



## 4 NORD

### Referat – Byggeudvalgsmøde for VA 4 NORD

Dato: Tirsdag den 31. august 2021  
Tidspunkt: Kl. 16.30 til kl. 18.30  
Sted: Ejendomskontoret i Ankerets Kvarter

#### Deltagere

#### Afbud

**VA bestyrelse:** René Fuglsang RFU afbud

#### Byggeudvalg – VA 4 NORD

Lise Kaadach	LKA
René Alexandersen	RAL (afbud)
Pia Fabricius	PFA
Henning Knudsen	HKN (afbud)
Kjeld Olsen	KOL (afbud)
Peter Schmidt	PSC

#### BO-VEST

Peter Føhrby Nybom	PFN
Kim Corlin	KCO
Mikael Kvist Nielsen	MKV
Berit Djarling	BDJ (afbud)

#### Vandkunsten

Søren Nielsen	SN (afbud)
Thomas N. Rasmussen	TNR (afbud)
Tanja Nors Tardrup	TNT
Klaus Richter Gydesen	KRG (afbud)
Anna Maya Handberg	AMH

#### Wissenberg

Simon N. Larsen	SNL
Henrik Kristensen	HEK
Jørgen Madsen	JM (afbud)



## DAGSORDEN

### 1. Besigtigelse / Haver til opdelte boliger i VA4 Syd

- Rampe eller trin

Spørgsmålet, om der skal være en rampe eller et trin op til belægningen i boligens gårdhave, blev diskuteret. Standardløsningen med et enkelt trin blev besluttet. De første beboere, der flytter ind efter renoveringen, skal dog have mulighed for at vælge løsningen med en rampe, hvis der er behov for dette (rampen vil derefter være der permanent).

Løsningen med rampen skal dækkes af Albertslund Kommune, hvis den kommende beboer har et funktionelt behov for rampen. BO-VEST har kontakten til Kommunen.

Herefter blev udførelse af løsningen med et enkelt trin diskuteret. AMH foreslog, at man lagde et Albertslundelement (betonelement på 30 x 60 cm) ind som trin. Det vil give et mere synligt trin og en god markering af niveauspringet. Der var dog mest stemning for at fastholde løsningen med en ståkant, der løber rundt om belægningen, hvilket blev besluttet.

- Hegn med indkig

Udførelsen af hegn rundt om gårdhaverne blev diskuteret, specielt i hvor høj grad der skal være mulighed for indkig. Indkig skabes ved at fjerne et eller to brædder lige under det øverste bræt i hegnet.

Det blev slået fast, at der ikke skal være indkig i hegnets første fag op mod huset af hensyn til privatlivets fred.

For de opdelte boliger er det standard, at der er indkig foroven. For alle andre boliger er det standard med et normalt plankeværk, og indkig vil være et tilvalg.

Det bliver ikke dyrere at lave hegn med indkig. Det vil kun koste lidt arbejdstid for arkitekten at tegne det, ligesom økonomien for beboeren også vil være uændret.

Ud til stierne skal der kun fjernes et bræt (på hver side af hegnet).

Hegnet ved banen skal fortsat have den højde, det har i dag.

Der, hvor hegnet står oven på en in situ-mur, fastholdes den højde, hegnet har i dag. AMH fremførte, at hvis hegnet får fuld "normalhøjde", vil der opstå en tre meter høj "mur" (in situ-mur (1 m) + hegn (2 m)) med en "fængselsagtig" fornemmelse.

Langs med støttemurene skal der være et lavt hegn med et top-bræt, som det er i dag. Under top-brættet skal der fjernes tre brædder.

Muligheden for at øge mængden af belægning i boligernes gårdhaver blev diskuteret. AMH slog fast, at det vil kræve mere økonomi, og SNL bemærkede, at da der ikke er penge at arbejde med, må finansieringen af øget omfang af belægning i haver afslås. Dette kan evt. komme som en mulighed for beboernes råderet.

Byggeudvalget var enige, så belægningsmængden fastholdes.

AMH foreslog, at man kunne holde en beboeraften om, hvad man kan gøre med boligens udeareal.



## 4 NORD

### 2. Valg af ordstyrer

PFN blev valgt.

### 3. Godkendelse af dagsorden

Der var ingen bemærkninger.

### 4. Godkendelse af referat fra sidste møde

Der var ingen bemærkninger.

### 5. Projektmæssige forhold

SNL og TNT orienterer om projektforhold:

- Udspyer på regnvandstønde  
SNL oplyste, at hvis NCC skal udføre vandspyer, vil det koste 1.573 kr. pr. stk.

KCO mente, at det bør være NCC, der udfører vandspyer (af hensyn til garantien), og satte spørgsmålstejn ved, om der er behov for en vandtønde i en opdelt bolig.

