

**Byggeudvalgsmøde torsdag den 28. november 2019, kl.
17:30 til 19.30, Ejendomskontoret, Ankerets Kvarter 10**

28. november 2019

Referat**Deltagere:****VA bestyrelse**Vinie Hansen
René Fuglsang**Afbud**

x

Byggeudvalg – VA 4 Nord:Lise Kaadach LKA
René Alexandersen RAL
Karina Bräuner KBR
Pia Fabricius PFA
Jane Jensen JJE
Henning Knudsen HKN
Lisbeth Lundbergh LLU
Kjeld Olsen KOL
Peter Schmidt PSC
Per Seirup PSE

x

x

BO-VEST:Peter Føhrby Nybom PFN
Nikolaj Køhler-Christensen NKC
Kim Corlin KCO
Michael Kvist Nielsen MKV
Berit Djarling BDJ

x

Vandkunsten:Søren Nielsen SN
Tanja Nors Tardrup TNT
Klaus Richter Gydesen KRG

x

x

Wissenberg:Simon N. Larsen SNL
Jørgen Madsen JM
Mikas Christiansen MSC
Henrik Aplund HAP
Peter Kohler PKO

x

**1. Spisepause kl. 17.30-17.50****2. Valg af ordstyrer – kl. 17.50-17.51**

PFN blev valgt til ordstyrer.

3. Godkendelse af dagsorden – kl. 17.51-17.53

PFN præsenterede KRG i stedet for TNT, HAP i stedet for MSC og JM som byggeleder på både ledningsarbejdet og renoveringsprojektet. De var ikke angivet i dagsordenen.

Der står VA4 Syd i stedet for VA4 Nord under deltagere.

4. Godkendelse af referater fra de sidste møder (fællesmøde nr. 18, 19 og 20) – kl. 17.53-17.55

Referat nr. 19 modtaget så sent af PFN, at det ikke er blevet sendt ud.

Referat af fællesmøderne nr. 18 og 20 blev godkendt.

5. Orientering om status på udbudsprocessen og kontraktmøde med NCC - kl. 17.55-18.05

PKO orienterede om, at udbudsprocessen er ved sin afslutning. Der resterer selve kontraheringen.

Kommunen nåede ikke at få behandlet sagen på novembermødet, hvorfor vi afventer behandling og godkendelse i Kommunen på mødet den 10. december og efterfølgende og umiddelbart efter Landsbyggefondens godkendelse.

For skema A og B for de opdeltede boliger mangler der tilbagemelding fra LBF vedr. den endelige finansiering. Da vi holer os indenfor de tidligere aftalte rammer, vurderes det ikke at være et problem.

Vi kan stadig godt skrive kontrakt på den store helhedsplan, men med forbehold for godkendelse af de opdeltede boliger, som sker på et senere tidspunkt.

PSC: Er der noget, der indikerer, at de har noget imod projektet?

PFN: Nej, men Landsbyggefonden har haft brug for en præcisering af årsagen til, at sagen stiger med så mange mio. kr. fra skema A til skema B. Samtidig var der interesse for, hvornår Kommunen skulle udbetale deres tilskud til sagen. Begge dele er blevet præciseret, så der vurderes ikke at være problemer med godkendelse.

Der udestår desuden nogle afklaringer med NCC for at kunne indgå kontrakt med dem. Der er indtil videre afholdt formøde, samt møder om referencer, beton og kloak med NCC for afklaring af udestående. En del er blevet afklaret, men der mangler der stadig afklaring af forhold omkring kloakken, hvorfor vi skal have et møde mere.

Når de sidste ting er på plads, kan der udarbejdes udkast til kontrakten.

Byggeudvalget tog status til efterretning.

6. Status på ledningsentreprisen - kl. 18.05-18.10

SNL gav status på den igangværende ledningsentreprise i VA4 Syd.

Arbejdet er startet i Duens Kvarter og fortsat i Spættens, Hanens og Ørnens Kvarter. Det er tidligere meldt ud, at Der først startes i Svanens Kvarter efter nytår, men det er nødvendigt, at starte i den østlige del af Svanens Kvarter inden jul, fordi der skal etableres skurby på Kirkegårdsgrunden.

