



4 SYD

Referat – Byggeudvalgsmøde for VA 4 SYD

Dato: Tirsdag den 29. marts 2022
Tidspunkt: Kl. 17.00 til kl. 18.30
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
Rein Rubenkamp	RRU
Anita Wittusen	AWI
Birgitte Jæger	BJG

BO-VEST:

Peter Føhrby Nybom	PFN
Michael Willumsen	MIW
Berit Djarling	BDJ

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	
Jørgen Madsen	JM	afbud



Dagsorden

1. Valg af ordstyrer

PFN blev valgt som ordstyrer.

2. Godkendelse af dagsorden

PFN oplyste, at tidspunktet er ændret til tirsdag.

PFN gjorde opmærksom på ændringer til bestyrelsesmedlemmer.

3. Godkendelse af referat fra sidste møde

LKU oplyste, at der ikke er udsendt referat fra mødet den 18. januar 2022. SNL kontrollerer dette.

4. Projektforhold

Emner fra bestyrelsen

Det blev aftalt at gennemgå emner fra informationsmødet den 2. marts 2022. Nedenstående emner blev drøftet på mødet:

Ad. 3. Ventilation

Ventilationen kan høres eller larmer visse steder i afdelingen (få steder?)

Svar: Vi har kun hørt om én bolig (Spætten 2A). Der er ikke en generel afklaring i gang for hele boligafdelingen. Ved henvendelser skal driften se på det og vurdere, om det er en reklamation til NCC.

Hvorfor er der ikke allergifilter?

Svar: Anlæggene kommer ikke med pollenfilter som standard. Kræves det, at alle får pollenfilter, vil man pålægge dem, som ikke behøver et filter, en omkostning i form af øgede udgifter til strøm. Derfor er det bedre at tilbyde pollenfilter til de få beboere, som har behovet.

MIW: Nævnte, at det kan blive en råderet. Vi kan estimere en omkostning, som beboerne oplyses ved ansøgning om pollenfilter.

Rein: Der har endnu ikke været filterskift i min bolig. MIW følger op.

Hvorfor er ventilationen i samme gruppe som køl/frys? Ved alarm, hvor man skal slukke for ventilationen, slukkes også for køl/frys.

Svar: Det er fordi, man ikke skal slukke for anlægget. Dette ændres ikke.

Ad. 4. Varme

Man kan ikke stille på fremløbstemperaturen.

Svar: Nej, det er ikke en mulighed for beboeren. Det er en driftsopgave.

Kan man få en lidt udvidet beboervenlig vejledning end den i indflytterpjecen?

Svar: Der udarbejdes ikke tillæg til det allerede udleverede ved overdragelse af boligen.

Der arbejdes på at lægge vejledningsvideoer på hjemmesiden og evt. informere i nyhedsbrev.

MIW: Hvis der skal lægges en video på hjemmesiden, skal det specifikt oplyses, at de ikke skal lave døgnrytmer og ændringer i den programmering, som boligen har ved overdragelsen. Det skal altså alene være en betjeningsvejledning på videoerne.

Hvis man ønsker forskellige temperaturer i diverse rum, må man holde dørene lukkede.



4 SYD

Kan man slukke for varmen?

Svar: Nej, det er ikke muligt at lukke for varmen i enkelte rum.

Kan man styre via Wi-Fi?

Svar: Nej, ikke som systemet er opsat i dag.

I parterre skal vandet løbe længe, før det bliver varmt.

Svar: Der er oprettet en reklamation, som NCC skal behandle.

Ad. 5. Ovne/kogeplader

Hvis man vil have alternative kogeplader og ovn, skal det ske via råderetten.

Svar: Kogeplader - Driften undersøger muligheden for at anskaffe gummidutter til touch-følere for svagtseende.

Ovn: Skal der være børnesikring i ovnen?

Svar: Nej, børnesikring er ikke et krav.

Er der en løsning på den larmende ovn ved nedkøling?

Svar: Man kan skrue ned for varmen til ca. 60 grader i den lukkede ovn i ca. 10 min. – sluk helt for ovnen og åbn lågen – efter et par min. stopper larmen.

