



4 NORD og 4 SYD

Fælles byggeudvalgsmøde nr. 7

Dato: Torsdag den 1. februar 2018
Tidspunkt: Kl. 17:30 til kl. 19:30
Sted: BO-VEST, Stationsparken 37, 2600 Glostrup

Deltagere

Byggeudvalg – VA 4 Nord:

	Afbud
Vinie Hansen	X
Henning Knudsen	
Peter Schmidt	
Lise Kaadach	X
Per Seirup	

Yderligere deltagere i arbejdsgruppen:

Inge Piber	X
Kjeld Olsen	X
Mohammad El Hayek	
Pia Fabricius	X
Jane Jensen	
Bent Rasmussen	
René Alexandersen	

Byggeudvalg – VA 4 Syd:

Anita Wittusen	X
Maja Reutzer	X
Tove Meyling	
Christel Gyllenborg	X ankom senere
Tonny Bodal	X
Tommy Larsen	X
Rein Rubenkamp	
Per Larsen	X
Lena Kujahn	

BO-VEST:

Morten Bo Jensen	
Kim Corlin	
Michael Willumsen	X
Berit Djarling	
Peter Føhrby Nybom	

Wissenberg:

Peter Kohler	
Thomas Jahr	X
Benedicte Brohm	

Vandkunsten:

Søren Nielsen	X
Tanja Nors Tardrup	



Referat

1. Mødet indledes med aftensmad i BO-VEST's kantine

2. Valg af ordstyrer

Peter Føhrby Nybom blev valgt til ordstyrer.

3. Godkendelse af dagsorden

Dagsordenen blev godkendt med følgende rettelser:

- Pkt. 13 og 14 udgår af dagsordenen på grund af, at Michael Willumsen, der skulle informere om emnerne, ikke er til stede til byggeudvalgsrådet.
- Pkt. 9 flyttes op på dagsordenen og kaldes herefter pkt. 5A. Det oprindelige pkt. 5 hedder herefter pkt. 5B.

4. Godkendelse af referat fra sidste møde

Referatet fra sidste fælles byggeudvalgsråd blev godkendt uden kommentarer.

5A. Cloud-løsning til ventilationsanlæg i VA-afdelingerne

Leon Levinsen (Wissenberg A/S) orienterede om indholdet af en cloud-løsning til ventilationsanlægget:

Cloud-løsning til ventilationsanlæg i VA-afdelingerne

Hvis ventilationsanlæggene er opkoblet til en cloud, vil alle anlæg kunne overvåges og u hensigtsmæssig drift registreres, f.eks. hvis et anlæg slukkes, komponenter skal udskiftes, filterskift m.m.

Alarm for filterskift sker via nedtælling, hvor driften selv har mulighed for at indstille intervallerne for de enkelte boliger/kvarterer. Dette giver driften mulighed for at skifte filtret i den pågældende bolig og få ventilationen i boligen til at fungere korrekt igen på kort tid. Når filteret er udskiftet, eller årsagen til alarmerne er afhjulpet, kan alarmerne nulstilles, hvorefter nedtællingen begynder til næste filterskift.

Det undersøges, om der kan indbygges en trykmåler hen over filtrene, som kan erstatte nedtælling. Det undersøges endvidere, om det er muligt at få indbygget en trykalarm i ventilationsanlægget. Trykalarmerne har til formål at give melding til driften, hvis indblæsnings- eller udsugningsåbninger tilstoppes i en bestemt bolig.

Derudover kan driften slukke og tænde for alle ventilationsanlæg via fjernstyring, hvis f.eks. beredskabsstyrelsen kommer med en melding om udslip af giftige dampe eller giftig røg.

Systemet styres via internettet, hvorfor der indlægges et meget driftssikkert internet, der sikrer en konstant funktion af ventilationsanlægget. Man er stadig i færd med at undersøge forskellige internetløsninger. Trådløst internet til styring af ventilationsanlægget er også med i overvejelserne. Det handler om at finde den mest stabile internetløsning, så ventilationsanlæggets funktion stabiliseres.

Ovenstående giver driften mulighed for at reducere serviceomkostningerne til drift og vedligeholdelse samt sikre den mest optimale drift for alle ventilationsanlæg.

