

# REFERAT BU MØDE 31

**Projekt**  
**Møde**  
**Sted**  
**Referat nr.**  
**Dato**  
**Fra**  
**Deltagere**

Gillesager, Fysisk helhedsplan  
BU møde om helhedsplanen  
BO-VEST, Stationsparken 37, 2600 Glostrup  
31  
Onsdag d. 22.januar 2025  
Trine Relster  
Johnny Bork – afdelingsbestyrelsen  
June Stokholm – afdelingsbestyrelsen  
Lisbeth Gammelholm – beboerrepræsentant  
Henny Jensen – beboerrepræsentant  
Torben Henningsen – BO-VEST  
Albin Johansson Jacobsen – BO-VEST  
Lars Jevanord – Rambøll  
Trine Relster – Rambøll  
Katja Waagepedersen – Rambøll

**Fraværende**

Heidi Frølich – afdelingsbestyrelsen

10. februar 2025  
  
Rambøll  
Hannemanns Allé 53  
DK-2300 København S  
  
T +45 5161 1000  
F +45 5161 1001  
www.ramboll.dk

Dagsorden til byggeudvalgsmøde - Tekst markeret med blå er

orienteringspunkter

1. Byggepladsforhold

1.Hundelufterpladsen: Hundelufterpladsen nedlægges, idet den skal bruges til parkering til håndværkerne. Hundelufterpladsen kan flyttes til boldbanen, eller BU kan komme med andet forslag til BU mødet.

2. Arbejdsbeskrivelse for byggeplads: krav i udbudsmateriale, der må arbejdes fra kl. 7.00. Der kan forekomme støjende arbejder.

2. Affaldsmolokker som fremskudt arbejde

Orientering fra Rambøll

3. Tidsplan

Orientering fra Rambøll

4. Udbudsstrategi/tidsplan udbud for de røde blokke

Orientering fra Rambøll

5. Status på prøvetiltag i de røde blokke: Vinduer, gavl mv.

Orientering fra Rambøll

- 6. Nedlæggelse af affaldsskakte inde i boligen i de røde blokke**  
[Orientering fra Rambøll](#)
- 7. Lydisolering i boliger de røde blokke**  
[Orientering fra Rambøll](#)
- 8. Kloakprojekt:** Udvidet kloakprojekt, inkl. diverse følgearbejder  
[Orientering fra Rambøll](#)
- 9. Økonomi/vedligeholdelseskonto/udlejning mv ved BO-VEST**
- 10. Elforbrug ved ventilation**  
[Orientering fra Rambøll](#)
- 11. Status Højhuset**
  - 1. Proces**
  - 2. Økonomi**
  - 3. Fremskudte kloakarbejder**
- 12. Evt.**
- 13. Næste møde (april?)**

## **Pkt. 1. Byggepladsforhold**

### **1.1. Hundelufterplads**

Da der skal etableres byggeplads til håndværkerne, orienterer Rambøll om at hundelufterpladsen skal benyttes – Rambøll foreslår at der kan etableres hundelufterplads på boldbanen. BU drøftede på mødet behovet for etablering af midlertidig hundemark og mulige placeringer. Da der ikke længere er ret mange, der benytter den eksisterende hundemark, er der ikke umiddelbart et stort behov for at etablere den på fodboldbanen. Bliver behovet på et senere tidspunkt større, kan spørgsmålet tages op igen.

En del af den nuværende hundelufterplads skal anvendes til parkering for håndværkerne, og BU ønsker, at det skal være muligt for beboerne at benytte disse pladser om natten, fx i tidsrummet kl. 18-06, da afdelingen har hårdt brug for flere p-pladser. Det er muligt for afdelingens parkeringsselskab at håndhæve dette. Det skal formidles tydeligt til beboerne at man kan få en bøde, hvis tidsrum overskrides og bilen ikke er væk rettidigt.

### **1.2. Arbejdsbeskrivelse for byggeplads**

Projekt for hhv. højhus og de røde blokke kører som hvert sit selvstændige projektspor. Der vil først være genhusning af beboerne i de røde blokke. For at byggepladsplanen skal holde vil en hel blok blive genhuset ad gangen, og genhusning vil ske i højhuset. Det vil sige beboere i de røde blokke genhuses midlertidigt i afdelingen, og der vil være mulighed for at blive genhuset andetsteds. Der etableres derfor ikke pavilloner på boldbanen og på græsarealet mellem de røde blokke, som der tidligere har været drøftet som en mulighed.

Krav til håndværkere er, at de må møde på byggeplads kl. 7.00 og der må være støjende arbejder fra kl. 8.00. Dette er de almindeligt gældende forhold ved byggeplads/arbejdstid. Beboerne er genhuset, så de vil sandsynligvis ikke blive generet, men det vil selvfølgelig kunne høres når der er trafik i afdelingen med levering af materialer mv.