LKA ønskede at vide, om vandtønderne skal stå et fast sted. PFN fortalte, at de skal stå ved husets tagnedløb. Tønden vil altid stå det samme sted, nemlig ved havens eneste tagnedløb.

Der blev ikke truffet beslutning om udførelse af udspyer i alle boliger.

- Skure skal renoveres  
Bestyrelsen ønsker skure udskiftet i forbindelse med renoveringen. Byggesagen demonterer og retablerer skure ifølge byggesagen for en sum af 215.000,- kr. Denne sum skal nærmere aftales med NCC, hvis der arbejdes videre med en totaludskiftning af alle skure.

Ved etablering af nye skure skal der findes finansiering til i alt 220 skure, som er den andel, der ligger i renoveringssagen. Skure, der udføres til opdelt boliger, er finansieret i denne byggesag. Der er i alt medtaget 30 skure til de opdelt boliger. Omkostninger er redegjort pr. skur og ganget med det antal, der fra driftens side er vurderet nødvendigt.

Pris fra udbud på retablering som eksisterende skure	15.417,-	Pr. skur, inkl. moms
Tillæg ved etablering af skure som vist på bilag 1	9.552,-	Pr. skur, inkl. moms
Tillæg for støbning af nyt fundament	4.000,-	Pr. skur, inkl. moms
Samlet pris	28.969,-	Pr. skur, inkl. moms
<hr/>		
Samlet pris ved etablering af 220 nye skure	6.373.180,-	Inkl. moms
Afsætning til uforudsete udgifter 10 %	637.318,-	Inkl. moms

KCO oplyste, at der har været et møde om skurene. Der er 30 skure "i overskud". KCO spurgte, om man har mulighed for at udleje de overskydende skure, hvis man vælger at opføre dem. KCO kunne ikke sige, hvor der ellers skal fjernes skure. Hvis der fjernes skure, vil der være nogen, der får langt til sit skur. De 30 ekstra skure vil tjene sig selv ind, mente KCO.

PFN oplyste, at økonomien ikke inkluderer de 30 overskydende skure, og SNL bemærkede, at 237 skure burde være tilstrækkeligt.



## 4 NORD

KCO ville gerne vide, hvor de 15 skure fra 14'eren og skal genopføres. SNL bemærkede, at der har været en lang snak om, hvor man finder plads til disse. De kan ikke være inde ved de opdeltede boliger, men skal ud ved vejen.

KCO bemærkede, at de beboere, der havde de 15 skure, vil få længere afstand til deres skur. Beboerne havde også carporte, der hvor skurene stod. Bliver carportene også genopført et andet sted længere nede i Hjulets Kvarter? SNL oplyste, at dette er byggeudvalgets beslutning.

PFN oplyste, at der i NCC's tilbud ligger 700.000 kr. til reetablering af carporte, så byggeudvalget skal bare beslutte, hvor de skal ligge.

SNL ønskede at vide, om skurene skal udskiftes helt, eller om man er nødt til at renovere dem? Den foreslåede løsning med sinusplaner er billig.

SNL spurgte, hvordan skurene skal finansieres. KCO mente, at når byggesagen er færdig, vil man have opsparat halvdelen af beløbet til nye skure. Folk skal opleve at komme tilbage til noget nyt. Det hele skal være fornyet.

AMH foreslog, at man også kunne undlade at opføre nogle af carportene og bruge nogle af disse penge på skurene. KCO var helt enig i, at man bør gå efter at bruge nogle af de 700.000 kr. til nye skure. PFN bemærkede, at inden byggeudvalget tager beslutning om, hvad NCC skal gøre, skal byggeudvalget være helt sikre på, at der er økonomi til det.

LKA fremførte, at hvis vi ikke skal have nye skure, skal de bare reetableres.

PFN bad KCO om at se på langtidsbudgettet og komme med et oplæg til finansiering.

LKA påpegede, at situationen med skurene bør nævnes på beboermødet. De skal komme med en tilkendegivelse om, hvad de ønsker.

KCO er sikker på, at nye skure er en forventning fra beboerne – selv om det vil koste dem 30-40 kr. om måneden.

KCO bemærkede, at beboermødet er beboernes sidste mulighed for at give deres mening til kende.

### **Spørgsmål fra bestyrelsen**

#### Projekt generelt

- Mener vi er nødsaget til at finde en løsning på riste i haven, langs facaderne. Måske hører det til i råderetskataloget? Det kunne måske være noget, vi kan bestille gennem ejendomskontoret? Er bange for, at vi får nogle besværlige sager/skader, da renderne er ret brede. Havestole, der glider ned i renderne, der kunne resultere i smadret rude - eller brækkede ben.

LKA mente, at riste til renderne langs facaderne i haverne bør være en mulighed som et tilkøb. PFN slog fast, at dette ikke kan indeholdes i økonomien.

