

Dagsorden

Dato: Onsdag den 10. maj 2022
Tidspunkt: Kl. 17.15 til kl. 18.45
Sted: Solporten 1. Beboerhuset

Deltagere

Afbud

Byggeudvalg:

Hans Bindlev	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	X
Stine Lintrup	SL	X

Wissenberg:

Kenneth Petersen	KEP
Vivian Johman	VBJ

Dagsorden

1. Godkendelse af dagsorden

Under pkt. 5 drøftet følgende:

- Opgangsdøre
- Sikringsbeslag til vinduer

Under pkt. 4. drøftet opstart af tagudskiftning på blok 3.

2. Godkendelse af referat fra sidste møde

Referatet godkendes uden bemærkninger.

3. Orientering om forløb for prøveblokke

KEP orienterer status for mangleudbedring af arbejder i badeværelser og vinduer i badeværelser og køkken i prøveblokkene samt plan for udskiftning af radiatorer og vinduer.

- CASA pågår med udbedring af de sidste mangler i boliger.
- Udskiftning af vinduer pågår. Næsten færdige.
- Udskiftning af radiatorer forventes opstartet i uge 20.
- Efterisolering af gavle pågår. Der er lidt udfordringer med levering af beton.
- Retablering af haver opstarter, når øvrige udvendige arbejder er færdige.
- Beplantning vil ske til efteråret (ca. oktober 2022)

Byggeudvalget tager orienteringen til efterretning.

4. Orientering forløb for de øvrige blokke

KEP orienterer om status for de resterende røde blokke samt fremlægger forventet tidsplan for de gule blokke.

- Generelt følges tidsplanen, dog vil der være tilbagegang i Solporten 8 grundet udfordringer med adgang til lejemål.
- Levering af solceller er blevet forsinket, hvilket betyder, at stillads ved blok 6 ikke kan nedtages som forventet.

I forbindelse med opstart i blok 6 er det konstateret, at der er anvendt bølgeeternit med asbest som forskalling ved støbning af betondæk. CASA og Wissenberg pågår med udarbejdelse af plan for arbejdernes udførelse, så det sikres at asbesten ikke spredes.

Byggeudvalget tager orienteringen til efterretning

For at sikre fremdriften på tagudskiftning, så mest muligt arbejde kan ske henover sommerperioden, forespørger KEP byggeudvalget om tilladelse til at igangsætte tagudskiftningen på blok 3. Dette vil betyde, at der vil opsættes stillads ved denne blok samtidigt med, at der er stillads ved blok 6.

Byggeudvalget godkender dette.

5. Projektforhold til godkendelse

Terrassedøre og udvendig låsemulighed

Vi er ved at undersøge mulighederne for at eftermontere udvendige låse og greb på terrassedørene. Dette er ikke beskrevet projektet og dermed ikke bestilt/leveret til, i første omgang, de røde blokke.

VBJ oplyser, at der i projektet kun er medtaget låsekasse på terrassedøren i tilgængelighedsboligen, hvor ny indgang bliver via have. Samtidigt erkendes, at det tidligere er blevet oplyst byggeudvalget, at der ville komme låsekasser på alle terrassedøre. CASA oplyser, at det umiddelbart er muligt at eftermontere låsekasserne på terrassedørene i de røde blokke. Dette forventes endelig bekræftet i indeværende uge (uge 19).

For terrassedøre i de gule blokke er CASA blevet bedt om at ændre bestillingen, så disse leveres med låsekasse.

Endvidere leveres terrassedørene i de røde blokke som indadgående, hvilket er kommet som en overraskelse for flere beboere. Ventilationsvinduet/-terrassedørene kan ikke leveres som udadgående, hvorfor ændringen til indadgående har været nødvendig. Denne projektændring har beklageligvis nok ikke været videreformidlet til bygherre/byggeudvalget.

