



4 NORD og 4 SYD

Fælles byggeudvalgsmøde nr. 18

Dato: 11. september 2019
Tidspunkt: Kl. 18:00 til kl. 20:30
Sted: Beboerhuset Ørnen, Svanens Kvarter 22

Deltagere

VA bestyrelse			Afbud
	Vinie Hansen	VHA	
	René Fuglsang	RFU	
Byggeudvalg – VA 4 Nord:			
	Lise Kaadach	LKA	
	René Alexandersen	RAL	
	Karina Bräuner	KBR	
	Pia Fabricius		x
	Jane Jensen		
	Henning Knudsen		
	Lisbeth Lundbergh		x
	Kjeld Olsen		
	Inge Piber		x
	Peter Schmidt	PSC	
	Per Seirup	PSE	x
Byggeudvalg – VA 4 Syd:			
	Lena Kujahn	LKU	
	Tonny Lilja		x
	Kaj-Erik Pedersen		x
	Pia Petersen	PPE	
	Maja Reutzer		x
	Herluf Ringgaard	HRI	
	Rein Rubenkamp	RRU	
	Anita Wittusen		
BO-VEST:			
	Peter Føhrby Nybom	PFN	
	Kim Corlin	KCO	
	Michael Willumsen	MIW	x
	Berit Djarling	BDJ	
	Simon Bødker		x
Vandkunsten:			
	Søren Nielsen	SN	x
	Tanja Nors Tardrup	TNT	x
	Klaus Gydesen	KRG	x
Wissenberg:			
	Simon N. Larsen	SNL	
	Gustav Høi Nørager	GHN	(til og med pkt. 7)
	Leon Levinsen	LL	(til og med pkt. 7)
	Peter Kohler (ref.)	PKO	



Referat

1. Spisepause

2. Valg af ordstyrer

PFN blev valgt til ordstyrer.

3. Godkendelse af dagsorden

Inden godkendelsen af dagsordenen præsenterede PFN RFU som nyt medlem i VA's bestyrelse, samt GHN og LL fra Wissenberg.

LKA havde foranlediget et møde med AB Syd den 9. sept. 2019 for at høre om deres erfaringer med renoveringen, og LKU ønskede, at oplevelserne fra mødet blev drøftet.

AB Syd havde givet udtryk for, at der havde været flere store udfordringer i projektet.

PFN oplyste, at han var enig i mange af de anførte forhold, men at vi også havde lært af de forhold i AB Syd, der havde givet store udfordringer, herunder bl.a. filtertyper, hegn og retablering af haver, så der var taget højde for disse forhold i projektet for VA4. Han frarådedes bl.a. kraftigt, at forsøge at foretage retablering af haver, der har givet store udfordringer og ikke har skabt gode resultater i AB Syd.

PFN pointerede desuden, at der var et godt samarbejde med Driften, der skulle fortsætte gennem hele byggeperioden, ligesom beboerkoordinator BDJ gennem flere år har været tilknyttet projekterne, og derigennem fået en stor viden om, hvor der kan opstå problemer, så de kan tages i opløbet.

De løbende opfølgingsmøder danner bindeled mellem driftsfolkene, beboerkoordinatoren og projektlederne, så der kan allokeres ansvarlige for de emner, der dukker op undervejs, når sagen begynder at rulle og udførelsen er i gang.

LKA og PPE gav udtryk for et ønske om en nærmere gennemgang af projektet, herunder vandrender i haver, jord der kommer tilbage i haverne, ventilationsanlæg, osv. PPE var også med til mødet med AB Syd, men VA4 Syd har endnu ikke fået vendt emnerne med MIW.

PFN: Vi har netop på et formøde aftalt, at vi skal have lagt et møde ind, hvor vi gennemgår projektet mere detaljeret, når vi er blevet enige om, hvad der skal indstilles på beboermøderne, herunder plantegninger, haveindretninger osv.

LKU efterspurgte muligheden for, at procesgruppen kunne indeholde beboerrepræsentation, som "ude fra marken" kunne opsamle, hvad der rører sig i afdelingerne? PFN svarede, at det godt kunne lade sig gøre.

RAL oplyste, at det på mødet i mandags blev nævnt, at den jord man fik til at fylde op i sin have, ikke er ny jord, men genbrugsjord med byggeaffald fra nogen af de andre renoverede gårdhuse.

PPE og BDJ supplerede med, at der i VA4 Rækkehusene kun var sat penge af til, at afgravet jord ikke skulle køres væk, men lægges i en bunke. Men da jorden skulle lægges ud, var der cykelslanget, mursten og andet byggeaffald i den.

Hvis man vil sikre ren jord, skal der sættes penge af til at køre den gamle jord væk inkl. prøvetagninger, og så skal der efterfølgende tilkøbes ny ren jord.

PFN havde ikke hørt om problemet, og svarede, at det var uklart, om der blev refereret til muld opgravet ved andre gårdhuse eller om mulden stammede fra de containere, hvor beboerne selv kunne fylde muld i. Men han var enig i, at der skulle ses på muligheden for levering af ren jord.

PFN beklagede den sene udsendelse af bilag til pkt. 9 i dagsordenen.

Dagsordenen blev herefter godkendt.

4. Godkendelse af referat fra sidste møde (fællesmøde nr. 17)

Intet at bemærke.

Referatet blev godkendt.



