

## REFERAT BU MØDE 26

Projekt **Gillesager, Fysisk helhedsplan**  
Møde **BU møde om helhedsplanen**  
Sted **BO-VEST, Stationsparken 37, 2600 Glostrup**  
Referat nr. **26**  
Dato **Torsdag d. 22. februar 2024**  
Fra **Trine Relster**  
Deltagere **Johnny Bork - afdelingsbestyrelsen**  
**Lisbeth Gammelholm – beboerrepræsentant**  
**Henny Jensen – beboerrepræsentant**  
**Anders Schou Pleidrup – BO-VEST**  
**Albin Johansson Jacobsen – BO-VEST**  
**Trine Relster – Rambøll**  
**Katja Waagepetersen – Rambøll**  
**David Arias - Rambøll**

20. marts 2024

Rambøll  
Hannemanns Allé 53  
DK-2300 København S

T +45 5161 1000  
F +45 5161 1001  
www.ramboll.dk

Fraværende **Heidi Frølich – suppleant**  
**Lars Jevanord – Rambøll**

Der er ikke udsendt dagsorden til BU mødet, idet mødet alene har som punkt gennemgang af projektforslag; indeholdende:

- 1. Ventilation: Røde blokke/højhus**
- 2. Rørføring, brugsvand og VVS: Røde blokke, højhus**
- 3. Arkitektur**
- 4. Projekt status**
- 5. Tidsplan**

BU godkendelse er markeret med **blåt**. Punkter til opfølgning er markeret med understregning.

## **1. Ventilation**

### **1. Løsninger for ventilation**

#### **De røde blokke**

Løsninger for ventilation i de røde blokke blev gennemgået. Det skal undersøges i tagrummet, hvor meget plads det kræver med to anlæg ift. plads og dimensionering. Hvis der kan være ét anlæg, bliver det løsningen. Denne løsning er også økonomisk mest fordelagtigt.

BU spørger om der vil kunne høres støj fra ventilationen nede i boligerne. Nej, ventilationsanlægget vil være meget støjsvagt, og vil ikke kunne høres i boligerne. Etablering af balanceret ventilation er en meget almindelig løsning til forbedring af indeklimaet i almindelige boligrenoveringer. Balanceret mekanisk ventilation sørger for udsugning fra bad og emhætte, mens der tilføres frisk luft til boligen fra indblæsningsarmaturer i opholdsrummene. Dermed sikres et godt indeklima i boligen, ved at der er balance mellem mængden af frisk luft der bliver suget ind, og mængden af brugt luft der blæses ud.

Der skal etableres en ny forbedret adgang til tagrummet, hvor placeringen af anlægget skal være så tæt på adgangen til loftsrummet som muligt, så der er let adgang i forbindelse med tilsyn.

BU spørger om der er taget højde for brandvæg. Ja det er et lovkrav, og der er selvfølgelig fokus på brandsikkerhed i projektet.

Balanceret ventilation er mekanisk ventilation, hvor der med en ventilator indblæses og udsuges samme luftmængde i boligerne.

BU spørger om beboerne kommer til at kunne regulere på ventilationen i boligerne? Der etableres et grundsug fra emhætten hvor beboer kan skrue op; dette er et krav i bygningsreglementet (BR). Beboere kan skrue op og ned for emhætten, når der skrues op for emhætten, øges luftmængden i de øvrige rum, så der ikke kommer et 'vakuüm'.

På badeværelset skal udsugningen placeres så tæt på brusenichen som muligt, for optimalt at suge den fugtige badeluft ud. Rambøll skal undersøge hvad der kan lade sig gøre i forhold til loftshøjden.

Der er en lang række brandkrav og lovkrav i forhold til BR, der skal overholdes ved gennemførelse af renoveringen, og derfor bliver kanaler til ventilationen selvfølgelig brandisoleret.

