

Referat

Dato: Tirsdag den 8. marts 2022
Tidspunkt: Kl. 17.15 til kl. 19.45
Sted: Solporten 1. Beboerhuset

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
Stine Lintrup SL

Wissenberg: Kenneth Petersen KEP
Vivian Johman VBJ

COWI: Steen Gravenslund Olsen SGON Delvist

1. Godkendelse af dagsorden

Dagsordenen godkendes uden bemærkninger.

2. Godkendelse af referat fra sidste møde

Referatet godkendes uden bemærkninger.

3. Projektforhold til godkendelse

Solcelleanlæg

Steen Gravenslund Olsen, COWI gennemgik mundtligt nedenstående kommentarer og svar til solcelleprojektet modtaget fra TT efter sidste byggeudvalgsmøde, den 8. februar 2022:

Vedhæftet er fantastisk og bekræfter i udfører en SAT test dog er beskrivelsen ikke opdateret til opdelte anlæg og SAT skal uddybes i forhold til hvilke test vil jeg mene

Ændring i opdeling af anlæg er tilkommet efter udbud. Når løsningen er godkendt af BU (hvilket principielt skete på sidste BU-møde) udarbejder COWI projektnotat til CASA, der efterfølgende prissætter.

Alle udvendige kabler skal være dimensioneret til udvendig brug både stærkstrøm og svagstrøm

Dimensionering vil overholde gældende krav og dermed til udvendig brug – både stærk og svagstrømsdelen.

Da man ikke beskriver produktvalg og overlader det til entreprenøren vil jeg anbefale at man skriver ind angående kapslingsklasser f.eks.

Der er i udbudsmaterialet stillet krav til at gældende regler og normer overholdes. Det indbefatter således også at kapslingsklasser skal overholde gældende krav hertil.

Serviceaftale beskriver kun solcelleanlægget og ikke dertilhørende eltavler eller batteri anlæg

Batterianlæg udbydes særskilt. Fremsendt efter mødet til TT

Levetidsgaranti er indskrevet til 10 år og stemmer ikke med cowis sjus på 15 år ? Dog et dette ikke beskrevet for batterier under bygherre leverance?

Levetid på en eltavle i 10 år lyder af meget lidt?

Levetid for eltavlerne er klart længere end 10 år, ja.

Kvalitetskontrol planen er lidt mangelfuld

Tavlerne layout er fint men der er ingen krav angivet på dem? I forhold til form2b/4b eller f.eks. kapsling.

Intern opdeling: Indgangsfelt: Form 4a; Afgange ≤ 63A: Form 2b; Afgange > 63A: Form 4a

Tavler til H2, H4 og H6 Kapslingstype: Isolerstofkapslet. Kapslingsklasse: IP 54

Tavler til H1, H3 og H5 Kapslingstype: Pladejernkapslet. Kapslingsklasse: IP 30

Jeg vil måske anbefale at indsætte tilbagehold i % for dokumentation

Både KS, dokumentation samt service er særskilt prissat i tilbudslisten, så udbetaling af denne vil ikke ske, før det er leveret.

Jeg syntes ikke at have set demontage og afmelding af eks elmålere eller beskrivelse af udskiftning skal ske uden scener for beboerne på mere end x timer f.eks.

Der er udarbejdet særskilt projektnotat for dette.

Batterier står som bygherre leverancer har i data på dem derudover er inverter til batterierne ikke beskrevet godt nok jeg kan tolke det som det indbygget i et batteri modul eller også leveres af bygherre ?

De udbydes særskilt.

Der tegnet noget gitter rundt om enkelte gavl placeringer er dette grundet beskyttelse for vejrforhold eller hvordan? Og hvis ja hvorfor kun nogle steder?

Nej det er ikke til beskyttelse for vejr men til beskyttelse mod vandalisme

Det undre mig dog at man skriver at entreprenøren skal lave nogle beregninger i forhold til skygger, og effekt ydelser hvis COWI allerede har gjort dette?

Da det ved udbuddet ikke vides hvilke solcellepaneler entreprenøren leverer er det normalt, at entreprenøren skal levere beregninger.