LH oplyste, at hun ved kontakt til leverandør havde fået oplyst, at hvis sidepartiet var fast, så var det muligt at få døren som udadgående. Da der var lidt usikkerhed om, hvorvidt begge partier i terrassedøren kunne åbnes, blev en opsat terrassedør besigtiget. Det kunne konstateres at begge partier kunne åbnes. Dette er årsagen til, at døren ikke fås som udadgående.

Byggeudvalget pointerede, at de var meget utilfredse med den valgte løsning. Den endelige løsning, har ikke været kommunikeret til byggeudvalget. Dette vedkender både Wissenberg og BO-VEST. Arkitekten (JJW) bliver bedt om at komme med en redegørelse for denne proces og den valgte løsning.

Cykelskure

I forbindelse med tilbudsgivningen er enhed for beklædning af skure desværre angivet i løbende meter, hvor den angivne mængde svarer til m². Det betyder, at der vil tilkomme en væsentlig tillægspris i forhold til udbuddet for beklædning af cykelskurene.

PFN er ved at undersøge med Landbyggefonden, der oprindeligt har stillet kravet om etablering af cykelskurene, om det kunne accepteres at antallet af cykelparkeringspladser blev reduceret. Alternativt må støtten øges.

Ved at reducere størrelsen kan der opnås en besparelse på de øvrige dele af skuret og det samlet tillæg vil kunne reduceres.

Landsbyggefonden accepterer ikke, at cykelskurene reduceres og vil heller ikke øge støtten. Tilbagemeldingen er, at hvis det er nødvendigt, må der findes en anden og billigere løsning på beklædningen, evt. mere åbent som et espalier.

Rådgiver er ikke enige med CASA om, at mængden er opgjort forkert. Der pågår pt. drøftelser med CASA omkring dette og der afventes endelig tilbage melding fra CASA.

PFN foreslår, at byggeudvalget besigtiger cykelskurene i Albertslund Syd. Disse er opført i malet stål og vurderes at være en billigere løsning, end der er påtænkt i Solhusene.

Byggeudvalget tager orienteringen til efterretning og afventer tilbage meldingen fra CASA, samtidig med at den udførte løsning i Albertslund Syd vurderes.

Opgangsdøre

I forbindelse med montering af den første opgangsdør i de røde blokke har Mille gjort opmærksom på, at den er leveret uden malerbehandlet overflade. I forbindelse med byggeudvalgets granskning af projektmaterialet og rådgivers besvarelse i september 2020 blev farvevalg afklaret, hvilket ikke umiddelbart stemmer med det opsatte.

Arkitekten (JJW) bliver bedt om at komme med en redegørelse for denne proces og den valgte løsning, inkl. levetid og vedligeholdelse for den opsatte dør.

Endelig beslutning afventer redegørelse.

Sikringsbeslag til vinduer

Nogle beboere i stueboliger har udtryk utilfredshed med ikke at kunne have vinduer åbne om natten eller når de ikke er hjemme. Det er aftalt, at der indhentes pris fra CASA på montering af sikringsbeslag, så vinduet ikke kan åbnes udefra når det står på klem.

Da der er tvivl om, hvorvidt vinduer kan fastlåses i åbne position, kontrolleres dette og vejledning i funktion præciseres.

6. Projektforhold til orientering

Varmeafregning under byggesagen

BO-VEST har modtaget et par klager over varmeforbruget under badeværelsesrenoveringen. BO-VEST er ved at undersøge den mest hensigtsmæssige måde at fordele varmeudgiften på, så beboere, der får badeværelset renoveret i vinterhalvåret, ikke stilles ringere end de øvrige.

PFN oplyser, at de beboere, som har gjort indsigelser på afregnet estimeret forbrug på radiatorer i badeværelser, vil blive kompenseret for dette forbrug.

Endvidere oplyses, at der i enkelte boliger har været et væsentligt højere forbrug end normalt under renoveringen. Disse beboere kompenseres ligeledes, med udgangspunkt i en graddagebetragtning.

Byggeudvalget tager orienteringen til efterretning.

