



4 SYD

Byggeudvalgsmøde "lightudgave" fredag den 24. april 2020, kl. 10:00 til 12.30, Beboerhuset Ørnen, Svanens Kvarter 22

25. maj 2020

Referat

Deltagere:

VA bestyrelse

Vinie Hansen

VHA

Afbud/ ej indkaldt

x

Byggeudvalg – VA 4 Syd:

Lena Kujahn

LKU

Tonny Lilja

TLI

x

Kaj-Erik Pedersen

KEP

x

Pia Petersen

PPE

x

Maja Reutzer

MRE

x

Herluf Ringgaard

HRI

x

Rein Rubenkamp

RRU

x

Anita Wittusen

AWI

x

BO-VEST:

Peter Føhrby Nybom

PFN

Nikolaj Køhler-Christensen

NKC

x

Line Brabæk

LBR

Michael Willumsen

MIW

Berit Djarling

BDJ

Vandkunsten:

Søren Nielsen

SN

x

Thomas Nybo Rasmussen

TNR

x

Tanja Nors Tardrup

TNT

Klaus Richter Gydesen

KRG

x

Wissenberg:

Simon N. Larsen

SNL

Jørgen Madsen

JM

Peter Kohler

PKO

x



1. Valg af ordstyrer

PFN blev valgt til ordstyrer.

2. Godkendelse af dagsorden

PFN oplyste, at der ønskes en drøftelse af løsning for afløb i bruseniche. Drøftes under punkt. 10 projektforhold

Dagsordenen blev godkendt med de nævnte bemærkninger.

3. Godkendelse af referater fra sidste individuelle møde (25.2.2020)

Referaterne af det individuelle møde blev godkendt.

4. Status på renoveringsentreprisen

JM: Orienterede om status for renoveringsentreprisen.

Nedrivning af boliger inkl. tage i Duens Kvarter er i gang. Der er igangsat nedrivning af de to parterreboliger i Spættens Kvarter. Dette for at opnå erfaring, inden arbejdet i de resterende parterreboliger i Svanens Kvarter går i gang.

LKU: Boligerne i nabokvarteret, Ørnens Kvarter, der grænser op til boligerne, var ikke varslet inden opstart.

JM: Det er korrekt at, disse boliger ikke var varslet. Boligerne omkring parterreboligerne, som ligger i Svanens Kvarter blev varslet, men man vil fremover huske øvrige boliger i nabokvartererne.

JM: Der er afholdt projektgennemgangsmøder for alle fag. Der udstår en drøftelse af terrændæksopbygning. Projekt for kloakkerne pågår i øjeblikket for færdiggørelse.

Tidsplan

JM: Godkendt tidsplan følges.

Procesplan

JM: Procesplan er opdateret iht. gældende tidsplan og ligger tilgængelig på iBinder.

BDJ: Der skal aftales processer for opdatering af procesplan, så der ikke opstår situationer, hvor beboer ikke kan varsles med tre måneder. Husk, at procesplan skal sendes til Lise Kaas til kommentering.

SNL: Orienterer Kim fra Wissenberg.

MIW: Hvornår overgår forbrugsmåler til byggesagen?

JM: Forbrugsmåler kan først overgå til byggesagen på den dag, der i procesplanen er angivet under "Opstart udførelse".

Vand og el er ikke en risiko ifm. opstart af byggearbejder, idet der ikke er et stort forbrug på boligens installationer. Varme kan muligvis blive en udfordring, idet der i boliger, som fraflyttes i vinterperioden, vil være et forbrug, inden NCC overtager.

Det aftales, at JM indkalder til møde mellem NCC og Driften, hvor proces for forbrugsmåling aftales.

Byggeudvalget tog status til efterretning.



5. Status på ledningsentreprisen

JM orienterede om den igangværende ledningsentreprise i VA4 Syd. Arbejderne følger tidsplanen med udførelsesstadier, som angivet i nedenstående skema.

	Fjernvarme	Opdækket	Belægninger
Duen	100 %	100 %	98 %
Spætten	100 %	100 %	100 %
Hanen	100 %	100 %	98 %
Ørnen, syd	100 %	100 %	98 %
Ørnen, nord	100 %	100 %	100 %
Svanen, syd	90 %	80 %	10 %
Svanen, nord	90 %	80 %	30 % (Holsbjergstien)
Ravnen	50 %	10 %	Krydsning af Sletbrovej
Uglen	10 %	0%	0%

JM orienterede om, at der pågår en drøftelse af omfanget for etablering af belægninger omkring opdelte boliger under ledningsentreprisen.

