

Referat

Dato: Tirsdag den 19. juli 2022
Tidspunkt: Kl. 17.15 til kl. 18.45
Sted: Solporten 1. Beboerhuset

Deltagere

Afbud

Byggeudvalg:

Hans Bindslev	HB	
Yvonne Molin	YM	
Dieter Lauff	DL	
Liselotte Hansen	LH	
Mille Simonsen	MS	
Henning Rasmussen	HR	
Thomas Tuck	TT	X
Brian Overgaard	BO	

BO-VEST:

Peter Føhrby Nybom	PFN	
Palle Jensen	PAJ	
Stine Lintrup	SL	X

Wissenberg:

Kenneth Petersen	KEP	X
Vivian Johman	VBJ	

Dagsorden

1. Godkendelse af dagsorden

VBJ har følgende supplerende punkter under pkt. 6. projektforhold til orientering:

- Ekspansionsbeholder i tagrum i blok 3.
- Størrelsesforskel på fliser og klinker
- Midlertidig understøtning af affaldsskakte.
- Afkobling af strøm ved ulovlige el-installationer

2. Godkendelse af referat fra sidste møde

3. Orientering om status for de røde blokke

VBJ orienterer om status for arbejder i og omkring de røde blokke

Badeværelser, ventilation (ekskl. indregulering) samt vinduer i køkken og bad:

- Blok A1-A4 + B1-B3 færdige, muligvis stadig enkelte mangler
- Blok B4 færdig ekskl. beboertilbage meldinger og rådgiver gennemgang (udføres 1. august)
- Blok B5 forventes at blive færdigmeldt til 15. august

Terrassedøre/ventilationsvinduer:

- Der er i isat terrassedøre og ventilationsvinduer (ekskl. i gavle) i følgende blokke:
 - o A1, B1, A2, B2, A3 og B3.
- Afslutning omkring vinduer og terrassedøre er igangsat. Udbedres sammen med eventuelle øvrige mangler
- Låsekasser monteres i uge 29 og 30.

Radiatorer:

- Afventer godkendelse af merøkonomi for stigstrengene.

Gavle:

- Der er udført gavlisolering mod vej (Solhusene) på følgende blokke:
 - o A1, B1, A2, B2, B3 og B4.

Murværk:

- Der er udført murværk på følgende blokke:
 - o A1 (begge facader)
 - o B1 (indgangsside + delvis haveside, pågår)
 - o A2 (begge facader)
 - o B2 (begge facader delvis)
 - o A3 (delvis indgangsfacade)
 - o B3 (indgangsfacade)
 - o A4 (delvis indgangsfacade)
 - o B4 (delvis indgangsfacade)
 - o B5 (delvis indgangsfacade)

Kældertrapper:

- Der er sat kældertrapper på følgende blokke:
 - o A1, B1 og A2.

Kloak:

- Der er udført kloak ved på følgende blokke:
 - o A1, B1, A2, B2 og A3. Pågår ved B3 og B4.

Udearealer:

- Arealet foran blok A1 og B1 er næsten retableret.
- Der er langt fliser i haver ved blok A1.

Byggeudvalget tager orienteringen til efterretning.

4. Orientering om status for de gule blokke

VBJ orienterer om status for arbejder i og omkring de gule blokke:

Badeværelser og ventilation:

- Blok 6: ca. 2 måneders forsinkelse grundet forskellige uforudsete forhold.
- Blok 3 og 5: Der forventes længere tid i boligerne, da opstartstidspunkt er fastholdt, grundet genhusningsplanen. Der mangler bemanning, til at kunne opretholde "normal" proces for arbejderne. Flaskehals er murer og vvs.
- Blok 2 og 4: Løsninger er afklaret i forbindelse med blok 6. Tillæg for asbest i krybekælder i blok 4, men umiddelbart ikke i blok 2. Tidsplan vil også være berørt af forskydningen for blok 3 og 5.
- Tidsplan skal revideres, når JBA er retur fra ferie

Tag:

- Blok 6 afsluttet, nedtagning af stillads pågår

- Blok 5 pågår.
- Opsætning af stillads på blok 4 pågår.