Der er inkonsistens i forhold til lejemål om det er 174 eller 151?

Der er 154 fremtidige boliger

800 kr for opkrævning af el pr lejemål lyder af meget i forhold til alm abonnement priser er dette med i Cowis beregninger?

Der spares abonnementsbetaling ved omlægning til hoved-bimålersystemet. Til gengæld skal der betales til BoVest for at de varetager opkrævningen. Det er ikke endeligt fastlagt hvad dette beløb er, men der forventes at være en ikke uvæsentlig besparelse herved.

Udover ovenstående, præciserede SGON og VBJ følgende:

- Der er i de beregninger, der har ligget til grund for beslutning om solcelleanlægget medtaget udgifter til løbende vedligeholdelse.
- Rådgiver gennemgår og kvalitetssikrer både beregninger på det specifikke anlæg entreprenøren leverer, tekniske specifikationer for de enkelte komponenter, samt udførelsen af arbejdet (tilsyn).
- Vedligeholdelsesudgifter skal indarbejdet i PVP-plan (COWI giver input), hvilket gælder for alle dele der indbygges i forbindelse med helhedsplanen (Wissenberg giver input).
- Afregningsformen for de enkelte beboere er ikke fastlagt endnu. Det forventes at blive det samme som ved Silergården.
- Der er lidt uklarhed over, hvad der har været fremlagt for beboerne omkring solcelleanlægget i forbindelse med vedtagelse af projektet. SGON undersøger om der foreligger en præsentation.

Det blev aftalt, at der i den vedlagte informationsskrivelse suppleres med redegørelse for, hvilke elementer, der er medtaget i beregning af rentabilitet for solcelleanlægget. PFN og STL tilføjer til skrivelsen.

Byggeudvalget godkender solcelleprojektet samt informationsskrivelsen, med tilføjelser.

Gerigt – afslutning mellem entrévæg og bad:

Vi har modtaget tre klager over løsningen med et bredt gerigt/panel som afslutning mellem entrévæg og dørhul til badeværelset. Klagen/kritikken går på, at løsningen ikke er pæn (dårligt håndværk). Det skal hertil siges, at panelet endnu ikke er hvidmalet, hvilket ikke gør sagen bedre. Et alternativ kan være at droppe det brede panel og i stedet anvende et smallere og spartle det resterende. Udfordringen her vil være, at de forskellige lejemål ikke har ens overflader. Nogle har savsmuldstapet og andre har måske blomstret tapet osv. Der er i projektet ikke økonomi til en færdig malerbehandling af alle entréer. De to løsninger forventes udgiftsneutrale.

Det er aftalt, at den udførte løsning færdiggøres, inkl. fuge mellem gerigt og væg i de boliger, hvor den er udført. KEP sørger for foto af løsningen der fremsendes til byggeudvalget for kommentering/godkendelse.

Hvis løsningen ikke vurderes at være acceptabel, ændres så oversiden af gerigt udføres i samme bredde som på siden og hjørne skæres i smig. Dette vil betyde, at overkant på gerigt vil variere i forhold til de øvrige døre samt, at hvor der er placeret hylde over hoveddør, skal denne fjernes. Løsningen vil afstedkomme en yderligere merpris.

Byggeudvalget træffer endelig beslutning, når fotos af den færdige løsning er fremsendt.

Rist ved trappetrin:

I projektet er det projekteret, at der etableres en rist på indgangstrinet på røde blokke. Terrænforholdene viser desværre at disse vil blive svære at etablere. Dette skyldtes at terrænet ligger højere, og ikke kan justeres i nødvendigt omfang – uden betydelige ændringer.

Der har ikke tidligere været rist i trappen, og det er vores indtryk at dette faktisk har fungeret, og kun i sjældne tilfælde har medført faldrisiko på trappen. En løsning kunne derfor være at etablere overfladen på trappetrinet som tidligere. Hvis man ønsker større skridsikkerhed, kan dette udføres med en mere ru overflade. Se billede i notat 02 (vedlagt). Overfladen vil i vådt og glat føre give en større skridsikkerhed

Byggeudvalget godkender trappetrin på de røde blokke uden rist og med ru overflade.

