



Referat – Byggeudvalgsmøde for VA 4 NORD

Dato: Onsdag den 9. juni 2021
Tidspunkt: Kl. 16.30 til kl. 18.30
Sted: Ejendomskontoret i Ankerets Kvarter

Deltagere

Afbud

VA bestyrelse: René Fuglsang RFU

Byggeudvalg – VA 4 NORD

Lise Kaadach	LKA	
René Alexandersen	RAL	
Karina Bräuner	KBR (trådt ud af udvalget)	
Pia Fabricius	PFA (fravær)	
Jane Jensen	JJE (trådt ud af udvalget)	
Henning Knudsen	HKN	
Kjeld Olsen	KOL	X
Peter Schmidt	PSC	

BO-VEST: Peter Føhrby Nybom PFN
Kim Corlin KCO
Mikael Kvist Nielsen MKV
Berit Djarling BDJ

Vandkunsten: Søren Nielsen SN
Thomas N. Rasmussen TNR
Tanja Nors Tardrup TNT
Klaus Richter Gydesen KRG

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



DAGSORDEN

1. Valg af ordstyrer – kl. 16.30-16.35

PFN blev valgt som ordstyrer.

2. Godkendelse af dagsorden – kl. 16.35-16.40

Dagsordenen blev godkendt uden kommentarer.

3. Godkendelse af referat fra sidste møde – kl. 16.40-16.45

Referatet fra sidste møde blev godkendt uden bemærkninger.

4. Projektmæssige forhold – kl. 16.45-17.05

- Udearealer og haver til de opdelte boliger

SNL og TNT orienterede om status på udearealer og haver til de opdelte boliger. Status er, at man ikke er helt færdig, da man har måttet prioritere andre opgaver. Man tilpasser stadig projektet for at få det så optimalt som muligt.

Man er i gang med de opdelte boliger i VA4 SYD. Og man starter den 22.09.2021 i VA4 NORD.

PFN syntes, at det ville være en god ide, hvis byggeudvalget ser de opdelte boliger i VA4 SYD. Derudover laves der en videogennemgang, der lægges tilgængelig på hjemmesiden.

LKA ønskede at vide, hvor i VA4 SYD der er opdelte boliger.

PFN - Det er i Svanens Kvarter, fx 16A og 16B.

Byggeudvalget tog orienteringen til efterretning.

- Udarbejdelse af forslag til nyt ejendomskontor

SNL og TNT orienterede om status på udarbejdelse af forslag til nyt ejendomskontor.

Tilbudslisten bliver sendt til NCC i disse dage. Kommunen bliver også sat i gang, men de er svære at få fat i, da der er travlt.

Der kommer niveaufri adgang til ejendomskontoret på hoveddørssiden, men ikke på haveadgangssiden.

Hoffmann har lavet det således, at man kan køre helt op til hoveddøren.

Ejendomskontoret kan ikke flytte direkte til 11A, hvorfor man har fundet en midlertidig placering i Hjulets Kvarter, indtil 11A bliver klar. Man vil gerne undgå at skulle flytte to gange.

SNL var i tvivl, om man kan bruge en bolig midlertidigt til ejendomskontor, da den så bruges til erhverv.

Byggeudvalget tog status til efterretning.

- Renovering af skure

SNL og TNT orienterede om status på renovering af skure. Der blev præsenteret en løsning for renovering af skure, der svarer til den, man i VA4 SYD har valgt at arbejde videre med.



4 NORD

Man har bedt NCC om at lave en prøve, som er klar inden juli. Den skal byggeudvalget se på. Det er en løsning med en sinusplads i stål inderst, og uden på den er der monteret nogle trælameller. Dem kan der være bevoksning omkring. Løsningen ligner lamellerne fra teknikboksene, som heller ikke er helt lukkede. Prøven er i bunden af Svanens Kvarter.

Når prøven er klar, bliver byggeudvalget indkaldt til besigtigelse.

LKA ønskede at vide, hvorfor hun har fået at vide, at der i VA 4 Nord ikke kan laves skure ved hoveddørene, heller ikke hvis de er udført i et ikke-brandbart materiale. Der er mere lukket i VA 4 Nord, så der er et ønske om at få åbnet mere op ind til fællesområdet.

SNL oplyste, at selv om man piller skurene ned, så skal de i projektet genopføres samme sted. Det er kun dem, der genopføres, der laves i den foreslåede løsning. Placeringen ændres ikke.

PFN uddybede, at det er et spørgsmål, om at man bevarer alt det, man kan bevare. Facaderne udskiftes med sinusplader og trælameller, da de er nemme at arbejde med og ligner de gamle. Man vil reetablere skurene med den rigtigste og billigste løsning. Altså er der tale om en ren reetablering.