5. Orientering om status på udbudsprocessen

Peter Kohler giver status på udbudsprocessen, herunder udfordringer og risici for klagesager.

Vi har fået færdigprojekteret tagkassetterne til udskiftning af tagene, badekabinerne, samt diverse mindre emner.

Det reviderede materiale blev sendt ud rettidigt til entreprenørerne, så de kunne nå at afgive det endelige tilbud den 2. september 2019.

Alle tre bydende har afgivet tilbud, som vi næsten er færdige med at gennemgå.

Der er ved et tilbud altid en risiko for, at der er sket en fejl i form af regnefejl, sammentællingsfejl, procesfejl eller lignende. Risikoen for en klagesag fra en bydende er der derfor altid.

Fejlene er ens for alle bydende, hvorfor man ofte blot kan korrigere for evt. åbenlyse fejl ved kontrolgennemgangen af tilbuddene.

Med de store tilbudslister i dette projekt med de mange poster, der skal prissættes og gennemgås, er der også en øget risiko for fejl i listerne, og der blev da også fundet fejl i tilbudslisterne, som blev rettet i et rettelsesblad inden tilbudsafgivningen. Der er desværre også fundet fejl i tilbudslisterne, der ikke kunne nå at blive rettet inden tilbudsgivningen, hvilket øger risikoen for en klagesag. Risikoen og konsekvensen heraf er ved at blive afklaret sammen med BO-VEST's jurist.

VHA spurgte om, hvad den største risiko er? Er det noget med tidsforskydelse?

PKO svarede, at alt efter hvad der måtte blive klaget over, skal bygherren vurdere, om han vil fortsætte processen, mens man sideløbende får afklaret klagesagen, med risiko for at tabe sagen, eller om han vil stoppe processen og afvente en afgørelse.

Det er en juridisk vurdering, hvor vi ikke som tekniske rådgivere kan sige, hvor stor risikoen er, eller hvilken løsning, man i givet fald vælger.

VHA spurgte, om vi vidste, hvornår der kom en afklaring på det?

PKO og SNL svarede vi forventer en ret hurtigt får udmelding i den 10 dages stand-still periode, der ligger efter udmeldingen af licitationsresultatet, hvor entreprenørerne har mulighed for at tilkendegive, om de vil klage over processen.

Byggeudvalgene tog status til efterretning med ovennævnte bemærkninger

6. Orientering om ladestandere for el-biler

Der har været stillet spørgsmål ved, om afdelingerne kunne komme i klemme i forhold til lovgivningen, hvis man i forbindelse med renoveringsprojektet ikke fremtidssikrede med ladestandere for el-biler.

GHN var derfor indkaldt for en orientering om lovgivningen vedrørende etablering af ladestandere for el-biler, mulighederne for etablering på p-pladserne, samt udgifterne hertil.

Der er kun lovgivningsmæssige krav til etablering af ladestandere for el-biler ved erhvervsbyggeri, hvor der skal etableres ladestandere for 20 % af p-pladserne, hvis der er mere end 10 p-pladser. Ved boligbyggeri er der ikke tilsvarende krav til etablering af ladestandere.

Der findes flere udbydere af ladestandere. GHN have taget udgangspunkt i løsninger fra energiselskabet E.ON for at give eksempler på muligheder, udseende og priser, og uddelte foldere med fra E.ON.

Der findes som udgangspunkt enten væghængte modeller eller fritstående ladestandere. Da den væghængte model, som typisk kun kan tilgås af én person, ikke er relevant for afdelingerne, koncentrerer GHN orienteringen om standermodellen.

Standerne findes i forskellige ampere-klasser, hvor den med flest ampere (63 A) kan oplade en el-bil hurtigst (ca. ½-1 time). Ved standere med lavere effekt, tager det længere tid at oplade en el-bil.

Man skal derfor overveje, hvor hurtigt der er behov for at oplade sin bil i området.

Hvis 1-2 el-biler kan tilsluttes en ladestander om aftenen, og så lade op hen over natten, så de er fuldt opladet om morgenen, kan man benytte en stander med lav effekt.

Hvis der er flere el-biler, der skal dele den samme stander, er der behov for hurtigere opladning, og så skal der benyttes en stander, der kan levere højere effekt.

Jo højere effekt der er behov for, jo større skal forsyningskablerne til standerne være.

PPE påpegede, at i boligforeninger som VA4, skal man kunne lade sin el-bil op på måske 2 timer og så flytte sin bil, fordi naboen også skal have ladet sin bil op.



4 NORD og 4 SYD

GHN var enig i, at man skulle være indstillet på at udarbejde en ordning for fordeling af opladningerne.

Ladestanderne fra E.ON fungerer, så al afmåling af forbrug sker i ladestanderen. Man køber en brik, som giver adgang til at oplade sin el-bil fra standeren og når man sætter sit kabel i ladestanderen, trækkes udgiften til forbruget på ens konto.

PPE spurgte, om E.ON som udbyder af energi ikke er interesserede i at levere ladestandere til områder, hver de kan se, at der er et vist antal el-biler, de kan sælge deres strøm til, samt om E.ON vedligeholder standerne.

GHN svarede, at sådan har det været tidligere, men de er ikke interesserede længere. Nu skal kunden betale forud for at monteringen af ladestanderen, ligesom man også skal betale for vedligeholdelsen af den.

