

## REFERAT BU MØDE 28

Projekt **Gillesager, Fysisk helhedsplan**  
Møde **BU møde om helhedsplanen**  
Sted **BO-VEST, Stationsparken 37, 2600 Glostrup**  
Referat nr. **28**  
Dato **Torsdag d. 26. april 2024**  
Fra **Trine Relster**  
Deltagere **Johnny Bork – afdelingsbestyrelsen**  
**Lisbeth Gammelholm – beboerrepræsentant**  
**Henny Jensen – beboerrepræsentant**  
**Heidi Frølich – suppleant**  
**Anders Schou Pleidrup – BO-VEST**  
**Torben Henningsen – BO-VEST**  
**Trine Relster – Rambøll**  
**Katja Waagepedersen**  
**Lars Jevanord – Rambøll**

13. maj. 2024

Rambøll  
Hannemanns Allé 53  
DK-2300 København S

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

Fraværende **Albin Johansson Jacobsen – BO-VEST****Dagsorden til byggeudvalgsmøde. Punkter der er markeret med **blåt er til orientering****

- 1. Præsentation ny projektleder BO-VEST**
- 2. Gennemgang af PPV – [Bilag 01](#)**
  - Henlæggelser, gulve, maling af opgange mv
- 3. [Overblik over ekstra tiltag ifm. helhedsplanen udførelse:](#)**
  - Gulve, kloak
- 4. [Snitflader i helhedsplanen arbejder](#)**
  - Overblik over arbejder i helhedsplanen ift. hvis beboerne selv ønsker at få malet
- 5. [Etablering af individuelle målere for kold/varmt vand](#)**
- 6. [Råderetssager er midlertidigt sat på stop](#)**
- 7. [Grøn screening](#)**
- 8. [Gulv/farve på karme til entredør](#)**
  - Der vises forskellige prøver på typer af trægulv (bøg)
  - Rambøll anbefaler ens farve på dør og karm i opgang
- 9. [Facadefarve på højhuset](#)**
- 10. [Orientering genhusning](#)**
- 11. [Kort status over arbejder prøvelejlighed/ prøveløsninger i rød blok](#)**
  - Tidsplan - [orientering](#)
  - Fliser badeværelse
  - Løsning for bevaring af skabe
- 12. [Referater, beboerinformation/Byggenyt](#)**
- 13. [Tidsplan](#)**
- 14. [Evt.](#)**

Blå = Godkendte beslutninger  
Understregning= Punkt til opfølgning

---

### **Pkt. 1. Præsentation ny projektleder BO-VEST**

Torben Henningsen er ny projektleder fra BO-VEST og overtager projektet fra Anders.

### **Pkt. 2. Gennemgang af PPV**

PPV er plan for de planlagte periodiske vedligeholdelser der skal ske for afdelingen, dvs. afdelingens langtidsbudget. I forhold til midler fra PPV'en kan visse beløb overføres til byggesagen, p.t. er der ca. 43 mio. kr. på afdelingens langtidsbudget. Midler fra PPV'en skal benyttes til udbedring af de forhold de er afsat til.

**2.1** Der er også afsat beløb til udskiftning af komfurer.

BU ønsker at se hele PPV'en til gennemgang - BO-VEST fremsender PPV'en til BU.

BU ønsker at der kommer ny klinker i stueetagen i de 5 opgange i højhuset.

Det foreslås at de gule mursten på vaskeriet males i en farve. Rambøll noterer dette, og opfølgning kommer som punkt på et følgende BU møde.

Der kommer en ny optegning af p-pladser i forbindelse med nedgravning af affaldscontainere foran højhuset og de to røde blokke. Hver p-plads får standardbredde på 2,5 m. Dermed bliver fordelingen ens i stedet for at de bliver smallere, hvilket særligt er et problem ved rød blok Lindeager. Der skal udføres ny opstregning af pladserne i forbindelse med nedgravning af de planlagte affaldscontainere, og BU foreslår at begge dele udføres som fremskudt arbejde. Rambøll følger op.