Status på færdiggørelsen:

	Fjernvarme	Opdækket	Belægninger
Duen:			kun indkørsler mangler.
Spættens:	100 %	ca. 80 %	20-30 %
Hanen:	100 %	100 %	40-50 %
Ørnen, Syd:	80 %	80 %	mangler
Ørnen, Nord:	40 % (2 stræder færdige – i gang med den 3.)	20 % af den udførte fjernvarme.	
Svanen – 5 østligste huse	Udføres inden jul	Udføre inden jul	Udføres inden jul
Resten af Svanen	udføres efter nytår 2019/2020		

SNL præciserede, at al udførelse af udendørs arbejder som grus og belægninger udføres af vejrliget.



BDJ: Der er varslet, at der startes op i Svanen på mandag. Hvornår afvarsles der?
SNL: Afvarsling deles ud i morgen, samt orientering om, at der først startes op efter nytår.

LKA: Hvordan bliver låsesystem på havedør og havelåge?

KM: Hos alle, der skal ud af terrassedøren, bliver der sat cylinder i terrassedøren, så den kan låses udefra og et overfald på den udvendige side af havelågen. Så skal man aftale med Driften, om man vil have en hængelås dertil.

PFA: En låst hængelås indikerer, at der ikke er nogen hjemme.

PFN: Man kan også vælge at lade være med at have en hængelås på havelågen.

JM+BDJ: Det har ikke været en udfordring i AB Syd eller i Vest.

BDJ: Forsikringen dækker også, selv om der hverken er hængelås eller hegn om haven.

JM: Ledningsentreprisen forventes at starte i VA4 Nord ca. september 2020. JM kontrollerer dette.

Efter mødet. Forventes at kunne starte i VA4 Nord ca. maj 2010 (afhængig af vejrliget).

PSC: Når der er gruset af, kan man så komme ind af hoveddøren, Eller skal de vente, til der er belægning på?

JM: Hidtil har vi skullet vente., så der ikke sker faldulykker, o.lign.

Byggeudvalget tog status til efterretning.

7. Højtliggende kloak - kl. 18.10-18.20

Der pågår inden kontrahering afklarende møder med entreprenøren om bl.a. dette emne, hvorfor punktet er et lukket punkt, der vil blive refereret særskilt i et senere referat.

PSC: Er kloakker skybrudssikrede?

HAP: Nej! Det er der ikke krav om. De er dimensioneret til at kunne klare en 10-års hændelse. Skulle man dimensionere med en 100-års hændelse med en specifik skybrudsløsning, så skyder man over målet.

Byggeudvalget tog orienteringen til efterretning.

8. Skal pollenfilter til ventilationsanlæg "bestilles" af beboerne samtidig med bestilling af tilvalg - kl. 18.20-18.35

PFN: Emnet var oppe at vende på sidste fællesmøde, hvor der var en holdning til, at det skulle man have mulighed for at tilvælge pollenfilter uden ekstra omkostning for den enkelte beboer.

Ved at skifte til et pollenfilter

Hvis man angiver i tilvalgskataloget, om man ønskede et pollenfilter eller ej, som aftalt på sidste møde, er der en risiko for, at nogen vælger det, uden at have brug for det, måske fordi de tænker, at et fint filter er bedre end et groft filter, og det kan blive ret dyrt.

Alternativt kan man benytte standardfiltre, og skrive i et nyhedsbrev eller beboerbladet, at hvis man er pollenallergiker, kan man henvende sig til ejendomskontoret, og så efter behov skifte til et pollenfilter med tilhørende ny indregulering af anlægget med en udgift på ca. 2-3.000 kr. og med en driftsmæssig udgift jf. dagsordenen på 75-100 kr. mere om måneden fremfor et almindeligt standardfilter.

KCO var enig, da han og MIW havde været ovre i to nye boliger uden pollenfiltre i Vest, som havde et supergodt indeklima.