BDJ mindede om at varsle Faklens Kvarter, når ledningsentreprisen rykker nord for Kongsholm Alle. JM sikrer, at kvarteret varsles.

MIW: Ørnens Kvarter er færdigt. Hvornår bliver de resterende belægninger omkring prøveboliger retableret?

JM: De resterende belægninger retableres under renoveringsentreprisen.

LKU: Hvis arbejdet ikke kan afsluttes iht. varslingerne, er det vigtigt at udsende en orientering. Alternativt kan orientering opsættes på de tavler, som findes i området. Tavlerne i området er ikke opdateret, hvilket også burde sikres.

JM: Orienterer byggelederen for ledningsentreprisen.

PFN: Orienterede om, at der findes enkelte boliger, hvor fjernvarmeledningerne ikke er sat korrekt. Det betyder, at Hofmann igen skal grave op enkelte steder i kvartererne.

JM oplyste, at kabler til facadelamper klippes.

LKU oplyste, at man har opfordret beboere til at holde øje i kvartererne.

LKU: Der er kommet et trin fra have og ned til fællessti ved nogle handicapboliger.

JM: Vi har ikke ændret terrænhøjder i forbindelse med ledningsentreprisen. JM kontrollerer, om niveauspring er udført med trin i stedet for "rampe".

JM oplyser at det er aftalt med Hoffmann at stikledninger fremadrettet placeres bag træplade således muligheden for kabeltyveri minskes mest muligt

Byggeudvalget tog status til efterretning med de nævnte bemærkninger.

6. Status på flytteentreprisen

BDJ orienterede om Flytteentreprisen.

Det er undersøgt, hvordan det går med flytningen, og der er generelt positive tilbagemeldinger. Covid 19 har ikke givet de store udfordringer for flyttefirmaet.

LKU: Ældre beboere har bedt om at få hjælp til flytning af deres indbo, der skal fjernes som affald.

JM: Rydning af have og boliger i kommende boliger vil under renoveringsentreprisen komme til at koste mange penge, og derfor bør rydning af boliger ligge hos enten flytteentreprisen eller driften.

MIW: Sørger for, at boliger bliver ryddet inden renoveringsentreprisen. JM orienterer NCC.

Byggeudvalget tog status til efterretning.



7. Elektronisk tilvalgs katalog (E-supplies)

TNT oplyste, at tilvalgskataloget er klart og testet af beboere fra referenceboligerne.
JM: Er det klart med alle tilvalgsmuligheder? Det bekræftede TNT.

Det aftaltes, at bestyrelsen tester tilvalgskataloget ved at logge ind på deres egen bolig. BDJ fremsender info om login.

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

8. Myndighedsandragender og skemabehandling, opdelte boliger

Myndighedsandragende

SNL oplyste på mødet, at myndighederne ikke har reageret på forespørgsel om byggetilladelse for opdelte boliger.

Efterskrift: Christian Marklund har oplyst, at man afventede skemabehandlingen i Kommunalbestyrelsen, før man igangsatte byggesagsbehandlingen.

Skema B-behandling

PFN informerede om, at der er kommet en accept af skema B. Accepten er kommet via elektronisk indberetningsportal og var en administrativ formalitet. Skema B forventes at blive behandlet på kommunalt bestyrelsesmøde i maj.

PFN oplyste endvidere, at projektet er fuldt støttet.

Byggeudvalget tog orienteringen til efterretning.

9. Kommunikation og hjemmeside

Byggemagasin og nyhedsbrev

LBR: Der er udarbejdet paradigme for nyhedsbreve og byggemagasin. LBR fremsender paradigme til kommentering hos bestyrelsen.

LKU: Det er vigtigt, at tekst ikke bliver for lang.

LBR: Vi prøver at tilpasse den tekst, vi modtager, så alle kan være med. Vi arbejder med et format, der ikke er længere end to sider.

LBR: Vi arbejder med to byggemagasiner – først en kort udgave på ca. 12 sider, som primært kommer til at omhandle, hvordan man bor midt i en byggesag. Andet byggemagasin forventes at blive et fællesmagasin med VA4 Nord. Dette magasin bliver længere og vil bl.a. omhandle tidsplan.