PPE mente, at den høje pris på standerne måske skyldes, at der ikke er tilstrækkeligt mange el-biler endnu. Hvis der kom ret mange flere el-biler i omløb end nu, så ændrer udbyderne måske holdning mht. betaling af standere.

Det vurderes, at 1-2 ladestandere – afhængigt af effekten pr. ladestander - kan forsynes fra et forsyningspunkt (en "gravsten") fra Radius, men afhængigt af den ønskede effekt pr. ladestander, vil det formentlig være nødvendigt at lave aftaler med Radius om etablering af nye forsyningspunkter (ekstra "gravsten").

Det skal desuden overvejes, hvor mange beboere man regner med, der vil have en el-bil, og hvor mange ladestandere der vil være behov for.

PPE påpegede, at der ikke var overblik over, hvor mange el-biler, der er i afdelingerne i dag, og ingen vidste, hvor mange, der ville være om f.eks. 5 år. Det er heller ikke afklaret, hvor hurtigt de skal kunne oplades.

Det kan derfor pt. ikke afgøres hvor mange standere, der er behov for, hvordan de skal fordeles på parkeringsarealerne, eller hvilken type standere, der er behov for.

Jeg ser sådan på det, at der er ikke så mange el-biler i omløb lige nu, men jeg tror, ..

GHN viste forskellige prissatte scenarier for etablering af ladestandere.

Der skal regnes med kr. ca. 50 t. pr. ladestander, hvor der kan oplades to el-biler ad gangen.

Alternativt kunne man i stedet forsøge at fremtidssikre afdelingerne, ved at etablere trækrør for forsyningskabler til ladestanderne i den igangværende ledningsentreprise, og så etablere standerne på et senere tidspunkt. Det vil være en billigere løsning at føre trækrør ud i centrale områder i p-arealerne samtidigt med ledningsentreprisen, hvor der alligevel graves. Men for at etablering af trækrør skal give mening, kræver det, at man med ved hvor de fremtidige forsyningspunkter og ladestandere er placeret, samt hvor store trækrørene skal være (hvor meget effekt ladestanderne skal levere).

BDJ spurgte, om der var strøm nok til ladestandere.

GHN svarede, at Radius er udfordret, fordi de fremadrettet skal forsyne mange nye ladestandere, men de har forsyningspligt og i tilfælde af, at der ikke er strøm nok til flere kabelskabe, kan de være nødt opgradere på transformerne, hvilket er indeholdt i tilslutningsafgiften, ligesom både etablering af kabelskabe og trækning af ledninger er det.

PFN oplyste, at ladestandere til el-biler eller fremtidssikring i form af trækrør ikke er en del af projektet og nok heller ikke bliver det, som økonomien ser ud, så som udgangspunkt bliver der ikke lagt noget ned nu.

Hvis afdelingerne ønsker det, må der tages en snak omkring behovet for ladestandere, hvor standerne skal stå, om el-nettet kan trække dem, dimensionen af trækrør, etc., samt om der skal der udarbejdes et projekt for dette.

Da hovedforsyningen ligger ude i de store veje, kan man overveje, om det giver mening på et tidspunkt at grave nye forsyningskabler ned i græsplænerne og den vej ind i kvartererne til nye ladestandere, eller at etablere p-pladser til el-biler andre steder.

LKU oplyste, at Albertslund Kommunes brugergruppe også er i gang med at undersøge ladestandere til el-biler, og opfordrede til at kontakte brugergruppen.

Byggeudvalgene tog orienteringen til efterretning og besluttede, at få udført det, der er udbudt samt at få forsyningsprojektet udført uden at lægge trækrør ned til ladestandere.



7. Orientering om filtre – for og imod – i Genvex-anlæg

LL orienterede om at der i både udbudspakke 1 og 2 sidder to filtre i ventilationsanlæggene. Ét hvor der hentes luft ind udefra, og ét, hvor luften bliver suget ind til ventilationsanlægget fra badeværelser og køkkener. Filtrene sidder der for at beskytte anlæggene, så levetiden af disse forlænges. Samtidig giver de en god hygiejne i kanalerne.

Der er to relevante filtertyper - ét man kalder et G4-filter, som er et grovfilter, og et F7-filter, som er et finfilter.

Et grovfilter tager partikler som støv, blade, frø fra birk, etc. Filtrene skal erfaringsmæssigt udskiftes hver 6.-12. måned afhængigt af beliggenheden. Prisen ligger på omkring 100-150 kr pr. filter afhængig af anlægget.

Finfiltrene er også kendt som pollenfiltre, hvor maskerne i filtret er tættere, så de også tager pollen. De skal erfaringsmæssigt udskiftes hver ca. 3. -6. måned, fordi de stopper de hurtigere til, og hvis det sker, bliver luften i boligen ikke udskiftet. Prisen for et pollenfilter er 250-300 kr. pr. filter afhængig af anlægget. De er altså både væsentlig dyrere og skal skiftes oftere.

Man skal ikke være bekymret for energiforbrug og drift af anlæggene, men da maskerne i et F7-filter er tættere, kræver det lidt mere energi at trykke luften ind i husene. Men det er en god investering, hvis man har pollenallergi.

PPE: Skal vi så fra bolig til bolig finde ud af, om man har allergi eller ej, så man sætter det rigtige filter i.

LL: Som standard sidder der G4-filtre i. Så det vil være en god ide at få det afklaret, evt. ved en spørgerunde, inden vi går i gang.