RAL ønskede at vide, om skurene fjernes helt hos os i VA4 Nord. SNL oplyste, at nogle skure fjernes helt, da ikke alle skal reetableres.

PFN vil undersøge, om der er andre skure end byggepladsskurene, der skal fjernes.

SNL uddybede, at hvis midterskure skal fjernes, så fjerner man nok hele rækken, men ellers fjerner man ikke nødvendigvis dem alle.

SNL viste en tegning af forslag til reetablerede skure. Byggeudvalget syntes, det så fint ud.

- Prøve på facadeparti

SNL og TNT orienterede om status på prøve på facadeparti. På mødet blev der fremvist en prøve på facadeparti med antracitgrå alu-vinduer og facadeplade.

Det er NCC, der har tilbudt facadepladen, der er monteret i prøven. Vandkunsten anbefaler dog, at der monteres den samme plade i facadepartiet som den, der anvendes på de opdelte boliger.

TNT viste en prøve på en alternativ facadeplade, som Vandkunsten mener passer bedre til de antracitgrå vinduer. Pladen er lidt mere grå, og der er mindre blåligt skær i den end den i den eksisterende prøve.

Byggeudvalget var enig i, at man bruger den facadeplade, Vandkunsten anbefaler.

RAL ønskede at vide, hvor meget plads den nye lette facade tager indvendigt i boligen? Det var der usikkerhed om, men man mente formodentlig omkring 10 cm. Den nye, lette facade tager også noget plads udenfor. PFN præciserede, at på trods af dette skal BBR for boligerne ikke ændres.

- De opdelte boliger

SNL og TNT orienterede om status på de opdelte boliger. Cortenstål på gavle er udgået.

Hvis de 12 boliger fastholdes med antracitgrå facade på hele boligen samt gavle, hvor der var tiltænkt cortenstål, vil merprisen være ca. 250.000 kr.

TNT foreslog at gøre alle 12 boliger ens. Det vil sige med mellemgrå facade med antracitgrå indgangsparti. Der er lavet prøveboliger i VA Syd med det, man foreslår.



4 NORD

TNT oplyste, at det bliver som dem, man kan se på adresserne: Svanen 16A og B. Dette angår kun de opdelte boliger.

PFN spurgte, om byggeudvalget mente, vi kan køre videre med den samme type mellemgrå facade med antracitgrå indgangsparti (TNT's anbefaling). Byggeudvalget besluttede at følge anbefalingen.

5. Projektlog – kl. 17.05-17.35

LKA har gennemgået projektloggen og har nedenstående spørgsmål og kommentarer.

De enkelte punkter blev ikke drøftet på mødet. Hvis der er behov for uddybning, aftales der et særskilt møde, hvor projektloggen behandles.

27: Sanitet: glemte vist at nævne håndvasken på badeværelset: kan der laves et tilløb af andenvask, en del mener den er for stor.

Svar: Nej, der er ikke mulighed for tilkøb i bad.

Kan man evt. pille den ned man har nu og sætte den op?

Svar fra drift: Ifølge ikke godkendt råderetskatalog må de godt skifte, men der er krav om, at det skal tilbage til standard ved fraflytning. Så derfor kan man tage det med sig, når man flytter.

De beboere, som selv har investeret i en anden end den, der sad der ved indflytning, kan vel tage den med?

Svar fra drift: Ifølge ikke godkendt råderetskatalog må de godt skifte, men der er krav om, at det skal tilbage til standard ved fraflytning. Så derfor kan man tage det med sig, når man flytter.

60: Karmdybde: Den nederste liggende karm skal vel være bred hele vejen.

Svar: Alle vandrette karme er dybe, dvs. også over brystningen. Lodrette karme er dybe ved døre, men smalle ved vinduer.

74: Skydedøre: dette er fravalgt og skal slettes.

Svar: Dette er noteret i celle 70D. Beslutningen om, at skydedør er udgået, er præciseret i alle celler, der vedrører skydedøre.

79: Intet savsmuldstapet nogen steder.

Svar: Beslutningen om, at savsmuldstapet er udgået, er præciseret.

96/97: Ny emhætte, hvilken model?

Svar: Dette fremgår af Materiale- og komponentlisten, og ikke projektlog. Der monteres en Thermex udtræksemhætte.

107: Gulve - basis: Bøg er taget ud pga. gulvvarmen. ASK er valgt som basis.

Svar: Projektlog er rettet med denne ændring.

153: Opdelte boliger: ingen skure i haverne.

Svar: Projektlog er præciseret.

