



Referat fra byggeudvalgsmøde nr. 19 torsdag den 14. september 2017 kl. 18.00 til kl. 20.10 Beboerhuset, Ankerets Kvarter 10B

Deltagere		Afbud
Byggeudvalg	Vinie Hansen Henning Knudsen Peter Schmidt Lise Kaadach Per Seirup til kl. 18.20 ca.	x
	<u>Yderligere deltagere i arbejdsgruppen</u> Inge Piber Kjeld Olsen Mohammad El Hayek Pia Fabricius til kl. 19.10 ca. Jane Jensen Bent Rasmussen René Alexandersen	
BO-VEST	Morten Bo Jensen Kim Corlin Berit Djarling Peter Føhrby Nybom	
Wissenberg	Fie Hermansen Benedicte Brohm Thomas Jahr	x x
Vandkunsten	Søren Nielsen Tanja Nors Tardrup	x

Dagsorden

1. Valg af ordstyrer

Peter Føhrby Nybom blev valgt som ordstyrer.

2. Godkendelse af dagsorden

Dagsordenen blev godkendt. Efter nogen debat blev det besluttet, at der i punkt 4 sker en gennemgang af tilvalgsskemaet punkt for punkt.

3. Bemærkninger til seneste referat

Referat fra sidste møde blev godkendt uden bemærkninger.

4. Reduktion af tilvalgskatalog

Ved sidste møde udfyldte beboerne en stemmeseddel om eventuel reduktion af tilvalg og tilkøb. Fie optalte afstemningsresultatet efter mødet. Og det var aftalt, at resultatet skulle skrives ind i referatet, hvilket det blev.

En meget stor andel af de afgivne stemmer var blanke, hvorfor det efterfølgende blev aftalt med Lise, at byggeudvalget skulle udfylde stemmesedlerne på ny. Det blev også aftalt, at bestyrelsen selv skulle optælle stemmerne, så resultatet af afstemningen kunne behandles på dette møde.

Byggeudvalget var dog usikker på konsekvenserne af deres beslutninger, og på om nogle af beslutningerne skal være anderledes, når der f.eks. ikke er valgt facadebeklædning endnu. Derfor er skemaerne ikke blevet udfyldt. Byggeudvalget beder om udsættelse til at tage stilling.



4 NORD

Skemaet indeholder en liste over samtlige tilvalg og tilkøb, som afdelingen har besluttet gennem det sidste 1½ års arbejde. Formålet med gennemgangen af skemaet er at få overblik over alle tilvalg og tilkøb som et samlet hele. Der er i udgangspunktet 92 poster i alt. Og en reduktion i antal af posterne vil være en fordel, da det bringer prisen ned for hele renoveringen – vel og mærke hvis reduktionen sker inden udbud. Dette skyldes, at entreprenørerne tager sig betalt for både håndtering af tilvalgene, men også for risikoen for fejl ved et kompliceret projekt.

Derfor er det tidligere aftalt, at byggeudvalget, og ikke beboermødet, skal tage stilling til en reduktion i antallet af tilvalg og tilkøb. I VA 4 Syd har beboermødet i juni stemt om en tilsvarende reduktion i antal af tilvalg, som efterfølgende er blevet tilpasset af byggeudvalget.

Alternativt kan man udbyde det fulde antal af tilvalg og tilkøb. Og tage stilling til om hver enkelt post skal med eller ej, når prisen kendes efter udbud. På den måde kommer afdelingen til at betale den fulde pris for entreprenørens risikohåndtering og håndtering af tilvalg og tilkøb.

Efter debat blev byggeudvalget enig om, at listen over tilvalg og tilkøb gennemgås på mødet. Og at poster, som er afhængige af f.eks. materialevalg for de tunge facader, udsættes til senere.

Bent forslår, at man nøjes med et standardhus, da det vil være billigere. Dette er drøftet på sidste møde, hvor byggeudvalget besluttede, at reducere antal af planløsninger til 24, som er spejlede to og to.

Fie gør opmærksom på, at vi stadig har to mulige metoder til renovering af afdelingens gårdhuse. Både den traditionelle renovering som i AB Syd samt elementrenoveringen, som udbydes som alternativ til den traditionelle renovering. Når prisen og huslejekonsekvensen kendes efter udbud, skal der vælges mellem de to metoder. Dette er godkendt af beboermødet.

Fie gennemgår posterne i skemaet en ad gangen. Mens byggeudvalget stemmer ved håndsoprækning.

Byggeudvalget har på sidste møde besluttet, at det er flertallet, der bestemmer. Dvs. har et flertal af byggeudvalgsmedlemmerne stemt ja for et tilvalg, er det med til udbud. Mens et flertal af nej-stemmer resulterer i, at tilvalget udgår.