PFN: Har drøftet med boligselskabets jurist, at hvis nogen beboere får noget betalt, som andre ikke får, som det vil være tilfældet med beslutningen om, at afdelingen betaler kollektivt for pollenfiltrene, så skal det formentlig godkendes på et beboermøde.

Byggeudvalget besluttede, at der monteres G4-filte som standard, og at man skal henvende sig til Driften, hvis man ønsker pollenfilter. Byggeudvalget tager på et senere tidspunkt stilling til, om kollektiv betaling af pollenfiltre skal op på et beboermøde.

9. Udskiftning af øverste facadeplade under tagkassetter - kl. 18.35-18.50

KRG orienterede i stedet for TNT om den projekterede løsning og muligheden for at tilgodese en evt. senere udskiftning af facadebeklædningen.



4 NORD

De nye tagkassetter bliver leveret i store elementer, som skal ligge på en rem ovenpå de tunge betonydervægge. Derfor er det nødvendigt i nogle tilfælde at skære den øverste knast af de tunge betonydervægge og at fjerne den øverste facadeplade og de øverste lister.

Man må gerne udskifte facadeplader enkeltvis, som reparationsarbejder. Men hvis man forbereder en fremtidig udskiftning af alle pladerne, skal der formentlig etableres ekstraisolering af ydervæggene, samtidig med at ventilationsafstanden på bagsiden af pladerne skal øges fra 10 mm til 22 mm.

Hvis Kommunen stiller krav om ekstraisolering ved et fremtidigt facadeprojekt, vil det være en del dyrere end en udskiftning af facadepladerne alene.

PKO og SNL orienterede om, at der bliver lavet nogle prøver på de oprindelige prøvehuse i VA4 Syd.

I Ørnen 16 A-B, hvor der er profilbrædder som vandret klinkbelægning, udføres en prøve, hvor profilbrædderne demonteres og hvor der efterisoleres efter de gældende minimumskrav til ydervæggen, dvs. boligerne ekstraisoleres. Der etableres ny beklædning med facadeplader.

I Ravnen 12 A-B, hvor der er bræddebeklædning, 1 på 2 udføres alene en udskiftning af bræddebeklædningen til beklædning med facadeplader, dvs. ingen ekstraisolering. Det er som nævnt ovenfor uvist, om myndighederne vil acceptere løsningen, ligesom det er man formentlig skal acceptere, at producenten af pladen ikke giver garanti på den, når man ikke etablerer den krævede ventilering.

I Ørnen 22 A-B er der pudsede facader og i Ørnen 21 A-B er der alene pudsede gavle. Her ændres ikke på facadeløsningen, men tagkassetterne tilpasses, så de kan etableres på de pudsede huse.

PFN: Når den øverste facadeplade skal skiftes i de øvrige gårdhuse, så udføres prøverne på de oprindelige prøvehuse for at undersøge, om der kan bygges videre på den eksisterende konstruktion, hvis man senere vil skifte hele facadebeklædningen.

LKA: For ikke at skulle ind i haverne én gang til ved en senere udskiftning af hele facadebeklædningen, kunne man så få en prøve på udskiftning alene på en havefacade, med beklædning som havehegn, som ikke skal behandles?

KRG: Det er en dyr beklædning, og der er en restriktion i lokalplanen om, at det skal være samme type som i dag. Vi søger om tilladelse til at lave de facader, der er udført i prøvehusene i Ørnens Kvarter.

KBR: I Vest er der prøvehuse, der har fået nye pudsede facader.

KRG: Ja, men den nævnte lokalplan gælder kun for VA4 Syd og Nord samt AB Syd.

BDJ: Bliver det senere facadeprojekt billigere, når den øverste facadeplade og pladerne omkring hoveddørene bliver skiftet nu?

KRG: Udskiftning af facadeplader i forbindelse med de øverste plader kunne vi sandsynligvis godt forberede, men omkring hoveddørene ville det komme til at se mærkeligt ud.