198: Skure: bliver ikke udskiftet 1:1 - (det ville ellers være optimalt).

Svar: Projektlog er rettet.

LKA undrede sig over, at nogle poster i projektloggen er gule. SNL forklarede, at det betyder, at de ikke længere er relevante. PFN tilføjede, at de er gode at have med loggen for historikkens skyld, så man kan se, hvad man tidligere har drøftet.



6. Genhusningsplan – kl. 17.35-17.45

LKA ønskede at vide, om man har fundet ud af, hvor mange nyrenoverede boliger, der skal bruges til genhusning udefra? Hun er lidt træt af det og er bange for, at afdelingen aldrig bliver en god afdeling, hvis den skal bruges til genhusning længe.

BDJ fortalte, at der vil blive udlejet en del af afdelingens boliger til genhusning. Men nogle bliver også tilbage. Ud over VA 4 Nord kan genhusningen klares med brug af Galgebakken, Robinielunden og 4 syd.

PFN sagde, at man er opmærksom på problematikken, men der er mange afdelinger, der har brug for genhusning.

BDJ kunne tilføje, at der også er kommet nogle permanente genhusninger ind.

MKV ønskede et mere præcist tal for, hvor mange boliger der skal bruges til genhusning? Det havde BDJ svært ved at sige. Genhusningsmetoden i Galgebakken er ikke på plads endnu, og behovet for genhusning kommer an på genhusningsmetoden. Det bliver formodentlig en rullende genhusning, og de der skal genhuses, fordeles i mange forskellige afdelinger.

MKV påpegede, at det også handler om driften af afdelingen. Han havde ikke hørt, at afdelingen fortsat skal bruges til genhusning.

BDJ mindede om, at det er aftalt, at afdelingerne hjælper hinanden. Folk der skal genhuses, fordeles over det hele. Ja, det varer længe, inden VA 4 Nord slet ikke har nogle genhusninger, men der er også flere, der har ønsket at komme herved permanent. Antallet, der har fået permanent genhusning i VA 4 Syd, er 10-12 husstande. Det kommer ikke til at være 70 boliger, der bruges til genhusning, nok nærmere 10-12 stykker.

LKA ønskede at vide, om VA 4 Nord's beboere mest vil blive genhuset i afdelingens egne boliger. BDJ svarede, at man prøver på dette.

RAL spurgte, om man kan blive genhuset i det nye? Det kan man godt, svarede BDJ.

7. Facadeprojekt – kl. 17.45-17.50

PFN gav en status for Realdania-projekt.

Workshop nr. 5 er i næste uge. Til næste møde forestiller man sig at have forskellige prøvefacader til gårdrum, der kan give en fornemmelse af de nye facader.

De materialer, man havde forestillet sig at bruge, har også vist sig at være de mest bæredygtige.

8. Råderetskatalog – kl. 17.50-17.55

KCO orienterede om status på udarbejdelse af råderetskataloget. Man har haft det hos bestyrelsen, som har siddet og arbejdet med grundmodulet. Der mangler dog, at bestyrelsen får tid til at kommentere det. Det skal være godkendt, inden de første flytter tilbage i januar/februar.

KCO fået kommentarer fra Michael Lohmann.

PFN mindede om, at råderetskataloget også skal godkendes i VA og af Kommunen. KCO tilføjede, at det først skal godkendes på beboermødet. Der var enighed om, at der skal styr på datoerne for godkendelserne.



4 NORD

9. Elektronisk tilvalgskatalog (E-supplies) - kl. 17.55-18.00

TNT gav en status på tilvalgskataloget.

Der er lavet en tidsplan for opsætningen. E-supplies har fået kørt tingene ind, men TNT mangler at se dem igennem. Hun har i dag rykket for at få adgang, så hun kan kvalitetssikre. Byggeudvalget får tre dag til at kigge det igennem. De første tilvalg skal gøres i starten af august.

E-supplies bliver rykket.

- Information om justering af tilvalg.

HTH oplyste, at højglansfarver ikke findes i deres sortiment. De kan kun levere i en mat grå. Grå med højglans i køkkenet udgår derfor.

- Orientering om indeksregulering af enhedspriser i tilvalgskataloget.

PFN orienterede om, at man kommer til at indeksere priserne for tilvalg i VA 4 Nord, så det kan godt blive lidt dyrere. Det har leverandørerne krav på. PFN mente, at det vil være mest fair, hvis de, der vælger tilvalg, selv betaler for en evt. merpris. Alternativet er, at priserne skal øges på alt.