Herluf spurgte, om de to filtre kan skiftes reversibelt.

LL svarede, at man sagtens kan skifte mellem filtrene til anlæggene, men det er vigtigt, at det er det rigtige filter, der sidder i anlægget, når det indreguleres. Hvis man efterfølgende skifter filteret til et andet, skal anlægget indreguleres igen.

Et G4-filter er tilstrækkeligt til en almindelig forbruger, men LL anbefalede, at der installeres F7-filtre hos beboere med pollenallergi.

Der var en drøftelse af el-forbruget til forvarmebladen, som på mødet med AB Syd var blevet oplyst, blev meget højt. En beboer var blevet kontaktet af el-værket, der undrede sig over, at hans forbrug lige pludselig var steget meget.

LL oplyste, at der i AB Syd, havde været fejl på nogle forvarmeblader, så de havde været i konstant drift siden installeringen. Det giver naturligvis et for højt el-forbrug. Ved en korrekt fungerende forvarmeblade vil el-forbruget være højere, jo lavere udetemperaturen er.

PFN supplerede med, at det tidligere er blevet nævnt, at man skulle regne med et gennemsnitligt el-forbrug på ca. 100 kr. om måneden til ventilationsanlægget.

Forvarmebladerne er ikke et krav, men er projekteret af komforthensyn og fordi man får et sundt indeklima. Hvis udetemperaturen er $\div 12^{\circ}$ C og indetemperaturen er 20° C, vil der uden forvarmeblade dannes is i ventilationsanlægget, som stopper mens der automatisk afises. Mens der afises, kommer der kun $\div 12^{\circ}$ C kold luft ind i boligen, hvilket kan føles som træk og ikke er komfortabelt. Man kan ændre temperaturindstillingen på forvarmebladen og også slukke helt for den, hvilket dog ikke kan anbefales.

Byggeudvalgene tog orienteringen til efterretning med ovenstående bemærkninger.

8. Orientering om opdelte boliger

PFN orienterede om, at økonomien for de opdelte boliger ser fin ud og tilsyneladende kan holde sig indenfor Landsbyggefondens ramme. Det betyder, at man i VA4 Syd kan flytte ca. kr. 24 mio. over i de opdelte boliger og i VA4 Nord ca. kr. 18 mio. Projektet med opdelte boliger er derfor positivt for den store helhedsplan.

PFN viste på en oversigtsplan, hvor de opdelte boliger er placeret.

Ved placeringen er der taget hensyn til, hvor der var flest tomme boliger, og hvor er der flest beboere, der er kommet med en tilkendegivelse af, at de er interesserede i en opdelt bolig.

Desuden er der taget hensyn til, at entreprenørens forudsætninger for at prisen kunne holde var, at boligerne gerne måtte ligge lidt spredt, men der måtte ikke ligge 1 eller 2 huse sammen ét sted sammen med huse, der ikke skulle ombygges. Derudover er der lyttet til PSE's ønske om placering af nogle opdelte boliger tæt ved et busstoppested. Det passede med, at der var nogle tomme boliger i forvejen disse steder – enkelte er dog stadig beboet.

De opdelte boliger er projekteret efter den viste placering.



4 NORD og 4 SYD

Ud over de 8 huse i Hjulets kvarter, vi hele tiden har kendt, er der i VA4 Nord 4 huse mere i Hjulets Kvarter (2A-2D), 4 i Ankerets Kvarter (10A-10D) og 4 i Vægtens Kvarter (2A-2D). I VA4 Syd ligger de opdelte boliger i Svanens Kvarter 4A-4B, 7A-7D, 8A-8D, 10A-10D, 11A-11D, 12A-12D, 14A-14D og 16A-16B,

De 20 gårdhuse i VA4 Nord og 28 i VA4 Syd giver i alt 71 opdelte boliger og ikke 72, fordi der tages en vinkel af boligen Svanens Kvarter 16A er, så der på sigt kan skaffes adgang mellem parkeringsområdet ved Svanen 16-20 og Svanegrunden, hvis der en gang skulle komme f.eks. seniorbo-fællesskaber.

Boligruppen og BDJ har udarbejdet en skrivelse, hvor der er skrevet om baggrunden for placeringen af de opdelte boliger, om hvilke tilbud, der er til de berørte beboere, samt om at der skal være et møde, hvor beboernes 1., 2. og 3. prioritet af ønsker til en anden bolig afdækkes.

Desuden har BDJ været rundt med skrivelser og snakket med de resterende beboere i de aktuelle boliger i både VA4 Nord og VA4 Syd for at høre, hvad de siger til, at der nok er nogen, der skal flytte mod deres vilje.

Over halvdelen af beboerne vil gerne have en mindre bolig og gerne på samme sted som de bor nu. Lidt under halvdelen af beboerne vil gerne have et andet gårdhus i samme størrelse, og nogen vælger en helt anden beliggenhed. Enkelte har været lidt triste og ville overveje, hvad de skulle og vende tilbage, når mødet med ønsker afholdes.

PFN har udarbejdet en indstilling til VA's bestyrelse, hvor han sammen med rådgiverne fik mulighed for at kunne vælge den mest fornuftige placering ud fra, hvad der giver bedst mening i forhold til byggeprocessen, hvor er der flest tomme boliger, osv. og VA's bestyrelse har godkendt indstillingen.