Indblæsningsluften, der kommer ind i boligen, er forvarmet til 20 grader. BU spørger, om der bliver mulighed for, at man kan skrue ned for temperaturen, hvis man gerne vil have det koldere i boligen. Den luft der kommer fra ventilation, er en måde at skifte luften ud i boligen på, og er ikke medvirkende til at varme boligen op. Beboerne kan skrue op/ned for radiator og regulere temperaturen i boligen ift. at få en køligere temperatur i fx soveværelse. Radiatorer medvirker til at varme bolig op, ventilation sikrer luftudskiftning og dermed indeklima.

BU spørger til hvor ren den luft er, som der blæses ind i boligerne. Det vil være en renere luft, end den der kommer udefra når man åbner vinduet, idet luften der trækkes ind via ventilationen, bliver filtreret.

BU spørger om man bruger mindre varme i lejemålene med denne type af ventilation. Det kommer an på, hvad man sammenligner med. Generelt kan det forventes at varme-forbruget i boligerne mindskes, da bygningerne bliver bedre isoleret og der kommer nye vinduer og entredøre. Hvis beboere lufter normalt ud og opretholder godt indeklima (det anbefales at lave god gennemtræk i boligen 3 gange dagligt), så vil der sandsynligvis være en besparelse. Beboere der aldrig lufter ud, vil nok ikke få en besparelse

Mekanisk balanceret ventilation er den mest optimale måde at skabe et godt indeklima i boligen med, samt at fremtidssikre boliger og bygninger.

### **Højhuset**

I prøveboligen vil der, som forsøg, blive etableret udeluftsventil ved radiatoren. Radiator med denne løsning kan kun etableres ved ydervæg, og kan derfor ikke etableres i køkkenerne.

Rambøll er ved at undersøge om ventiler i facaden bliver spalteventiler eller firkantede ventiler

## **2. Rørføring, brugsvand og VVS**

### **Generelt højhuset og de røde blokke**

Fremtidigt kommer man til at kunne fjernaflæse vand- og varmeforbrug. Det skal koordineres, at det bliver samme leverandør.

Der etableres radiatorer i alle badeværelser for at mindske fugt. BU orienterer om, at det ikke er alle badeværelser der har radiator; det drejer sig om boliger i nr. 266 og 270, til venstre. Fremtidigt bliver der radiator i alle badeværelser, så det bliver ens for alle boliger.

BU spørger om der er krav til type af radiator? Nej, der er som sådan ikke krav, men radiator skal dimensioneres så den passer til rummets størrelse, dvs. antal m<sup>2</sup>.

I dag er der i de røde blokke ét rør ved radiatoren der kører isoleret op, i højhuset er der to rør. Fremtidigt bliver det, ved etablering af radiatorerne, tilpasset og ens for hele afdelingen.

### **Højhuset**

Det er besluttet (i udviklingen af helhedsplanen) at vindueskarmen i højhuset skal være lavere end den er nu. Det skal tilpasses ift. størrelsen på radiatoren. Rambøll skal undersøge nærmere hvad der er af muligheder; enten ved at radiator bliver tykkere eller at den ikke bliver så høj.

Radiator kan blive tykkere, hvis ikke det er muligt at placere ventil ved radiator (som det ønskes for at minimere trækgener). De nye vinduer vil få et større glasareal, fordi de eksisterende vinduer har to rammer. Fremover vil der kun være en ramme, og dermed vil der komme mere lys til boligen. Der vil blive lavet en prøve på vinduerne i

prøvelejligheden, og det vil blive undersøgt om vinduet i stuen, kan få en lavere brystning. Dette vil afhænge af radiatorens størrelse.

Rambøll følger op på dette, og udfører prøve når der er fundet løsning på etablering af prøvebolig/prøvefelter.

BU spørger til, hvad udluftet faldstamme er? Udluftet faldstamme er for at sikre at luften i afløbssystemet bliver cirkuleret - og derfor føres luften op til taget hvor der er en udluftningsventil.