### **Pkt. 3. Overblik over ekstra tiltag**

I forbindelse med arbejderne i helhedsplanen er der andre arbejder, som det vil være hensigtsmæssigt at få udført i forbindelse med at der alligevel udføres arbejder i afdelingen. For beboerne vil det også være en fordel at få udført disse arbejder, mens der alligevel er håndværkere i afdelingen.

#### Trægulve:

Der er lavet beregning for hvad det koster at få etableret nye trægulve i højhuset, da de mange steder er meget nedslidte og ikke kan slibes mere ned. Der vil i helhedsplanens arbejder alligevel være delvist udskiftning af gulv i forbindelse med etablering af nye rørinstallationer. Overordnet vil udskiftningen generere en besparelse og bedre kvalitet af gulve. I de røde blokke bliver der lagt nye lyddæmpende gulve, da de nuværende gulve udover at være nedslidte ikke lever op til kravene ift. lyd og støj. I højhuset lever gulvene op til krav om lyd og støj, men er nedslidte.

Der er afsat beløb på PPV (langtidsvedligehold for afdelingen), så mens der alligevel arbejdes i boligerne, vil det være lettest at trægulvene også udskiftes. Det vil gøre håndværkernes arbejde langt lettere og smidigt, da der ikke skal afdækkes i boligen og udføres tilpasninger i forhold til rørhuller mv.

BU spørger om mindskelse af lyd mellem boligerne i højhuset. Det er især ved rørføringer mellem etagerne at der er udfordringer med lyd og lugtgener. De bøsninger der vil blive brugt i rørene ved renoveringen, vil overholde nye krav ift. lyd og brand.

#### Dræn foran højhuset:

Der har tidligere været udført forskellige lappeløsninger for dræn foran højhuset, og der er ikke noget ordentligt dræn. Rambøll anbefaler at der udføres dræn som fremskudt arbejde, så der ikke opstår for mange uforudsete forhold når den store renovering begynder. Dette vil kun være foran højhuset. Drænet skal placeres helt ned til kælderniveau, så der kan blive udfordringer ift. adgangsveje når der skal udføres drænarbejde.

Beboerne skal naturligvis orienteres om dette når udførelsen af dræn nærmer sig, da det vil have betydning for adgangsveje mv.

Det aftales at Rambøll får nummer til Leon (tidligere drift) for oplysninger vedr. tidligere dræn. Etablering af dræn vil ske som fremskudt arbejde, Rambøll vender tilbage med hvordan dette arbejde vil forløbe

#### **Pkt. 4. Snitflader i helhedsplanen arbejder**

Rambøll gennemgik overblik over hvor arbejderne i helhedsplanen stopper ift. hvis beboerne selv skal male – hvis de ønsker det. Det er kun køkkener og bad hvor der via renoveringen males i hele rummet – i de resterende rum, vil der kun blive malet omkring vinduerne og hvid farve. Entredør til opgang udskiftes – og bliver hvid indvendig mod boligen, og mørkegrøn ud mod opgangen.'

BU spørger til, hvordan de nye gulvpaneler i højhuset bliver, da de originale døre og gulvpaneler i højhuset er i teaktræ. Der kommer sandliste mellem gulve/facadepartier og almindelige hvide fodpaneler mod vægge.

#### **Pkt. 5. Etablering af individuelle målere for kold/varmt vand**

Der er i dag hverken vand- eller varmemålere i afdelingen. Dette forberedes der til i helhedsplanen, med opsætning af pasrør, som vandmålerne efterfølgende kan indsættes i. Først når byggesagen er helt afsluttet opsættes målere, da der ikke kan udarbejdes et fordelingsregnskab med kun delvist opsatte målere. El-forbruget afregnes direkte med forsyningen. Målerne skal udskiftes hver 8-10 år, da målingen med tiden bliver upræcis.

#### **Pkt. 6: Råderetssager**

Råderetssager er sat på stop. Hvis beboer selv udfører arbejder i boligen, vil det være for egen regning. Det er ikke muligt for beboerne at benytte vedligeholdelseskontoen.

Der skal afsættes midler til individuelle vand-og varmemålere i afdelingens langtidsbudget.

