



4 NORD og 4 SYD

Fælles byggeudvalgsmøde nr. 16

Dato: 28. maj 2019
Tidspunkt: Kl. 16:30 til kl. 17:30 og 17.30-19.30
Sted: Beboerhuset Ørnen, Svanens Kvarter 22

Deltagere

VA bestyrelse		Afbud
	Vinie Hansen	x
	Per Larsen	x
Byggeudvalg – VA 4 Nord:		
	Lise Kaadach	
	René Alexandersen	
	Karina Bräuner	
	Pia Fabricius	
	Jane Jensen	x
	Henning Knudsen	
	Lisbeth Lundbergh	
	Kjeld Olsen	
	Inge Piber	x
	Peter Schmidt	
	Per Seirup	
Byggeudvalg – VA 4 Syd:		
	Lena Kujahn	
	Tonny Lilja	x
	Kaj-Erik Pedersen	
	Pia Petersen	
	Maja Reutzer	
	Herluf Ringgaard	
	Rein Rubenkamp	x
	Anita Wittusen	
BO-VEST:		
	Peter Føhrby Nybom	
	Nikolaj Køhler-Christensen	x
	Kim Corlin	
	Michael Willumsen	x
	Berit Djarling	
	Dennis Malm	
Vandkunsten:		
	Søren Nielsen	x
	Tanja Nors Tardrup	
	Klaus Gydesen	x
Wissenberg:		
	Simon N. Larsen	
	Peter Kohler (ref.)	



Referat

Anita Wittusen, Maja Reutzer, Herluf Ringgaard, Kaj-Erik Pedersen og Lena Kujahn var indkaldt til et for-/ekstramøde, da flere af dem efterfølgende skulle videre til et andet møde samtidig med det fælles byggeudvalgsmøde. På for-/ekstramødet informerede Peter Føhrby Nybom og Peter Kohler om de vigtigste emner på dagsordenen.

1. **Spisepause**

Spisepausen blev sprunget over, da der ved en fejl ikke var blevet bestilt mad.

2. **Valg af ordstyrer**

Peter Føhrby Nybom blev valgt til ordstyrer.

3. **Godkendelse af dagsorden**

Der blev budt velkommen til Simon N. Larsen, der præsenterede sig selv.

Det blev vedtaget, at oplæg til emner for nyhedsbrev blev gennemgået under pkt. 8. Eventuelt. Dagsordenen blev herefter godkendt.

4. **Godkendelse af referat fra sidste møde (fællesmøde nr. 15)**

Det blev kommenteret, at nogle af emnerne var refereret så vagt, at der var tvivl om, hvad der var besluttet, herunder:

Ad. pkt. 6, Emner fra byggeudvalget (VA 4 Syd), underpunkt 3:

Der var usikkerhed omkring godkendelsen af stikkontakter uden afbrydere.

Det blev præciseret, at der på sidste møde blev besluttet, at der etableres stikkontakter uden afbrydere.

Ad. pkt. 8, Opdelte boliger

Der var usikkerhed omkring reglerne for betaling af indskud ved flytning til en anden bolig i forbindelse med renoveringsprojektet, herunder specielt ved flytning på grund af ombygning til opdelte boliger.

Det blev fremlagt, at det tidligere er blevet vedtaget, at det ikke skulle koste beboerne et nyt indskud, når de flyttede til en anden bolig.

Pia Fabricius præciserede, at det ikke er et nyt indskud, men differencen mellem gammelt og nyt indskud, der er tale om.

Berit Djarling supplerede med, at man ikke skal betale differencen, hvis man kommer tilbage til sin oprindelige bolig.

Per Seirup tilføjede, at når man bliver genhuset, kan man ikke bare blive boende i genhusningsboligen, hvis man ønsker det, hvis ikke man står forrest på ventelisten – og man kommer ikke foran på ventelisten, fordi man er blevet genhuset.

Det var flere mødedeltageres holdning, at en flytning i forbindelse med renoveringen kun burde betyde en ny huslejekontrakt og ikke et nyt indskud.