De rør, der kan ses i loftet på badeværelserne (afløb fra badeværelse ovenover), vil 'forsvinde', så de fremtidigt ikke vil kunne ses. Der kommer nedsænket loft, hvor installationer er ovenover; og i loftet kommer der lysspot og ventilationsventil. Loftet bliver fremtidigt ca. 2.3 m. De præcise mål for loftshøjde kendes først senere når Rambøll har tegnet projektet i detaljer.

Der etableres en ny teknikskakt i alle køkkenerne. Hvorvidt lem til teknik skal være med lås, er ikke afklaret endnu.

BU spørger om kloakrør i terræn og om hvor det hører til i projektet. Rambøll har udarbejdet overblik og projekt for kloakarbejder.

Prøvebolig:

Der vil ikke blive etableret nye faldstammer i prøveboligen, da det er for omfattende arbejder, men der vil blive trukket rør fra kælder, der kan tilsluttes det eksisterende. Der vil være afmontering af det gamle system og tilkobling til det nye under den endelige renovering af opgang 264.

Rambøll understreger at det haster med at finde en prøvebolig, som skal være i stueetagen. Der skal orienteres til beboerne, at der skal udføres prøvebolig, samt om de øvrige undersøgelsesarbejder der vil pågå inden renoveringen begynder.

### **De røde blokke**

Der er forskellige muligheder for placering af aflæsningsmålere i de røde blokke. Endelig placering er ikke afklaret endnu.

### **3. Arkitektur**

Rambøll har udarbejdet oplæg, der er fremsendt til BU inden møde. Det skulle af oplægget have fremgået mere tydeligt, at dette oplæg alene handlede om arkitektur - og ikke de detaljerede tekniske løsninger.

Højhus: Facade og opgange

I forbindelse med, at de lette facadepartier skal udskiftes, har Rambøll udarbejdet forslag om et generelt forbedret udtryk (opfriskning) af facaden på højhuset. Med dette forslag vil arkitekturen - tidstypisk fra da højhuset blev bygget - og det oprindelige udtryk bliver mere tydeligt ved at gavle, udvendige beklædninger på trappetårne, de lette facadepartier, herunder døre- og vinduesrammer, samt døre fra svalegang til trapper udskiftes til i en mørk brunlig farve. Ved at etablere en kontrastfarve mod betonen træder højhusets konstruktive stramme struktur frem - som er tidstypisk fra da huset blev

bygget - og huset står mere skarpt. Den brunlige farve vil bevirke at snavs og slid ikke ses så tydeligt på facaden, og vil medvirke til at højhuset står mere tydeligt i landskabet med sin tidstypiske arkitektur - og ikke se så nedslidt ud.

Der er delte meninger i BU om farven, og der ønskes et nyt bud på en lysere facadefarve, da nogle fra BU ikke ønsker den er helt så mørk.

Det er Rambølls ønske og anbefaling at benytte en brunlig farve til facaden, der vil fremhæve bygningens arkitektoniske kvaliteter, kvalificere arkitekturen og fremtidssikre bygningens arkitektoniske levetid. Rambøll henstiller til at BU anerkender den arkitektoniske faglighed der ligger til grund for Rambølls forslag, da beslutning om facadeudtryk har en stor arkitektonisk konsekvens og betydning for hele nabolaget - i mange år fremadrettet.

Det blev aftalt at Rambøll tager en dialog med Brøndby kommune for at afsøge og afstemme muligheder for facadefarver. Der indkaldes til et særskilt møde angående farver på bygning/og opgange.

Generelt er der mange bindinger på, hvad der kan lade sig gøre ift. statik, vægt og materialer. Der er beregnet 5 % råderum ift. forøget vægt på højhuset, og derfor er det begrænset hvad der er af muligheder ift. facadeplader mv. Mursten for at føre huset tilbage til det oprindelige udtryk er ikke en mulighed.

