

**Byggeudvalgsmøde onsdag den 11. december 2019, kl.
18:00 til 19.30, Ejendomskontoret, Ankerets Kvarter 10**

11. december 2019

Referat**Deltagere:****VA bestyrelse**

Astrid Hansen
Vinie Hansen
René Fuglsang RFU

Afbud

x (deltager ikke fremadrettet for VA4 Nord)
x (deltager ikke fremadrettet for VA4 Nord)

Byggeudvalg – VA 4 Nord:

Lise Kaadach LKA
René Alexandersen RAL
Karina Bräuner KBR x
Pia Fabricius PFA x
Jane Jensen JJE
Henning Knudsen HKN x
Lisbeth Lundbergh LLU x
Kjeld Olsen KOL x
Peter Schmidt PSC
Per Seirup PSE

BO-VEST:

Peter Føhrby Nybom PFN
Nikolaj Køhler-Christensen NKC x
Line Brabæk LBR (deltog under pkt. 6)
Kim Corlin KCO
Michael Kvist Nielsen MKV
Berit Djarling BDJ

Vandkunsten:

Søren Nielsen SN x
Thomas Nybo Rasmussen TNR (deltog under pkt. 1)
Tanja Nors Tardrup TNT
Klaus Richter Gydesen KRG x

Wissenberg:

Simon N. Larsen SNL
Jørgen Madsen JM
Peter Kohler PKO



1. **Besigtigelse / placering af stibelysning – kl. 18.10.18.45**

NYX-armaturet er besluttet og anvendes generelt i begge afdelinger. Primært som væghængt type, dog suppleret enkelte steder med pullerttype.

Generelt tilstræbes belysningsklasse E2.

Inden selve mødet blev prøver på stibelysningen besigtiget og forskellige højder drøftet.

Der var enighed om, at armaturet giver det mest optimale lys til oplysning af stien, jo højere det kommer op. Der skal dog tages hensyn til, at det ikke blænder ind i haver og boliger, så derfor kan det ikke placeres alt for højt.

Eksisterende skotlamper demonteres.

Følgende principper for placering af stibelysning blev truffet:

Generelt:

Det skal tilstræbes at armaturer, der kan ses i sammenhæng, altid skal sidde i samme højde. Ved 'mørke pletter' suppleres med pullertarmaturer i terræn.

Hoveddør:

Armatur ved hoveddøren, skal placeres i samme højde som ved prøvehuset i Ørnens Kvarter 10A.

Gavl montering:

Armatur på gavle, skal placeres 1.650mm fra underkant træbeklædning til nederste del af lampen og altid trækkes 1 m ind fra gavlhjørne ved den tunge facade, dvs. længst fra den lette havefacade.

Højden vil i de fleste tilfælde forhindre blænding ind i genboens have, da plankeværket er 1.700 mm fra samme underkant og derved højere end lampens lyskilde.

Der vil dog være enkelte tilfælde med terrænforskel, hvor en bolig ligger højere end genboen ud til samme sti. Her skal placeringen af armaturet tilpasses den aktuelle situation, så blænding ind i haven undgås.

Facade placering:

Armatur på facade, bliver placeret på det fjerde vandrette bræt, talt fra terræn. Afstand fra hjørnet skal være ved den første facadepladedeling tættest på hjørnet, således at de 2 stålrør til kabler centrerer omkring pladesamlingen.

I tilfælde hvor der er en høj sokkel og stor terrænforskel, skal det for hver placering vurderes, om armaturet skal sænkes ned til det tredje vandrette bræt, talt fra terræn.

Byggeudvalget traf de ovennævnte beslutninger om principper for placering af stibelysning

2. **Spisepause kl. 18.45-19.05**

3. **Valg af ordstyrer – kl. 19.05-19.06**

PFN blev valgt til ordstyrer.

4. **Godkendelse af dagsorden – kl. 19.06-19.08**

MKV var ved en fejl ikke blevet ført på deltagerlisten.

Dagsordenen blev herefter godkendt.

5. **Godkendelse af referat fra sidste møder (fællesmøde nr. 19 og individuelt møde den 28.11.2019) – kl. 19.08-19.10**

Ingen bemærkninger.

Referaterne af fællesmøde nr. 19 og individuelt møde den 28.11.2019 blev godkendt.



6. Kommunikation og hjemmeside – kl. 19.10-19.30

LBR gennemgik punkterne på de udsendte slides.

Efter mødet udformer LBR en kommunikationsstrategi og -plan, som hele tiden kan blive revurderet.

LBR ønskede oplysninger om VA4 Nord, bl.a. hvilken type boligområde, hvilket fællesskab og hvordan beboerne fungerer med hinanden - om det er ansigt til ansigt, på Facebook, via beboerbladet, etc.

Byggeudvalget oplyste de forskellige aktiviteter og kommunikationsmuligheder.

Beboerhus

Afdelingen har altid lidt under, at den aldrig har haft et rigtigt beboerhus.

Facebook

Afdelingen har en Facebookside, men den har ikke så mange medlemmer.