Lise Kaadach gav dog udtryk for, at det var fair nok, at skulle betale forskellen mellem gammelt og nyt indskud, hvis man bliver permanent genhuset, men ikke hvis man bliver "tvangs"-flyttet ved opdelte boliger.

Peter Føhrby Nybom oplyste, at de nærmere regler omkring betaling af differencen mellem gammelt og nyt indskud ved genhusning på grund af opdelte boliger er ved at blive undersøgt af BO-VEST.

Referatet blev godkendt med ovenstående bemærkninger.

5. **Orientering om status på udbudsprocessen**

Peter Føhrby Nybom og Peter Kohler gav status på:



4 NORD og 4 SYD

- Udbudsprocessen, herunder justering af forhandlingsforløb med ekstra forhandlingsrunde og ekstra indikativt tilbud.
- Orientering om revideret tidsplan som følge af ekstra forhandlingsrunde.

Peter Føhrby Nybom gennemgik beregningerne af huslejekonsekvenserne ved de indledende tilbud inkl. konsekvenserne, hvis nogle af optionerne blev sparet væk, herunder f.eks. sokkelisoleringen. Ved en udeladelse af sokkelisoleringen vil der være behov for at forberede for en supplerende varmekilde i gavlværelserne i enkelte hustyper. Det kan evt. ske ved at etablere en ekstra stikkontakt for tilkobling af en el-radiator.

Selv ved udeladelse af nogle af optionerne vil huslejen for udbudspakke 1 blive på ca. 1.100 kr./m²/år, som var den grænse, der blev vedtaget på beboermøderne den 6. og 10. marts 2019, men for udbudspakke 2.

Herluf Ringgård udtrykte på formødet bekymring for, at beboerne ville stemme nej til udbudspakke 1 med en husleje på ca. 1.100 kr./m²/år.

På baggrund af de indledende tilbud og den afledte huslejekonsekvens, er entreprenørerne blevet bedt om at prissætte et katalog med ændringer/forhandlingsemner, herunder diverse forslag til besparelser, se punkt. 6, Orientering om forhandlingsemner.

Entreprenørerne er desuden blevet indkaldt til endnu et forhandlingsmøde, hvor de prissatte besparelser gennemgås.

Alt efter størrelsen af besparelserne vurderes det, om der er belæg for at omprojektere enkelte ydelser, så der kan afgives endeligt tilbud indeholdende disse ydelser.

Peter Føhrby Nybom fremlagde, at entreprenørerne bl.a. er blevet bedt om at prissætte en løsning, hvor udbudspakke 1 blev suppleret med udskiftning af tage til nye tagkassetter.

Ved udskiftning til nye tagkassetter stiger huslejen ganske vist, men det er muligvis nemmere at acceptere for beboerne, da de så får en bedre isolering og slipper for skimmelproblemerne i taget, samtidig med, at driftsudgifterne til tagene minimeres.

Lise Kaadach spurgte, om der var en indikation fra Kommunen om deres holdning til løsningen med tagkassetter i udbudspakke 1, da de jo også skal godkende huslejeniveauet?

Peter Føhrby Nybom oplyste, at Landsbyggefonden har meget god føling med boligområdets maksimale huslejeniveau, hvilket Kommunen ligeledes har.

Lise Kaadach spurgte desuden, om der er mulighed for tilskud fra dispositionsfonden?

Det er der muligvis, men da dispositionsfondens kasse heller ikke bugner, kan vi ikke kalkulere med det. Desuden bidrager dispositionsfonden i forvejen til finansiering af helhedsplanen, hvilket var en forudsætning ved skema A finansieringen.

Peter Schmidt oplyste, at besparelsen på komponenten i fjernvarmeunit'en ikke kun er hvis gulvvarmen ændres til radiatorer. Det er en reducere fra to til én komponent i veksleren i fjernvarmeunit'en, som der skal søges dispensation til.

Byggeudvalget gav på formødet udtryk for, at det var deres opfattelse, at det for mange beboere var et must, at der kommer nye facader.

