



4 NORD og 4 SYD

Fælles byggeudvalgsmøde nr. 15

Dato: 6. maj 2019
Tidspunkt: Kl. 17:30 til kl. 19:30
Sted: Beboerhuset Ørnen, Svanens Kvarter 22

Deltagere

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



4 NORD og 4 SYD

Referat

1. Spisepause

2. Valg af ordstyrer

Peter Føhrby Nybom blev valgt til ordstyrer.

3. Godkendelse af dagsorden

Dagsordenen blev godkendt.

Tanja Nors Tardrup havde et emne vedrørende dokumentation af renoveringsprocessen til pkt. 12, Eventuelt.

Michael Willumsen spurgte, om der var styr på procedurerne for beboernes interne flytning. Emnet blev flyttet til pkt. 12, Eventuelt.

4. Godkendelse af referat fra sidste møde (fællesmøde nr. 14)

Flere mødedeltagere mente ikke, at de havde fået referatet tilsendt.

(Efter mødet: Referatet af fællesmøde nr. 14 er udsendt 16. februar 2019. Peter Føhrby Nybom genfremsendte referatet den 7. maj 2019).

5. Indledende tilbud

Peter Føhrby Nybom og Peter Kohler gav status på:

- Hvem der byder på opgaverne (Peter Kohler)
- Forhandlingsforløb (Peter Kohler)
- Forsyningsprojekt – Hoffmann (Peter Kohler)
- Landsbyggefondens tilbagemelding baseret på vores beregninger (Peter Føhrby Nybom)
- Procesforløb fremadrettet (Peter Kohler)

Peter Føhrby Nybom indledte med at præcisere, at der er emner i udbudsprocessen, vi ikke kan orientere detaljeret om, mens forhandlingerne pågår, og at der i den forbindelse desuden er tavshedspligt for medlemmerne af byggeudvalgene.

Peter Føhrby Nybom gennemgik det overordnede budget, som er forelagt Landsbyggefondens på et møde tidligere på dagen.

De indledende tilbud er gennemregnet for VA 4 Syd med beløbene opdelt i støttede og ustøttede arbejder med samme fordeling som i AB Syd.

Der mangler 158 mio. kr. ift. budgettet inkl. alle optioner.

Peter Kohler orienterede om, at det er Enemærke & Petersen, Casa og NCC, der har afgivet indledende tilbud og præsenterede den overordnede tidsplan for forhandlingsforløbet frem til sommerferien.

Lise Kaadach spurgte, hvorfor det kun er VA 4 Syd, der er foretaget beregning af, samt hvorfor der er forskel i m²-pris på 93 m² og 108 m² boligerne?

Beregningen kun af VA4 Syd skyldes alene, at der ikke har været tid til at gennemregne begge afdelinger og fordi huslejekonsekvenserne ligger så tæt i de to afdelinger.

Da der skal køkken og bad i alle boliger – store og små – og da m²-prisen for er forholdsvis høj for køkken og bad, bliver den samlede m²-pris for en 93 m² forholdsvis højere end i en 108 m² bolig (der er flere "billige" m² i de store boliger).

Lisbeth Lundbergh spurgte, om den almindelige renovering bliver lige så dyr, som vi troede elementrenoveringen ville blive og om Kommunen vil acceptere en så kraftig huslejestigning?

Ja, det er nogenlunde sådan, det ser ud efter de indledende tilbud og det er ikke sikkert, at Kommunen vil acceptere der deraf følgende huslejestigning.

Michael Willumsen spurgte, om man kunne spørge beboerne, om de kunne acceptere en huslejestigning på kr. 1.355 pr. m² ved elementrenovering? Måske, men igen - der er desværre en risiko for, at Kommunen og LBF ikke vil godkende det og dermed kan "stikke en kæp i hjulet".

Pia Petersen pointerede, at beboerne skal informeres om de nævnte huslejekonsekvenser. Peter Føhrby Nybom tager det op med byggeudvalget på torsdag.