PFN: Der kan være reklamer i byggemagasinet.

LBR: Det vil være lokale, der får mulighed for at "sponsorere" magasinet.

Hvis bestyrelsen har emner, der kunne være relevant til byggemagasinet, kan emnerne sendes til PFN eller LBR.

LBR: Et emne kunne være, hvad man skal gøre, hvis der er grønt vand i hanen en søndag.

MIW: Det ved de fleste. Beboerne skal i dette tilfælde kontakte vagttelefonen.

LBR: Det kan være, at dette emne passer bedre til hjemmesiden.

Bestyrelsen opfordres til at tænke på emner til kommende nyhedsbreve.

Forslag til emner drøftet på møde:

1. Tomme boliger: Beboerne har mulighed for at foretage tilvalg i boliger, der står tomme.
2. Orientering om, at bolig og have skal ryddes af beboer selv. Herunder orientering om, at udgift for rydning under byggesagen pålægges beboer.
3. Orientering om haver, og hvad der indeholdes i en basishave. Herunder at egne fliser ikke genlægges, samt at pergolaer ikke nedtages for genopsætning.

Det besluttedes, at der udarbejdes et nyhedsbrev, som kun indeholder forudsætninger for haverne.



JM oplyste, at der er mange forhold i haverne, hvorfor man ikke kan favne alle haver i ét nyhedsbrev. Nyhedsbrevet skal derfor indeholde information om, at der kan være særlige situationer, som ikke beskrives.

BDJ: I Vest indkøbte man plastikhæfter til beboerne, hvor der på forsiden stod "Information om byggesagen". Beboerne havde så et samlet sted til alle deres varslinger, infoskrivelser mv. Det har vist sig at være praktisk, idet infoskrivelser kan gå tabt i mængden af reklamer mv.

BDJ arbejder videre med en løsning for VA4 Syd.

PFN: Hvordan går det med byggekommunikationen overordnet set?

LKU: Vi vil gerne have bedre og konkret info. Eksempelvis, hvis der står i en varslings, at entreprenøren skal ind i krybekælderen, så skal der informeres om, at entreprenøren kan ordne det udefra, så man undgår, at beboerne sidder og venter forgæves på en håndværker.

BDJ: Der har været eksempler på, at beboere har modtaget tredagesvarslinger om morgenen, hvorefter hoveddøren afspærres om eftermiddagen.

Det kikser for ledningsentreprenøren lige nu.

LKU: Vi har også eksempler på, at der er varslet om opstart – og hoveddøren blev afspærret, hvorefter der ikke skete yderligere i en hel måned.

JM: Drøfter de oplyste situationer med Hofmann og byggelederne for ledningsentreprisen.

LKU: Håndværkerne fra Hofmann er generelt godt til at lytte til beboerne og til at hjælpe i de situationer, der opstår.

HRI: Molokkerne i Uglen er afspærret. Når beboer skal til andre kvarterer for at komme af med affald skal det informeres.

JM søger for at der er informeres, samt at der minimum er et kvarter hvor molokkerne er tilgængelige

PFN: Der arbejdes på en revision af etapemødefolder for at gøre indholdet mere spiseligt.

PFN: Der er arbejdes også med en folder om, hvordan man bor med et ventilationsanlæg.

Byggeudvalget tog orienteringen til efterretning med de nævnte bemærkninger.

10. Projektmæssige forhold

Skal højden på skranken i køkkenet være 300 mm som mock-up i prøve køkken? Kan besigtiges på mødet

TNT oplyste, at den tidligere skranke er placeret 36 cm over bordpladen. I prøveopstillingen er skranken 30 cm over bordpladen. Bordpladehøjden er på de nye køkkener højere – dette betyder, at vælger man skranken, vil den samlede højde være den samme for de eksisterende køkkener.

Efter besigtigelse af køkkenopstillingen blev løsningen med en skranke på 30 cm over bordplade godkendt.

Orientering: Skydedør ændres til gående dør i standardboliger (uden lejekontrakt og tilvalg/tilkøb)

TNT orienterede om, at man i tomgangsboliger vil ændre, at skydedøre er standard til, at gående døre er standard, hvis der ikke foretages tilvalg. Gående døre er billigere, og dette vil hjælpe med at holde omkostningerne nede.