Ydelsen vil betyde en fordyrelse af projektet, og er ikke med i kataloget med ændringer. Det vil dog blive overvejet, om ydelsen skal forsøges forhandlet med de bydende. (se også under pkt. 6, Orientering om forhandlingsemner).

PKO gennemgik en revision af tidsplanen for udbudsprocessen, der forlænges på grund af de ekstra forhandlinger med entreprenørerne, samt den eventuelle nødvendige omprojektering på grund af besparelser.

Da omfanget af en evt. nødvendig omprojektering ikke kendes, før priserne på kataloget med ændringer er modtaget, og der er afholdt de ekstra forhandlingsmøder, er forlængelsen af tidsplanen forbundet med en vis usikkerhed, men det vurderes lige nu, at konsekvensen vil være en udskydelse af opstarten på renoveringen af boligerne fra medio september 2019 til medio december 2019.

Pia Petersen gav udtryk for, at hun synes udbudsformen har været forkert, bl.a. fordi der er brugt meget tid på udarbejdelsen af tilvalgskataloget, som nu muligvis reduceres eller næsten spares helt væk, samt fordi renovering efter udbudspakke 1 ikke er en acceptabel løsning for mange af beboerne.

Peter Føhrby Nybom oplyste, at tilvalgskataloget ikke nødvendigvis spares væk. Det er kun hvis besparelsen herved er stor nok. Han oplyste desuden, at udbudspakke 1 ikke er en dårlig løsning – bl.a. er AB Vest er blevet renoveret med en løsning, der svarer til udbudspakke 1.



4 NORD og 4 SYD

Peter Føhrby Nybom præciserede desuden, at han gennem hele forløbet har sagt, at han ikke ved, om projektet kunne gennemføres med de løsninger, der er blevet drøftet på byggeudvalgsmøderne.

Lena Kujahn supplerede med, at der har hele tiden været usikkerhed om, hvorvidt budgettet kunne holde, og om hvad Landsbyggefonden ville melde tilbage, når tilbuddene kom ind.

Det blev desuden pointeret, at det var Landsbyggefonden, der lagde op til, at der blev opført prøvehuse, som nogle beboere så har opfattet, er den eneste løsning.

Peter Føhrby Nybom afsluttede punktet med at orientere om, at vi på mødet den 12/6 nok kommer det lidt nærmere, om Juni-beboermødene skal være orienterings-/infomøder, eller om der skal træffes beslutning om ny husleje.

Byggeudvalgene tog status til efterretning.

6. Orientering om forhandlingsemner

- Besparelse ved kun 1 tilvalgsindretning ud over basis (billigste indretning og 5'eren)
- Besparelse ved at tilvalgskataloget udgår
- Besparelse ved at de 3 optioner på taget vælges samlet
- Fordyrelse ved at spare sokkelisoleringen (forberedelse for el-radiator)
- Fjernvarmeunit som direkte fjernvarme
- Ovenlysvinduer udgår af udbuddet
- Radonsikring (radonbrønd og -kanal)
- Gulvvarme i parterrehusene udgår
- Lyddæmpere mellem rum
- Erstatte listebeklædning på teknikbokse med plade
- Præfabrikerede lette badekabiner
- Reduktion af flisearealer i badeværelser
- Nye tage (tagkassetter) som option til udbud 1
- Forøgelse af antal opdelte boliger
- Justering af mængder
- Fravalg af optioner

Peter Kohler gennemgik kort ovennævnte forhandlingsemner, inkl. konsekvenserne af dem.

Ad. Ovenlysvinduer:

Pia Petersen kunne ikke forstå, hvorfor ovenlys skulle spare væk.

Vi har bedt om en pris på besparelsen, for at vurdere, om det er relevant, at spare ydelsen væk. Ovenlysene giver god mening for at få dagslys ind i de relevante rum, men der er mange byggerier, hvor der ikke er hverken ovenlys eller vinduer i badeværelser, depotrum, etc., så det er ikke et must for brugen af boligen.

Samtidig er de nye tagkassetter opbygget, så ovenlysvinduer kan tilkøbes og indbygges på et senere tidspunkt, hvis behovet opstår.

