



## Referat – byggeudvalgsmøde for VA 4 Nord

Dato: Tirsdag den 24. november 2020  
Tidspunkt: Kl. 16.30 til kl. 18.30  
Sted: Microsoft Teams-møde

### Deltagere

### Afbud

<b>VA bestyrelse:</b>	René Fuglsang	RFU	X
<b>Byggeudvalg – VA 4 Nord:</b>	Lise Kaadach	LKA	
	René Alexandersen	RAL	X
	Karina Bräuner	KBR	X
	Pia Fabricius	PFA	X
	Jane Jensen	JJE	X
	Henning Knudsen	HKN	
	Kjeld Olsen	KOL	X
	Peter Schmidt	PSC	X
<b>BO-VEST:</b>	Peter Føhrby Nybom	PFN	
	Kim Corlin	KCO	
	Mikael Kvist Nielsen	MKV	X
	Berit Djarling	BDJ	
<b>Vandkunsten:</b>	Søren Nielsen	SN	X
	Thomas N. Rasmussen	TNR	X
	Tanja Nors Tardrup	TNT	
	Klaus Richter Gydesen	KRG	X
<b>Wissenberg:</b>	Simon N. Larsen	SNL	
	Jørgen Madsen	JM	X



## Dagsorden

### 1. Valg af ordstyrer

PFN blev valgt til ordstyrer.

### 2. Godkendelse af dagsorden

Dagsordenen blev godkendt.

### 3. Godkendelse af referat fra sidste møde

Referat var ikke udsendt inden mødet.

Lise - Det er ikke godt nok, at vi ikke modtager referat fra møderne.

PFN anbefalede, at man får hjælp på møderne til referatskrivning.  
SNL tog kritikken til sig og vurderer behovet for hjælp med referatskrivning.

### 4. Projektmæssige forhold

TNT/AMH orienterede om projektf forhold.

- Status på udearealer vedrørende opdelte boliger ved nuværende ejendomskontor.

PFN oplyste, at rådgiver - sammen med grøntudvalget - besigtigede haver til opdelte boliger i 6-Vest den 19.11.2020. Ved besigtigelsen var der enighed om at den have opdeling, der er gennemført i 6-Vest virker lukket. Det vurderedes, at den programmering, der lige nu ligger for VA4-afdelingerne, er bedre i forhold til lys og brugsværdi af haverne. Der udsendes referat fra dette møde, hvor drøftelserne er refereres.

PFN oplyste, at der er aftalt nyt møde i december, hvor indretning af de øvrige gårdmiljøer ved opdelte boliger drøftes.

LKA oplyste, at projektet drøftes i bestyrelsen, når det færdige projekt inkl. økonomi er klart.

LKA orienterer bestyrelsen på mødet den 25.11.2020 om drøftelserne fra mødet mellem rådgiver og det grønne udvalg.

- Udvidelse af haver.

PFN oplyste, at det skal besluttes, om udvidelse af haver skal være en mulighed i VA4 Nord. Skal dette være en mulighed, skal arbejdet med registrering snart i gang sættes.  
LKA - Der skal samtidig være mulighed for dette i VA4 Nord.

Registrering for 4Nord skal udføres. KCO oplyste, at der er udført registrering. KCO og BDJ genfinder den allerede udførte registrering.

Udvidelsen kan udføres i egne områder.

TNT - Hvis det skal ind i tilvalgs-katalog, skal vi vide hvilken typer udvidelse, der er tale om.

BDJ oplyste, at en udvidelse i VA4 Syd koster 8-10.000 kr. Udvidelsen tilkøbes som en kontraktbetaling og ikke via tilvalg over en afbetalingsperiode.

TNT oplyste, at såfremt der vælges kontant betaling, bør dette ikke være beskrevet i tilvalgs-kataloget.

- Erstatning af trædesten med flisebelægning i basishaver.

SNL redegjorde for de forhold, der er vedrørende ændringer. Bl.a. skal det besluttes, hvordan et niveauspring i haver til omkringliggende flisestier skal optages i flisestien. Derudover skal det aftales, om flisesti skal være basis- eller trædesten.