4 NORD og 4 SYD

Michael Willumsen ville gerne have haft en angivelse af den månedlige husleje i stedet for kr./m²/år. Han pointerede desuden, at varmebesparelserne og henlæggelserne ikke er med i beregningen. Den burde indgå i begge udbud.

PKO orienterede om, at opstarten på forsyningsprojektet er forsinket ca. 14 dage, så starten sker primo juni 2019.

Der er gennemgang med Driften ultimo maj 2019.

Entreprenøren Hoffmann starter i p-arealerne. Rækkefølgen er den samme som for renoveringsentreprisen, dvs. Duen, Hanen, Spætten, etc.

De berørte beboere vil blive henvist til de nærmest liggende parkeringsarealer under udførelsen i deres områder.

Der bliver udsendt varslingskrivelser ud til beboerne, ligesom det skal fremgå af næste nyhedsbrev, hvor arbejderne starter.

Byggeudvalget tog status til efterretning.

6. Emner fra byggeudvalget (VA 4 Syd)

1. Orientering om dispensation til solceller ved udbud

2. Skal gamle skraldeskure fjernes for at give mere luft eller skal de eksisterende udvides ca. 20 cm. ved udbud 2

3. Spørgsmål fra beboer vedr. stikkontakter uden afbryder:

Efter at have læst om de mange risikobefæstede mobilopladere vil jeg mene at I bør overveje om alle vores stikkontakter ikke skal være med afbryder, der er jo risiko for at nogen glemmer at de nye stikkontakter uden afbrydere står med konstant strøm og derfor øger brandfaren.

Ad. 1)

Vandkunsten orienterede om, at Kommunen kan dispensere for at sætte solceller op.

Ad. 2)

I udbud 1 nedrives skure ikke. I udbud 2 nedrives alle skure og erstattes af nye lige store skure. Eksisterende skraldeskure skal ikke genopføres, men fundamenter herfor skal måske også fjernes. Afgørelsen gemmes til efter sommerferien.

Ad. 3)

Peter Kohler orienterede om, at når man kan glemme at tage opladeren ud af stikkontakten, kan man også glemme at slukke på afbrydertangenten, og så er sikkerheden ikke forbedret.

Det er rådgivernes vurdering, at det mere er et spørgsmål om oplysning til beboerne og en henstilling om ikke at lade uautoriserede opladere sidde i stikkontakter.

- Listepriis fra kr. 470 til kr. 500 (fra 111 til 140 i materialer)

7. Parterrehusene

Peter Føhrby Nybom orienterede om status på parterrehusene, herunder den tilbudte pris ift. budget.

Renoveringen af parterrehusene koster kun ca. kr. 200.000 mere end renoveringen af de almindelige gårdhuse og bliver således billigere end budgetteret.

Byggeudvalget tog status til efterretning.

8. Opdelte boliger

Peter Føhrby Nybom orienterede om status på opdelte boliger, hvor prisen i de indledende tilbud ser fornuftig ud.

Der er en forholdsvis lille merpris for udførelsen af de opdelte boliger, som Landsbyggefonden har accepteret.

Landsbyggefonden har ved fremlæggelsen af priserne på opdelte boliger lagt op til, at der kunne etableres flere opdelte boliger i begge afdelinger.

Da efterspørgslen på opdelte boliger er stor, kan det være en fornuftig beslutning. Begge byggeudvalgene var enige i det.

Et øget antal boliger skal godkendes af Landsbyggefonden og der skal vælges en fornuftig placering af dem.



4 NORD og 4 SYD

Det blev pointeret, at de opdelte boliger ikke kun er tiltænkt ældre beboere.

De berørte beboere i VA4 Nord vil blive indkaldt til et møde. Et tilsvarende møde er afholdt for de berørte beboere i VA4 Syd.

Beboere, hvis boliger skal deles op, får tildelt enten andet gårdhus eller en opdelt bolig.

Ved flytning til en ny bolig skal der betales nyt indskud, som størrelsesmæssigt vil være differencen mellem det nye og det gamle indskud, da der ikke har været løbende reguleringer på indskudene.

