

## REFERAT BU MØDE 29

**Projekt** Gillesager, Fysisk helhedsplan  
**Møde** BU møde om helhedsplanen  
**Sted** BO-VEST, Stationsparken 37, 2600 Glostrup  
**Referat nr.** 28  
**Dato** Torsdag d. 6. juni 2024  
**Fra** Trine Relster  
**Deltagere** Johnny Bork – afdelingsbestyrelsen  
Heidi Frølich – afdelingsbestyrelsen  
Lisbeth Gammelholm – beboerrepræsentant  
Henny Jensen – beboerrepræsentant  
Torben Henningsen – BO-VEST  
Trine Relster – Rambøll  
Lars Jevanord – Rambøll

**Fraværende** Albin Johansson Jacobsen – BO-VEST  
Katja Waagepedersen – Rambøll

18. juni. 2024

Rambøll  
Hannemanns Allé 53  
DK-2300 København S

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

Blå = Orientering  
Understregning= Punkt til opfølgning

---

### Dagsorden:

- Forslag til procedure for spørgsmål, svar, opfølgning, kommentarer mv**
- Reetablering af området bag de røde blokke.** Rambøll er usikker på hvad der menes med dette spørgsmål, mener BU efter at pavilloner er fjernet? Eller menes der areal bag højhuset?
- Status på prøvebolig nr. 264**
  - Adgangsveje for beboerne
- Overblik trægulve:**
  - Orientering om hvad lydbrikker er
  - Omfang af udskiftningen: entré og pulterrum?
- Workshop/møde om identitet og skiltning ved indgangspartier/ankomst til opgange.** [Rambøll anbefaler at dette møde holdes efter sommerferien.](#)
- Evt.**
- Næste møde**

### **Pkt. 1. Forslag til procedure for spørgsmål, svar, opfølgning, kommentarer.**

Idet der bliver sendt mange mails frem og tilbage mellem BU og Rambøll, og der er mange emner og punkter der enten er spørgsmål, afklaringer, emner til opfølgning mv. foreslår Rambøll, at der fremtidigt arbejdes i et løbende dynamisk dokument. Dette vil skabe bedre overblik over, hvad der er af punkter til BU møder, hvad der er aktionspunkter, hvad der er til opfølgning osv.

BU foreslår at dokumentet deles på Sharepoint, hvor BU gives adgang til det specifikke dokument. På den måde kan alle læse dokumentet og undgå de mange mails frem og tilbage. I Sharepoint er der historikfunktion med mulighed for gendannelse til en tidligere version. Det er også muligt at gemme en kopi på sin computer.

Der er enighed i BU om at gøre arbejdsgang og overblik mere dynamisk og enkel. Det blev besluttet at der arbejdes på denne måde, og BU evaluerer på denne procedure i løbet af efteråret; efter 1-2 afholdte BU møder. Beslutningslisten uploades ligeledes samme sted og opdateres løbende. Til opfølgning.

### **Pkt. 2. Reetablering af området bag de røde blokke**

BU spørger til reetablering af området bag de røde blokke i forbindelse med de prøvearbejder der skal udføres. Rambøll har tidligere orienteret om at opgangene ikke vil blive benyttet, og der benyttes en bæltekran fra altansiden til at udskifte vinduer, gulve, fjerne affald m.m. Rambøll vil undersøge om der kan blive opstillet containere til byggeaffald på græsplænerne, så inddragelse af p-pladser undgås.

BU spørger om der i den forbindelse bliver fjernet buske og træer - og om der efterfølgende vil være buske, træer, græs der skal genetableres? Og bliver genetablering dækket af helhedsplanen eller skal det dækkes af afdelingen? Generelt vil reetablering blive dækket af renoveringen.

I forbindelse med prøver i rød blok, etableres der en skurvogn/byggeplads ved blok 2 (ud for Lindeager 33-35). I øjeblikket er Rambøll i gang med at undersøge mere præcist hvordan arbejderne skal foregå, bl.a. hvordan vinduerne skal kippes ind over altanen. Der vil være ekstraomkostninger ved at udføre prøvearbejde, men i længden kan det betale sig og give stor værdi til projektet.

Det har tidligere været drøftet om der skulle stå genhusningspavilloner bag ved de røde blokke, og i givet fald skal entreprenøren flytte skurvogn og materialer fra prøvearbejderne først, så der bliver plads til etablering af pavilloner. Genhusningspavilloner bag rød blok, Lindeager, kan med fordel etableres, når de røde blokke er renoveret, og entreprenørens skurvogn og materialer er væk fra dette område. Disse pavilloner benyttes til genhusning af beboere fra højhuset.