Ad. 6. Revner i vægge og lignende

Svar: Revner i hjørner mellem vægge og mellem loft og væg er almindelige og vil altid opstå efter denne type byggesager. Årsagen er, at materialerne arbejder og tørrer ud. Det vil være særligt udtalt hen over vinterperioden, som er meget tør

MIW: Vi drøftede også ventilationens udtørring, hvilket kan være en udfordring for nogle beboere. Driften undersøger, om man kan nedsætte luftskiftet i vinterperioden, så luftfugtigheden ikke bliver for lav.

Ad. 7. 1-års gennemgang

Starter ét år efter, sidste bolig er færdigrenoveret. Altså ikke et år efter, at boligerne er overdraget til beboerne.

Arbejdet med 1-års gennemgangen starter ca. fire måneder efter aflevering. Først skal Byggeskade-fonden gennemgå det udførte arbejde og projektet. Der vil med Byggeskade-fondens gennemgang blive udtaget 10-15 % tilfældigt udvalgte boliger. Derefter vil beboerne blive bedt om at melde nye mangler, som gennemgås i måneden frem mod 1-års gennemgangen. Efter afholdt 1-års gennemgang begynder udbedringsperioden.

BDJ: Det bør nok forklares i et nyhedsbrev, så beboerne er klar på processen.

Ad. 8. Udbedring af asfalt på Sletbrovej, Fuldbrovej og Vridsløsevej - Kommunens vej, muligvis i Duens og Svanens Kvarter

BJG: Standarden på vejene er dårlig, der er store huller.

Svar: Der er generelt dårlige veje i Duens Kvarter. Det er Kommunens vej, og vi vil have dem til at renovere dem.

LKU: Der er ved at blive udlagt jord til området med græsblanding "biodiversitet" - for enden af Fuldbrovej.

MIW: Der bør nok foretages en ny gennemgang af projektet, så alle er enige om omfanget. PFN tager fat i NCC/JM.



4 SYD

Regnvand på stier: Flisebelægningen er "fastpresset" ved maskinkørsel.

Svar: Problematikken løses ved at etablere faskiner.

PFN: eller græs, der kan optage vandet.

MIW: Det kan være frem til 1- og 5-års gennemgangen, før overfladevand får lettere nedsivning.

Hvornår flyttes jordbunkerne? (NCC og Kommunen)

Svar: Det er aftalt, at de flyttes senest 1. maj 2022.

Ad. 9 Evt. - Terrænbelysning

Svar: Reparation af belysningen i Svanens Kvarter er næsten afsluttet. Reparation er gennemført d.d.

Der arbejdes på at komme igennem Ørnens Kvarter inden for de næste uger.

Spættens Kvarter har fungeret indtil nu, men er igen ustabil. LUK: Spættens Kvarter er endnu ikke ok.

Uglens Kvarter mangler lys i de monterede lamper i carportene. SNL følger op.

Skure: Enkelte nye skure er utætte og enkelte gamle skure er beskadigede.

Svar: Dette er i proces. Der er gennemført besigtigelse med Jonas fra Byggeledelsen. Der synes at være bagfald nogle steder.

MIW: Døre til skure slår sig.

PFN: Alle døre mod syd skiftes til ståldøre. MIW skal melde ind/reklamere, hvis andre døre slår sig.

Plankeværker: Ikke alle er sat op ved indflytning.

Svar: NCC forventer, at alle hegn er færdige inden for to uger.

Emhætter:

Er der en løsning på klaprende emhætter?

Svar: SNL oplyste, at der er kommet svar fra Thermex vedrørende problematikken.

Thermex oplyser følgende:

Spjældene klaprer, fordi der ved vindpåvirkning opstår et undertryk i kanalen. Normalt vil spjældene stoppe med at klapre, når emhætten har været i brug i en periode (og blevet udsat for fedt og lignende).

Kan man ikke vente på dette, kan man lægge et fugebånd på tværs på oversiden af spjældet. Det vil medvirke til, at spjældet ikke er så følsomt over for undertrykket. Spjældets reaktionstid vil blive reduceret lidt, men ikke uacceptabelt.

