

Referat

Dato: Torsdag den 27. januar 2022
Tidspunkt: Kl. 17.15 til kl. 18.45
Sted: Teamsmøde

Deltagere

Afbud

Byggeudvalg:

Hans Bindslev	HB
Yvonne Molin	YM
Mille Siemonsen	MS
Liselotte Hansen	LH
Henning Rasmussen	HR
Thomas Tuck	TT

BO-VEST:

Peter Føhrby Nybom	PFN	
Palle Jensen	PAJ	
Kim Milton Eggers	KME	X
Stine Lintrup	SL	

Wissenberg:

Kenneth Petersen	KEP
Vivian Johman	VBJ

Dagsorden

1. Godkendelse af dagsorden

Under eventuelt drøftes problematikker omkring håndvaske.

2. Godkendelse af referat fra sidste møde

Referat fra møde den 18. november 2021 godkendes.

I forhold til referat fra ekstraordinært byggeudvalgsmøde den 11. januar 2022 efterlyser LH præcisering af rådgivers orientering om erfaringer med det valgte toilet:

- Driften i Hjortegården oplyser, at de ikke har oplevet generelle problemer med toiletskålen.
- Driften på Hotel Otillia oplyser, at de ikke oplyser problemer med toiletterne, hverken i forhold til funktion eller rengøring. Toiletter på Hotel Otillia rengøres ofte (dagligt) og der opleves ingen problemer med glasuren.

LH undres over, at VBJ på mødet oplyste, at toilettet ikke var en billig udgave, men kostede omkring 5.000,-, når man på nettet kan få det med store rabatter.

VBJ præcisierer, at den oplyste pris på ca. kr. 5.000,- svarer til vejledende listepriis, men at det er korrekt, at man hos forskellige leverandører, kan få det med forskellige rabatter. de forskellige entreprenører får forskellige rabatter på forskellige produkter, hvilket vi ikke har detaljeret kendskab til. Derfor var prissammenligningen med udgangspunkt i vejledende listepriis.

3. Orientering om forløb for prøveblokke

KEP orienterer om status for aflevering og mangleudbedring af arbejder i badeværelser og vinduer i badeværelser og køkken i prøveblokkene.

Der er udført mangelgennemgang af rådgiverne i indeværende uge. Når alle mangler er videreformidlet til CASA udarbejdes plan for udbedring og beboere varsles.

VBJ gør opmærksom på, at selvom beboernes tilbagemeldingsskemaer ikke er fjernet fra boligen, så bliver deres bemærkninger medtaget (tilsynet for taget foto af sedlerne). Er der forhold som tilsynet vurderer ikke henhører under byggesagen, vil dette blive formidlet til driften.

KEP oplyser, at vinduer på havesiden bliver leveret i uge 9, hvorfor udskiftning af vinder afventer. Endvidere er der nogle udvendige arbejder, der afventer frostfrit vejr.

Byggeudvalget tager orienteringen til efterretning.

4. Orientering forløb for de øvrige blokke

KEP orienterer om det forløb for de resterende røde blokke samt tagudskiftning på blok 6.

Indvendige arbejder pågår i blok A2 og B2 og opstarter i B3 i indeværende uge.

Stillads på blok 6 er opsat.

Byggeudvalget tager orienteringen til efterretning

5. Projektforhold til godkendelse

Solcelleanlæg

Cowi oplyst, at den forudsatte løsning, hvor anlæg på blok 2, 4 og 6 blev tilsluttet tavler i henholdsvis blok 1, 3 og 5 ikke er mulig. Da der ikke er kælder under blok 2, 4 og 6 er det derfor nødvendigt, at placere ekstra tavler ved gavlene af disse blokke.

Endvidere meddeler Cowi, at det er nødvendigt at opdele batterilagrene, så der etableres batterier for hver tavle, hvilket betyder, at der kommer i alt 10 batterilagre.

Der er vedlagt illustrationer for placering af tavler og batterier til byggeudvalgets godkendelse.

Byggeudvalget godkender placering af tavler og batterier.

For god ordens skyld skal det præciseres, at al strøm, der ikke forbruges straks vil blive lagret på batterierne.

TT har efter mødet fremsendt spørgsmål til solcelleprojektet, der er besvaret af COWI, der har projekteret solcelleanlægget:

Hvorfor har Radius/Nextel sagt nej, hvis nøgleboks laves så de kan tilgå deres måler så har jeg ikke hørt om en afvisning før?

