

## Referat

28. maj 2019

### AB Thorsminde – Bygherremøde nr. 1

Dato: 27. maj 2019

Tid: Kl. 18.00 til 19.50.

Deltagere: Lotte, Vibeke og Niels fra AB Thorsmindes byggeudvalg samt Fie fra FH Rådgivning ApS.

### Godkendelse af dagsorden

Dagsorden blev godkendt uden bemærkninger.

### Valg af fast referent, referatprincip og modtagere

Fie skriver referat af møderne med det formål, at andelshaverne kan orientere sig overordnet om byggesagen i referaterne. Referat fremsendes til Lotte, som videredistribuerer.

### Drøftelse af udkast til rådgiverkontrakt

Fie har udarbejdet og fremsendt udkast til rådgiverkontrakt med udgangspunkt i en standardkontrakt. Kontrakten blev gennemgået på mødet. Fie tilretter kontrakten og fremsender til bestyrelsen til underskrift.

### Intro til fremsendt udkast til udbudsmateriale samt udbudsmateriale generelt

Udbudsmaterialet kommer til at bestå af et udbudsbrev med udbudsbetingelser, en arbejdsbeskrivelse og en tilbudsliste, hvor entreprenørerne skal skrive priser ind i. Det foreløbige udkast til udbudsbrev med udbudsbetingelser samt tilbudsliste blev gennemgået på mødet.

Nr. 41 har bevaringsværdi 3, hvilket betyder, at facaden kun må ændres i begrænset omfang og efter forudgående ansøgning hos kommunen. Det overvejes, om udskiftning af vinduer vil blive "ramt" af bevaringsværdien. Det undersøges, om nr. 41's originale trappevinduer på hovedtrappen kan renoveres og bevares. De øvrige bygninger har enten bevaringsværdi 4 eller 5, som ikke udløser krav om kommunal sagsbehandling.

Udskiftning af vinduer skal ske til boliger og trapper samt dannebrogsvinduer til erhvervs gårdside.

Det skal afklares, om vinduer i kviste i nr. 41 også skal skiftes. Dette kræver adgang til loftrummet, hvilket Lotte skaffer.

Ligeledes skal det afklares, om vinduer til kældre mv. skal skiftes.

Reparation af revner og skader på murværk indregnes i projektet.

Omfang af malerarbejde skal afklares. Skal f.eks. malede facader indeholdes i sagen? Samt maling af altandøre, yderdøre til trapper mv.

Udbudsmaterialet udarbejdes, så det generelt er muligt at fravælge enkeltarbejder.

Som en del af udbudsmaterialet indgår krav, som medfører, at der ikke kan benyttes underbetalt udenlandsk arbejdskraft (arbejdsklausulen). Ligeledes vil der blive stillet krav om et minimum af lærlinge (læringleklausulen).

Der er enighed i byggeudvalget om, at arbejdet ikke skal være dagsbudsbehæftet.

### **Proces frem til opstart af udførelse**

Når arbejdets omfang er fastlagt, kan Fie færdiggøre udbudsmaterialet, som er det grundlag de bydende entreprenører skal give pris på. Når entreprenørerne har givet pris udpeges en vinder. En ekstraordinær generalforsamling skal godkende, at arbejdet kan sættes i gang, inklusiv godkendelse af økonomien. Der kan være op til et par måneders leveringstid på vinduer, hvorfor der skal være indgået kontrakt med entreprenøren minimum to måneder før arbejdet på byggepladsen skal startes.

### **Afklaring af behov for opdeling af økonomi for andelshavere samt bolig- og erhvervslejere**

Lotte afklarer behov for opdeling af økonomi for andelshaveren samt bolig- og erhvervslejere med administrationen. Herunder om der er behov for en regnskabsmæssig fordeling af arbejder på fællesarealer, som f.eks. trappevinduer, trappedøre mv.

### **Budget**

Fie udarbejder budget for sagen, når omfanget er afklaret. Budgettet revideres, når prisen kendes efter udbud af byggeopgaverne, dvs. når der er fundet et entreprenørfirma til at udføre opgaven.

### **Tidsplan**

Planen er, at udførelsen af arbejdet skal starte i det tidlige forår 2020.

### **Administrators eventuelle byggesagsbehandling**

Det skal afklares, til hvilke opgaver der skal købes hjælp hos administrator. Det kan f.eks. være hjemtagning af lån inkl. økonomiske konsekvensberegninger, håndtering af entreprenørens sikkerhedsstillelser mv.

Lotte kan varetage tegning af all risk forsikring, som ellers typisk vil være en opgave, som administrator vil tilbyde. En all risk forsikring er en obligatorisk forsikring mod skader afledt af en større byggesag.

### **Orientering / information af bestyrelse og andelshavere: Hvem, hvad og hvornår**

Andelsforeningen er ansvarlig for orientering og varsling af lejere for erhverv og bolig. Samt for eventuel orientering af naboer og gårdlaug.

Byggeudvalget sørger for at holde bestyrelsen orienteret.

Byggeudvalget står til rådighed, når der skal træffes beslutninger om byggesagen. I byggeperioden kan der forventes meget kort svarfrist.

**Eventuelt**

Det blev drøftet, om f.eks. maling af døre til hoved- og bagtrapper kan udføres på en arbejdsdag eller om det skal indarbejdes i udbudsmaterialet, så foreningen betaler sig fra det. Ingen afklaring.

**Næste møde**

Næste møde er aftalt til mandag den 10. juni 2019 kl. 19 hos Fie.

**Med udgangspunkt i udkastet til tilbudsliste ses på hver enkelt facade med det formål at opnå en indledende afklaring af arbejdets omfang**

Dette punkt blev ikke nået. Udsættes til næste møde.

FH Rådgivning ApS

Fie Hermansen