



4 SYD

Dagsorden – byggeudvalgsmøde for VA 4 SYD

Dato: Onsdag den 1. september 2021
Tidspunkt: Kl. 17.00 til kl. 19.00
Sted: Beboerhuset Ørnen, Svanens Kvarter 22

Deltagere:

Afbud/ej indkaldt

VA bestyrelse: Vinie Hansen

Byggeudvalg – VA 4 Syd:

Lena Kujahn	LKU	
Pia Petersen	PPE	
Maja Reutzer	MRE	
Lone Hvidbjørn Sennov	JHS	Afbud
Rein Rubenkamp	RRU	Afbud
Anita Wittusen	AWI	Afbud
Birgitte Jæger	BJG	

BO-VEST:

Peter Føhrby Nybom	PFN	
Michael Willumsen	MIW	
Berit Djarling	BDJ	Afbud

Vandkunsten:

Søren Nielsen	SN	Afbud
Thomas Nybo Rasmussen	TNR	Afbud
Tanja Nors Tardrup	TNT	Afbud
Klaus Richter Gydesen	KRG	Afbud
Anna Maya Handberg	AMH	Afbud

Wissenberg:

Simon N. Larsen	SNL	
Henrik Kristensen	HEK	
Jørgen Madsen	JM	Afbud



Dagsorden

1. Valg af ordstyrer

PFN blev valgt som ordstyrer.

2. Godkendelse af dagsorden

PFN redegjorde for, at der var kommet et par yderligere punkter til dagsordenen:

- Kogeplader (har fået en klage)
- Utsigtet arbejde med landskab/have fra entreprenørens side

Dagsordenen blev godkendt.

3. Godkendelse af referat fra sidste møde

Referatet blev godkendt.

4. Projektforhold

Emner fra bestyrelsen

Skurrenoveringen: Er der økonomi til at renovere alle skure?

Der kan opstilles nedenstående økonomi for renowering af skure i VA4 Syd – som skure ved opdelte boliger. Se bilag 1.

Ved etablering af nye skure skal der findes finansiering til det antal skure, der ligger i renowerings-sagen. Skure, der udføres til opdelte boliger, er finansieret i denne byggesag. Der er i alt medtaget 41 skure til de opdelte boliger.

Ved etablering af nye skure opdeles omkostningen i to kategorier:

1. Skure, der i processen gennemføres med aflevering af boliger. Denne andel vedrører 39 stk. i Svanens Kvarter, 24 stk. i Ravnens Kvarter og 42 stk. i Uglens Kvarter, i alt 105 skure.
2. Skure, der er retableret, og som skal omgøres. NCC har oplyst, at såfremt afdelingen ønsker at udføre nye skure i Duens, Hanens, Spættens og Ørnens Kvarter, kan enhedsprisen fra Svanens Kvarter anvendes. Dertil skal lægges omkostninger til nedrivning af skure – denne omkostning er ikke afklaret på nuværende tidspunkt. Der resterer 143 skure i Duens, Hanens, Spættens og Ørnens Kvarter. Dette andrager kr. 4.285.567,- inkl. moms, men ekskl. fjernelse af de eksisterende skure.

Realiseringsbudget på etablering af skure i kategori 1

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
Samlet pris ved etablering af 105 nye skure	3.041.745,-	Inkl. moms
Afsætning til uforudsete udgifter 10 %	304.175,-	Inkl. moms



4 SYD

SNL oplyste, at nedrivning af samtlige skure ikke er med i NCC's entreprise. Og dog, der er for 215.000 kr. nedrivning og reetablering af skure, som byggesagen fjerner.

PFN fremførte, at man enten kunne udskifte alle skure skiftes nu – eller vente til et halvt år efter afleveringen og se, hvordan økonomien ser ud (om der er råd til skure). Om et års tid har byggeudvalget et overblik.

SNL mindende om, at der skal være fundet en løsning ved årsskiftet til 2022, ligesom han gjorde opmærksom på, at der vil komme regulering på materialepriser.

MIW nævnte, at løsningen med skurene skal godkendes på et beboermøde, og beboerne skal vide, hvor stor en økonomi, de skal godkende.

PFN foreslog, at der måske kan trækkes noget ud af hensættelser til langtidsreoveringen.