KRG: Da der er brandkrav, der skal overholdes, imellem nogle af husene, har vi aftalt med Kommunen, at vi kan slippe for nye brandkrav, hvis vi ændrer en lille smule på træ gavlen, så vi kan beholde betonknasten. Så vi lader betonydervæggen stå uden at skære toppen af og regner med, at vi kan lade resten af bræddebeklædningen sidde.

PFN: Der er således et stykke beskrevet arbejde, der ikke skal udføres.

LKA: Er der et insektnet ved ventileringen af taget?

KRG: Ja!

Byggeudvalget tog orienteringen til efterretning.

10. Drøftelse af muligheder for renovering af de tidligere prøvehuse - kl. 18.50-19.10

KRG orienterede i stedet for TNT om tidligere prøvehuse:

Vægtens Kvt. 5A-5D

Vægtens Kvt. 10A

Vægtens Kvt. 13A-13D

Vægtens Kvt. 14A-14D

KRG: Prøvehusene er kun udført med prøver på en anden opbygning af tagene. Da vi skifter tagene, forsvinder prøverne og det får ingen betydning for den resterende renovering af husene.

Byggeudvalget tog orienteringen til efterretning.

11. Indad-/udadgående dør til lille værelse - kl. 19.10-19.20



KRG orienterede i stedet for TNT om muligheden for at have både indad- og udadgående dør til det lille værelse for begge dørplaceringer.
Entreprenøren har meldt ud, at kan udføres uden omkostning.

Byggeudvalget tog orienteringen til efterretning og besluttede, at basisløsningen er en udadgående dør til køkken-alrum, og mulighed for tilvalg af indadgående dør ved gang op mod teknikskab.

12. Gennemgang af liste med tilvalg for beslutning om mock-ups – kl. 19.20-19.30

KRG præsenterede i stedet for TNT liste med tilvalg. Det planlægges, at der skal være mulighed for at se diverse tilvalg på mock-ups eller 1:1-løsninger.

KRG: Der bliver udført prøver på to plankeværker i Thermowood et sted i VA4 Syd, begge med låger. NCC er ved at undersøge, om også stolperne kan leveres i Thermowood. Der udføres desuden basishave ved referenceboliger og første pergola, der købes, bliver reference.

Der udføres mock-ups, hvor beboerne kan besigtige de forskellige valgmuligheder, af køkkenlåger i forskellige farver, bordpladetyper, grebstyper, afsætningsplade, køkkenvaske, 2 underskabstyper, affaldssystemet, overskab til mikroovn, sokkelskuffer og sokkelfarver.

Der bliver desuden udført eksempler på gulvtyper, samt en vinduesprøve med pulverlakeret overflade (for VA4 Nord).

Der blev aftalt, at mock-ups etableres i beboerhuset i Svanens Kvarter 22, hvor BDJ får kontor.

PSC: Kan beboerne i VA4 Nord se prøverne i VA4 Syd?

PFN: Det kan I, hvis vi kan undgå at lave referencehuse i VA4 Nord? Referencehusene i VA4 Syd ligger i Duens Kvarter, altså ret tæt på VA4 Nord.

LKA: Kan vi spare noget, f.eks. håndteringsomkostninger ved at have færre tilvalg eller slet ingen tilvalg?

KRG: Der er så mange tilvalg, der skal tegnes ind, så få færre tilvalg betyder ikke rigtig noget.

PFN: Tilvalgskataloget er tidligere blevet reduceret. Vi kan godt trække tilvalg ud, men man sparer nok ikke rigtig noget nu efter licitationen, med mindre man trækker hele tilvalgskataloget ud. Men på næste møde kommer vi til at gennemgå tilvalslisten.

RAL: Bliver havelågernes placering som nu?

KRG: Ja.

BDJ: Hvad så, hvis man vælger en pergola, hvor lågen går ind under pergolaen?

KRG: Jeg går ud fra, at det også er samme placering.

PFN: Det skal nok præciseres, hvad forskellen er på tilvalg og tilkøb, f.eks. i et nyhedsbrev.