Der blev spurgt, om vi kan risikere at få problemer med levering af materialer. SNL svarede, at det ikke er et problem. Det er lige nu, man mangler materialer, men man forventer ikke at have det problem om et halvt år. NCC har rimelig godt styr på det.

- Der er forslag om, at udspyr på nedløbsrør, så regnvand kan løbe i en regnvandstønde, gøres til standard i VA 4 Nord.

SNL fremlagde økonomi for udspyr på nedløbsrør. Det er ikke så billigt, som man havde håbet. Man ville gerne have haft det som en standardløsning på alle boliger.

Det koster 1.500 kr. ekskl. moms pr. bolig. Altså 1.875 kr. pr. bolig for at sætte udspyr på. Det giver omkring 450.000 kr. for hele afdelingen. SNL forventer dog, at beløbet i sidste ende ikke bliver helt så højt.

MKV foreslog, at han hører den lokale blikkenslager, Karsten, hvad han skal have for at lave det.

SNL tilføjede, at udførelsen først starter i september, så vi kan måske nå at presse prisen lidt. Det må være billiger at få det lavet alle steder i stedet for kun nogle steder.

TNT stillede spørgsmålstegn ved, hvad der sker med NCC-garantien på nedløbsrøret, hvis BO-VEST selv arbejder med nedløbsrøret. Man må nok forvente, at den ryger.

MKV mente, at det ikke vil være så alvorligt at miste garantien på nedløbsrøret.

10. Status på ledningsentreprisen, renoveringsentreprisen og flytteentreprisen – kl. 18.00-18.15

SNL gav status på entrepriserne. Status er, at de er færdige. Der mangler dog stadig lidt oprydningsarbejde. Og en delaflevering på det sidste kvarter.

MKV nævnte, at vi driften ikke har været med til nogen aflevering og er ikke blevet inviteret. Han har selv gået stisystemerne igennem. Dette følger SNL op på.

Vedr. flytteentreprisen orienterede BDJ om, at de første er flyttet ud. Det fungerer fint.



4 NORD

11. Kommunikation og hjemmeside – kl. 18.15-18.25

Emner til kommende nyhedsbreve og infofolder blev drøftet.

Der arbejdes p.t. på et nyhedsbrev for opstarten i Vægtens Kvarter. Oplæg forventes fremsendt ultimo uge 24.

SNL orienterede om, at han har holdt møde med Jonas og NCC, hvor der er aftalt tiltag i kvarteret Bl.a. flytter man beboernes parkering. Det orienterer MKV dem om.

Wissenberg laver nyhedsbrev om byggeplads i starten af næste uge. Wissenberg sender noget sidst i næste uge.

Det næste nyhedsbrev bliver om haverne og hvilken standard, man skal forvente haven får. Man gør det, ligesom man gjorde i VA 4 Syd.

Indflytningsfolder fra VA 4 Syd var vedlagt mødeindkaldelsen.

MKV fortalte, at man sidder og retter lidt i den, men som udgangspunkt ser den ok ud.

LKA bragte spørgsmålet om behovet for information op. Fx vedr. lofter, vægge og skruer. Hvor mange lag gips er der? (2 lag). Hvor meget kan det bære? Kan det bære et fjernsyn fx? Man skal gå ud fra, at folk ikke ved noget.

Vedrørende placering af installationer (ledninger) i væggene kunne SNL kun sige, at man må bruge sin sunde fornuft. Vi kan ikke give nogen garanti. Ledninger må ikke føres skråt. De må kun føres lige vandret eller lodret.

PFN mente, at det kunne man måske godt skrive noget om og spurgte, om man kan låne en ledningsfinder på ejendomskontoret.

Ikke som det er nu, fortalte MKV, men det kunne man evt. godt finde ud af i fremtiden.

12. Eventuelt

Der blev spurgt, om man i forbindelse med anlæg af de høje kloakker, har taget højde for ledningsførere til fremtidige ladestandere til elbiler.

PFN svarede, at det har man ikke, og at ledningsentreprisen er afsluttet. Når den tid kommer, vil man prøve at trække ledningerne i de grønne arealer, fordi der vil skulle graves op igen. Transformerstationerne var/er slet ikke klar. Man var opmærksom på problematikken, da man lavede ledningsentreprisen, men det var for tidligt at forberede infrastrukturen til ladestandere.

SNL tilføjede, at for at kunne forberede føringen af ledningerne skal man også vide, hvor ladestanderne skal stå.

PFN foreslog, at spørgsmålet tages op igen efter sommerferien.

Herefter fulgte der en generel diskussion af den fremtidige strategi for ladestandere til elbiler.

13. Kommende individuelle møder i VA 4 Nord

Næste møde blev aftalt til tirsdag den 31. august 2021.