Radius holder sig til en ekstraordinær stram fortolkning af reglerne for tilslutning af VE-anlæg. Det har ikke været muligt at få konkretiseret myndighedskrav/lovkrav som kræver dette, men er blevet nødt til at acceptere Radius' krav da det er en ultimativ betingelse for at få tilsluttet anlægget. Vi har forsøgt via Energistyrelsen at få godkendt Solhusene som en såkaldt regulatorisk testzone og har fået afslag. Derfor har vi i april 2021 indklaget Radius for forsyningstilsynet for brud på bekendtgørelse om borgerenergifællesskaber. Der er ikke afgivet svar ej fra tilsynet.

Hvorfor har man valgt en batteri løsning? Er der foretaget beregning i forhold til vedligeholdelse omkostninger kontra levetid ved x antal grader samt at man forventer at batterier aldrig kommer under 20% eller hvad fabrikanten angiver som forringer estimeret levetid.

Det er et demonstrationsprojekt støttet af landsbyggefonden, hvor batteriløsningen skal vurderes. Der er foretaget beregninger. Det indgår som en fast del af beregningen i det såkaldte PVT-BAT program som COWI har udviklet med støtte fra ELFOSRK.

Derudover har Inverter også en levetid kontra vedligeholdelsesomkostninger så der allerede nu budgetteres med en udskiftning efter 5-10 år eller hvad i forventes

Korrekt. Derfor er der i de totaløkonomiske beregninger i PVT-BAT indregnet beløb til udskiftning og dermed indpasning i langtidsplanen.

Sender i overforbrug ud på nettet til indkomst og hvis ja har i regnet om det billigere at tilbagekøbe end vedligeholdelse og projektomkostninger for batterier?

Overproduktion sælges til spotpris fraregnet el-handlerens omkostninger. Køb- og salgspriser fremgår af BO-VEST's elhandelsaftale med JYSK Energi. Totaløkonomien for batterierne er indregnet og det er en fordel OGSÅ før indregning af kommende betaling for systemtjenester. Det vil være en ekstra indtægt. I en anden case Silergården i Brøndby Strand er det batterier fra XOLTA, hvor deres styring nu opgraderes til at indeholde optimering ift. dagens prisprognoser, som har større og større betydning for økonomien.

Hvilke type paneler har i valgt i forhold til vedligeholdelsesfri og levetid?

CASA er entreprenør og har via deres underleverandør valgt monokrystallinske solceller fra Maysun Solar med 12 års produktgarant og en ½% ydelsestab pr. år frem mod år 25 (første år 2% tab). Det lever op til det udbudte og gør at der efter 25 års produktion er 80% ydelse tilbage i cellerne ift. år et. Det er indregnet i de beboerøkonomiske beregninger. Panelerne er vedligeholdelsesfri. Levetiden er længere men her med en forventet lavere effektivitet end de 80%.

Jeres forudsætning for at alle beboer får billigere strøm med dette anlæg er det tage ud fra vejrdata i Danmark fra de sidste par år, samt taget højde for andre bygninger end beregnet bygning.

Forudsætningerne for beregningerne er de seneste 30 års klimanormal (1990-2020). Dette grundlag er hensigtsmæssigt for beregning. Senest har vi for 2021 set et anlæg i AKB Hedemarken på 1000 m² solcelleanlæg, som har ydet MERE end lovet. Det samme kan vi forvente her. Det er klart det afhænger af den konkrete solindstråling det pågældende år, hvilket medtages i beregningen af anlæggets produktion det pågældende år. Hvis anlægget ikke lever op til det garanterede vil der blive stillet krav over for entreprenøren.

Derudover angående udbud har i tænkt jer at lave SAT test, for det samlede system, for eksempel at eftervise sikkerhedsfunktioner eller overvågning for at se systemet er fejlfrit i x antal dage for at eftervise unødvendigt dræn af batteri eller andet ikke forringer levetid

Ved aflevering af anlægget skal der forelægge fuld dokumentation for at dels solcelleanlægget og batteriløsningen lever op til alle tekniske krav herunder også

styringen af anlægget. Det betyder, at anlæggets sikkerhedsfunktioner afprøves og at der sker opfølgning fra leverandørens i løbet af de første år, hvor der vil være en serviceordning indeholdt i leverancen. Batterierne vil blive styret inden for de tolerancer der sikrer dem mod forringelse af levetiden.

Eksempel i forhold til hybrid inverter det kræver 5 til 35 grader døgnet rundt hvor alt andet forringer levetiden, så hvis udv montage skal man have så et opvarmningssystem evt.?