Fjernelse af dør i gule blokke:

I de gule blokke har vi identificeret en udfordring omkring fjernelse af en dør i boligerne – se Notat 01(vedlagt). Vi har svært ved at se, at det giver værdi i boligerne med denne ændring.

Vi mener ikke omkostningerne ved dette stykke arbejde står mål med den værdi som det giver – dette gælder både økonomien, så vel som øvrige gener for beboerne. Vi mener derfor at bygherren bør overveje om dette arbejde skal udgå.

Økonomi:

Fravalg af dette punkt vil give en besparelse på ca. kr. 15.000 - 20.000, - pr. lejlighed.

- Indeholdt i entreprisen: 12.000 – 16.000, -
- Følgearbejder uden for entreprise: 4 – 6000,-

Byggeudvalget godkender undladelse af fjernelse af døren som beskrevet i Notat 01 og dermed opnår en projektbesparelse.

4. Orientering om forløb for prøveblokke

KEP orienterede om, at mangeludbedning i boligerne pågår i indværende uge, og tilsyn vil lave stikprøvekontrol på udbedringen i uge 11.

Udskiftning af vinduer opstarter nu. De berørte boliger er blevet varslet.

Kældertrappe ved blok BG1 er sat.

Belægninger omkring bygning forventes opstartet snarest.

Byggeudvalget tager orienteringen til efterretning.

5. Orientering forløb for de øvrige blokke

KEP har d.d. (den 8. marts 2022) modtaget overordnet tidsplan for arbejdernes udførelse i de resterende blokke. Gennemgang af denne vil ske på næste byggeudvalgsmøde. Arbejder der berører de enkelte beboere vil blive varslet som aftalt generelt.

KEP orienterede om, at rådgiver d.d. har udført mangelgennemgang i blok A2.

Badeværelser i blok B2 forventes at kunne tages i brug fredag, hvor Cubiloo også fjernes.

Arbejder i blok A3 og B3 pågår.

Arbejder i blok B4 forventes at opstarte torsdag/fredag med opsætning af Cubiloo.

Opsætning af radiatorer opstarter i den 2 tilgængelighedsboliger i blok 6 en 2. maj, da beboere i disse boliger er fraflyttet.

Opmuring af gavle opstarter.

Ramning af pæle genopstarter.

Opsætning af solceller på blok 6 afventer endelig godkendelse af entreprenørens forslag.

Byggeudvalget tager orienteringen til efterretning.

6. Projektforhold til orientering

Beboervejledning

Der var enkelte kommentarer til beboervejledningen. VBJ tilretter og sender til PAJ der sørger for omdeling.

Beboervejledningen forventes omdelt til de røde blokke i uge 10.

Inden omdeling til de gule blokke skal vejledningen tilpasses i forhold til de variationer i projektet, der er mellem de 2 bloktyper.

Byggeudvalget tager orienteringen til efterretning.

Konvektorer i badeværelser

Der har været en del klager over manglende varme på konvektorerne i badeværelset. Det er derfor valgt at ændre den valgte termostatventil til en med fjernføler, der kan placeres længere nede i rummet.

Byggeudvalget tager orienteringen til efterretning.

Midlertidig isolering af parti i terrassedøre

Der har været en del klager kulde og træk fra pladen i terrassedøren, hvor slager til Cubiloo har været ført i gennem. Det er nu aftalt med entreprenøren, at der efter demontering af slanger suppleres med flamingoplade for derved at øge isoleringsevnen.

Byggeudvalget tager orienteringen til efterretning.

Håndvaske og underskabe

Efter flere drøftelser omkring ønsker til håndvaske er det besluttet, at der opsættes følgende vask med underskab:

Laufen Pro S – model 0210.1 – Hvid blank 262.

Der opsættes **ikke** midlertidig vask i de boliger, hvor håndvask ikke kan leveres inden overdragelse af badeværelse

Byggeudvalget tager orienteringen til efterretning.