KCO nævnte, at man ikke har defineret, hvad en sokkelrende er, men muligheden for at etablere noget er med i råderetskataloget. Det vil koste ca. 1.000 kr. pr. meter.

PFA havde hørt, at man kan få dem lagt for 5.000 kr. De fås i Bauhaus for 300-400 kr. meteren.

LKA konkluderede, at løsningen på problematikken skal findes/tages over råderetten.

PFA ville vide, om der kommer en form for fyld i renderne. Det gør der ikke, oplyste SNL.

PSC fortalte, at andre lægger brædder over. Der skal bare være luft, så vandet kan komme ned.



## 4 NORD

PFA ville gerne vide, hvor elstikket i haven bliver placeret. SNL oplyste, at det kommer i væggen modsat havelågen.

- Ift. Egeparketgulv - skal dette være et tilvalg og ikke et tilkøb til 12 kr. pr. mdr. - jeg skrev det til Simon, men har ikke fået svar tilbage om rettelse. Jeg spurgte Berit i torsdags, som sagde det var tilvalg. Men jeg vil gerne være sikker. Vil også gerne vide, hvornår kataloget åbnes for beboerne, så man ikke er tvunget til at booke en aftale hos Berit.

Er noteret under punkt 108.

LKA har fået at vide, at egeparketgulv er et tilvalg. SNL bekræftede dette.

TNT bemærkede, at hvis egeparketgulv skal være et tilvalg, vil det koste afdelingen. LKA afkræftede, at egeparketgulv vil koste afdelingen ekstra. Det var kun gulv af bambus ekstrem, der vil koste ekstra.

PFN mente heller ikke, at egeparketgulv skal være et tilkøb. Han tjekker, om der er skrevet forkert i projektlog

Bordplade i egetræ er noteret under punkt nr. 104 som tilkøb.

LKA og SNL bekræftede, at bordplade i egetræ vil koste ekstra.

- Pergola: Hvordan det går med godkendelsen af termotag til den overdækkede terrasse?

PFN fortalte, at det går fint med godkendelsen af termotag. Boligselskabet har fået dispensation for de næste 3 år. PFN nævnte også, at beboerne stadig har mulighed for at fravælge tag på terrasseoverdækningen. Der var tre varianter af terrasseoverdækning: 1) Glastag. 2) Termoplast. 3) Uden tag.

PFN fortalte yderligere, at man har besluttet at fravælge termoplast som en valgmulighed, da det ikke har så lang en levetid. Termoplast er ikke rentabel på lang sigt i forhold til glas. Der vil derfor kun være to varianter at vælge imellem: Glas eller ingen tag.

LKA bemærkede, at der umiddelbart er en stor prisforskel på glas og termotag.

PFN tilføjede, at en beboer godt kan lave en pergola med termoplast i fremtiden. Dispensationen skal forlænges/genansøges om 3 år og derefter hvert 3. år.

PFA ønskede at vide, om termoplasten er den silvergrå? PFN præciserede, at der er tale om klar termoplast. Men det er ikke et valg, man kan tage. Nu er det glastag eller ingen tag. Hvad man gør senere, er op til afdelingen selv.

### Opdelte boliger

- Haver: Øverste og et mellemrum ned til det almindelige hegn.  
Drøftelser er refereret under punkt 1. Besigtigelse / Haver til opdelte boliger i VA4 Syd.
- Fællesområdet ved de opdelte boliger.

LKA: Ved de opdelte boliger skal der være et sted med en bænke, et bord eller lignende. Det er fint med bakkerne i udearealerne, men der skal også være plads til bord og bænke.

PFN foreslog, at hvis carportene kan flyttes et andet sted hen, kan skurene også flyttes, så arealet bliver mere åbent. Det mente KCO godt kunne lade sig gøre.

KCO foreslog, at man laver et forsøg med at åbne fællesarealet mere op kun i Ankerets Kvarter. PFN var enig i, at det kunne afprøves i Ankerets Kvarter, og LKA tilføjede, at forsøget måske kan give beboerne i de andre kvarterer lyst til, at deres fællesarealer også skal åbnes mere op.



## 4 NORD

AMH konkluderede, at der vil blive plads til meget mere beplantning og et samlingssted, hvis man vælger at gøre dette. Hun laver en skitse, hvor der er åbnet op, og som byggeudvalget kan kommentere på.

LKA mindede om, at boligforeningen råder over en masse træstammer fra træer, der er fældet i området. De kan evt. indarbejdes i projektet for udearealerne. AMH var begejstret for ideen og ville gerne vide, om boligforeningen har andre lignende ting, der kan bruges i udearealerne.

### 6. Projektlog

Det ønskes drøftet, om punkt 122A vedrørende stalddøre (todelte havelåger) helt kan udgå som tilvalgs-mulighed.