Inverterne vil til solcelleanlæggene vil være fra Growatt og de er designet til at kunne installeres udenfor uden behov for ekstra konditionering. Ift. batterierne er de indpasset til montage på bygningerne, så der ikke er direkte sol fra syd. Batterierne har enten separat eller indbygget inverter, som ligeledes vil være designet til placering udendørs uden ekstra konditionering. Det er med i kravspecifikationen for udbuddet af batterierne.

Linket til Phoenix Tags hybrid-solcelleanlæg er ikke 1:1 ift. det udbudte. Det vil være separate invertere til håndtering af solceller hhv. batterier.

<https://www.phonixtagenergi.dk/batterier/hybrid-solcelleanlaeg>

Beboervejledning

Wissenberg har udarbejdet oplæg til beboervejledning, der skal uddeles til alle beboere. Formålet er at vejlede beboerne i, hvordan de nye dele i boligen skal betjenes og vedligeholdes. Oplæg er vedlagt dagsordenen.

VBJ oplyser, at der er tilføjet fotos af hul i bunden af skakten, da flere beboere ved mangelgennemgangen spurgte om det var en fejl. Hullet fungerer som lækagemelder (hvis der opstart utæthed på rør i skakt, vil vandet løbe ud).

Der skal tilføjes betjeningsanvisning for vinduer.

Byggeudvalget godkender beboervejledningen med ovenstående kommentarer

6. Projektforhold til orientering

Køkkenbordplader

Der har været korrespondance pr. mail vedr. valgmuligheder for køkkenbordplader. Følgende er udpeget som valgmuligheder:

Standard: Lava 249
Valgmulighed 1: Mørk grå kvarts 551
Valgmulighed 2: Hvid 635

KEP oplyser, at der vil lægges prøver i beboerhuset, som beboerne kan besigtige.

Byggeudvalget tager orienteringen til efterretning.

Radiatorer

Byggeudvalget har efterspurgt størrelser på radiatorer. Der er vedlagt notat, hvor der er redegjort for størrelser i de enkelte rum.

Byggeudvalget tager orienteringen til efterretning.

7. Byggepladsforhold

KEP orienterer om eventuelle særlige forhold omkring byggepladsen.

Byggepladsen rykkes til arealet ved blok A2 og B2.

De molokker, der har været afspærre, mens byggepladsen var ved blok A1 og B1 bør kunne åbnes. KEP følger op og giver PAJ besked, så tømning af disse kan genoptages.

8. Kommunikation

Emner til næste nyhedsbrev:

- Oplysning om proces for aflevering.
- Oplysning om behandlingstid.

Udsendelse af beboerinformation vedr. henholdsvis ventilationsprojekt og solcelleprojekt. Der fremsendes oplæg til drøftelse inden mødet.

Kommentarer fra BU til de to orienteringsskrivelser skal fremsendes til PFN senest mandag den 31. januar 2022 kl. 12.00. Herefter vil de blive omdelt.

Etapemøde: Det foreslås, at der afholdes etapemøde for blok A4, B4 og B5 den 8. februar 2022. BU godkender dato for etapemøde, der afholdes i tidsrummet 17.00-19.00.

9. Beboerhenvendelse

Der er modtaget mail fra byggeudvalget med en række spørgsmål, der vil blive drøftet på mødet og svar føres til referat:

Krybekældre

Efterlades de tomme?

Eller skal der gøres noget yderligere i krybekældrene for at mindske kulden i stuelejligheder. Beboerne er bekymret over varmen fra lejlighederne forsvinder derned. Ved godt vi ikke har isolering med.

Der foretages ikke arbejder i krybekældrene under byggesagen. Der sidder eksisterende isolering under dækket i krybekældrene, men tilstanden kan være varierende. Hvis der ønskes forbedring af forholdene, håndteres dette over driften.

Badeværelser

Stikkontakt i badeværelse. Flyttes gerne hen over hylden /evt. på den lille væg, så beboerne har mulighed for f.eks. at stille sin tandbørste til opladning. Kunne det være en mulighed?

Flytning af stikkontakt er igangsat fremadrettet. BU beslutter, at der ikke foretages ændringer på allerede udførte installationer bagudrettet.

Håndklædekroge rykkes gerne to fliser væk fra brusenichen. De ting, der hænger, bliver pt våde selvom man bruger forhænget, dette har vi fået oplyst af beboer.

Dette ændres fremadrettet.