På samme møde godkendte VA's bestyrelse også, at de få, der endnu bor i de berørte boliger, skulle have fortrinsret til de opdelte boliger, netop fordi de blev generet ved at måtte permanent genhuses.

PFN orienterede om, at der ligger der en indstilling, der er behandlet på Forretningsudvalget i dag og som skal behandles på VA's møde den 24. sept. 2019. Indstillingen omhandler, hvad der kan gøres med indskuddet for de berørte de beboere.

Som det er nu, kan indskuddet flyttes, men de berørte beboere kommer stadig til at betale indskudsdifferencen.

Det kan løses på forskellige måder.

En mulighed er, som i andre tidligere sager, at beboerne har fået lov at få en afdragsordning.

En anden mulighed er, at man, som der er lagt op til i AB Syd, som et plaster på såret kunne få et tilskud til at lave tilkøb via tilvalgskataloget. Det er dog usikkert, hvor den lander.

VHA gjorde opmærksom på, at hun havde læst indstillingen og undrede sig over, at byggesagen ikke betaler differencen, der ligger i størrelsesordenen kr. 7-12 tus. Når beboere bliver tvunget til at flytte fra deres bolig, skal de, ligesom når man genhuser folk, ikke have udgifter forbundet med genhusningen. VHA troede ikke på, at det blev godkendt af bestyrelsen, at beboerne tvinges til at bruge kr. 10 tus. på at købe forbedringer af boligen i stedet for at byggesagen betaler indskudsdifferencen, og folk selv tager penge op af lommen for at købe tilvalg for.

PFN nævnte, at der også har været tale om, om dispositionsfonden måske kunne gå ind og dække indskudsdifferencen, hvilket dog kan give nogle administrativt udfordringer.

PPE gjorde også opmærksom på, at der kunne være et problem i, at hvis man tilkøber for kr. 10 tus., så får man det tilkøbte afskrevet over 20-30 år afhængig af, hvad der købes. Men hvis man skal tage et lån for at betale det nye indskud, så skal det tilbagebetales over måske kun 2-3 år hvilket giver en noget større udgift. VHA's forslag er en god ide, og hvis man ikke har råd til nogen fornyelser, må man bo i det, man har, uden at det bliver dyrere for en.

BDJ nævnte, at løsningerne er fundet i samarbejde med boligruppen og BO-VEST's jurister, der peger på, at afhængig af hvilken løsning vi vælger, så skal vi være opmærksomme på, at der måske vil kunne rejses krav eller forventninger fra de andre afdelinger, som beboere er flyttet ud af.

HRI redegjorde for, at hvis man har et oprindeligt indskud på kr. 10 tus. og bliver tvangsflyttet, og det nye indskud er på kr. 20 tus., så betales de resterende kr. 10 tus. af f.eks. dispositionsfonden. Beløbet står der til den dag man skal flytte, og der skal renoveres. Skal der renoveres for kr. 20 tus., bruges alle pengene. Skal der kun renoveres for kr. 10 tus., så får man ikke de resterende 10 tus. udbetalt, da de jo ikke er ens egne.



4 NORD og 4 SYD

BDJ svarede, at det er boliggruppens erfaring, at det er yderst sjældent, at der er penge til rest efter renovering, fordi der er meget, der skal laves i boligerne, når folk har boet der i mange år, som det er tilfældet for mange i begge afdelinger.

VHA supplerede med, at princippet er, at når man flytter, så får man den del af indskuddet tilbage, der ikke istandsættes for, og den del bruges som en del af et nyt indskud et andet sted.

HRI mente dog ikke, at det var noget, man kan spekulere i.

PPE spurgte, om man fremover vil sørge for at indeksregulere depositummet.

VHA præciserede, at indskuddene ikke reguleres automatisk, f.eks. i takt med lejeforhøjelse.

Man skal søge kommunalbestyrelsen om godkendelse ved hver forhøjelse, og der er lovgivning for, hvor meget vi må hæve det. Alle indskud i VA er blevet reguleret for nylig, fordi de hang bagefter, men nu skulle de være opdaterede i alle boligafdelinger.

PFN afsluttede med, at bemærkningerne er noteret, og at der arbejdes på en løsning for de berørte beboere, der permanent genhuses.

Byggeudvalgene tog orienteringen til efterretning med ovennævnte bemærkninger.

9. Valg af udbudspakke

SNL orienterede om de forskellige udbudspakker og renoveringsløsninger

Efter modtagelsen af de indledende tilbud før sommerferien, fik vi tilpasset de udbudspakker, der var dengang, til dem med bl.a. nye tage, højtliggende kloak, samt lette badekabiner, fordi man så det som en besparelsesmulighed. Desuden blev det vurderet, om man kunne spare sokkelisoleringen mod at få forberedt for en radiator i de udsatte værelser.

Vi har brugt sommeren på at få tilrettet projektet til de udbudspakker, vi ville have prissat, har fået sendt det reviderede udbud ud, og har modtaget de endelige priser den 2. september 2019.

I de forslag med huslejberegninger, som er sendt ud, er der 3 versioner af udbudspakkerne, der overordnet ser således ud:

1. oprindelig udbudspakke 1, hvor man ikke elementrenoverer, men bibeholder de gamle betonvægge, etablerer nye terrændæk, nye havefacader, nye køkkener, nye badeværelser, nye ventilationsanlæg og basishaver, forbereder for radiator i sf. sokkelisolering, udskifter taget til nye kassetter, og bevarer den eksisterende dybtliggende kloak.
2. samme som 1, men med ny højtliggende kloak.
3. oprindelig udbudspakke 2 med elementrenovering (nye facader), nye tage og basishaver, samt bevarelse af den dybtliggende kloak. I denne udbudspakke udgår næsten hele tilvalgskataloget. Det eneste, der bliver tilbage, er ca. 2 indretningsmuligheder pr. hustype.