Ad. Reduktion af flisearealer i badeværelser

René Alexandersen spurgte, om der så heller ikke kommer fliser på hele badeværelsesgulvet? Jo, der kommer fliser på hele badeværelsesgulvet.

Per Seirup spurgte, om vi ikke kan spare etableringen af hele haven?

Peter Føhrby Nybom svarede, at det vist ikke er en god idé. Helt nye haver er forholdsvis billige og retablering af haver er prøvet i AB Syd af økonomiske årsager, men har senere hen vist sig problematisk at håndtere og beboerne har heller ikke været tilfredse med løsningen.

Pia Petersen spurgte (under pkt. 8, Eventuelt), om der i udbudspakke 1 var tænkt over de eksisterende facader, der indeholder asbest, og om man kunne arbejde med en løsning på facaderne?

Vi kan overveje at få en malerbehandling med i den endelige pris - eller at få facaderne malet kvartérvist på et senere tidspunkt.

Lise Kaadach oplyste, at det på et tidspunkt er blevet besluttet, at beboerne selv skal indhente tilbud på maling af facader.



Byggeudvalgene tog orienteringen til efterretning med beslutningen om at undersøge prisen på maling af facaderne i AB Vest og holde den op mod udskiftning af facaderne.

7. Opdelte boliger

I forlængelse af orienteringen på sidste møde om muligheden for at øge antallet af opdelte boliger orienterede Peter Føhrby Nybom om forslag til placering af disse ekstra boliger.

Lige nu er der foreslået 20 eksisterende gårdhuse i VA 4 Nord og 28 eksisterende gårdhuse i VA 4 Syd, der kan opdeles, så der bliver i alt 72 nye opdelte boliger.

Peter Føhrby Nybom oplyste, at det er Landsbyggefonden, der har oplyst, at de kan støtte en øgning af antallet af opdelte boliger, såfremt der er opbakning til at gå videre med det.

Da de opdelte boliger udføres som en elementrenovering, vil beboerne af disse opleve at få nye boliger (udbudspakke 2).

Alle beboere har fået et brev, hvor de bedes tilkendegive deres interesse for en opdelt bolig.

Kim Corlin oplyste, at der indtil videre er 20 interesserede i VA4 Nord.

Lena Kujahn supplerede med, at der også er 20 interesserede i VA 4 Syd.

Lisbeth Lundbergh gav udtryk for, at den viste interesse ikke er et udtryk for, at alle synes, det er fornuftigt med flere opdelte boliger, samt at det primært er ældre, der har interesse i de opdelte boliger.

Berit Djarling oplyste, at der er interesse for alle størrelser opdelte boliger.

Pia spurgte, om Kommunen er inde over med flere opdelte boliger?

Peter Føhrby svarede, at Forvaltningen er informeret, men at selve behandling af sagen i Kommunalbestyrelsen sker ved skema B.

Per Seirup spurgte, hvorfor de opdelte boliger skal ligge længst væk fra stoppestederne? Det er ikke optimalt for ældre beboere.

Det blev præciseret, at de opdelte boliger ikke er ældreboliger, men er for alle beboere.

Placeringen af de ekstra opdelte boliger er foreslået, fordi den giver mening af hensyn til kranplacering, der er nødvendig for at hejse elementerne til de opdelte boliger, samt af hensyn til hvor der allerede er tomme boliger.

Byggeudvalgene tog orienteringen til efterretning og bakkede op om en forøgelse af antallet opdelte boliger.

8. Eventuelt

Peter Kohlers oplæg til nyhedsbrev blev gennemgået:

Peter Føhrby Nybom gav udtryk for, at der er givet unødigt meget plads til prøvehuse i nyhedsbrevet.

Teksten revideres.

Det blev aftalt, at Peter Kohler sender oplægget til nyhedsbrevet ud til byggeudvalgene, som har frist til onsdag aften til at komme med evt. supplerende input.

9. Kommende fællesmøder mellem VA 4 Syd og VA 4 Nord

Der er aftalt følgende mødedatoer:

Onsdag den 12. juni 2019 kl. 17:30



4 NORD og 4 SYD

Referent: PKO