeopgang
- renovering af trappeforløb inkl. værn
- renovering af gulve, vægge og lofter
- renovering/udskiftning af vinduer og døre i parterregang
- ny belysning
- ny skiltning

Grundet den nye elevatorsituation omlægges der på hver etage i højblokkene boligareal (2-2,7 m²) til opgangsareal, og disse steder bliver lofter, vægge og gulve naturligvis renoveret.

Der er sat 10.000 kr. af pr. opgang til ny dørtelefoni. Dette dækker kun delvist prisen for nyt dørtelefonsanlæg afhængigt af ambitionsniveau.

Trappenedgange til kældre i lavblokke renoveres ikke.

1.5. Kælderrum

Kælderrum til boligerne renoveres ikke. Enkelte kælderrum nedlægges på grund af nye tekniske installationer og særligt for højblokkene i forbindelse med cykelparkering. Disse kælderrum reetableres andetsteds.

Overflader i kælderetage (ny indgangsetage) renoveres ikke, på nær vægoverflader omkring de nye indgangsdøre i ankomstfacaden.

1.6. Facade

Skader på betonsokler ved gavle og altansider bliver udbedret, dog bliver overflader ikke behandlet til et ensartet udtryk.

1.7. Skorstenen ved blok 1

Helhedsplanen har ingen arbejder på skorstenen. Det er Vestforbrændingen der vedligeholder skorstenen.

2. Installationer

2.1. Brugsvand i højblokkene

Helhedsplanen dækker ikke:

- Brugsvandinstallationer under terræn
Renovering/udskiftning af brugsvandsledninger i jord, såsom vandstik og ledninger til materialegården. Tilstand drøftes og undersøges i samarbejde med driften.
- Brugsvandinstallationer, varmecentraler
Renovering/udskiftning af gennemstrømsveksler og andre hovedkomponenter i varmecentral. Tilstand drøftes og undersøges i samarbejde med driften.
- Vandinstallationer, kælder
Renovering/udskiftning af sanitet, armaturer og hvidevarer i kældrene. Tilstand drøftes og undersøges i samarbejde med driften.

2.2. Brugsvand i lavblokkene

Helhedsplanen dækker ikke:

- Brugsvandinstallationer under terræn
Renovering/udskiftning af brugsvandsledninger i jord, såsom vandstik. Tilstand drøftes og undersøges i samarbejde med driften.

- Brugsvandinstallationer, varmecentraler
Renovering/udskiftning af varmtvandsbeholdere med ladekreds og andre hovedkomponenter i varmecentralen. Tilstand drøftes og undersøges i samarbejde med driften.
- Brugsvandinstallationer, kældere
Renovering/udskiftning af hovedledninger inkl. isolering i kældrene.
Tilstand drøftes og undersøges i samarbejde med driften.

2.3. Varme i højblokke + lavblokke

Helhedsplanen dækker ikke:

- Varmeinstallationerne, under terræn.
Renovering/udskiftning af centralvarmeledninger i jord og ledninger til materialegården.
Tilstand drøftes og undersøges i samarbejde med driften.
- Varmeinstallationer, kældre
Renovering/udskiftning af hovedledninger ekskl. isolering. Tilstand drøftes og undersøges i samarbejde med driften. I drøftelser med driften aftales det om de udbedrer miljøskadelige stoffer i bøjninger mm inden helhedsplanen realiseres.
- Varmeinstallationer, varmecentraler
Renovering/udskiftning af blandesløjfer og andre hovedkomponenter i varmecentral. Tilstand drøftes og undersøges i samarbejde med driften.
- Varmeinstallationerne, kældere
Der etableres ikke nye varmekilder i kældrene, fx radiatorer.

2.4. Ventilation i højblokkene + lavblokkene

Helhedsplanen dækker ikke:

- Ventilationsinstallationerne, kældere
Det etableres ikke mekanisk ventilation i kældrene.

2.5. Skalsikring og videoovervågning

Nedtagning og evt. reetablering er ikke indeholdt i Helhedsplanen.

3. Landskab

3.1. Gårdene mellem lavblokkene

Der ændres meget lidt i gårdene mellem lavblokkene. Legepladser, grillpladser og grønt ændres der ikke ved. Kantzoner og adgangsvej langs indgangssiden fornyes.

3.2. Carporte

Renovering af carporte på parkeringsarealer er ikke en del af helhedsplanen.

3.3. Skure

Fritstående storskraldsskure/knallertskure på parkeringspladsen ved lavblokkene og ved højblokkene fjernes af hensyn etablering af flere parkeringspladser i helhedsplanen.

3.4. Belægninger

Belægninger, der ikke berøres af helhedsplanen, renoveres ikke. F.eks. stiforløb langs sydside af lavblokke og det meste af asfaltbelægningerne på parkeringspladserne. Landskabsarkitekterne vil som led i færdiggørelsen af projektforslaget udarbejdet liste med yderligere detaljering af emner som ikke er med i helhedsplanen.

3.5. Kloakering

Renovering af boligafdelingens spildevandskloakering er ikke en del af helhedsplanen. Koordinering af aktuelle behov for drift og vedligehold drøftes med driften.

Renovering af boligafdelingens kloakering under jeres parkeringsarealer ved både højblok og lavblok er ikke en del af helhedsplanen. Der er udarbejdet tegninger over kloakledninger med angivelser af hvad der er med i helhedsplanen og ikke med i helhedsplanen. Tegninger vil blive tilgængelige som led i færdiggørelsen af projektforslaget

Venlig hilsen
AI a/s

Niels Buchwald

Direkte tlf. +45 40 15 28 55 e-mail: nbu@ai.dk