SNL foreslog, at "stalddøre" udgår som et muligt tilvalg.

PFN uddybede med, at der vil være mere drift med en opdelt låge, og SNL bemærkede, at den nederste del af døren ikke lukkes og fastgøres alene. Kun den øverste del kan fastlåses/fastgøres, og hvis den øverste del begynder at hænge, vil den støde på den nederste del. Det vil bare give lidt mere arbejde til driften på lang sigt.

PFA og PSC er glade for at have den opdelt dørr.  
SNL oplyste, at standardløsningen er en hel dør.  
Stalddøren udgår ikke. Den er fortsat et muligt tilvalg.  
TNT nævnte, at driften evt. kan vælge at lægge et gebyr på døren.

Tages der beslutning under punkt 4 vedrørende køkkenbordplade i egetræ, noteres dette i projektloggen.

- Egetræsbordplade

Egetræsbordpladen er tilkøb og koster ekstra.

- Egetrægulv

Egetrægulvet er et tilvalg og er således uden ekstra omkostninger for beboeren.

- "Glas til gulv" ved terrassedør

En del beboere vil gerne have glas til gulv ved siden af terrassedøren i stedet for brystningspartiet. Der vil være en brystning. Byggeudvalget fastholder, at glas til gulv ikke er en valgmulighed. PFN nævnte, at man stadig har mulighed for at tilkøbe dobbeltdør og på den måde få "glas til gulv".

### Facadeprojekt

PFN – Status for Realdania-projekt.

PFN orienterede om, at man dags dato har sendt ansøgning til Realdanias facadeudvalg om realiseringsstøtte til prøvefacader. Der er søgt om støtte, indtil der foreligger en beboerbeslutning vedr. facaden. Hvis der kommer et positivt svar, skal det aftales med byggeledelsen, hvordan facadeprojektet integreres i byggesagen.



## 4 NORD

### 7. Råderetskatalog

KCO fortalte, at der stadig arbejdes på råderetskataloget. Det kommer på dagsordenen igen. Den version, man havde lavet, kunne ikke forhåndsgodkendes. Men man er kommet rigtig langt i arbejdet med det.

PFN foreslog, at KCO tager fat i Micheal Villumsen vedr. kataloget.

### 8. Elektronisk tilvalgskatalog (E-supplies)

TNT fortalte, at BDJ er gået i gang med at lave tilvalgskataloget, og hun har rettet det sidste. Det kører.

LKA ville gerne vide, hvornår man som beboer selv kan gå ind i kataloget og lave tilvalg i stedet for at skulle kontakte til BDJ.

TNT svarede, at beboerne nu godt selv kan gå ind og se i tilvalgskataloget, selv om der stadig rettes i det. Man skal logge sig ind med de fire cifre, man har fået tilsendt.

TNT vil bede BDJ om at sende en mail til beboerne vedr. deres mulighed for selv at gå ind og se i kataloget.

KCO gjorde opmærksom på, at det er vigtigt, at beboerne ikke godkender noget inde i tilvalgskataloget, før de har været hos BDJ. Når valgene først er godkendt i kataloget, kan de ikke fortrydes.

### 9. Status på ledningsentreprisen, renoveringsentreprisen og flytteentreprisen

SNL orienterede om, at ledningsentreprisen er afleveret. Renoveringen er ved at blive planlagt og starter om et øjeblik. Den begynder i Vægtens Kvarter den 29.10.2021. SNL kender ikke status på flytteentreprisen, da BDJ er tovholder på denne.

MKV nævnte, at han mangler information om, hvornår folk flytter fra den ene bolig til den anden for at kunne planlægge flytningen. Det ser PFN på.

KCO spurgte om, hvem der sørger for strøm til det nye teknikskur? Skuret er helt klar. Det ser PFN også på.

LKA spurgte, om det indbyggede skab/ovn er med som et muligt tilkøb? Det bekræftede TNT.

### 10. Kommunikation og hjemmeside

SNL foreslog, at næste nyhedsbrev udsendes, når der startes op i Vægtens Kvarter. Budskabet skal være "Nu kører vi". SNL foreslog også, at det næste nyhedsbrev kommer til at omhandle haven. Det skal være udsendt, inden de første flytter tilbage til deres have.

Byggeudvalget var enige.

LKA spurgte i den forbindelse, om haverne bliver helt færdige i løbet af vinteren? SNL oplyste, at der vil være arbejder i haverne, som først kan færdiggøres i foråret. Det er et budskab, man skal huske at gentage igen og igen.

### 11. Eventuelt

PFN oplyste, at der arbejdes på en procesplan, hvor der afleveres 9 boliger hver 14. dag.

### 12. Kommende individuelle møder i VA 4 Nord

Næste møde bliver tirsdag den 2.11.2021 (mandag den 1.11.2021 er et alternativ).