Efterfølgende gennemgik PFN økonomien på projektet.

PFN havde sendt nye beregninger ud og gennemgik løsningen med kloakudskiftning, som også er med det fulde tilvalgs-katalog inkl. alle de forskellige planløsninger, og den løsning, der indstilles (ovenstående version 2).

Når der tales husleje, betyder hver en krone meget, men uanset hvilken løsning, der vælges, er der ikke meget forskel på, om man får kloakken med eller ej. Forskellen er ca. kr. 5 mio., dvs. ca. 20 kr./m² på huslejen. Det skyldes, at hvis den dybtliggende kloak beholdes, skal man dybt ned for at koble nye ledninger på, og nogle af de arbejder kan trækkes ud af projektet, hvis den højtliggende kloak gennemføres.

Kloakudskiftningen betyder derfor ikke meget på huslejen, og hvis man skal se lidt fremadrettet, giver kloakudskiftningen god mening, fordi det kan blive dyrt på sigt, hvis man ikke udskifter den. Der er i projektet uden kloak taget højde for dette og indregnet nogle udgifter, svarende til det, der blev brugt i AB Syd på at koble på den eksisterende kloak.

I beregningen er den nyeste leje for 2019 lagt ind, og der er regnet frem til, hvad projektet koster inkl. den højtliggende kloak og nye tage.

Samlet set vil det i skema B koste kr. 644 mio. for VA4 Syd. Ved sidste møde i Landsbyggeforde, kunne vi samlet få kr. 375 mio. i støtte for de støttede og de ustøttede arbejder. Vi kunne desuden anvende 75 % af reguleringskontoen beregnet med tilbagevirkende kraft ud fra, hvad det forventede skema B ville blive.

Da vi i VA4 Syd har vurderet, at reguleringskontoen ville ende på 140 mio., ville vi her kunne anvende kr. 105 mio. til at finansiere skema B.



4 NORD og 4 SYD

Der mangler således at blive finansieret kr. 163,8 mio. Lige nu er ydelsesprocenten på 4 %, men da vi kan risikere, at den stiger, er der taget udgangspunkt i en forsigtig anslået ydelsesprocent på ca. 5,5 %.

Der ligger omkring kr. 28 mio. i henlæggelser i VA4 Syd, der kan skydes i projektet. Det samme gælder for VA4 Nord. Det endelige lånebehov er således kr. 135,8 mio.

Med en låneydelse på 5,5 %, koster det næsten 7,5 mio. om året.

Det betyder, at man i VA4 Syd kan forvente en gennemsnitlig husleje på 1.154 kr./m². Det er lidt højere end det, vi har regnet med tidligere og også højere end det, vi fik godkendt til elementrenoveringen.

Hvis man satte ydelsesprocenten til 4 % i beregningen, hedder den gennemsnitlige husleje 1.057 kr./m². Ved 5 % ligger den gennemsnitlige husleje omkring 1.100 kr./m². Ved 7 %, hedder den gennemsnitlige husleje 1.251 kr./m². Så det betyder rigtig meget, hvordan renten er i forhold til de private lån. Lige nu er vi forsigtige.

PFN ville tage en snak med LBF om reguleringskontoen og høre, hvilket niveau ydelsesprocenten, skal ligge på, og om vi kan tillade os at gå lidt længere ned.

I VA4 Nord koster den samlede sag kr. 538 mio. Huslejeniveauet ligger lidt højere i VA4 Nord end i VA4 Syd. Det skyldes bl.a. at udgangspunktet i VA4 Nord er en højere m²-leje end i VA4 Syd, samt at m²-priserne i de indkomne tilbud, også for kloakprojektet, er lidt højere for VA4 Nord end for VA4 Syd.

Som det ser ud nu, så ender VA4 Nord på en gennemsnitlig husleje på 1.192 kr./m² for den samme renoveringsløsning og med den samme ydelsesprocent. Hvis ydelsesprocenten var 4 %, ville den gennemsnitlige husleje være kr. 1.084 kr./m².

Niveauet er ikke helt uhørt, da der også i andre af BO-VEST's afdelinger er mange, der ligger omkring 1.100 kr./m².

PFN gav dog udtryk for en vis bekymring over, hvad kommunen ville sige til huslejeniveauet, der heller ikke var blevet præsenteret for VA's bestyrelse eller Landsbyggefonden, der var dem, der meldte niveauet på de 1.100 kr./m² ud.

VHA nævnte, at vi bygger boliger, der skal være her de næste 50 år uden, at de skal igennem endnu en stor renovering, at man med det nye tag stort set får et nyt hus for den samlede husleje.

Det fremgår også af beregningen, hvad den månedlige ydelse er for en 93 m² bolig og en 108 m² bolig.

LKA gjorde opmærksom på, at der var en fejl i beregningerne. PFN svarede, at man skulle forholde sig til den angivne gennemsnitlige husleje.

PPE spurgte, hvad der var indeholdt i udbudspakke 1, og om terræn- og facadebelysningen er inkl. belægning på stierne.