Beslutning: Emnet undersøges nærmere, både mht. funktionsløsninger og pris.

Efterskrift: Det har vist sig, at det alligevel er muligt at installere to forskellige ventilationsanlæg i prøvehusene, som oprindeligt annonceret for at se, hvilket anlæg der driftsmæssigt er bedst.

5B. Status på tilvalgs-kataloget

Thomas Jahr (Wissenberg) orienterede om udarbejdelsen af det digitale tilvalgs-katalog:

BO-VEST, Vandkunsten og Wissenberg har afholdt workshop med udviklerne (e-suppliers). De udarbejder en demo-side (mock-up) efter vores ønsker og krav, som derefter kommenteres og oprettes, inden produktet bliver præsenteret for byggeudvalgene.

Byggeudvalgene tog orienteringen til efterretning.



6. Status på dispensationsansøgning vedrørende lokalplanen – kl. 17.55-18.00

Kommunen samt Teknik- og Miljøudvalget vil gerne se på forholdene 1:1 og tale med repræsentanter fra bestyrelserne i de tre gårdhusafdelinger. Besigtigelsen/mødet finder sted tirsdag den 20. marts 2018, kl. 17.00-18.00.

Peter Nybom orienterede:

Vi har udarbejdet en dispensationsansøgning til Albertslund Kommune vedr. hegns højder. I den forbindelse inviteres to repræsentanter fra hvert byggeudvalg til at deltage i en gåtur rundt i afdelingerne sammen med repræsentanter fra Albertslund Kommune og Peter Føhrby Nybom, så vi sammen kan besigtige forholdene. Gruppen skal se på hegns højder og pergolaer.

Peter Føhrby Nybom har i den forbindelse lavet en aftale med en beboer om at besigtige en pergola. Kommunen er åben over for en dispensation i forhold til glastage på pergolaer i de tre gårdhusafdelinger.

BO-VEST har indstillet til, at afdelingsbestyrelserne finder to repræsentanter fra hhv. 4 Nord og 4 Syd, således at de sammen med to repræsentanter fra AB Syd kan orientere om afdelingernes ønsker og behov/bevæggrunde for dispensationsansøgningerne.

Beslutning:

Lise Kaadach og Peter Schmidt (VA 4 Nord) samt Lena Kujahn og Tommy Larsen (VA 4 Syd) blev valgt som afdelingsrepræsentanter. Endvidere inviteres Vinie Hansen og Kirsten Mogensen (formand for AB) til at deltage i besigtigelsen/mødet.

7. Status på plankeværker – kl. 18.00-18.10

Vandkunsten indstiller, at byggeudvalgene godkender Vandkunstens tegninger af de allerede besluttede plankeværk (basisplankeværk og et tilkøbsplankeværk).

Tanja Nors fra Vandkunsten orienterede om de to plankeværker:

Basisplankeværket: I sit udgangspunkt et plankeværk, svarende til originaldesignet fra 1963, men udført i en trækvalitet, der lever op til nutidige kvalitets- og miljøkrav. Plankeværket udføres i vandrette planker, monteret forskudt på begge sider af stolper. Udsyn/indsigt er begrænset - i lighed med de nuværende plankeværker. Lågen udføres som i de eksisterende plankeværker. Udtrykket er præget af knap funktionalitet. Kriminalpræventivt er dette plankeværk ikke optimalt, da det er let at klatre på.

"Persienne"-plankeværket: Et nyt design af et tæt plankeværk med brædder på klink i en vinkel, bestemt af bræddernes tykkelse og bredde. Plankeværket kræver et større materialeforbrug end det eksisterende og er således forventeligt dyrere. Lågen forsøges udført med samme profilering, og alternativt som de eksisterende låger. Klinkprofilen giver i kraft af sin tættere rytme i profileringen et lettere udtryk end det eksisterende plankeværk. Kriminalpræventivt er det sværere at klatre på end det eksisterende.

Beslutning: Tegningerne blev godkendt. De to plankeværker, der er vist på de tilsendte tegninger, (vandret basishegn, der er valgt i VA 4 Syd), afprøves i det ene BØS-prøvehus (det store prøvehus). "Persienne"-plankeværket, der er tilvalgsplankeværk i både VA 4 Nord og Syd, afprøves i AN-prøvehus (det lille prøvehus).