Byggeudvalget tager orienteringen til efterretning

5. Projektforhold til godkendelse

Terrassedøre

I vedlagte notat 06 med opsamling efter byggeudvalgsmødet den 14. juni 2022 er der kort redegjort for den projekterede løsning samt ændring fremadrettet.

Det skal afklares om de allerede udførte terrassedøre, skal ændres i de boliger, hvor der afviges fra det eksisterende. Pris indhentes fra CASA.

Byggeudvalgets beslutning afventer pris fra CASA.

6. Projektforhold til orientering

Dæksler

HB kommenterede ved sidste byggeudvalgsmøde, at der var anvendt dæksel, der skulle drejes 1 sted ved blok B1. Dette dæksel bliver skiftet og alle dæksler vil være uden drejefunktion.

Byggeudvalget tager orienteringen til efterretning.

Opgangsdøre i de røde blokke

I vedlagte notat 06 med opsamling efter byggeudvalgsmødet den 14. juni 2022 er der kort redegjort for leverandørens bemærkninger til den leverede opgangsdør.

Det er aftalt, at VBJ undersøger muligheder og økonomi for overfladebehandling, inkl. vedligeholdelse under hensynstagen til at dørene vender mod nord.

- Olie
- Klar maling/lak
- Maling

Sikringsbeslag og åbning ventilationsvinduet

Der indhentes pris for hvide sikringsbeslag.

Ventilationsvinduer er udstyret med brems, så det ikke blæser op.

Byggeudvalget tager orienteringen til efterretning.

Ekspansionsbeholder

I tagrummet i blok 3, er der en gammel ekspansionsbeholder. Det er nødvendigt at fjerne den af hensyn til isoleringsarbejder og plads til ventilation. Isolering på beholder er undersøgt og den indeholder både tungmetaller og asbest. CASA er igangsat med fjernelsen og fremsender pris.

Byggeudvalget tager orienteringen til efterretning.

Størrelsesforskel på fliser og klinker

Den ene type klinge, der kan vælges er 2 mm større end vægfliserne, hvilket betyder, at fugerne ikke kan fugte. Der er udført 2 badeværelser med denne klinge.

Fremadrettet er det aftalt med CASA og dennes murer, at når denne klinke er valgt opsættes vægfliser, der svarer til denne størrelse.

Byggeudvalget tager orienteringen til efterretning.

Midlertidig understøtning af affaldsskakt

Da indvendige arbejder i blok 3 er opstartet før tagarbejderne vil det være nødvendigt at midlertidigt understøtte toppen af affaldsskakten (betonkerne). Dette vurderes at være udgiftsneutralt, da dette er forårsaget af CASA's valg af proces.

Byggeudvalget tager orienteringen til efterretning.

Afkobling af strøm ved ulovlige el-installationer

I flere boliger mødes ulovlige el-installationer, der bliver berørt i forbindelse med ny el til badeværelse. I nogle tilfælde betyder det, at strømmen til andre dele af boligen bliver afkoblet og ikke genetableret med det samme, da der er behov for el-ingeniørens løsning. Det er aftalt med CASA, at beboere orienteres, når dette sker (der har været en situation, hvor beboeren ikke er blevet orienteret).

Byggeudvalget tager orienteringen til efterretning.

7. Byggepladsforhold

VBJ orienterer om eventuelle særlige forhold omkring byggepladsen.

Kloakarbejde ved blok B4 opstarter. Der vil være tidspunkter hvor udgang må ske gennem kælder og naboopgangen (som ved de øvrige blokke).

I uge 32 vil der være kranarbejder i forbindelse med montering af elementer. Der vil blive afspærret og der vil stå en medarbejder fra Stengel og guide eventuelle beboere forbi.

Fugning af havefacade ved B1 pågår. Når dette er færdig rykkes videre til B2.

Opsætning af stillads ved blok 4 pågår. Stillads ved blok 6 tages ned.

HR gør opmærksom på, at der ikke sker oprydning i kældre, hvilket er til stor gene for beboerne, der blandt andet skal bruge kælderen som adgangsvej, når der udføres kloakarbejde ved indgangsfacaden. VBJ indskærper dette over for CASA.