Der er 11 til 9 beboere til stede ved afstemningen. Per Seirup går i protest kl. ca. 18.20 efter afstemning om punkt 4, udadgående hoveddør, hvor han kommer i mindretal. Ved mødets afslutning stemmes igen om punkt 4, hvor der nu er enighed om at møde Per Seirup på dette for ham meget vigtige emne. Der er derfor flertal i afstemning nummer to for at udadgående hoveddør skal være et tilvalg. Pia går i pausen før afstemning om materialer for køkkener grundet anden aftale.

Som bilag til referatet er vedlagt en udfyldt stemmeseddel, hvor det fremgår, hvor mange stemmer hvert tilvalg har fået. Tilvalg med flertal bevares og er farvet grønne (48 stk.) i skemaet. Mens tilvalg, som er ude, er farvet røde (40 stk.). Tilvalg som er udskudt til senere er farvet blå 4 Stk.) Der var 92 tilvalg og tilkøb før afstemning.

Udgiftsneutrale tilvalg for vægge og døre:

Berit er blevet opmærksom på, at tilvalg for den enkelte husstand skal være udgiftsneutrale for vægge og døre. Dette skyldes, at vægge og døre iht. råderetten på ethvert tidspunkt kan fjernes fra den enkelte bolig. Og en kommende beboer skal ikke betale for tilkøb på bygningsdele, som måske ikke længere findes i boligen.

Tilvalg og tilkøb kan være udgiftsneutrale på to måder: Enten koster de ikke noget i indkøb hos entreprenøren. Eller også vælger man i afdelingen, at man gerne vil give beboerne mulighed for præcist dette tilvalg, hvorfor afdelingen i fællesskab dækker udgifterne, og beboeren ikke får en huslejestigning.

Tilkøb for vægge og døre gennemgås sammen med øvrige tilkøb. Og der stemmes om, hver enkelt tilkøb skal være et afdelingsbetalt tilvalg, eller om det skal udgå. Det drejer sig om følgende tilkøb for vægge og døre:

- Glasdør til entre
- Glasdør til lille gang ved køkken
- Mindre skydedør til soveværelse
- Skydedøre i stedet for samtlige gående døre til værelser - hvis plads. Enten til alle eller ingen
- Indbygget skydedør som tilkøbsmulighed
- Massive døre i stedet for celledøre
- Lys grå som alternativ farve for samtlige indvendige døre

Resultatet af afstemningen.



4 NORD

Følgende 48 tilvalg og tilkøb er stadig med i tilvalgskataloget efter afstemningen i byggeudvalget:

- Udadgående hoveddør
- Dobbelt hoveddør i stedet for den midterste dør i havefacaden
- For planløsninger med lang gang (BN1, BØ1, BNV1 og BØS1): Tilvalgsmulighed. Dør mellem gang og stue kan flyttes lidt til siden, for at undgå træk ind i stuen, når både dør og hoveddør er åbne på samme tid
- Mulighed for at fravælge væg mellem værelse og stue
- Ændre stort depot til lille depot
- Ændre lille depot til stort depot
- Gående dør i stedet for skydedør til soveværelse
- AN1 og AØ1: Tilvalgsmulighed for at flytte dør til kammer til gang.
- Tilvalgsmulighed for at skydedør fra soveværelse flyttes til midt i huset mod køkken eller kammer for de planløsninger hvor det giver mening

Køkken:

- AN1 tilvalgs køkken
- AN1 U-køkken
- AØ1 alternativ køkken
- AØ1 U-køkken
- BN1 alternativ køkken
- BN1 U-køkken
- BØ1 alternativ køkken
- BØ1 U-køkken
- BNV1 alternativ køkken
- BNV1 U-køkken
- BØS1 alternativ køkken
- BØS1 U-køkken
- Skranke
- Køkkenpakke 2

Løse køkkentilvalg mod betaling af håndteringsgebyr til entreprenør:

- Bordplade: Egetræ
- Bordplade: Kompaktlaminat grå
- Sokkel: Sort
- Skabslåger: Glat, højglans hvid
- Skabslåger: Glat lys grå
- Skabslåger: Glat lys grå, højglans
- Skabslåger: Glat mørk grå
- Skabslåger: Glat mørk grå, højglans
- Ekstra overskabe, hvor det er muligt
- Ekstra høje overskabe.
- Højskab, hvis muligt
- Underskab med skuffer udskiftes med LUX-skuffer med softluk.
- Underskabe byttes med skuffeskabe med 2 høje skuffer
- Et underskab kan byttes ud med et skuffeskab med 4 skuffer
- Sokkelskuffer
- Afsætningsplade ved komfur

Gulv:

- Ask lamelparket
- Eg lamelparket

Teknik:

- En brandmelder pr. bolig. Placeres i stue
- To ekstra IT-, telefon og antennestik

Private haver:

- Vandhane i haven
- En hel dør i plankeværk i stedet for stalddør
- Udvidelse af have med et fag plankeværk. Beboer betaler for ekstra plankeværk

Niveauspring ml. have og gulv i bolig:

- Fliser i hele haven

Øvrig have:

- Standard for flisemønster ved tilkøbt fliseterrasse er besluttet til at være: Halvforbandt

VA 4 Syd og AB Syd har sendt en dispensationsansøgning til Albertslund Kommune for kravet i lokalplanen om tag i hærdet glas i lokalplanen. Peter FN sender VA 4 Syds og AB Syds dispensationsansøgninger til Morten, som rundsender dem til bestyrelsen til orientering. Dispensation for lokalplanen indarbejdes i dagsordenen til det kommende beboermøde. Dagsordenen skal rettidigt omdeles på mandag den 18. september 2017.



4 NORD

Følgende 40 tilvalg og tilkøb er udgået af tilvalgskataloget efter afstemningen i byggeudvalget:

- Toiletrulleholder hænger man selv op
- Knager hænger man selv op
- Et nyt vindue i tung facade
- Ny karnap i den tunge facade
- Mulighed for fravalg af væg mellem værelse og køkken. Dog bevares en stump væg ud for køkkenet.
- Glasdør til entre
- Glasdør til lille gang ved køkken
- Mindre skydedør til soveværelse
- Skydedøre i stedet for samtlige gående døre til værelser - hvis plads. Enten til alle eller ingen
- Indbygget skydedør som tilkøbsmulighed
- Massive døre i stedet for celledøre
- Lys grå som alternativ farve for samtlige indvendige døre
- Fliser over køkkenbord
- Bordplade: Kompaktlaminat sort
- Bordplade: Kompaktlaminat hvid
- Sokkel: Hvid
- Greb: Langt bøjlegreb i rustfrit rundstål, 224 mm
- Grebsløs
- Sort kompositvask
- Vitrinelåger i alle overskabe, hvor det er muligt. F.eks. ikke ved emhætte
- Vitrinelåger i nogle overskabe
- Sokkelpodie
- Køkkenø
- IT-, telefon og antennestik i hvert rum
- Bøgehæk (1,2m på udplantningstidspunkt)
- Ligusterhæk (1,2m på udplantningstidspunkt)
- Pergola uden tag
- Skur i haven. 6 kvm

Niveauspring ml. have og gulv i bolig:

- 25 m² fliseterasse og sået græs i resten af haven
- Fliser i næsten hele haven og to muldbede til dræning af vand fra terrasse.
- Sået græs i hele haven. Rulleskifte langs facade for at beskytte sokkel samt 2stk. Trædefliser, en ved hver havedør
- Have uden fliseterasse og uden sået græs - forberedt for beplantning. Rulleskifte langs havefacade for at beskytte havefacade
- Gør det selv fliser: Have uden fliseterasse og uden sået græs. Rulleskifte langs havefacade for at beskytte havefacade. Forberedt for 25 kvm. fliser

Niveaufri adgang fra have til bolig:

- 25 m² fliseterasse. Stenrende til sokkelbed langs havefacaden. To riste ved havedørene. Sået græs i resten af haven.
- 25 m² træterasse. Stenrende til sokkelbed langs havefacaden. To riste ved havedørene. Sået græs i resten af haven.
- Fliser i hele haven. Sokkelbed langs havefacaden. To riste ved havedøre
- Gør det selv fliser: Have uden fliseterasse og uden sået græs. Stenrende til sokkelbed langs havefacaden. To riste ved havedørene. Forberedt for 25 kvm gør det selv fliser

Øvrig have:

- Alternativ flise ved tilkøbt fliseterasse: 30 x 30 cm lys betonflise med en tykkelse på 6 cm.
- Tilkøbt fliseterasse kan placeres efter beboerens ønske.
- Frit valg for flisemønster ved tilkøbt fliseterasse: Blokforbandt

Følgende fire tilvalg og tilkøb er udsat til senere behandling og beslutning:

- Hoveddør: Farvevalg efter givne muligheder – afventer beslutning om materialevalg for nye facader ved elementreoveringen
- Lodret plankeværk i forskellige dimensioner. Tegning rettes, så man ikke kan se igennem. Afventer evaluering af prøveplankeværk
- Standardplankeværk i højden 1,2 m. Afventer evaluering af prøveplankeværk
- Lodret plankeværk i forskellige dimensioner i højde 1,2 m. Afventer evaluering af prøveplankeværk

5. Pause

Der blev holdt 5 minutters pause under behandling af punkt 4, inden behandling af materialer for køkkener.



6. Tilkøbsmuligheder for skabslåger

Tilkøb for skabslåger er blevet drøftet, men ikke blevet endeligt afklaret tidligere. Standard er en glat hvid låge. Tanja havde medbragt prøver på skabslåger, som blev drøftet på mødet.