Rambøll er i øjeblikket i gang med at undersøge om de hvide plader, der sidder på facade/svalegang/altan, kan genbruges. Pladerne er de oprindelige plader og kan ved istandsættelse holde mange år endnu; der kan være en besparelse ved at genbruge dem, og af bæredygtighedshensyn kan der også være en fordel ved at de genbruges.

Pladerne indeholder asbest og Rambøll er ved at undersøge om pladerne kan genbruges ved at de renses, friskes op og får en behandling der forseglar asbesten. Der kigges generelt i projektet på muligheden for at genbruge materialer. BU påpeger, at det ikke er den løsning, beboerne har stemt ja til ved skema A. Her blev aftalt nye, vedligeholdelsesfri plader. BU udtrykker samtidig bekymring for driften af pladerne, hvis de bliver malet ift. om der skal afsættes midler i langtidsplanen. Det er BU's ønske at der kommer mere lys ind til boligerne. Der har tidligere været forslag om delvist transparente plader, men dette er ikke en mulighed på grund af sikkerheden for beboerne, idet fornemmelsen af transparens kan give en utryk fornemmelse af - på de øverste etager - at man kan falde ud.

[BU godkender at der laves en prøve på plader, hvor de renses og får en behandling enten ved lak eller farve.](#)

Rambøll følger op når der er udført prøver på forskellige løsninger.

BU spørger til om gavplader kan males, og i så fald hvor lang tid maling holder og hvad driften er over tid. De eksisterende gavplader kan ikke genanvendes, da gavlene bliver 'tykkere', fordi der kommer isolering. BU spørger til hvor tyk isoleringen bliver? Det vides ikke endnu.

Der kommer ny opgangsdør med automatisk døråbning til de 5 opgange i stueetagen i højhuset. Der er økonomi i helhedsplanen til maling af de to trappetårne i nr. 264 og 272. Anders følger op på langtidsbudgettet hvad der er af midler til maling af trappeopgange ift. snitflader i helhedsplanen.

#### Snitflader mellem helhedsplan og langtidsplan er punkt til opfølgning.

##### Vinduer:

Vinduer kommer til at gå til underkant, så de kommer tilbage til det oprindelige udtryk: Der vil komme mere glasflade/vindue, fordi den gamle karm fjernes, og det vil give mere lys til boligen. Der er udarbejdet støjnotat, herunder også ift. vinduerne.

##### Boliger:

Ombygningeboliger er en bolig på 107 m<sup>2</sup> (til orientering).

Altandør skal åbne udad.

Højhuset renoveringsboliger. Der kommer til at være en snitflade mellem malerarbejder i helhedsplanen og det som beboerne selv skal male. Det vil senere blive præciseret hvad de nøjagtige snitflader er, så beboerne evt. selv kan forberede malerarbejde.

Eltavle er en del af projekt.

##### De røde blokke:

Rambøll vil gerne købe genbrugsmursten og genbrugstagsten, så tagsten passer til de eksisterende. Der er købt ekstra tagsten, til en 1/5 del af prisen og i farver der nogenlunde matcher de eksisterende.

Fremviste planer for boliger i de røde blokke er ikke de rigtige; det er Rambøll opmærksom på.

##### Vinduer røde blokke:

Hvis Brøndby kommune ikke godkender 2-fags vinduer (som foreslået af Rambøll), så ønsker BU ét stort vindue der kan vendes. Der skal være børnesikring på vinduer. Altandør i stueplan skal være med nøglelås, med tyverisikring/sikringsbeslag.

#### Punkt til opfølgning.

##### Fælles:

##### Køkkener:

Som aftalt på BU møde nr. 25, vil der blive indhentet en pris på trådkurve til køkkenet, for hhv. etablering af skuffe nederst i skab, og for etablering af skuffer i hele skabet. Indhentes som optionspris, dvs. en pris for hvad det evt. vil koste at etablere.