TNT - Niveauspring kan enklere etableres i trædesten. Landskabsarkitekten oplyste, at det kan blive nødvendigt med en kantløsning for at holde på fliserne.



Berit - Vi skal ikke have samme situation som i rækkehusene, hvor vi først sent opdagede, at der var en udfordring med ændringer i forløbet.

SNL spurgte, om der var andre krav til hældning på flisesti kontra trædesten. TNT undersøger.

PFN - Det er vel et problem for kørestolsbrugere, hvis der er mere end 15 cm's niveauspring fra flisesti til have. I dette tilfælde vil der jo alligevel skulle etableres et trin.

LKA - Vi må have ændringen bedre belyst, inden der kan besluttes en ændring.

Der var enighed om, at emnet drøftes på mødet i januar.

- Drøftelse af grøntudvalgets ønske om at tilføje lavt hegn som tilvalg. Lavt hegn er brædder 120 cm over terræn, stolper i 180 cm over terræn. Løsningen findes i projektet for tilvalgshegnet "Persiennehegn", se bilag.

SNL informerede om drøftelserne ved mødet den 19.11.2020 i grøntudvalget.

LKA oplyste, at emnet drøftes på bestyrelsesmødet den 25.11.2020.

- Status på udarbejdelse af forslag til nyt ejendomskontor. Orientering om myndighedsbehandling.

TNT informerede om, at projektet skal myndighedsbehandles, og dette arbejde er påbegyndt.

TNT oplyste, at der indhentes priser fra NCC. Dette er vi ikke så langt med på nuværende tidspunkt.

- Dilatationsfuge i gulve. Se fotobilag.  
I Duens Kvarter 2B vises dilatationsfugens placering med tape. Kan besigtiges tirsdag den 24.11.2020, kl. 15-16.

PFN var til stede i Duens Kvarter, hvis man ønskede at besigtige løsningen. PFN oplyste, at der ikke kom nogen til besigtigelsen, men at placeringen heller ikke var vist med tape som aftalt. Vi drøfter løsningen ud fra de fotos, der er vedhæftet dagordenen.

TNT oplyste, at rådgiver ikke kan stå inde for en løsning, hvor der ikke udføres dilatationsfuge. Gulvene vil ikke kunne optage bevægelser i fugerne langs vægge, idet gulvfladen er for stor. Derudover er gulvet i en samlet flade omkring et hjørne. Resultatet kan være, at gulve buler op eller knirker, hvis gulvet støder på væggene.

TNT - Gulvfakta og producenten beskriver en løsning med dilatationsfuge.

LKA - Skinnen, vist på foto, er en skidtsamler. Hvis der skal udføres en dilatationsfuge, kan der vælges en buet skinne i stedet for en kantet.

SNL bør tage beslutning, inden renoveringen starter i Nord. Vi kan altså vente med beslutningen, til vi har fået erfaringer fra VA4 Syd's første huse.

Beslutning afventer til et senere møde.

- Bestyrelsens forslag til hængsling af døre og åbningsretning.

TNT oplyste, at bestyrelsens fremsendte forslag til hængsling af døre ikke er gennemskuelig. TNT ønskede, at der ensrettes for de enkelte rum, men på tværs af boligtyper. TNT oplyste, at der er risiko for fejl, når døre skifter retning fra boligtype til boligtype.

Bestyrelsen skal se på TNT's fremsendte forslag.

LKA - Det ville have været rart at få disse kommentar i forbindelse med, at bestyrelsen fik tegningerne.



## 4 NORD

LKA - Bestyrelsen har ingen holdning til, om døre vender, så de går ind over andre døre. Vi ser på rummenes brugsværdi.

Berit spurgte til de opdelte boliger, hvor døren til badeværelser vender udad. PFN oplyste, at dette er på grund af tilgængelighed.