Hjemmeside

Bl.a. på grund af de få medlemmer på Facebooksiden er LKA ved at udarbejde en hjemmeside for afdelingen til information, måske blog, div. referater, samt links fra renoveringssagen.

Beboerbladet

Afdelingen har et beboerblad, der skal fungere sideløbende med hjemmesiden, men beboerbladet halter noget. Bladet udkommer ad hoc og det er 2-3 måneder siden det sidste udkom. Bladet har i stedet været suppleret af gode informationsskrivelser fra Ejendomskontoret.

Artikler på BO-VEST's hjemmeside ønskes skrevet, så de direkte kan kopieres ind i beboerbladet.

Diverse links til f.eks. BO-VEST's hjemmeside skal sendes på mails til hele bestyrelsen.

Daglig kommunikation

Der er pt. intet fællesskab, men det forventes der at komme efter renoveringen.

Det vurderedes, at 1/3 - 1/2-delen af beboerne bliver skiftet ud i forbindelse med renoveringen og at der i den forbindelse kommer flere unge ind i afdelingen.

Udfordringerne med fællesskabet vurderedes også at skyldes, at der pt. er ca. 75 tomme boliger, og at de resterende beboere primært er ældre mennesker – ofte en enlig pr. hus -, der måske har svært ved at overskue evt. tilbud, hvorfor udmeldingerne om tilbud skal nytænkes.

Det eneste sted, hvor beboerne rigtig har mulighed for at møde hinanden er til beboermøder, hvor der kun deltager ca. 20 personer, som er "Tordenskjolds soldater".

Der arrangeres sommerfester, hvor der deltager flere end til beboermøderne.

LKA har desuden forsøgt at starte en workshop op omkring udeområderne, men der dukkede kun 2 beboere op. LKA vurderede selv, at det delvist skyldtes, at det ikke var meldt ordentligt ud.

LBR: Hvordan er stemningen omkring helhedsplanen? Er der mange følelser i spil?

LKA: Beboerne glæder sig generelt, men er lidt urolige og usikre omkring huslejen og genhusningen, inkl. nedpakning og flytning.

KCO: Beboermøde med 2 "socialrådgivere" var en god ting, der er med til at hjælpe folk.

LBR spurgte, om det i lighed med VA4 Syd havde interesse at få lavet informations-videoer med formidling af f.eks. hvordan det ser ud i de opdeltede boliger, håndtering af indskud, eller at få konkretiseret hvem der må komme på venteliste.

LKA og PSC: God ide, men det vil i så fald være nødvendigt med både videoer og skriftlig information, da der er nogen, der har dårligt syn, og ikke alle har computere.

Byggeudvalget gav desuden udtryk for, at det ikke var nødvendigt med alt for detaljerede og lange informationer, nyhedsbreve, referater, mv., men at det var bedre med opsummeringer af de vigtigste emner.

Byggeudvalget besluttede med ovenstående bemærkninger, hvordan de helst ønsker nyheder, orientering, opsætning mv. kommunikeret på hjemmesiden.

7. Orientering om status på kontrahering og kontraktmøder med NCC - kl. 19.30-19.35

PKO orienterede om, at der er afholdt lidt flere møder med NCC siden sidst inkl. den højtliggende kloak, som stadig ikke er helt afklaret.

Oplægget til kontrakten færdiggøres, så entreprenøren får den i ugen inden jul. NCC gennemgår den efterfølgende internt i en gruppe af jurister og chefer. Der forventes så at kunne underskrives kontrakter i uge 3 og etableres skurby i uge 6, hvor de starter med forsyninger, lægger en gruspude ud og så sætter skure op.



Duens, Hanens og Spættens Kvarter forsynes af en stor ledning, der løber lige uden for beboerhuset Ørnen, i det grønne areal hvor skurbyen er planlagt placeret. Ledningen skal omlægges for at man kan få den nye forsyning frem til Duens og Hanens Kvarter.

Arbejdet startede i sidste uge. Skurbyen kan derfor ikke etableres før dette arbejde er færdigt.

Når skurbyen er etableret, går entreprenørerne i gang med de første boliger, som er referenceboligerne. Det vurderes at blive i uge 8.

Den meget overordnede tidsplan fra beboermøderne, hvor terminerne var angivet i årstider, er blevet detaljeret og specificeret med terminer angivet i kvartaler og lagt op på BO-VEST's hjemmeside.

Tidsplanen på BO-VEST's hjemmeside opdateres løbende.

Terminer for Hjulets Kvarter er pt. opdelt i to på grund af nedrivning for etablering af skurby. Det er ikke sikkert, at denne skurby kommer i spil.

Det blev aftalt, at der var detaljer i tidsplanen, hvor der var behov for supplerende beskrivelse af terminerne for f.eks. haver

Byggeudvalget tog status til efterretning.

8. Status på ledningsentreprisen - kl. 19.35-19.40

JM gav status på den igangværende ledningsentreprise i VA4 Syd. Arbejderne følger tidsplanen med udførelsesstader som angivet i nedenstående skema.