PFN opsummerede de enkelte dele af udbudspakken, inkl. gulvvarme, helt nye tage, ovenlys, samt terræn- og facadebelysning (E2-belysning).

Terrænbelysningen omhandler belysningen på stierne, men ikke belægningen. Flisebelægningen tages op og lægges ned igen, og der hvor den er for dårlig, skiftes den. Der er afsat et antal m² til udskiftning i ledningsentreprisen.

RAL spurgte, om der kommer fliser i hele badeværelset.

Der kommer kun fliser i brusekabinen og det er forskellige flisetypen i de to afdelinger. Der er ikke tilvalg på badeværelserne.

PSC spurgte, om renden i haven stadig skal være der.

PFN oplyste, at det var han ret sikker på, men at det bare viste, at vi skal have en gennemgang af hele projektets indhold.

SNL oplyste, at vi endnu ikke kan sige, om køkkenerne bliver Invita, HTH eller et andet mærke.

LKA spurgte, om det ville være muligt inden beboermødet, at finde en pris på en udskiftning af beklædning af udv. facader og LKU supplerede, at hvis der skal være en bred beboersammensætning inkl. nogle med ordentlige økonomiske ressourcer og børnefamilier, så skal det ikke ligne det, det er nu. Derfor skal facaderne enten forskønnes, eller også skal de skiftes ud.

Mattias Tesfaye havde også nævnt, at man skulle være stolt af sit område og det er man måske ikke, selv om der er ofret mange mio. på en renovering, hvis der er 30 forskellige plader.

RAL spurgte, om man havde snakket om, om facaderne kunne være i sort/hvid som i VA Vest.



4 NORD og 4 SYD

PFN svarede, at en af entreprenørerne er kommet med en pris på udskiftning af facadeplader på de tunge facader. Vi skal have undersøgt hos entreprenøren, hvad prisen indeholder. Alternativt må man lægge udskiftningen ind i sin langtidsplan, med hvad der kan lade sig gøre, f.eks. at tage et kvarter hvert andet år.

PFN mente desuden, at det ikke var sikkert, at man kunne få lov til den sorte farve, da det er jordfarver, der er nævnt i lokalplanen. Der har hele tiden været en snak om, hvorvidt man skulle male de asbestholdige plader, men lige nu er det ikke en del af projektet.

LKA spurgte, hvorfor man ikke lægger skurene ved de små boliger udenfor haverne, så haverne bliver større.

PFN svarede, at under projekteringen vidste vi ikke, hvor boligerne skulle placeres, og måske var det nemmere bare at sætte dem ind i haverne, hvis de ikke kunne passe med sti-arealerne. Vi skal også frem til, om det er den løsning, I kan træffe beslutning om i dag, og som skal indstilles på beboermøderne.

PPE gav udtryk for, at hun gerne ville have at den indstillede udbudspakke blev gennemgået, så hun kunne få et ordentligt overblik over, hvad den indeholdt.

HRI spurgte også, hvad der ville ske, hvis beboerne stemte nej til løsningen med den højtliggende kloak.

PFN svarede, at en anden mulighed var at stille to scenarier op. Et med kloak og et uden kloak. Hvis de stemmer nej til det indstillede, så falder projektet.

VHA oplyste, at i så fald skulle man finde en løsning, der kan godkendes af beboerne ved at gå ind i projektet og se, hvad man kan pille ud.

PFN nævnte, at det ville være ret nemt at komme ned under huslejeniveauet på 1.100 kr./m² ved at fjerne taget, hvor det så er nede på omkring 1.000 kr./m². Men det vil være helt tåbeligt.

LKU spurgte, om man ikke kunne give en overordnet indikation af, om det er en god ide at anbefale udbud 1 med kloak, og så at vi holder det møde, hvor vi gennemgår tingene inden beboermødet. PFN svarede, at tiden er knap, så det vil være rigtig fint med en afklaring i dag.

LKA spurgte, om de ca. 5 mio. ekstra, som VA4 Nord skal betale for kloakken, skyldes at den ligger så dybt, og at den ikke ligger så dybt i VA4 Syd.

PFN svarede, at det nok er en kombination af, at de ligger dybt, og at der ikke er særlig meget plads omkring husene.

SNL supplerede med, at det umiddelbart er den eneste forklaring, der kan være, da alle arbejder, som ligger i jorden, er dyrere i VA4 Nord, og det er ret tydeligt, at boligerne ligger tættere i VA4 Nord end i VA4 Syd.

PFN summerede herefter punktet med, at vi herfra arbejder vi videre med den beskrevne renoveringsløsning i forhold til at beskrive indstilling, beboermøder, etc.

Byggeudvalgene tog orienteringen til efterretning med ovennævnte bemærkninger.

10. Dagsorden til beboermøder

Der bliver holdt to beboermøder – for VA4 Syd den 1. oktober og for VA4 Nord den 2. oktober. Meget af oplægget til dagsordenen var kendt i forvejen. Den blev derfor gennemgået fra pkt. 6, hvor PFN bl.a. nævnte, at der under opdelte boliger ville blive orienteret om placeringen og om at alle, der skal flytte ud, er orienteret om det. Under orienteringen om processen vil rækkefølgen af de forskellige kvarterer blive oplyst.