#### **Pkt. 7. Grøn screening**

Der gives ca. 6.5 mio. kr. i støtte til energibesparende tiltag fra Landsbyggefonden. Det vil være omkring 12 mio. kr. man kan spare over tid ift. de forskellige tiltag fx vil der generelt komme mindre varmetab i bygningerne. Individuel varmemåling vil give ca. 10 % besparelse, fordi beboerne bliver mere opmærksomme på deres forbrug. Solceller

kan etableres på vaskeri, Rambøll anbefaler at der ikke etableres solceller på højhuset, idet drift og vedligehold er vanskeligt.

I forhold til vinduerne i højhuset bliver dobbeltrammen fjernet, så der kommer mere lysindfald til boligerne. Den nuværende vægt i højhuset skal bevares, og derfor er der krav til vægten for vinduer. Dette vil blive beskrevet i udbuddet til entreprenøren. Der må ikke tilføjes yderligere vægt i højhuset pga. statik – og der er generelt i projektet en række krav og lovgivning ift. statik og brandforhold, der skal overholdes.

[BU godkender den grønne screening.](#)

Strøm fra solceller vil gå til fælles udgifter som ventilation, vaskeri mv.

Oversigt over grøn screening sendes med referat. [Bilag 01.](#)

## **Pkt. 8. Gulv/farve på karme til entredør**

### **8.1. Typer af trægulv (bøg)**

Rambøll viser to forskellige typer af gulv ift. knaster, lak og mathed i lakken. Gulv med fabrikslak er ca. 15 % dyrere. Rambøll indhenter pris på fabrikslakeret brædder som en optionspris fra entreprenøren

[BU vælger gulvtype \(type 2\), hvor der kan ses lidt knaster, hvilket giver gulvet et spil og liv. Der vælges ultramat lak.](#)

### **8.2. Anbefaling af ens farve på dør og karm i opgang**

Rambøll anbefaler at entrédør og karm/lysning får samme farve.

[I højhuset godkender BU at dør og lysning \(karm\) får samme farve.](#)

Rambøll er opmærksom på, som BU også har oplyst, at karme er forskellige i højhuset og de røde blokke. Der er ikke fundet en løsning endnu for lysning og dør i de røde blokke. [Rambøll følger op.](#)

[Efter mødet er det aftalt, at også karme og lysninger/gerigter i de røde blokke får samme farve som døren da lysningen med den samme entrédør vil blive 4-5 cm smalle.](#)

## **Pkt. 9. Facadefarve på højhuset**

Rambøll har haft dialog med kommunen, der har orienteret om at der ikke må etableres facade i pangfarver. I Rambølls forslag etableres lette facadepartier på begge sider (øst- og vestside) af højhuset i en brunlig farve. BU understreger igen, at de er uenige i dette farvevalg og ønsker en ny drøftelse heraf.

Rambøll er opmærksom på altanskillepladerne i sammenlægningsboliger (mod altansiden).

BU spørger til, hvordan de lette facadepartier patineres med tiden? Glansen vil blive mere mat med årene, men farven vil være den samme. Den præcise glans på pladerne kendes ikke endnu. BU henstiller til, at der ikke er for meget glans på pladerne – en glans vil naturligt aftage med tiden ift. vind og vejr.

De fremviste plader skal ikke males og er vedligeholdelsesfrit; de vil kunne holde i farve mv. i hele den levetid, der er for den type af plader.

Det aftales at der udføres en prøve på brunlig facadeplade i prøveboligen.

Hvis BU ønsker at se denne type af facadeplade har Rambøll udarbejdet et lignende projekt i Valby, på Gadekærvej, som BU kan kigge på.

#### **Pkt. 10 Genhusning**

BU spørger til omfanget af, at pavilloner er delvist møbleret. Rambøll er opmærksom på at beboerne skal have deres egen seng med, hvilket også er blevet drøftet tidligere i BU.

Udbuddet for pavilloner skal sendes ud efter sommerferien, og Rambøll foreslår at der holdes et BU møde efter sommer med 'indretning' af pavilloner som punkt. BU gør opmærksom på, at der også skal etableres et midlertidigt ejendomskontor i pavillon på hundemarken, da der vil være meget støj under renoveringen. Det er tidligere aftalt, at den skal placeres ved pavillon til midlertidigt fælleshus.