BDJ – Det er vanskeligt at forklare, at døre går indad i små rum, hvis dette ikke er ens for alle boligtyper. Døren til depot skal vende ind i rummet – og ikke ud.

KCO og LKA - Vi har gjort en indsats og gennemgået alle boliger. Vi mener, disse er brugervenlige.

HKN- Det er bedst at der tages højde for boligens indretning, og ikke en ensretning som er enkel for håndværkerne at udføre .

TNT- Enig i, at små rum skal have døre, der vender udad. TNT ser bestyrelsens forslag igennem igen og undersøger, om der kan findes en fælles løsning.

Bestyrelsen gennemgår atter tegninger og oplyser, om der kan ensrettes i nogle boligtyper.

### **Opdelte boliger**

Ingen emner at behandle.

## **5. Projektlog**

SNL orienterede om indarbejdelse af Lises kommentarer, fremsendt den 4.11.2020.

- Punkt 8B – Kommentar: Facader skulle være ens (mellemgrå).

*Svar: Se punkt 154, beslutning for opdelte boliger.*

*Tre klynger huse med antracitgrå facader og plan cortenstål på 12 af de mest synlige gavle, samt to klynger huse med mellemgrå facader og antracitgrå indgangspartier blev besluttet. Cortenstål er efterfølgende udgået.*

Det besluttedes, at der leveres en prøve på facadeplade i mellemgrå på ejendomskontoret.

- Punkt 10D – Kommentar: Bliver teknikskabet isoleret?

*Svar: Teknikskabe isoleres ikke, men den udvendige teknikboks isoleres.*

- Punkt 12G – Kommentar, model og placering er godkendt tidligere.

*Svar: Det, der står i loggen, er udklip fra referat, som blev besluttet på det omtalte møde.*

Højde af belysning – er klippet ind i referatet.

- Punkt 30A placering af kroge ved håndvask– kommentar, husker ikke placering.

*Svar: En krog placeres ved håndvask og fire kroge på væggen modsat håndvask.*

- Punkt 50B (facadeparti)– Kommentar, husker ikke farver.

*Svar: Prøve kan fremvises til godkendelse.*

Det aftales, prøve på facadeparti leveres på ejendomskontoret

- Punkt 53 – Er tilvalg for glas i brystning taget ud?

*Svar: Ja, det var kun muligt i udbud 2.*

- Punkt 60 – Der ønskes brede karme i alle vinduesfag.



## 4 NORD

*Svar: Det kan ikke ændres nu. Det bliver en merpris, da der skal indhentes en ny pris. Det bliver et meget tungt vinduespart med så dybe karme - erfaringen er gjort fra AB Syd.*

LKA - Der er udført karme i fuld bredde i prøveboliger. Dette var også beskrevet i den tidligere projektlog.

PFN - Vi troede, at spørgsmålet drejede sig om lodposter.

LKA præciserede, at vindueskarme skal have samme bredde som i referencebolig, Duen 2B.

BDJ oplyste, at vinduerne i den tunge facade ikke får den brede vinduskarm.

- Punkt 64A (Facadeparti)- Forklaring ønskes.

*Svar: Forklaring er givet på mødet den 28. marts 2017, se referat.*

TNT - Planløsning med to små værelser og vindue i tungfacade. Vinduesparti er ens i alle boligindretninger.

- Punkt 66A (Planindretning ved tomgangsboliger) - Forklaring ønskes.

*Svar: Forklaring er givet på mødet den 6. juni 2016, se referat.*

TNT - Der etableres vindue til sti i tomgangsboliger.  
Der laves en indretning, hvor der etableres vindue til sti, hvilket også mest populært.

- Punkt 70 - Forklaring ønskes. Er de nye døre ikke tætte nok?

*Svar: De nye døre opfylder alle krav. Det er et ønske, som byggeudvalget har diskuteret og besluttet første gang den 14.06.2016. Vandkunsten synes ikke, det er optimalt at flytte døren ift. indretning af rummet. Den sidder fint, hvor den altid har siddet.*

TNT forklarede, at dette vedrører boligtyper med lang gang.  
KCO supplerede med, at det oprindeligt handlede om at frigive mere vægplads.