MIW var enig i, at dette kunne være en mulighed, men der skal regnes på det, og det skal godkendes på et beboermøde.

BJG mente, at det vil koste en huslejestigning, hvilket MIW var enig i.

MIW mindede om, at der er beboermøde den 28. september 2021. Der kan man se på en løsning for skurene, hvis man har et forslag klart til dem.

PFN indkalder til et møde om det.

5. Drøftelse af Kommunens målsætning om beplantning af 500.000 træer – kan disse komme i spil til fællesområderne ved opdelt boliger?

BJG fortalte, at der ikke er afsat kommunale penge til de 500.000 træer. Det er bare en målsætning.

SNL konkluderede, at VA 4 Syd desværre ikke bliver tildelt træer.

PFN tilbød at kontakte Jakob ved kommunen for at høre, om der er nogen mulighed for at modtage støtte til plantning af træer.

6. Status på projekter omkring VA4 Syd, klubben, seniorboligerne og beboerhuset

PFN fortalte, at der er møde på mandag (den 5.9.2021) med kommunen om den videre proces. PFN har fået et bedre "hul igennem" til den nye planchef hos kommunen. De er klar til, at der skal lægges en plan.

PFN fortalte endvidere, at man godt kan lave seniorboliger uden, at der samtidig laves et nyt fælleshus. Der skal dog laves en lokalplan for, at man kan komme videre.

MIW ønskede at vide, om der skal forberedes noget, eksempelvis internet til klubben og seniorboligerne. PFN mente, at det behøver man ikke at tænke på nu, da det ikke betyder så meget. Der er forberedt til, at der kan bygges seniorboliger og fælleshus.

Byggeudvalget tog orienteringen til efterretning.



7. Lukning af tunnel under Sletbrovej og adgangsforhold til eksisterende klub

PFN fortalte, at han har været i dialog med kommunen om tidsplanen. Ved årsskiftet skal der indhentes priser, måske før. Forventningen er, at tunnelen bliver lukket umiddelbart efter, at NCC er færdige i 2024. Det er kommunens projekt, men byggesagen bidrager med 300.000 kr.

Byggeudvalget tog orienteringen til efterretning.

8. Status på ledningsentreprisen, renoveringsentreprisen og flytteentreprisen

- Tidsplan: Holder den?

SNL orienterede om, at NCC er i gang med de sidste boliger. Planen om aflevering af den sidste bolig i marts 2022 ser ud til at holde. Parterreboligerne er lidt mere pressede med hensyn til at holde tidsplanen. Det kører lige til øllet med dem.

Der er lidt mere usikkerhed, om haverne når at blive helt færdige sammen med boligerne, eller om der bliver et lille efterslæb.

Vedr. udearealer blev det nævnt, at der stadig er huller - og master, der skal udskiftes. Hvornår 3-meter masterne leveres, kunne SNL ikke sige noget om, men de er bestilt.

- Uglen: Hvordan går det?

Den sidste beboer er fraflyttet i dag (1.9.2021).

- Huller i asfalten: Hvornår udbedres de? (Ørnens P-plads bliver der spurgt til.)

SNL redegjorde for, at reparation af huller i vejene ikke er en del af byggesagen. Det plejer at tage 4 uger, inden man kan få repareret et stykke vej, men det vil give bedst mening at vente med at reparere vejene til efter, at renoveringen er afsluttet. Der vil dog ikke være tale om de store beløb til reparation af veje, så man kan godt få det med i renoveringssagen.

SNL nævnte også, at NCC ikke er forpligtet til at reparere de skader på asfalt, som de forårsager med deres trafik, da det er svært at identificere præcis, hvilke skader NCC er skyld i, og hvilke skader der kommer af almindeligt slid og asfalt af ældre dato.

PFN tilføjede, at der kommer ny asfalt på Nybrovej og Sletbrovej. Det er kommunens opgave.

MRJ ønskede at vide, hvad der skal ske med hullerne fra de gamle lygtepæle, og hvem der skal lukke dem. SNL kunne bekræfte, at de naturligvis skal udbedres.

- Drift af udearealer: Hvor langt er NCC nået i vores afdeling? Underforstået – hvilke områder er stadig NCC's?