Indretning af pavilloner kommer som punkt til opfølgning

#### **Pkt. 11. Prøveblok**

BU har orienteret om at der er plads til entreprenørens containere forrest i affaldsskuret i forbindelse med arbejder i prøveboligen i højhuset. Rambøll er opmærksom på dette og afholder byggepladsmøde med entreprenør i løbet af uge 18.

I prøveboligen forberedes der rørkasser for at se hvordan de tilpasses rummene, men der etableres ikke rør, ventilation.

Prøveboligen og prøvearbejder er til afprøvning af arbejdsprocesser – også ift. miljøfarlige stoffer – og for at undersøge hvordan de forskellige løsninger kan udføres.

BU spørger til, hvornår facadepartier udskiftes (ift. asbestarbejder). Det bliver undersøgt hvordan arbejdsforholdene skal være ift. asbest; her vil arbejderne i prøveboligen give et godt overblik over de eksisterende forhold.

De beboere, der bor i naboopgange, kommer ikke i berøring med de arbejder der kommer til at foregå i boligerne (miljøfarlige stoffer). Arbejderne vil foregå helt i overensstemmelse med lovgivningen for den type af arbejder. Håndtering af asbest og PCB vil blive beskrevet i udbuddet til entreprenøren – der er omfattende regler og love for hvordan det skal håndteres.

I de røde blokke etableres der et hul igennem gavlen i tagrummet, så der ikke slæbes affald igennem opgangen.

For prøvearbejder i rød blok, er der i øjeblikket udbud, og det forventes der kommer pris fra entreprenør/håndværker omkring 10 maj.

Rambøll skal kigge på, hvad der kan være af løsninger for bevaring af skabe i forbindelse med etablering af de nye gulve. Erfaringer og udførte løsninger fra prøveboligen vil blive implementeret i projektet.

Rambøll undersøger i prøveboligen hvad der kan lade sig gøre ift. at bevare de originale indbyggede skabe.

Der sendes varslinger ud til beboere fredag d. 27. april.

### **Pkt. 11. Referater, beboerinformation/Byggenyt**

Rambøll foreslår at informationsskrivelse fremover kaldes Byggenyt eller lign. da fasen snart overgår til, at der konkret bliver bygget/renoveret i afdelingen.

### **Pkt.12. Tidsplan:**

Den overordnede forventede tidsplan er:

#### Udarbejdelse af udbudsprojekt (stort udbud):

1. april 2024 – 15. september 2024.

#### Kvalitetssikring, granskning og godkendelse af udbudsprojekt:

15. september 2024 – 26. november 2024.

#### Projekt sendes i prækvalifikation/udbud for at finde en entreprenør:

Ultimo november 2024.

#### Frist hvor entreprenøren skal aflevere (licitation):

Primo maj 2025.

#### Godkendelse af skema B, dvs. godkendelse af budget på afdelingsmøde:

September 2025.

#### Byggestart:

Oktober 2025.

Tidsplanen er en forventet tidsplan sådan som projektet ser ud nu. Der kan ske uforudsete hændelser, der kan have betydning for tidsplanen.

### **Pkt. 13. Evt.**

BU spørger til hvis møbler braser sammen når de skal flyttes, fordi de er for vakkelvorne. Flyttefirmaet, der er tilknyttet genhusningen, kommer typisk og foretager besigtigelse inden der skal flyttes. Hvis der er møbler, der vurderes at være for vakkelvorne, skal beboere selv flytte dem, da flyttefirmaet ikke vil tage ansvar for dem.

### **Næste BU møde aftales til 6. juni kl. 18.30 – hos BO-VEST**

Punkter til beboerinformation:

- Nye gulve
- Snitflader i HP' og beboerarbejde/malerarbejde. Hvis man vil sætte i stand – må man selv arrangere det og finde logi for egen regning under istandsættelse (genhusning kan ikke forlænges til dette formål)
- Vedligeholdelses konto følger lejlighed; der bliver ikke rørt ved vedligeholdelseskontoen
- Beboernes eget ansvar at flyttevakkelvorne møbler