DL forespørger, hvordan varmeregnskabet opgøres, når man er genhuset i hele byggeperioden. PFN oplyser, at man i den periode alene afregnes for varmeforbrug i genhusningsboligen.

Elastiske fuger

Der har været enkelte beboere, der har klaget over gener ved afgangningen af den elastiske fuge. Den anvendte fuge indeholder ikke stoffer, der er skadelige ved almindelig anvendelse. For at optimere forholdene under afgangning øges ventilationen i perioden.

Det aftales, at KEP udarbejder vejledning til beboerne om at lufte ekstra ud, når der fuges. Vejledningen lægges i boligen, når fugearbejdet opstarter.

Byggeudvalget tilslutter sig dette.

Ladestandere

De tre ladestandere med i alt seks udtag tilkobles batteriet og placeres langs Grønneled tæt på solcelleinstallationerne. Taksten for afregning af forbrug skal beslattes på et senere møde.

Vi er ved at få kvalificeret tilbuddet fra CASA på de yderligere ladestandere. I helhedsplanen er der indeholdt to ladestandere. Endvidere giver AB et tilskud på 25.000,- pr. afd. til opførelse af ladestandere.

PFN oplyser, at der afventes tilbagemelding fra COWI med eventuelle bemærkninger til de indkomne priser.

Hvis udgiften til de supplerende ladestandere vurderes at være for høj i forhold til økonomien på sagen etableres alene trækrør (forberedelse) ved nogle af standerne.

Endelig stillingtagen afventer endelig økonomi.

7. Byggepladsforhold

KEP orienterer konsekvensen for spredning af arbejdsområder samt dobbelt stillads, når udsiftning af tag igangsættes inden solceller på blok 6 er monteret.

Byggeudvalget bemærker at byggepladsen ofte ikke er låst ved fyraften.

YM gør opmærksom på, at der ofte ikke er tændt for orienteringsbelysningen ved blok 6. KEP beder CASA følge op på dette.

KEP beder CASA have fokus på oprydning i området.

8. Kommunikation

Etapemøde for blok 3, 5 og 6 afholdt den 3. maj 2022.

Nyhedsbrev/Byggeavis fra CASA – Orientering om forventet overordnet proces/tidsplan for de resterende arbejder.

9. Beboerhenvendelse

Emner fra Mille:

Badeværelsesarmatur er placeret forkert ved håndvask. Der er sket en fejl i nogle boliger, hvor armaturet ikke er placeret tættest på brusekabine. Skal dette rettes?

Det er en fejl, der er udført i blok A2, B2, B3 og opgang 13 i B4. Det bliver opsat omvendt og som aftalt i de resterende røde blokke. Ønskes det ændret i alle boliger, hvor det er udført "forkert"?

Der aftales desuden på mødet et princip for placering af håndvaskarmatur i boliger, hvor brusekabinen ikke er placeret op af vasken. Wissenberg har oplæg med.

Det blev på mødet aftalt, at beboere i de boliger, hvor håndvask er monteret, bliver forespurgt om de ønsker det ændret.

- Der er sat hvide rosetter op ved en fejl. Dette vil blive rettet til rustfri, som beskrevet i projektet.

Det er en fejl, at der er sat hvide rosetter op. Dette ændres.

- Dørstop til wc virker for lang. Skal denne ændres fremadrettet (bestilles kortere).
Den valgte dørstopper sikrer, at dørhåndtaget ikke rammer flisevæggen.

Det blev på mødet aftalt, at den længde på dørstop ikke ændres. Ønsker beboere en kortere model må beboer selv udskifte.

- Håndvaskprop kan ikke trækkes op, så vandet løber hurtigt ud af vasken.
Det kan vi umiddelbart ikke ændre. Man må vurdere vandtrykket i forhold til vaskens størrelse.

Alternativt kan bundproppen skrues af.

- Der fuges fremadrettet, før føler til radiator monteres.
Processen ændres, så føler først monteres efter fugning.
- Størrelse på ventilationsventiler.
Der er tale om 2 typer ventilationsarmaturer:
 - o Udsugningsventil i køkken og bad
 - o Trykudligningsventiler i entré (da i ikke har indblæsning via ventilationssystemet).