7. Byggepladsforhold

KEP orienterede om at han pt. har særlig fokus på entreprenørens oprydning, skiltning og håndværkernes brug af sikkerhedsudstyr (eller mangel på samme).

KEP oplyser, at der har været tyveri fra materialecontainer i dagtimerne. BU og drift gør opmærksom på, at fejning af tapper og adgangsveje ikke er tilfredsstillende. KEP taler med CASA.

BU gør opmærksom på, at der mangler lys på stien langs B-blokkene. KEP beder CASA sørge for orienteringslys.

BU gør opmærksom på, at CASA og deres underentreprenører skal sikre ordentlige arbejdsforhold for deres håndværkere. (Eksempelvis murere, der kradser fuger ud bør have knæpuder).

8. Kommunikation

Beboervejledning udsendes i denne uge.

Orienteringsskrivelse om solceller udsendes snarest.

I næste nyhedsbrev orienteres om, at udbedringer af skader efter opsætning af støvvægge, skal udbedres af beboerne over deres vedligeholdelseskonto.

Der afholdes etapemøde for blok 3, 5 og 6 den 3. maj 2022, kl. 17.00-19.00.

9. Beboerhenvendelse

Afslutning omkring ventilationsvinduer

MS spørger, hvordan der afsluttes omkring de nye ventilationsvinduer. Rådgiver undersøger projekt materialet og fremsender til BU.

Løsning for lukning af huller i køkkenskabe

I underskabe i køkkener er der huller i væg mellem køkken og bad efter fjernelse af de eksisterende installationer. Anbefalet løsning for lukning af disse afhænger af om, der er bagplade i køkkenskabet eller væggen er fri.

Følgende løsninger er aftalt:

- Hvor der er eksisterende bagplade lukke med plande.
- Hvor væggen er fri pudses op i hullet.

Varsling i prøveblok

MS har modtaget en henvendelse fra beboer i prøveblok, der oplyser, at varsling i forbindelse med mangeludbedring ikke har været konkret nok. KEP oplyser, at der i varslingen er blevet gjort opmærksom på, at beboere skulle rydde badeværelset for personlige ejendele, hvilket vurderes at være tilstrækkeligt.

Rengøring af badeværelser/fugeslør

MS har udtrykt bekymring for om fugeslør på fliser fjernes inden overdragelse af badeværelse til beboeren, samt at processen som håndværkerne følger, ikke virker hensigtsmæssig.

VBJ og KEP gør opmærksom på, at selvom det er tænkt i en god mening, så skal/kan beboere og byggeudvalg ikke kommentere på arbejder, der ikke er afsluttet. Endvidere henstilles til, at drøftelse af løsninger med de enkelte håndværkere skal undgås, da den enkelte håndværker ikke altid kender baggrunden for de forskellige beslutninger om løsninger og proces.

Postkasser

Der har været nogle klager over vand i postkasserne, særligt ved blok B1. Der er flere forhold, der kan være årsagen til dette, eksempelvis, hvis postbuddet ikke sørger for, at posten kommer helt ned i postkassen. Slagregn kan også være årsagen.

Det vurderes, at det ikke er et generelt problem, så der gøres ikke yderligere.

Retablering efter støvvæg

Opsætning af støvvægge i de første 4 blokke har medført nogle skader på vægge, karme og lofter.

Generelt må skader på vægge og lofter håndteres af beboeren selv over vedligeholdelseskontoen, da det vil være meget udgiftstungt at medtage i projektet, da der er mange forskellige løsninger.

Har håndværkerne i øvrigt beskadiget karme eller klemplister, skal CASA sørge for at udbedre dette.

Beboeres henvendelser til byggeudvalget

Generelt skal byggeudvalget henvise beboerne til Søren, CASA, med klager og kommentarer til mangler. Hvis det opleves, at Søren ikke svarer på henvendelser, kan dette meddeles til PFN.

10. Eventuelt

11. Kommende møder

Næste møde: Den 27. april 2022 kl. 17.15-19.45.