Følgende tilkøbsmuligheder for skabslåger blev besluttet:

- Glat, højglans hvid
- Glat lys grå
- Glat mørk grå
- Glat lys grå, højglans
- Glat mørk grå, højglans

Følgende fremviste tilkøbsmuligheder for skabslåger ønskede byggeudvalget ikke skulle være mulige:

- Rammelook, hvid
- Sort egefiner – er valgt af nogle men ikke mange beboere i AB Syd
- Natur eg
- Øvrige farver låger

7. Status på beboerhus/ejendomskontor.

Peter FN har talt med Lars Holmsgaard fra Landsbyggefonden. Landsbyggefonden støtter generelt ikke ejendomskontorer. Lars Holmsgård henviser til en tidligere mail om sammenlægning med Toften mhp. Gennemførelse at støttet beboerhus.

Lars Holmsgaard vil gerne se tegninger og oversigt over økonomien. Det er ikke umuligt, at økonomien i basisrenovering kan indgå i finansieringen.

Peter FN fremsender det ønskede til Landsbyggefonden.

På sidste møde med byggeudvalget i VA 4 Nord blev det aftalt, at opstart af projektering af det nye beboerhus udsættes til efter Peter FN har fået afklaret finansieringsmulighederne med Landsbyggefonden. Samtidig er der ønsket om en tidlig udførelse.

8. Status på opdelte boliger

Tilbage melding fra møde i organisationsbestyrelsen i VA den 30. august 2017

Peter FN har også drøftet de opdelte boliger med Lars Holmsgaard fra Landsbyggefonden. Han er positiv overfor sagen og vil gerne se tegninger samt økonomi inklusiv beregnet huslejekonsekvens.

De opdelte boliger skal oprettes som en ny sag med et nyt skema A, B og C.

VAs organisationsbestyrelse har godkendt, at der afsættes 0,5 mio. kr. til projektudvikling af de opdelte boliger. ABs organisationsbestyrelse vil afsætte et tilsvarende beløb til det fælles udviklingsarbejde.

I VA 6 Vest er godkendt en omdannelse af 2 boliger til tre mindre boliger – i alt 8 boliger omdannes til 12. Omdannelse af en bolig til to boliger er forkastet. I AB Syd er ligeledes godkendt en omdannelse af 2 boliger til tre mindre boliger i stedet for det udgåede ungdomsboligprojekt. I AB Syd omhandler det ligeledes 8 boliger som omdannes til 12 mindre.

Beslutningsproces i VA ift. væsentlig omdannelse af boliger

Proceduren for behandling af væsentlige emner i organisationsbestyrelsen i VA er under ændring, hvilket skal godkendes på den førstkomende generalforsamling den 26. september 2017. På nuværende tidspunkt skal væsentlige ændringer godkendes på generalforsamlingen i organisationsbestyrelsen, hvilket er både dyrt, besværligt og tidskrævende. Fremover, hvis det bliver godkendt, vil det være tilstrækkeligt med en godkendelse i organisationsbestyrelsen, såfremt det er godkendt af beboermødet i den berørte afdeling. Formålet med ændringen er at smidiggøre beslutningsprocesserne, samt at give mulighed for at handle hurtigt.

9. Eventuelt

Tanja oplyser, at de i VA 4 Syd overvejer om, et bambusgulv skal udbydes som alternativ til de øvrige gulve. Fordelen ved et bambusgulv er, at det er meget hårdt. Ind til videre er det besluttet, at benytte et bambusgulv i prøvehuset. Vi kender først prisen efter udbud, men regner med, at det ligger nogenlunde ligesom prisen for de øvrige gulvtyper. Det kan godt lade sig gøre, hvis man i VA 4 Nord senere beslutter, at man også gerne vil have mulighed for at vælge et bambusgulv.



4 NORD

Fie har opsagt sin stilling hos Wissenberg. Hun stopper med udgangen af september, 2017. Ny projektleder på sagen bliver Peter Kohler fra Wissenberg. Han kommer med på fællesmødet mellem VA 4 Syd og VA 4 Nord den 19. september 2017. Fællesmødet er Fies sidste møde på sagen.

10. Kommende møder

Fællesmøde med VA 4 Syd:

- Tirsdag den 19. september 2017 kl. 17.30 til 19.30, Sted: Svanens Kvarter 22
- Mandag den 31. oktober 2017 kl. 17.30 til 19.30, Sted: Svanens Kvarter 22

Byggeudvalgsmøde i VA 4 Nord

- Torsdag den 26. oktober 2017 kl. 18.00 til 20.00 – mødet aflyses, hvis der ikke er punkter til dagsordenen

Referent: Fie Hermansen, Wissenberg