	Fjernvarme	Opdækket	Belægninger
Duen:			99 % - Riste lægges fra på torsdag d. 12/12-2019
Spættten:	100 %	ca. 80 %	90 % - Riste lægges fra på torsdag d. 12/12-2019
Hanen:	100 %	100 %	60-70 %
Ørnen, Syd:	80 %	80 %	5-10 %
Ørnen, Nord:	40 % (2 stræder færdige – i gang med den 3.)	20 % af den udførte fjernvarme.	0 %
Svanen – 5 østligste huse	Udføres inden jul	Udføre inden jul	Udføres inden jul
Resten af Svanen	udføres efter nytår 2019/2020		

Vægtens Kvarter er planlagt til opstart i uge 20, 2020 og Hjulets Kvarter i uge 26, 2020.

JM oplyste, at de mange fjernvarmesprængninger, som også forekommer i VA4 Nord, jf. Fjernvarmeværket skyldes tæring i de gamle rør.

Der har været 4 klager over at varmesystemet støjer meget. Det skyldtes, at varmesmeden fik byttet ventiler om ved de nye indføringer i husene, men fejlen er rettet.

Fjernvarmeudskiftningen er en voldsom indgriben i beboernes hverdag. Der afholdes i den forbindelse et møde med Fjernvarmeværket i næste uge, hvor det analyseres, om varslinger og informationen til beboerne om, hvad der sker under udførelsen, er god nok.

PSE spurgte, hvordan beboerne får varme, mens fjernvarmen skiftes i vinterperioden?

Der udføres et parallelsystem, så er hele tiden er varme på.

Byggeudvalget tog status til efterretning.

9. Elektronisk tilvalgs-katalog (E-supplies) - kl. 19.40-20.00

PFN og TNT gav status på det elektroniske tilvalgs-katalog fra E-supplies.

Der mangler stadig nogle få priser fra entreprenøren, men de øvrige har TNT tastet ind i tilvalgs-kataloget.

Når vi når dertil, overføres tilvalgs-kataloget fra VA4 Syd til VA4 Nord.

TNT har gennemgået alle tilvalg i beslutnings-loggen og prissat dem. Tilvalg der er billigere end basis, er bevaret som tilvalg i kataloget.

Tilvalg der er markant dyrere end basisprisen, blev gennemgået for beslutning om, hvorvidt de skulle bevares som tilvalg (gratis for beboerne, men en omkostning for byggesagen) eller om de skal være tilkøb (beboerne skal selv betale).

De forskellige tilvalg blev gennemgået og drøftet.



Beslutningen om, hvorvidt de skulle være tilvalg eller tilkøb kan ses af vedhæftede bilag til referatet.

Det blev desuden besluttet, at i genhusningsboliger, hvor der ikke når at komme beboere, inden der skal foretages tilvalg, vælges der generelt løsninger, hvor priserne er de laveste.

Det er tidligere besluttet, at taphaner i haverne udgår. Det skal føres ind i beslutningsloggen.

Tilvalgskataloget er bygget op, så hvis man vælger det lille depot, er det ikke muligt at få skydedøren flyttet op.

Hvis man hellere vil have et bed end en græsplæne, kan man formentlig gratis fravælge græsfrø i haven. Alternativt kan der blive tale om, at græsfrø kan blive et gratis tilvalg.

Som udgangspunkt kan tapet ikke fravælges. TNT mente, at der var beskrevet, at hvis ikke der er Rutex på væggene, forbliver de uden Rutex ved tilbageflytningen, og hvis der er sat Rutex op på væggene, bliver der sat Rutex op igen. Det blev dog aftalt, at TNT kontrollerer beskrivelserne for, hvad der er beskrevet omkring tapet.

Når der er beskrevet hvid, er det det samme som RAL 9010.

De emner i beslutningsloggen, hvor PKO havde sat krydser ud for, skjules fremadrettet.

Beslutning i sidste referater om hegn skal føres ind i beslutningsloggen.

Byggeudvalget tog status til efterretning og besluttede de tilvalg/tilkøb, der fremgår af bilaget.

10. Myndighedsandragender - kl. 20.00-20.10

SNL orienterede om, at sidste myndighedsandragende vedr. tagene blev indsendt i torsdags (5. dec. 2019). Andragende for opdelt boliger blev indsendt ugen før. Vi afventer tilbagemelding fra Kommunen. PFN har talt med sagsbehandleren, der have en forventning om, at vi kunne få en tilbagemelding i februar 2020.

Byggeudvalget tog orienteringen til efterretning.

11. Eventuelt – kl. 20.10-20.20

LKA spurgte endnu engang til udearealer, skure og carporte, herunder om der skal søges om evt. ændringer? På sidste møde kunne vi ikke udtale os kloakken, fordi den endnu ikke er projekteret, men blev det dengang aftalt, at man kunne undersøge, om man måtte flytte skure og carporte. Da det ikke er en del af renoveringsprojektet, finder afdelingen ud af det i samarbejde med KCO.

12. Kommende individuelle møder i VA 4 Nord – kl. 20.20-20.30

Der er bestyrelsesmøde i VA4 Nord den 19. februar 2020.
Næste byggeudvalgsmøde afholdes torsdag den 27. februar 2020 kl. 17.00.
Oplæg til dagsorden udarbejdes i uge 6, 2020.

Referent Peter Kohler