Når der skal stemmes om bestyrelsens indstilling handler det både om skema A og B for de opdelte boliger, skema B for gårdhusene i den store renoveringssag, og så en godkendelse af det tilvalgs-katalog, der er arbejdet med i fokusgrupper og diverse udvalg.

VHA nævnte, at både afstemningstemaet og løsningen, der indstilles, bør fremgå af dagsordenen ligesom LKU gjorde opmærksom på, at det hedder beboermøder og ikke afdelingsmøder. Det blev aftalt, at dagsordenen rettes til med disse forhold.

Byggeudvalgene godkendte dagsordenen med ovenstående bemærkninger.



11. Elektronisk tilvalgs katalog (E-supplies)

SNL orienterede om, at grundopsætningen på det elektroniske tilvalgs katalog, som E-supplies står for er på plads. Der mangler umiddelbart nogle få illustrationer, samt nogle priser, som først kan sættes ind, når vi ved, hvilken entreprenør, der vinder udbuddet.

PFN foreslog, at tilvalgs kataloget prøves af, når der er projektgennemgangsmøde den 23. september.

E-supplies har udarbejdet en info-video, som blev vist.

KBR spurgte, om man kunne vælge samme grundplan til sin bolig som den eksisterende, når den er speciel, som i hendes tilfælde.

Det kan man ikke. Det er nødvendigt, at man holder sig til de projekterede standarder, hvorfor man kun kan vælge dem, der er angivet i kataloget.

KCO gjorde opmærksom på, at der stadig nogen, f.eks. af de ældre beboere, der ikke har computer og spurgte, hvor de henvises til.

BDJ svarede, at uanset computer eller ej, men, vil de fleste gerne have hjælp og lave tilvalgene sammen med hende. I varslingen vil der stå, at man kan kontakte BDJ for hjælp.

Byggeudvalgene tog orienteringen til efterretning.

12. Status på ledningsprojekt inkl. tidsplan

SNL gav status på ledningsprojektet.

Tidsplanen følges overordnet set.

Rækkefølgen er Duens, Spættens, Hanens og Ørnens Kvarter, hvor der blev startet i Duens Kvarter.

I Duens Kvarter startede ledningsentreprisen, før vi var klar med renoveringsentreprisen. Så for at udbudspakke 2 stadig skulle kunne gennemføres, var man nødt til at tage sokkelisolering med i ledningsentreprisen, indtil man var klar på, om skulle udføre udbudspakke 2 eller ej. Nu hvor det er rimeligt klart, at udbudspakke nok er for dyr til at den kommer i spil, vil man lade sokkelisolering udgå af projektet.

Det har betydet, at man endnu ikke har fået dækket op og lavet belægninger, men det begynder man på nu. Arbejdet forventes afsluttet inden for de næste par måneder.

Særligt Hanens Kvarter er et forsyningsknudepunkt, så der har ligget et stort jorddepot på en af p-pladserne, som skulle ryddes, før man kunne komme videre der.

Der pågår således lige nu gravearbejder mange steder og man er lige begyndt at grave i den sydlige del af Ørnens Kvarter.

PPE gjorde opmærksom på, at entreprenøren skal være bedre til at varsle og skilte overfor beboerne, hvor man må jage parkere eller ej, ligesom der er beboere, der ikke har adgang til deres carporte. Hun spurgte, hvem der holder opsyn med skiltningen på p-pladserne, da den ikke er tydeligt nok.

SNL svarede, at mens der er lukket af, har man ikke adgang til sin carport. Han ville tage spørgsmålet om skiltning med til dem, der varetager det. Ved Hanens Kvarter, hvor der er jorddepot, vil man evt. lave parkering i græsarealet ude på Fuldbrovej, for at dispensere for nogle af de parkeringspladser, der var inde i Kvarteret.

LKU oplyste, at hun havde hørt fra flere beboere, der skal ud af havegangene, at de er blevet behandlet godt. Der er blevet lavet overgange fra havelåger eller hoveddøre, så de kan komme frem og tilbage. Der er dog også nogen, der er faldet, hvilket SNL svarede, at man var meget opmærksom på.

Byggeudvalgene tog status til efterretning

13. Ny Masterplan Syd

PFN orienterede om, at den gamle Masterplan Syd-portal ikke opdateres mere. BO-VEST's hjemmeside er blevet rettet til, så projekt materialet nu kan tilgås her.

Vi vidste ikke hvilken løsning, vi endte med. Der mangler derfor endnu mange dokumenter, der vedrører projektet, herunder alle plantegningerne, indkaldelse til beboermøder, indstillinger, men den er klar til at blive taget i brug.

Link til hjemmesiden er: www.bo-vest.dk/helhedsplan4syd4nord.

Byggeudvalgene tog orienteringen til efterretning.



14. Eventuelt

LKU nævnte, at hun har skrevet til boligministeren og inviteret ham til et besøg. Hun har endnu ikke fået svar på henvendelsen.

KBR nævnte, at man er nødt til at se på, hvad gulvene er lavet af, for de kan tilsyneladende ikke tåle at blive våde/blive vaskede, og hvis man taber noget, kommer der et stort hak.
PFN svarede, at vi drøfter det på gennemgangsmødet, hvor vi gennemgår de forskellige gulvtyper.

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

Der er aftalt følgende mødedatoer:

Fælles byggeudvalgsmøde mandag den 23. september kl. 19.00.

Beboermøder – 1. og 2. oktober 2019 i Kongsholmsalen

Referent: PKO