- Punkt 70A-H - Der tilbydes ikke skydedøre som tilvalg.

*Svar: Enig beslutningslog - er tilrettet.*

- Punkt 72 - Hvad er besluttet ifm. låse på indvendige døre?

*Svar: Hvis det skal ændres, skal der indhentes pris fra NCC.*

LKA, der ønskes låse på alle døre.

- Punkt 75C og D - Tilvalg for lille dør til kammer udgår.

*Svar: Beslutningslog er tilrettet.*

LKA spurgte, om det er besluttet, at døren kan flyttes.

BDJ - Døren kan flyttes, så der er indgang til værelset fra entré eller fra spisestue.

- Punkt 79 - Ikke savsmuldstapet - og samlinger spartles.

*Svar: Det bliver ikke sat tapet op, da alt tapet bliver fjernet. Finish på de tunge vægge (beton) kan ses i VA4 S i Duens Kvarter 2B.*

- Punkt 81/49 - forklaring ønskes.

*Svar: Alle paneler, indfatninger og indvendige døre er NCS S 0502-Y, som er en varm hvid. Kan ses i Duens Kvarter 2B.*



## 4 NORD

BDJ spurgte, om grå døre er en mulighed.  
TNT - Grå døre er udgået, Projektlog rettes.

- Punkt 91B – Skranke ændres til tilkøb.

*Svar: Beslutningslog er tilrettet.*

- Punkt 98A – Tilkøb til skab for mikroovn udgår.

*Svar: Beslutningslog er tilrettet.*

- Punkt 98 B (hjørneskab med karrusel) – Punktet ønskes drøftet.

*Svar: Emnet blev behandlet på mødet den 28.10.2020. Emnet udgår iht. pkt. 98A.*

- Punkt 103 – Kommentar: Har ikke tjekket tegningen for køkkentyper.

*Svar: Køkkentype 14 (AN1/AØ1, tilvalgsøkken), Køkkentype 16 (BN1/BØ1/BØS1/BNV1, tilvalgsøkken) er udgået. Det har bestyrelsen noteret på de tegninger, der er sendt retur for hængsling af døre).*

LKA uddybede, at vask placeres ved facade i de køkkentyper, hvor vaskeøen er udgået.

- Punkt 108 – Gulve i eg er tilvalg eller tilkøb.

*Svar: Egetræsgulv er tilvalg.*

- Punkt 108D – Bambus Ekstrem er tilvalg eller tilkøb.

*Svar: Bambus Ekstrem er tilkøb.*

- Punkt 108E – Ask lamelparket.

*Svar: Ja, det bliver som basis ask rustik, lamelparket. Hvid ask er tilvalg.*

- Punkt 109F – Kommentar, placering af stikkontakt i køkkenet.

*Svar: De kan ses i VA4 S i Duen 2B.*

SNL drøfter med projektholdet, at der kommer en ensretning af kontakter og gulvvarmestyring.

- Punkt 113 (Målerskab)– Forklaring ønskes.

- Svar: *Målerskab er placeret i teknikboks.*

- 118C – Kommentar, fliser skal være tilkøb i stedet for trædesten. *Trædesten bliver basis og fliser til låge bliver tilkøb.*

*Iht. tidligere punkt drøftes dette igen på næste møde.*

- Punkt 121A – Kommentar, tilkøbsplankeværk i forskellige dimensioner.

*Svar: Det udgår.*

- Punkt 121E – (nyt løbenr. tilføjet i loggen, da nyt plankeværk er indført).

*Svar: Basis plankeværk som det, der er godkendt i VA4 S og tilkøbsplankeværk, persienne, som godkendt i VA4 S.*



## 4 NORD

- Punkt 128B – Kommentar, basis med fravalg af græs.