SNL oplyste, at NCC har gennemgået Duens, Svanens, Spættens og Ørnens Kvarter for de mangler, de mener, der er.

MIW påpegede, at det er vigtigt, at driften får mulighed for at påtale fejl og mangler i udearealerne, inden de begynder at drifte dem. Der skal trækkes en streg i sandet for, hvornår udearealerne overgår til driften.

Byggeudvalget tog orienteringen til efterretning.



9. Kommunikation og hjemmeside

Nyhedsbrev

Nedenfor er oplistet forslag til emner i kommende nyhedsbrev. Det drøftes, om emnerne skal indarbejdes i nyhedsbrevet.

Emner fra bestyrelsen

- Skal vi have en "Overdragelsesfestivitas"?

PFN spurgte, om der var overvejelser om en overdragelsesfest for beboerne, når arbejderne er færdige i VA 4 Syd til foråret. Det var enighed om, at der skal være en fest i foråret. BJG mente, at det vigtigt, at alle kvarterer er færdige, inden man holder fest.

LKU foreslog, at man inden foråret kunne lave mindre arrangementer i de enkelte kvarterer.

Kommende fest(er) skal omtales i nyhedsbrevet.

- Fejl og mangler: Varslinger der – stadig – ikke holdes.

Håndværkerbesøg i forbindelse med udbedring af fejl og mangler kunne være et emne til nyhedsbrevet.

Det var en længere diskussion om, at nogle beboere har oplevet, at NCC's folk ikke møder op de dage, de har varslet, at de vil komme til beboerens bolig for at udbedre fejl og mangler. Folk bliver hjemme, fordi NCC's folk skal komme, og så dukker de ikke op. Der var dog usikkerhed om, hvor udbredt problemet er. MIW mente, at det ikke var et generelt problem. Der var dog udbredt enighed om, at bedre kommunikation fra NCC's side ved udeblivelse vil være en god ide.

SNL mente ikke, at der var basis for at ændre proceduren omkring fejl- og mangeludbedring torsdag og fredage, men han ville gerne videreformidle problematikken til NCC.

MIW mente, at beboerne ikke er så godt informeret, som de kunne være, fordi man – pga. corona - ikke har haft mulighed for at afholde etapemøder, hvor man kunne informere folk bedre. MIW oplyste således, at bestyrelsen er blevet enige om, at der bliver en åbningstid på ejendomskontoret, hvor folk kan komme og få svar.

- Nøgleoverdragelse i boligen med kort vejledning om kogeplader, ovn, varme mv. (4 Nord). Problematikken med kogeplader, der ikke fungerer optimalt, blev diskuteret.

MIW mente, at hvis den samlede udgift til udskiftning af kogeplader er omkring 200.000 kr., så synes han, de skal udskiftes. Problemet skaber alt for megen støj om byggeprojektet.

Der var enighed om, at problematikken omkring kogeplader skal med i nyhedsbrevet.

LKU fortalte, at der bliver lavet en beboervejledning. Og der vil også være sidemandsoplæring inde i den enkeltes bolig. MIW foreslog, at vejledninger til beboerne også skal være på engelsk, da han oplever et behov for dette.

MIW mente derudover, at det vil være bedst, hvis beboerne først får en introduktion til teknikken i deres bolig lidt efter, at de er flyttet ind – ikke på selve indflytningdagen, hvor de har nok at tænke på. Han gjorde også opmærksom på, at folk altid er meget velkomne til at komme til ejendomskontoret for at få hjælp. Han foreslog, at man skriver dette i nyhedsbrevet.



4 SYD

PPE foreslog, at et andet emne til nyhedsbrevet kunne være hfi-tavlen. Hvis der ikke er strøm i boligen, har PPE opdaget, at der er en lille knap på måleren, man kan trykke på for at "resette" den. Hun vidste ikke, at man kunne åbne op til elmåleren. MIW var lidt uforstående over for problemstillingen og vil undersøge det nærmere.

10. Eventuelt

Der var ingenting under eventuelt.

11. Kommende møder i VA 4 Syd

Næste møde bliver onsdag den 3. november 2021, kl. 17.00.

Efterfølgende møde bliver tirsdag den 18. januar 2022.

Bilag