## **Pkt. 2. Affaldsmolokker som fremskudt arbejde**

Projektet er sendt til kommunen, der skal godkende det. Der vil midlertidigt forsvinde en parkeringsplads. Når godkendelsen er på plads, sendes projektet i udbud, som et miniudbud (ikke EU-udbud), der vil ske i løbet af foråret.

Rambøll sender tegninger med referat

## **Pkt. 3. Tidsplan**

Tidsplanen blev kort gennemgået og sendes med referat.

## **Pkt. 4. Udbudsstrategi/tidsplan udbud for de røde blokke**

Der arbejdes pt. med en udbudsstrategi for de røde blokke, hvoraf betingelserne bl.a. er at entreprenøren skal samarbejde med Rambøll. Tildelingskriterier vil være i forhold til pris, byggeproces og samarbejde, cv'er og kompetencer, samarbejde med drift. Erfaringerne fra prøvearbejderne i rød blok Lindeager bliver indarbejdet i udbudsmaterialet.

Der vil være krav om egenkapital, så man er sikker på at de entreprenører der byder på opgaven, er rustet til sådan en størrelse af opgave. Der vil blive valgt 4 entreprenører ud, hvorefter der vil være forhandlingsmøder – slutteligt udvælges, efter de ovennævnte kriterier, den entreprenør der skal stå for renoveringen. Der kigges i tilbuddene også på om entreprenøren har egenproduktion, hvilket tæller positivt i tilbuddet, hvis entreprenøren har fx 3-4 fag under sig.

Tilføjet efter BU mødet: Rent juridisk er det svært at kræve, at entreprenørerne skal have egenproduktion, så det kommer ikke med i udbuddet.

Udbudsprojektet for renovering af de røde blokke sendes til offentliggørelse d. 17. februar 2025.

Den endelige entreprenør vil være fundet i september 2025 – og den endelige kontrakt forventes at være underskrevet i december 2025.

Projektet skal projekteres (tegnes) færdigt sammen med den valgte entreprenør, for at sikre at der er forståelse for detaljerne i projektet.

Der indsendes det samme skema B til kommune og Landsbyggefond, selvom projektet er delt op i projekt for de røde blokke og projekt for højhuset, men der ansøges ad to omgange.

BU har efterlyst møde med BO-VEST ift. udlejning, vedligeholdelseskonto mv. Mødet aftales til at blive holdt i uge 6.

## **Pkt. 5. Status på prøvearbejder i de røde blokke**

Der er afholdt afleveringsforretning med entreprenøren i uge 5. Hegnet i stueetagen bliver genetableret efter entreprenøren er færdig. Det sørger driften for.

Prøvearbejder Lindeager 39, st. th.:

Alle vinduer vender udad, har 3 lag ikke-tonet glas og er derfor tunge. Vinduer i køkken og værelser er i 2 fag, der er børnesikring, pudsebeslag og et redningsvindue i nogle af værelserne.

Vinduespartiet i stuen bliver anderledes end det, der er monteret nu. Det bliver i 3-fag med et fast vindue i midten og to sidevinduer, der åbnes udad. Alle vinduesgreb bliver ens. Altandøren kan låses udefra med en RUKO-lås. BU har pointeret at der mangler en stormkrog på altanvæggen, så døren kan stå åben uden at blæse i.

I prøveboligen er det konstateret at endevæggen i stuen er porøs, det samme gælder loftet ca. ½ meter ind i stuen, hvilket gør det svært at fastmontere gardinstang. BU vil gerne at der er fokus på dette i udførelsen, samt på den halve væg, der er under vinduet, der skal rives ned og genetableres.

Vinduet i badeværelset vender indad. Efter der er kommet et nyt vindue i, mangler der et trådnet i vindueshullet (trådnettet er for at forhindre fuglene i at bygge rede). Det er ikke sikkert, det kan lade sig gøre, at vinduesgrebet bliver det samme som på de andre vinduer.

#### **Pkt. 6. Nedlæggelse af affaldsskakte inde i boligen i de røde blokke**

Rambøll anbefaler at de gamle affaldsskakte nedlægges, da de ikke benyttes mere. BU spørger til om der så skal opmåles ift. BBR? Rambøll undersøger hos LE34 og der indhentes en optionspris på hvad det koster at fjerne skaktene. Det skal endvidere undersøges hvor el-skab kan etableres.

BU godkender, at der indhentes en pris på at skakter fjernes.

Tilføjet efter BU mødet: Rambøll/Henning Larsen har undersøgt sagen, og affaldsskaktene kan desværre ikke fjernes, da de indgår i det statiske system og bærer betondækene.