*Svar: OK. I basishave bliver der ikke sået græs. Der leveres frø i en pose sammen med nøgler m.m. ved aflevering af bolig.*

KCO præciserede, at Driften udleverer græsfrø, hvis det ønskes.

- Punkt 134 – Kommentar: Der kan ikke bruges samme træ til stolper.

*Svar: Stolper til pergola består af lærketræ.*

- Punkt 142 – Kommentar: Større diameter pga. klima.

*Svar: Tagrender bliver lidt større end dem, der sidder der i dag. Hvis de yderligere skal være større, skal der indhentes en pris, og det kan være en fordyrelse for hele projektet og derved større husleje.*

Punkt 153 – Der ønskes placeret skure ved gavle.

*Svar: Der er dialog med landskab med en løsning for placering.*

- Punkt 154B – Kommentar, % corten, hvad med resten?

*Svar: De steder, hvor der var tiltænkt cortenstål, bliver facaden antracitgrå som resten af huset.*

Prøve leveres på ejendomskontoret.

- Punkt 19B – Kommentar: Er nye skure stadig med i udbud?

*Svar: Skure bliver ikke udskiftet. Det var i Udbud 2. Udgår af projektlog.*

## 6. Facadeprojekt

PFN oplyste, at der er fremsendt ansøgning til Realdania om gennemførelse af et pilotprojekt af de tre typer facadeløsninger. PFN vurderede, at der er gode chancer for støtte til projektet.

Det er en løsning, hvor der efterisoleres. Den eksisterende isolering genanvendes. Løsningen er klimavenlig og kan efterfølgende skilles ad og genanvendes.

Ansøgningen er sendt til kommentering i VA4's bestyrelse, og vi håber, I vil godkende.

LKA har inden mødet spurgt til omkostningerne ved en facaderenovering af alle facader, der ligger i haver. Dette vil minimere gener, når/hvis der skal gennemføres en facaderenovering på et senere tidspunkt.

SNL redegjorde for estimat over omkostningen. Beregningen tager udgangspunkt i en facadere-  
novering, som ligner den, der gennemføres på de prøveboliger fra 80'erne i VA4 Syd.

	Enhed	Antal	Inkl. moms
Fjernelse af asbestplader	m <sup>2</sup>	22	4.500,-
Påbygning af underlag og isolering 70 mm	m <sup>2</sup>	22	12.000,-
Montering af facadeplader	m <sup>2</sup>	22	60.000,-
Tilpasning til eksisterende facade	Stk.	1	2.000,-
<b>Sum</b>			<b>78.500,-</b>
Antal facadesider i alt inkl. Opdelte boliger	164		
Antal facadesider ekskl. Opdelte boliger	150		11.775.000,-

PFN oplyste, at denne renovering vil forårsage en huslejestigning på 150,- kr. pr. bolig pr. md.



**7. Råderetskatalog**

KCO oplyste, at der arbejdes med en kopi af V4 Syd. Det forventes, at resultatet kan fremlægges til januar.

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

TNT oplyste, at der er igangsat dialog med E-supplies med henblik på, at tilvalgskataloget kan opsættes til VA4 Nord.

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

Emnet, ledningsentreprisen og renoveringsentreprisen, blev ikke drøftet grundet manglende tid.

Flytteentreprisen

BDJ oplyste, at der har været klager over Jonas, installatør. Jonas har nu taget konsekvensen og udskiftet deres montør og installatør.

**10. Kommunikation og hjemmeside**

SNL oplyste, at der ikke planlægges nyhedsbrev inden jul.

Bestyrelsen opfordres til at tænke over emner til et nyhedsbrev, der kan udsendes i februar.

**11. Eventuelt**

Intet drøftet.

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

Der er bestyrelsesmøde i VA4 Nord den 25. november 2020.

Der er planlagt møde i grøntudvalget den 29. januar 2021.

Næste byggeudvalgsmøde afholdes den 19. januar 2021, kl. 16.30.

Oplæg til dagsorden udarbejdes i uge 2, 2021.

**Bilag**

Endelig beslutningslog - VA4N 2020.12.21.