I VA 4 Nord er der ca. 65 og i VA 4 Syd ca. 60 genhusningsboliger, så genhusning af beboerne fra de boliger, der skal opdeles, vurderes ikke at være et problem.

Det blev præciseret, at beboere, der bliver "tvangs"-flyttet pga. opdelte boliger, skal behandles ordentligt.

Byggeudvalget tog status til efterretning

9. Digitalt tilvalgskatalog

Vandkunsten er ved at indtaste alle oplysningerne i skabeloner til e-supplies og der har været afholdt møde med e-supplies om de resterende ydelser fra deres side, for at der kan udarbejdes en testmodel, som kan afprøves ved at udfylde tænkte tilvalg.

Byggeudvalget tog status til efterretning.

10. Prøveboliger.

Peter Kohler gav en status på prøveboligerne, herunder specielt bambusgulvene.

Den relative luftfugtighed i prøveboligerne er meget lav i forhold til beboede boliger, da der i prøveboligerne ingen beboere er, som kan tilføre fugt ved udånding, madlavning, badning, vanding af pottedplanter, mv.

Revner mellem vægge og lofter skyldes en kombination af udtørring og bevægelsesrevner. Revnerne udbedres.

Revnerne i gulvene skyldes formentlig en kombination af udtørring og at entreprenøren ikke har udført en korrekt limning af gulvene.

Entreprenøren har erkendt, at han ikke har foretaget korrekt limning, men hævder, at gulvene alligevel ville være revnet, da den relative luftfugtighed i boligerne ikke er så høj, som foreskrevet i vejledningen for lægning af bambusgulve.

Der pågår en afklaring af, hvad der skal ske med gulvene og om man evt. kan hæve den relative luftfugtighed ved befugtning.

Der er ønske om åbent hus i prøveboligerne. Vil det være OK, når gulvene er taget op?

En nærmere afgørelse afventer en afklaring af, hvad der skal ske med gulvene.

Byggeudvalget tog status til efterretning.

11. Kommunikation

Peter Føhrby Nybom orienterede om muligheden for gratisløsninger af byggeavis med input fra entreprenører, der oplyser om deres dagligdag.

Sådanne byggeaviser kan finansieres af annoncer/reklamer fra lokale handlende og entreprenører. Der meldes tilbage på næste møde, om det er OK.

Byggeudvalgene tog orienteringen til efterretning.

12. Eventuelt

Tanja Nors Tardrup oplyste, at Vandkunsten gerne vil følge og dokumentere renoveringen i VA 4 Nord + Syd ved at følge f.eks. 2 beboere af gårdhuse i både opstart, flytning, renovering, mv., ved at følge et byggeudvalgsmøde, ved at tage billeder fra de store beboermøder, etc.



4 NORD og 4 SYD

Det måtte gerne være beboere i originale huse fra bebyggelsens opførelse og gerne fra hver sin afdeling.

Anita Wittusen, VA 4 Syd, meldte sig.

Michael Willumsen spurgte hvordan processen er, hvis man gerne vil flytte i en nyrenoveret bolig inden ens eget kvarter skal renoveres, herunder:

- Kommer man bagerst i ventelisten eller kan man vælge en bolig til før andre beboere på ventelisten?
- Kan beboere fra VA 4 Nord flytte til VA 4 Syd, uden at stå på ventelisten for Syd?
- Skal man betale nyt indskud, når man genhuses og ønsker at blive boende? Ja, det skal man!
- Det koster ikke noget at være aktiv på ventelisten.

Der var enighed om, at regler for processen bør beskrives.

Input til regler for processen sendes til Peter Kohler, så det kan blive beskrevet og sendt ud i et nyhedsbrev.

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

Der er aftalt følgende mødedatoer:

Onsdag den 12. juni 2019 kl. 19.00

Det blev aftalt, at der inden den 12. juni afholdes et ekstra møde mandag den 27. maj i Svanens Kvarter 22.

Der er meldt afbud fra Michael Willumsen og Rein Rubenkamp til mødet.

Mødet aflyses, hvis det skulle vise sig ikke at være nødvendigt med afholdelse.

Referent: PKO