BU spørger om opvaskemaskine må stå ved siden af komfur – ja det må den

BU ønsker at beskrivelse af bøjlegreb ændres til gråt børstet stål. BU understreger at plade over komfur skal være i hvidt glas op til emhætte. Rambøll er opmærksom; det er indskrevet i projekt.

Badeværelser:

BU ønsker at badeværelser i højhuset skal være med samme farve på gulv og væg som i de røde blokke dvs. grønne fliser gulv til loft bag toilet og råhvide fliser i resten af badeværelset. Fliser på gulv skal være 'ikke glatte'. Badeværelser bliver ens i de røde blokke og i højhuset.

BU spørger til hvordan det sikres at der ikke bores i fliserne i badeværelserne. Der udarbejdes normalt en vedligeholdelsesbeskrivelse til beboerne, når renoveringen er afsluttet, hvori der beskrives vedligehold og brug af den nyrenoverede bolig. BU ønsker, at vedligeholdelsesbeskrivelse skal være klar, når de første beboere flytter tilbage til deres bolig efter genhusning.

Gulve:

BU ønsker nye gulve i bøg med mat lak. Der understreges at gulve skal være i fabrikskvalitet, så lakken kan holde længere.

Rambøll indhenter prøver på forskellige bredde af bøg og i lakeret mat bøg, samt uddyber hvad lydbrikker er. Punkt til opfølgning.

Ny entredør:

Det blev besluttet at entredør (mellem bolig og opgang), skal være med: sparkeplade (ud mod opgang), dørgreb og dørspion, 3-punktslås, nøgletås, og 6-stiftet nøgle. Dør skal være grøn, så den matcher farve i opgang. Nøglesystem er en bygherreleverance, så det er i overensstemmelse med BO-VEST' krav og ønsker.

Beboerne skal orienteres om, at hvis de selv har etableret en ekstra nøgletås skal de selv etablere den igen.

Farve trappeopgange/trappetårne:

Der er enighed om at det er en god ide, hvis der via farver kan tilskyndes til at beboerne bevæger sig mere – dette kan bl.a. gøres ved at opgangene bliver mere imødekomende og 'venlige' så man får lyst til at tage trapperne i stedet for elevator.

Det blev besluttet der ved et af de kommende BU møder afholdes en workshop om identitet/skiltning ved indgangspartier/ankomst til opgange, samt farve på højhus.

Punkt til opfølgning ved Rambøll (inden sommerferien).

#### **4. Projekt status**

Der arbejdes i øjeblikket på forskellige små projekter, hvor Rambøll skal indhente viden og være sikker på, at eksisterende bygninger, konstruktioner og materialer er som forventet inden den store renovering begynder.

Prøveprojekter for at indhente viden og teste løsninger er:

Projekt 1: Nedrivning af en bolig i højhuset til prøvebolig

Projekt 2: Opbygning af prøvebolig i højhuset. dvs. at der inde i boligen udføres løsning for bad og køkken

Projekt 3: Udvendige arbejder på de røde blokke, hvor gavlaltaner i Lindeager 33 tages ned og genmonteres, samt prøve for om der kan saneres ud igennem gavlen/loftet, og undersøge om materiale kan komme ud af bygningen. Der skal også tages prøver på miljøproblematiske stoffer. Det betyder, at der skal undersøges for bl.a. asbest, bly og pcb. Der udføres prøvetagning af miljøproblematiske stoffer, for at der ikke skal dukke for mange overraskelser op under selve renoveringen. Viden om forskellige stoffer skal bruges til at beskrive håndværkernes arbejde og håndtering. Desuden skiftes der i en stueejlighed, Lindeager 39, vinduer i facaden på østsiden, samt facadeparti inkl. vinduer og altandør på vestsiden.

## **5. Tidsplan**

Punktet blev ikke gennemgået.