8. Radius

Arbejdet med placering af kabelskabe før ledningsentreprisen begynder i VA.

Radius igangsætter nu placering af kabelskabe langs parkeringspladser og veje til forberedelse af strøm til boligerne.

Thomas Jahr (Wissenberg) orienterede:

Ved en misforståelse er Radius påbegyndt opsættelse af ledningsskabe i VA 4 Nord. Vi ser det som en fordel og har bedt Radius om at fortsætte med opsætning af kabelskabe i VA 4 Syd, så vi på den måde kommer foran ledningsentreprisen.

Der indstilles til, at byggeudvalgene tager orienteringen til efterretning.



4 NORD og 4 SYD

Byggeudvalgene tog orienteringen til efterretning:

I VA 4 Nord flyder det med Radius-materialer. Kabeltromler m.m. blokerer for parkeringspladser flere steder i afdelingen.

Thomas Jahr opfordrede beboerne til at komme med en skriftlig klage til Radius.

Peter Føhrby Nybom vil bringe utilfredsheden med rodet videre til Radius.

9. Punktet blev omdøbt til 5A.

10. Opfølgning på beboernes forespørgsel om erhvervslejemål i kældrene i Parterrehusene

Peter Nybom orienterede om udfordringerne i at anvende boliger med juridisk status som "familiebolig" til erhverv.

- Boligerne er opført med støtte som familiebolig, hvorfor en del af de støttede midler skal tilbagebetales, såfremt man ønsker, at kælderen skal mærkes som 'erhverv'.
- I forhold til den gældende lokalplan, skal der i denne tages højde for oprettelse af erhvervsboliger i området.
- Hvis der ikke foretages juridisk ommærkning, skal der køres en ophævelsessag mod de lejere, der alligevel driver erhverv fra boligen.
- Såfremt grundlaget for særskilt udskillelse af kælderen til erhverv kan opnås, skal disse arealer udskilles i en særskilt afdeling og drives fra et skattepligtigt selskab, som organisationen skal oprette.

Byggeudvalget tog orienteringen til efterretning, men flere udtrykte samtidig forundring over svaret, da erhverv fra parterreboliger og gårdhuse har været praktiseret i mange år.

Efterskrift: BO-VEST udarbejder et notat om erhvervslejemål i almene boliger/parterre, herunder en nærmere redegørelse af bl.a. de juridiske forhold.

11. Status prøvehuse

Der indstilles til, at byggeudvalgene tager orienteringen til efterretning.

Thomas Jahr (Wissenberg) orienterede:

Arbejdet med prøveboligerne er desværre forsinket med 3 mdr. Dette skyldes, at der blev fundet en 10 m lang betonklods langs husene, som skulle fjernes, inden sokkelisoleringen kunne udføres. Derefter har entreprenøren, som forbereder forsyningen til boligerne, været forsinket, ligesom aftalen omkring affaldshåndteringen med kommunen blev forsinket op til jul. Der arbejdes henimod at gennemføre evalueringen inden sommerferien.

Orienteringen blev taget til efterretning af byggeudvalgene.

12. Stibelysning

Rådgiverne indstiller, at der udbydes samme belysningsanlæg, E2, i begge afdelinger (bl.a. for at begrænse omfanget af udbud).

Benedicte Brohm (Wissenberg) orienterede:

Det var et godt og informativt besøg hos Doll. Vi så eksempler på forskellige lamper og oplevede at gå på en sti med intelligent belysning. Dette hjalp beboerne til at danne sig et overblik over, hvilke lamper, der funktionelt og designmæssigt kunne passe ind i afdelingerne. Der blev lagt vægt på, at finde lamper, der ikke blænder.

Indstillingen fra rådgiverne går på, at vi udbyder E2 med forberedelse til intelligent belysning som eneste løsning på udebelysning i begge afdelinger.

Repræsentanter fra begge afdelinger var enige om, at NYX-lampen er et godt bud på en lampe til begge afdelinger. Lampen findes både som væghængt, som pullert og som stander, hvilket giver et sammenhængende visuelt udtryk.