Der var opbakning til ændringen.

Skal der laves tilvalg/tilkøb i referenceboligen (uden lejekontrakt og tilvalg/tilkøb) og i så fald hvilke? TNT kommer med forslag

TNT orienterede om, at man gerne vil afprøve nogle forskellige løsninger i referenceboligerne. I boligen, Duen 2B, kan der kan foretages ændret valg, idet der ikke er lejere til denne bolig.

Det aftaltes, at hvis der ikke vælges pergola i de øvrige boliger, vælges dette til Duen 2B. Derudover aftaltes det, at BDJ vurderer, hvilke muligheder der er, når tilvalgene for de øvrige referenceboliger er gennemført. BDJ kan derefter vælge andre løsninger - især med fokus på køkkener og haver.

SNL/TNT gennemgår beslutninger om hegnstyper i beslutningsloggen

TNT orienterede om, at der for hegnstyper er valgt hegn med vandret beklædning. Derudover er der mulighed for at tilkøbe persiennehegn.



Basishegnet, undersøges muligheder for at minimere indkig, f.eks. at flytte de inderste brædder 5mm ned. Lågen på basishegn ændres ift. den udbudte og hvad der er udfør på prøveboligen i Ørnen 10A. Den vil, så vidt muligt, komme til at ligne de eksisterende.

PFN: NCC har foreslået at erstatte varmebehandlede egetræsstolper, der støbes i beton. Den projekterede løsning er stolper, monteret i stolpesko og sat i beton. HRI foretrækker stolper, støbt direkte i beton, og ikke montage i stolpesko.

Vandkunsten er igangsat med udarbejdelse af beslutningsnotat. Det aftaltes, at beslutning afventer beslutningsnotat.

Linjeafløb, placering i bruseniche

JM orienterede om, at der med den projekterede løsning kan opstå en u hensigtsmæssig besværlig drift. Derfor er det undersøgt, om linjeafløbet kan placeres anderledes.

Forskellige placeringer blev drøftet.

TNT foreslog at udføre afløbet fri fra væggen, altså et stykke fra eksisterende betonvægge. Det aftaltes, at der arbejdes videre med denne løsning. JM drøfter udførelse og evt. priskonsekvens med NCC.

11. Prøvehusene Ørnens Kvarter 10A og B

HRI: Møblerne i prøveboliger sættes til salg, så beboerne kan byde på dem.

PFN oplyste, at der er indgået en aftale med SB Entreprise og Wissenberg om fordeling af udgiften til montering af nyt gulv i bolig 10A. Der lægges et klikgulv som erstatning for det nuværende.

HRI spurgte, om indbo i 10A skal flyttes, inden gulvet skal genlægges.

MIW: Hjælper med at flytte indboet.

I bolig 10B skal der kun udføres partiel tilretning af gulvet.

12. Udearealer og beplantning

PFN orienterede om, at der har været møde med Kommunen om deres beplantning... Kommunen har en plan om, at der plantes 1/2 mio. træer.

Deres ambition er desværre ikke afsat i en pulje med midler og har derfor lange udsigter, hvis VA4 Syd skulle få mulighed for at få træer i afdelingen.

Kommunen er stadig i gang med at undersøge løsninger for en sådan pulje.

LKU: Vi kunne tage kontakt til Hans Henrik Høgh for at drøfte beplantning af de områder, der ligger op til kommunens arealer.

PFN spurgte til det tidligere ønske om at lukke viadukten under Sletbrovej.

MIW: Der vil være flere udfordringer ved at lukke viadukten. Derfor er dette ikke højt prioritet.

13. Eventuelt

TNT oplyste, at det ved møde med køkkenleverandøren, HTH, blev oplyst, at der ikke kan leveres afsætningsplade i komposit til alle kompaktlaminat bordplader. Årsagen er, at kompaktlaminatet er tyndere end kompositpladen. Det vil derfor kun være til egetræsbordpladen, at man kan tilkøbe en afsætningsplade.

Byggeudvalget tog orientering til efterretning.

TNT spurgte om væggen til det lille kamme (boligtype med kort gang) og væggen mod stuen (boligtype med lang gang), måtte blive flyttet en lille smule, således at der er plads til et hjørne overskab i basiskøkkenerne, frem for et indstik skab.

Der var opbakning til at flytte dem en smule.