Fejl skæring / boring "badevæg, er her fundet en bedre fremgangsmåde / løsning så pladen ikke bliver ødelagt fremadrettet?

Måske en fittings mere / sætte rør på det sidste lille stykke bagefter.

Fugning / rosetter v. rørene - badeværelset som er taget i brug, venter man her med det, da håndvasken skal udskiftes?

Der er 1-2 badevægge, hvor der er boret flere huller og derfor ikke kan tættes og skjules. Disse udskiftes. Ved de øvrige vægge fuges og huller/skæringer skjules ved med roset.

Fuger:

Mega Ru grovkornet cementspartel / fugemasse på badeværelset -

Er det muligt med en lidt finere udgave, så den er rengøringsvenlig?

Eller er der en logisk forklaring hvorfor lige den udgave?

Der er valgt en rengøringsvenlig fuger, men flere steder er fugen ikke udført korrekt. Dette er noteret ved mangelgennemgangen og vil blive udbedret.

Afrensning af fuger klatter inden det er tørt både toilettet Inc. Vinduer (og køkkenvinduer) vi berørte det kort på teams. Så er der styr på det fremadrettet?

Det er svært at kræve særlige arbejdsgange af entreprenøren, men der er selvfølgelig fokus på, at fugeklatter skal være fjernet ved afleveringen.

Lige pt er der 2 forskellige farver fuger -
(1 på væg og en anden på gulvet)

Kunne det være muligt at beboerne selv vælger den fuger farve de ønsker alt efter hvilken farve fliser de har valgt?

hvis ikke, vil det være ønskværdigt at farven bliver ens på væg og gulv, så det giver en mere ensartet helhed i badeværelset.

De er den samme fuger, der anvendes til både væg og gulv. Den kan se forskellig ud afhængig af, hvilken farve den holdes op i mod.

De er ikke muligt at for beboerne selv at vælge fugerfarve.

De fejl som er begået i prøveblokkene når det at bliver rettet op, så det ikke gentager sig til de næste blokke?

Syntes Kenneth svarede at det er der fokus på.

Alle projektjusteringer der er foretaget under udførelsen af prøveblokkene er dokumenteret i projektnotatet, så entreprenøren ved, hvad der skal udføres fremadrettet. Derudover udføres løbende tilsyn, og tilsynets bemærkninger til det udførte arbejde dokumenteres og formidles til CASA i form af tilsynsnotater.

Lem Fin nok med den lille åbning til rørene - spulehane fin, beboerne var glad for de fik den sat op

Ok

Har en beboer henvendelse:

Der har desværre allerede været vvs. på 1 af toiletterne, udover den knap til lille skyl driller meget (altså ikke virker on/off), så løb toilettet.

VVS sagde at disse toiletter havde et svagt punkt med noget i indmaden specielt rettet på dette problem-kan ikke huske det helt præcis, men det kan i få oplyst hos det firma der var ude hvis i ønsker det.

De måtte skille noget af indmaden.

Har i evt. erfaring med svage punkter lige her.

Generelt er cisternen det svageste punkt på toiletinstallationen, da det er der mekanikken sidder. Men de skal selvfølgelig virke.

Ved mangelgennemgangen konstaterede tilsynet at der var flere steder, hvor det lille skyl ikke virkede optimalt, hvilket CASA bliver bedt om at udbedre.

I forhold til det aktuelle problem i den ene bolig vurderes det at skyldes, at der havde været lukke for vandet ved stophanen uden for bygningen, hvilket kan have afstedkommet aflejringer i vandet, der har sat sig i cisternen.

Køkken

Stor ros for der kom en mand ud d 23/12 og fugede i køkken.

Men Fugning eller mangel på samme Ikke så tilfredsstillende, måske fordi det var lidt sent på dagen måske lidt svært at se.

Manglende fjernelse af fugemasse på de helt nye vinduesrammer.

Som vi forstod det svarede Kenneth - vil blive fulgt op på dette.

For god ordens skyld skal det nævnes, at det arbejde, der blev udført den 23/12-2021 ikke er et udtryk for den kvalitet, der leveres. Dette var en nødløsning for at reducere trækgenerne for beboerne henover julen.

Arkitekt udarbejder løsningskatalog for afslutning omkring vinduer, der kan bruges ved de forskellige situationer.

Radiatorer

Hvad er det for nogle er de enkelte/ dobbelte- er de korte/lange hvilke mærke?
Der er evt. mål på dem?

Der henvises til notat fremsendt som bilag til mødet.

Muren

Lukkes huller i køkkenet evt. tidligere i byggeprocessen.