### **Pkt. 3. Status på prøvearbejder i Lindeager og prøvebolig Gillesager nr. 264**

Entreprenør Viggo Pedersen har givet tilbud/pris på at udføre prøvearbejderne i de røde blokke. Denne pris er en smule dyrere end den beregnede pris. Det er erfaringen, at udførelse af prøvearbejder ofte er lidt dyrere end de arbejder, der skal udføres ved den store renovering. Det vil ikke være den samme entreprenør, der skal udføre den store renovering, idet projektet er så omfattende og kompleks at det skal være en entreprenør med stor erfaring og kapacitet. Dette er nogle af de krav der stilles i udbudet.

Prisen for prøvearbejder er ca. 2,5 mio. kr. ex moms, og vil indeholde følgende arbejder:

- Etablering af loftslem ved trappe
- Udskiftning af vinduer inkl. altanparti i én bolig
- Etablering af ny gangbro på loft
- Ny branddør
- Prøve for løsning af efterisoleret gavl
- Flytning af el-skabe (udføres af Radius og Lumen)

Rambøll har rykket kommunen for at få svar på, hvordan vinduer i de røde blokke må se ud. Udover afklaring på dette, er der en række andre forhold, der også afventer godkendelse af kommunen:

- Godkendelse af prøvearbejder i røde blokke bl.a. arbejderne på gavlen. Rambøll går ikke videre med disse arbejder før der er givet byggetilladelse
- Der afventes også svar på dispensationsansøgninger i forhold til de gældende krav i Bygningsreglementet (BR 18) vedrørende U-værdi og varmekrav, som der ikke helt kan overholdes i forhold til BR 18. Da der er strenge krav til hvor meget vægtbelastning der kan tilføjes højhuset, kan fx vinduer og facadeplader ikke præcist opfylde bygningsreglementets krav til U-værdi (varmeisolerings-evne). Derfor skal der søges om dispensation.

Der vil være projektgennemgang og byggegennemgang med entreprenøren for prøvearbejder i de røde blokke i løbet af uge 24.

I prøveboligen i højhuset nr. 264, er håndværkerne færdige med nedrivning. Udbud for genopbygning (nyt køkken og nyt bad m.m.) er ved at blive sendt ud for at finde håndværkere. Der bliver i øjeblikket taget en masse miljøprøver i prøveboligen.

Leverandør af facadeparti/kassetter er det firma, der hedder Ideal Combi, der også leverer vinduer til de røde blokke. Rambøll har gode erfaringer med dette firma. I udbuddet for hele renoveringen kan man ikke nævne et specifikt firma/mærke på produkt, men der kan være beskrivelser, der er så specifikke at det reelt kun er et firma, der fx kan levere de ønskede træ-alu vinduer.

Det bliver undersøgt i prøveboligen, hvordan de eksisterende (indbyggede) skabe kan bevares. Det forsøges at skære med en feincutter helt op til sokkelen på skabet for at bevare gulvet under skabet - efterfølgende opsættes der en liste mellem gulv og skab. Det vil være et meget omfattende arbejde og dyrt at skulle erstatte skabe i afdelingen, så der skal findes en løsning for bevarelse af de eksisterende.

Tidsplan for prøvearbejder i de røde blokke:

- Arbejdet starter op midt juni og forventes færdigt i september/oktober (afhænger dog af byggetilladelse fra kommunen)

Tidsplan for arbejder i prøvebolig i højhus:

- Der kommer bud fra håndværkere om genopbygning af prøveboligen i løbet af sommerferien. Genopbygning i nr. 264 i højhuset vil begynde i august.

- Arbejder i prøvebolig nr. 264 forventes afsluttet i slutningen af november /start december 2024

Tidsplan for hele projektet:

- Fordi arkitekter og ingeniører skal have erfaringerne fra prøveboligen/prøveløsningerne fra højhuset og de røde blokke indarbejdet i projektet, forventes det at disse arbejder bliver udført. Derfor er Rambøll gået ned i tempo ift. projekteringen indtil der er høstet erfaringer fra de forskellige løsninger der udføres
- Rambøll arbejder i stedet bl.a. på myndighedsforhold og arbejdsmiljø, og projekteringen vil påbegyndes igen mod slutningen af august
- Det forventes at renoveringen begynder i januar 2026. Som tidligere orienteret om er fælleshuset det sidste der vil blive opført
- 

Status og tidsplan for prøvebolig skal med i beboerinformation.

#### **Pkt. 4 Overblik trægulve:**

1. Orientering om hvad lydbrikker er:

Ved opbygning af nyt gulv benyttes det der hedder lydbrikker; typisk en kombination af Knudsenkiler og lydbrikker. Gulvene vil blive opbygget i en kombination af kiler og brikker, hvor kilen justerer højden, sådan at lyden absorberes, samt med brikker som er bløde plader, der tilsammen absorberer lyden. Det er et samlet system som bruges til at reducere trinlyden. Gulvene vil også blive udskiftet i entréen og pulterrummet.

Udførelse af gulve bliver det samme i de røde blokke og i højhuset i forhold til forbedring af trinlyd.