MIW oplyste, at man lige nu afprøver en anden taghætte, som muligvis kan afhjælpe problematikken. Den nye taghætte er installeret hos LUK. Om dette afhjælper de klaprende spjæld, vurderes de næste måneder.

SNL undersøger, om denne prøve skulle give u hensigtsmæssige forringelser af anlægget.

Kvalitet af malerarbejder

LUK oplyste, at der var én, som ikke var tilfreds med kvaliteten.



4 SYD

Svar: PFN redegjorde for, at man overordnet betaler for en kvalitet, der nok ikke står mål med alles forventninger og kvalitetskrav. Boligerne er gennemgået af tilsynet, som skal sikre, at vi har fået den kvalitet, vi betaler for.

Opfølgning på emner fra mødet den 18. januar 2022:

- Vridsløsevej: Jordbunker fra 4 Nord hhv. klubben. Hvem tager klubbens jord?

PFN oplyste, at jordbunkerne fra Vridsløselillevej skal være fjernet senest 1. maj 2022, hvor der holdes aflevering med Albertslund Kommune.

Sand til efterfugning af fliser

Kommentar: Vi kunne godt bruge nogle sandbunker til efterfugning mellem fliser.

LUK foreslog, at de kunne ligge ved molokkerne i Kvartererne. I den forbindelse skal NCC flytte sand fra Duens, Hanens, Spættens og Ørnens Kvarter til Svanens, Ravnens og Uglens Kvarter. SNL følger op på dette.

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

PFN giver status på dialog med Kommunen.

Klubben holdt rejsegilde i sidste uge.

PFN oplyste, at der pågår en god dialog med Albertslund Kommune omkring projektet. Projektet rummer i sin nuværende form 39 boliger.

Vandkunsten er igangsat med projektering frem til og med Skema A.

Driften skal være med fra start. PFN og MIW koordinerer driftens deltagelse.

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

PFN oplyste, at man afventer tegninger fra Kommunen med hensyn til, hvordan man vil løse indgangen til klubben.

7. Elektronisk tilvalgs katalog (E-supplies)

Ingen emner at behandle.

PFN oplyste, at man stadig er i gang med at udarbejde en skrivelse for varsling af driftstillæg. Tillægget fremgår ikke af tilvalgs katalogets udskrift.

PFN oplyste, at der nu er afsat ressourcer til at opgøre tillægget for alle boliger.

BDJ: Der har været flere kritiske røster om, at tillægget ikke fremgår af tilvalgslisten, men det er nødt til at være dem, der køber, som betaler for et driftstillæg. Andet ville ikke være rimeligt.

CC: Hvornår bliver man opkrævet for tilvalg? BDJ: Det er i gang og varsles snarest.



8. Status på renoveringsentreprisen og flytteentreprisen

SNL oplyste, at der afholdes aflevering på fredag. Ved afleveringen vil der være udestående arbejder, som ikke kan afsluttes. Dette lægges der en plan for. Det forventes, at alle udskudte arbejder er afsluttet 2. maj 2022.

For boligerne er der 407 mangler, som dækker over både indvendige og udvendige mangler.

MIW: Generel oprydning i Svanen – det behøver ikke vente til 2. maj 2022. SNL følger op.

LUK: Pullerter på brandstien bør fjernes. Nu.

9. Kommunikation og hjemmeside

Nyhedsbrev

PFN oplyste, at nyhedsbrev med emner fra det afsluttende beboermøde er på trapperne. PFN Aktion.

Afslutningsfest

Afslutningsfesten blev drøftet

Det blev besluttet at holde festen omkring beboerhuset. Der opstilles et telt i tilfælde af regn. Det blev ikke endeligt besluttet, hvad der skal være af mad.

Afdelingsbestyrelsen i VA4 Nord inviteres med.

10. Eventuelt

11. Kommende møder i VA 4 Syd

Byggeudvalgsmøde 5. maj 2022, kl. 17-19.

Afslutningsfest den 20. maj 2022, kl. 15.