LKA: Når vi skal ned og se prøvehusene, så har vi ikke to hegnsløsninger, men kun én løsning. Det skal tydeliggøres ved prøverne evt. ved et skilt.

BDJ og SNL: Referencehusene bliver med basisløsninger, hvor beboerne kan komme ned og kigge på vægge, overflader, køkkenerne, når de er bygget ind, mv. og så kan man komme ned til BDJ i beboerhuset og kigge på tilkøb.

PSC: Bliver alle tomme boliger ikke referenceboliger?

BDJ: Ikke nødvendigvis, men som udgangspunkt.

RAL: Kan væggene placeres, så man får en større stue eller et større køkken?

BDJ: Man kan kun vælge mellem de valgmuligheder, der er pr. bolig. Man kan ikke f.eks. få flyttet en væg til en anden placering end den, der er angivet i en af tilvalgsløsningerne.

PFN: Alle planløsninger er lagt op på hjemmesiden.

KBR: Hvis vi har valgt TV-/datastik i alle værelser som standard, bliver de så tilsluttet, så de kan bruges i mod-sætning til i dag?

JM: De skal selvfølgelig fungere.

Byggeudvalget besluttede, at der ikke etableres referencehuse i VA4 Nord, samt at mock-ups og referencer udføres som angivet ovenfor med basisløsninger i referenceboligerne og tilkøb i beboerhuset i VA4 Syd.

13. Elektronisk tilvalgs-katalog (E-supplies) - kl. 19.30-19.35

PFN gav status på det elektroniske tilvalgs-katalog fra E-supplies, hvor der stadig testes priser, driftstillæg, form-



ler, mv. ind.

På næste møde tager vi udgangspunkt i tilvalgskataloget og gennemgår de emner, der er interessante. Det er desuden hensigten, at beslutningsloggen sendes ud inden næste møde.

Byggeudvalget tog status til efterretning.

14. Myndighedsandragender - kl. 19.35-19.45

SNL orienterede om status på myndighedsandragender.

Der er indsendt andragende vedr. udskiftning af tagene for gårdhusene. Andragende for de nye opdelte boliger indsendes formentlig primo næste uge.

Dispensationsansøgninger for ændring af facadebeklædning er indsendt tidligere, men dispensationen er endnu ikke modtaget.

Det er endnu ikke helt afklaret, om der skal søges om dispensation for linjetab.

PSC spurgte, om hvordan radonproblemet blev løst?

KRG mente, at inddækningskassen til udluftningskanalen stadig sidder i hjørnet på badeværelset, men der var ikke helt enighed om, hvorvidt der kun blev forberedt for det. Kanal med inddækning er prissat i projektet, men kan tages ud.

Byggeudvalget tog orienteringen til efterretning.

15. Eventuelt – kl. 19.45-19.55

LKA ville gerne have undersøgt, om man i forhold til lokalplanen i et andet projekt må flytte carporte over på græsarealerne på den anden side af vejene, så der åbnes op til de grønne arealer eller om de fremtidige kloaker vil være i vejen for carportene, hvis de flyttes?

SNL viste på byggepladstegningen, hvor der demonteres og genopføres enkelte skure og carporte, så man kan komme ind til de grønne arealer med en motorbør. Der ligger endnu ikke en detailtegning over den fremtidige kloak for VA4 Nord, hvor man kan se, om man kan flytte skurene.

BDJ: Line Brabæk fra BO-VEST's kommunikationsafdeling deltager på næste møde og skal først på dagsordenen for at orientere om information af byggesagen og for at byggeudvalget skal tage beslutning om, hvordan kommunikationen skal foregå fremadrettet.

16. Kommende individuelle møder i VA 4 Nord – kl. 19.55-20.00

Den 11. december 2019 afholdes møde med ONV om fælleshusprojektet kl. 17.00-18.00.

Næste byggeudvalgsmøde afholdes i forlængelse heraf med planlagt start kl. 18.00. Der startes med spisepause.

Efter mødet: Der startes med besigtigelse af stibelysning kl. 18.00.

Referent Peter Kohler