Der har ikke været boret for store huller, men i B-blokkene viste det sig, at der var mindre rumhøjde, hvorfor det var nødvendigt at anvende en alternativ trykudligningsventil, der var mindre, men også dyrere.

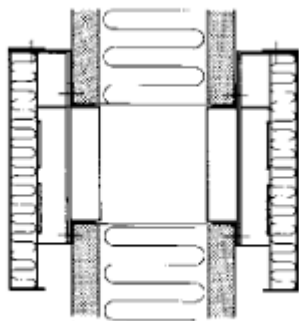
Efter prøveboligerne blev projektet tilpasset, så kabelkanalen blev udført smallere og der dermed kunne blive plads til den oprindelig tilbudte trykudligningsventil.

Det er aftalt, at Wissenberg fremkommer med vejledning på rengøring og vedligeholdelse af trykudligningsventiler.

Tilføjet efter mødet:

VBJ har været i kontakt med producenten, Øland, der oplyser, at der ikke er nogle filtre der skal udskiftes. Rengøring og vedligeholdelse kan ske ved aftørring af ventilen eller støvsugning.

Snit af ventil:



Øvrige beboerhenvendelser:

- Terrassedøre. Kan disse låses udefra? Undersøges nærmere frem mod mødet.

Der vil blive eftermonteret låsekasse på de terrassedøre, der er opsat.

- Vinduet i opgangen. Hvorfor kan det kun åbnes ca. 10-12 cm og ikke åbnes helt op.
Vedlagt finder i svar fra tilsynet på beboerhenvendelse om opgangsvinduer

- Flere beboer klager over håndværkerne bruger deres stole til at stå på, ikke nok med det de tager dem også med, så beboerne må ud og lede efter dem. I en lejlighed har de være inde i et skab og tage en stige.

Det er indskærpet overfor CASA, at dette ikke må forekomme.

10. Eventuelt

Varslinger

HR gør opmærksom på, at der i forbindelse med boring af huller for ventilation ikke var blevet 14 dages varslet, kun 3 dages varsling. Han gør opmærksom på, at det er vigtigt, at 14 dages varslinger overholdes, hvis det skal være tilstrækkelig tid til rydning.

Det vurderes umiddelbart, at det har været et enkeltstående tilfælde og at de aftalte varslinger skal overholdes af CASA.

Trækrør til cykelskure

HB forespørger om det er muligt at udføre trækrør til cykelskurene i Ø100 fremadrettet, så det også kan anvendes af beboere med haver på indgangssiden til trækning af el.

KEP giver CASA besked.

Antennestik

DL forespørger om, hvor mange antennestik, der er medtaget i projektet i tilgængeligheds- og sammenlægningsboliger.

Tilføjet efter mødet:

Sammenlægningsboliger (lejlighedstype 15) har antennestik i alle 3 værelser, men ikke i køkkenet.

Tilgængelighedsboligerne (lejlighedstype 16+16A) har antennestik i alle 3 værelser og i køkken/alrum.

Beboerkoordinator

LH gør opmærksom på, at der er mange henvendelser til byggeudvalget fra beboere, der klager over beboerkoordinatorens behandling af dem. De føler sig ikke hørt og er usikre på, om deres henvendelse bliver taget alvorlig.

KEP tager en drøftelse med CASA om, hvordan det sikres, at funktionen kommer til at virke, så beboerne føler sig trygge.

Bortkommet kældernøgle

Der er en beboer, der har henvendt sig til byggeudvalget om, at kældernøgle ikke er leveret retur.

Der har været usikkerhed om, hvilken adresse, der var tale om. Dette er nu afklaret og KEP undersøger med CASA.

11. Kommende møder

Næste møde: Den 14. juni 2022 kl. 17.00-19.45 (der spises fra kl. 17-17.15).

Solhusene HP - Byggeudvalgsmøde

Bilag

Ingen bilag