Der isoleres mod kuldebroer – inden der etableres gulv – ned mod kælderen i stueboliger i højhuset. Der isoleres ikke under gulvene i de øvrige etager i højhuset, men der lægges ca. ½ m. isolering i boligerne rundt langs facaderne. Desuden isoleres hele kælderloftet i højhuset, hvor der ikke er rørinstallationer. Dette er vedtaget i skema A.

Som tidligere nævnt i BU referat nr. 28 lever gulvene i de røde blokke ikke op til kravene ift. lyd og støj, der isoleres derfor også mellem etagerne og ikke kun i stueetagen.

#### **Ad. 5. Workshop/møde om identitet og skiltning ved indgangspartier/ankomst til opgange.**

Afventer til efter sommerferien.

#### **Ad. 6. Eventuelt**

Ad. 6.1.

Nogle beboere har spurgt om der kommer hulrumsisolering i de røde blokke. Der bliver isoleret i gulvet over kælder (stueetage), men der kommer ikke hulrumsisolering i ydervæggene.

Generelt bliver der bedre isoleret med nye vinduer, ny entrédør, brystning, radiator og nye bedre gulve – der alt i alt giver bedre isolering.

Ad. 6.2.

BU spørger om beholder for affaldssortering i de nye køkkener er en del af udbuddet? Det vil høre til et standardkøkken, og det køkkenfirma der byder ind på opgaven, skal levere en moderne løsning for affaldsbeholdere.

Ad. 6.3.

Kælderskakte ligger så dybt, at der er søgt dispensation om at tilkoble regnvandssystemet på kloaksystemet. Alternativt skal der etableres regnvandsledninger til kælderskaktene, som vil være en forholdsvis stor udgift.

Ad. 6.4

BU spørger om de tidligere udluftningshuller til viktualierum i de røde blokke bliver lukket af? Ja det gør de, og det vil også betyde at der kommer bedre isolering i boligerne.

Ad. 6.5.

BU spørger om hvilke tiltag Rambøll arbejder med mht. bæredygtighed. Rambøll følger op, kommer som punkt på næste BU møde

Ad. 6.6.

BU spørger til facadefarve, og om muligheden for en grøn farve, således som BU har foreslået. Rambøll pointerer, at det tidligere fremviste forslag fra Rambølls side er udarbejdet ud fra en faglig og arkitektonisk ekspertise – og henstiller til at BU anerkender den arkitektoniske faglighed og den analyse og overvejelse, der ligger bag forslaget. BU spørger, hvad det vil betyde, hvis der skal udarbejdes et nyt forslag?

Som aftalt på et tidligere BU møde, vil der i prøveboligen blive udført prøve på facadefarve i en brunlig farve.

Det blev besluttet, at når der er udført prøve på facadeplade i prøveboligen i højhuset, så afholdes der et BU møde i selve prøveboligen med gennemgang af den brunlige farve. Hvis BU slet ikke kan acceptere den farve må det drøftes hvad der kan være af muligheder. Følgende kommer Rambøll med prisoverslag og beskrivelse af proces og analyse for alternativ farve.

Ad. 6.7.

BU er bekymret over tilstand på betonen i højhuset, der er bl.a. to altaner der har fået etableret forstærkning af konsoller. Rambøll er i gang med at foretage supplerende undersøgelser af tilstanden for betonen; og det er korrekt at der ikke er foretaget mange undersøgelser fra altansiden, som BU pointerer. Det bliver der fulgt op på i de supplerende undersøgelser. BU udtrykker også bekymring for om der kan være trængt PCB ind i betonen – hvilket godt kan være tilfældet på solsiden mod vest (altansiden). Der bliver fulgt op på dette på et af de kommende BU møder.

Ad. 6.8.

BU spørger om status på kortlægning af tidligere udført dræn og kloakarbejder. Det blev aftalt at BO-VEST (Torben) kontakter chefen til den tidligere ejendomsmester, Leon

Meldengaard, som så efterfølgende får lov til at kontakte Lars for kortlægning af hvad der er udført tidligere.

BU efterlyser fra BO-VEST:

- Den samlede PPV på mail i PDF-format til hele BU – samt til Rambøll
- Et eksempel på en standard lejekontrakt for tidsbegrænsede lejemål, så BU kender vilkårene for kontrakterne og kan besvare spørgsmål; gerne med den gældende slutdato

Afklares af Rambøll:

- Kan etablering af affaldsmolokker ske som fremskudt arbejde? De kan sandsynligvis opføres ved de røde blokke, men ikke ved højhuset pga. den hævede forplads
- Opdatering af beslutningsliste; dræn og trægulve i højhuset
- BU udarbejder overblik over de ekstra tiltag der er ønsket samt besluttet af BU, og sender til Rambøll. Efterfølgende udarbejder Rambøll overblik over, hvad der er muligt at finde økonomi til, og hvordan arbejderne skal ind i planlægningen.

### **Næste møde**

Næste BU møde er planlagt til d. 19. september kl. 18.30.