#### **Pkt. 7. Lydisolering i boliger i de røde blokke**

I 2013 blev der foretaget lydmålinger af Gade Mortensen, hvor konklusionen er at der ikke er ordentligt lydisoleret ved lejlighedsskel. Rambøll har dog undret sig over denne konklusion, da resultatet ikke stemmer overens med hvordan de faktiske forhold er. Derfor vil Rambøll vil gerne have foretaget 4 ekstra målinger i 8 boliger. BU anbefaler følgende boliger til disse undersøgelser:

- 35, stuen til højre
- 37, stuen til venstre
- 276, stuen til højre
- 39, 2. sal til højre
- 37, 2. sal til venstre
- 274, stuen til venstre
- 278, 1. sal til venstre
- 276, 1. sal til højre

Samt eventuelle målinger hos frisøren.

Der har altid været udfordringer med den horisontale lyd ifølge BU og beboerne, men væggene lever op til det nuværende bygningsreglementets regler for lyd.

### **Pkt. 8. Kloakprojekt/diverse følgearbejder**

Projekt for kloak kommer med i udbuddet, så al kloak udskiftes ved de røde blokke. Der er en del følgearbejder i haverne, hvor der vil blive gravet 3-4 meter ud. Der arbejdes på at bevare hækkene, at haverne reetableres med ca. 9 m<sup>2</sup> fliser, det resterende areal bliver græs, og at hegnene genopføres. Der kan måske komme langt flere gravearbejder end oprindeligt planlagt. Rambøll har i udbuddet beskrevet, at haverne skal reetableres som eksisterende. BU spørger, om der kommer nye kloakker og reetablering af asfalt? Ja, det gør der, og der udføres ny opstribning af p-pladser som en del af de arbejder, der skal udføres i de røde blokke. Der er generelt udfordringer med kloakkerne ved Gillesager, som der skal gøres noget ved nu. Der bliver pt. gravet ved Gillesager 260 (ved institutionen), der har udfordringer med regnvand, så det hele hænger nok sammen.

### **Pkt. 9. Økonomi/vedligeholdelseskonto/udlejning mv. ved BO-VEST**

Der afholdes møde mellem BU og BO-VEST, forventeligt i uge 6. BU vil gerne, at der kommer et svar på skrift, som skal omdeles til beboerne.

### **Pkt. 10. Elforbrug ved ventilation**

BU har spurgt vedrørende forbrug af el, når der etableres ventilation. Rambøll har undersøgt det og vender tilbage. Svar sendes sammen med referatet. BU spørger, om beboerne kan slukke for ventilationen. Nej, det kan man ikke, da det er centralventilation placeret i tagrum, som vil køre på fælles strøm. Der etableres individuel vand- og varmeføring.

### **Pkt. 11. Status Højhuset**

#### **11.1. Proces**

Rambøll orienterer, som BU også tidligere er informeret om, at højhuset kommer til at køre som et selvstændigt projekt da hhv. de røde blokke og højhuset er to meget forskellige projekter.

Under arbejdet i prøveboligen i højhuset er der konstateret nogle med betonen end først antaget, og der er derfor iværksat yderligere undersøgelser af betonen. Møde med Landsbyggefonden er fastlagt for at drøfte de nye undersøgelser mhp. at fastlægge det videre forløb.

#### **11.2. Økonomi**

I øjeblikket arbejder Rambøll med beregning af økonomien for højhuset i dialog med BO-VEST. Der er udarbejdet miljøprøver for højhuset, men der foretages stadig forskellige ekstra undersøgelser af højhuset.

Der er møde med Landsbyggefonden i marts.

BU spørger til om elevatorer så skal renoveres. Elevatorerne skal selvfølgelig fungere. Tilføjet efter BU mødet: Det er bygherre/driften der afklarer hvad der skal ske med elevatorer, og BO-VEST har bedt Henning Larsen om at undersøge mulighederne for udskiftning og fremtidig drift. Henning Larsen har derfor taget kontakt til en elevatorrådgiver der skal se på mulighederne og afventer svar.

### **11.3.Fremskudte kloakarbejder**

Kloakker ved højhuset skal udbedres i den kommende tid, så arbejderne sættes i gang nu. Adgangsforhold vil selvfølgelig være i orden, og der etableres en rampe så beboerne kan komme ud og ind til opgangen. Ved etablering af de midlertidige adgangsforhold tages der selvfølgelig også hensyn til forhold vedr. ind- og udflytning, flugtvejsforhold, mv.

### **Pkt. 12. Evt.**

Prøvelejligheden er ved at blive isoleret, der er ikke konstateret fare for skimmelsvamp og Rambøll udfører løbende kontrol med lejligheden.

### **Pkt. 13. Næste møde**

Rambøll indkalder til næste BU møde, når der er kommet nærmere afklaring fra Landsbyggefonden og der generelt er status på projektet.