Fx så beboerne kan komme på plads i skabe eller få tilsluttet opvaskemaskine eller vaskemaskine.

Her skal muren først komme og lukke af.

Prøveblokken har endnu ikke fået lukket.

B-blokkene har også været klar et stykke tid.

Nyt på den front?

KEP er i dialog med entreprenøren om at få arbejdet ind tidligere i detailtidsplanen. I forhold til udbedring i prøveblokkene følger KEP op på status samt plan for udbedring.

Kabelkasser øverst

Forsøgt spartlet, måske for at skjule de ikke er stødt helt op til hinanden, hvilket også kan være svært i sikkert skæve lejligheder.

Det ser ikke kønt ud- fremadrettet hvad kan gøres her?

Dette er noteret ved mangelgennemgangen og vil blive udbedret. Der er fokus på, at udførelsen skal ske ordentligt.

Kabelkasser andre steder

Er det muligt at de kan køres pænt ned til kanten så det skønsmæssigt kommer til at se pænt ud? Dette fik vi kort berørt på teams mødet.

Kabelkassen udgår delvist. Langs karm stiftes ledningen, men over karm er der behov for enten en dåse eller kabelkanal, hvor ledningen kan gemmes, da den er i overlængde og ikke må tilpasses på stedet. KEP følger op på løsningen.

Vi har talt om fejl /mangler skal rettes op inden man når ned i den anden ende så beboerne kan komme videre med deres liv og ikke har håndværkere ind igen om 12 md.

Som vi forstod det på Kenneth er der fokus på det

med Mester og rådgiver gennemgang.

Der er meget stor fokus på dette både fra tilsyn, byggeledelse og CASA. Man er meget bevidst om, at beboerne i prøveblokkene har været hårdt prøvet, så derfor skal alle arbejder afsluttes hurtigst muligt.

Stillads

Nyt om hvornår det kommer ned i B-blokken?

Stilladset nedtages selvom der stadig mangler fugearbejde, der afventer frostfrit vejr. MS forespørger om det er muligt, at sætte pladerne på stilladset, så de ikke er lige foran vinduerne. KEP følger op.

Ventetid på det varme vand

Hvorfor er vandet så lang tid om at blive varmt i hanerne. Mange liter ryger pt. i kloakken.

I den periode, hvor der arbejdes på vandinstallationen, vil der kunne opleves varierende forsyningsforhold og dermed ventetider på det varme vand. Arbejder på vandinstallationen er først helt afsluttet, når alle de røde blokke er færdige, da de alle forsynes fra samme varmecentral. Til slut vil hele installationen blive indreguleret. Under processen vil ventilerne indstilles midlertidigt, så der sikres cirkulation, men ikke optimal fordeling.

Tilsynet afprøvede ventetid på det varme vand ved mangelgennemgangen i nogle af boligerne. Her kunne der konstateres en ventetid på 10-15 sek.

Placering af Cubiloo

Husker man i de boliger der ikke har mulighed for udluftning at sætte slangerne til Cubilooen 10-12 cm fra døren, så der stadig vil være mulighed for at lufte ud?

Firmaet der håndterer Cubiloo har ikke alle steder været tilstrækkeligt opmærksomme på dette, men dette justeres.

10. Eventuelt

Håndvaske

LH har i mail den 23. januar 2022 oplyst, at der kommet beboerhenvendelse om, at det er svært at vaske hænder i de små vaske. Det foreslås, at man evt. kan ændre til en vask, hvor armaturet sidder på siden.

Samtidigt har CASA oplyst, at der er problemer med levering af de aftalte håndvaskeskabe. Det er ikke helt afklaret med CASA, hvilken betydning for tid og økonomi dette vil have, så det aftales, at Wissenberg beder CASA opstille scenarier for tid og økonomi på følgende:

- Fastholdelse af Geberit Renova Plan, inkl. midlertidig løsning grundet leveringproblemer
- Ændring til Laufen Pro S (CASA's forslag)
- Ændring til håndvaske med armatur

Når tilbagemelding er modtaget videregives indstilling til byggeudvalget ved et kort teamsmøde.

Rist på afløbsrende

Der har været nogle rygter om, at den rist, der er lagt på afløbsrenderne i prøveblokkene, ikke er den korrekt. VBJ oplyser, at den de er lagt, svarer til det der blev aftalt på byggeudvalgsmøde den 7. september 2021.

11. Kommende møder

Næste møde afholdes tirsdag den 8. marts 2022, kl. 17.15-18.45.