Peter Føhrby Nybom foreslog, at afdelingerne forsøger at sælge de gamle lamper.

Beslutning: Der ønskes E2-belysning i begge afdelinger.



4 NORD og 4 SYD

Tilkendegivelse: Begge afdelinger er indstillet på, at der arbejdes videre med NYX-lampen i de videre beregninger i forhold til udebelysningen i afdelingerne.

Beslutning: Der hænges en NYX-lampe op på facaden i det ene prøvehus og en halvafskærmet skotlampe på det andet prøvehus. Endvidere hænges en NYX-lampe op på en facade i VA 4 Nord, så beboerne kan se den.

Tanja Nors: Vi vil beskrive lampen så præcist som muligt i udbuddet, så entreprenøren vælger NYX lampen.

13. Ideer fra landskabsarkitekt-studerende vedrørende udearealer og gårdhaver efter renoveringen

Punktet udgik.

14. Fælles ejendomsleder

Spørgsmål fra VA 4 Syd til VA 4 Nord. Spørgsmålet går på, om VA 4 Nord vil dele Tommy (ejendomsleder?)

Punktet udgik, da emnet ikke skal behandles på et fælles byggeudvalgsmøde. Endvidere er der ikke tale om en ejendomsleder, men derimod et forslag om en fælles ejendomsfunktionær til håndtering driftsanliggende forhold i byggesagen.

15. Øvrige projekter

Der indstilles til, at byggeudvalgene tager orienteringerne til efterretning.

Peter Føhrby Nybom orienterede:

- Status på nybyggeri i VA 4 Syd:

Peter Føhrby Nybom har d.d. været til møde med Albertslund Kommune om emnet: Kommunen ønsker at opføre seniorbofællesskaber. Der arbejdes videre på projektet.

- Beboerhus/ejendoms kontor i VA 4 Nord:

Intet nyt siden sidste møde.

Vi skal danne en gruppe i VA 4 Nord, der skal arbejde videre med beboerhuset. Der skal planlægges en møderække for denne arbejdsgruppe.

- Status på opdelte boliger:

Peter Føhrby Nybom omdelte tegninger af opdelte boliger fra 6 Vest. I 6 Vest indhentes der priser på opdelte boliger hos entreprenørerne, som udfører fuldskalarenoveringen. Herefter skal Landsbyggefonden, Kommune og VA godkende et skema B, før de fysiske arbejder med opdeling af gårdhusene kan udføres. Samme procedure gør sig gældende i AB Syd.

- Status på sociale analyser:

Der er udsendt en revideret udgave af artiklen sammen med dagsordenen. Huslejeniveauet for opdelte boliger er ikke med i artiklen, da vi ikke kender dem. De skal følge niveauet i afdelingen. Peter Føhrby Nybom tilbyder, at der kan komme flere eksempler på huslejberegninger med i artiklen, hvis byggeudvalgene ønsker det.

Maja Reutzer foreslog, at der kommer huslejberegninger med i artiklen for enlige på pension.

Tove Meyling foreslog, at der skal stå "vejledende priser" i artiklen.

Christel foreslog, at BO-VEST er afsender af artiklen.

Peter Føhrby Nybom beder byggeudvalgene om at se på artiklen og komme til enighed om eventuelle ændringer i artiklen. Ændringerne sendes til Peter Føhrby Nybom inden en uge.

Beslutning: Artiklen skal bringes som en særskilt udgivelse i 4 Syd og i Nordlyset i 4 Nord.

16. Eventuelt



4 NORD og 4 SYD

- Bent Rasmussen og Mohammad El Hayek trækker sig byggeudvalget i VA 4 Nord, da de flytter fra afdelingen. Der blev sagt tak for både Bents og Mohammads store indsats i byggeudvalgene.

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

- Onsdag den 7. marts 2018, kl. 17.30-19.30.
- Torsdag den 24. april 2018, kl. 17.30-19.30.
- Tirsdag den 22. maj 2018, kl. 17.30-19.30.

Beboerhus udvalgs møde:

- 22. februar 2018, kl. 17.30, på ejendomskontoret, Ankerets Kvt. 10B (aflyst)
- Flere mødedatoer aftales senere.

Mødet sluttede kl. 19.25.

Referent: Benedicte Brohm