PAJ gør opmærksom på, at Parkering Forbudt skilte på Solporten er fjernet. Er dette bevidst? VBJ undersøger med CASA.

HR oplyser, at der ved blok B4 ikke er etableres adgang til den sidste have for 1. salt bolig (ud mod Solporten). VBJ undersøger med CASA, hvad årsagen til dette er.

8. Kommunikation

Nyhedsbrev/Byggeavis fra CASA – Har været til kommentering hos Byggeudvalget og forventes omdelt i uge 29/30.

Nyhedsbrev. I næste nyhedsbrev orienteres kort om, hvorfor fremtidige terrassedøre er indadgående. VBJ/PWP udarbejder.

Der efterlyses afløser for beboerkoordinatoren under Sørensen ferie. VBJ efterlyser hos CASA.

Byggeudvalget forespørger om, hvordan det sikres, at alle beboernes henvendelser bliver behandlet. VBJ følger op på aftalen om beboerlog.

HR gør opmærksom på, at der er modtaget varsling vedr. udskiftning af vinduer. Varslingen er upræcis og der er indsat forkert tegning. VBJ har drøftet dette med CASA.

Generelt efterlyses tidsplaner samt orientering til beboerne omkring udførelse af de afsluttende arbejder i boligerne. VBJ drøfter dette med CASA.

9. Beboerhenvendelse

Mail fra Yvonne (YM)

Manglende trapperengøring i de gule blokke

- CASA havde glemt at informere rengøringsmanden om, at disse trapper skulle rengøres. Dette er nu igangsat.

Ulåste døre, hvilken forsikring dækker her?

- Ingen. Hvis der har været stjålet noget, skal det politianmeldes. CASA kan ved nøgleudleveringssystemet identificere, hvem der har haft adgang og dermed glemt at låse.
- CASA har fortsat fokus på at få håndværkerne til at låse.

Mail fra Mille (MS)

Tidshorisont for ombytning af blandingsbatteri mod vinduessiden på toilettet?

- Tilbage melding må afvente JBA retur fra ferie (21. juli)

Tidshorisont for igangsætning hos beboerne med sikringsbeslag samt låsekasser/dørhåndtag på terrassedøre & vinduer?

- Sikringsbeslag afventer pris fra CASA. I forhold til låsekasser på terrassedøre er dette opstartet mandag den 18. juli 2022.

Komposit hegn til haverne. Får vi evt. nogen farveprøver?

- CASA undersøger, hvilke muligheder, der er ved komposit. Er i projektet beskrevet som RAL 5008 gråblå (som eksisterende hegn). Derudover afventes pris for ændring til Thermowood. BU ønsker muligvis en lysere farve, da der er usikkerhed om, hvor hurtigt en mørk farve vil bleges. BU drøfter dette internt sideløbende med pris for Thermowood indhentes.

Cykelskur opfølgning, billede af materiale måske?

- Afventer tilbage melding fra CASA omkring omfang i udbud/tilbud. CASA er i forhandling med Stengel.

Opfølgning på opgangsdøre.

- JJW har udarbejdet notat, vedhæftet dagsordenen

Maling af trappeopgang. Super pænt. Men hvorfor slæbes vinduer mm op igennem opgangen, og ikke som beskrevet i IProjektet med kran

- Det har foreløbigt ikke været muligt at få en kran, der har kunne håndtere vinduer og terrassedøre udefra, men det forsøges stadig, da det ikke er optimalt (heller ikke for entreprenøren) at skulle transportere dem gennem trappeopgange og boliger.

Herved kan det dårlig undgås (da de er monster tunge) at væggen bliver beskadiget som det allerede er sket flere steder samt gulv & paneler hos beboer beskadiges.

- CASA har håndteret de henvendelser omkring skader i boliger. Det er CASA's ansvar.

Ved ændring af dette har man så budgetteret med tid og penge til reparationer både til trappen samt beboerne?

- Der er ingen merudgift for Solhusene. Skader udbedres løbende, så det får ikke indflydelse på den samlede tidsplan.

Er det normalt at man maler før alt arbejde er færdiggjort? Hvorfor ikke vente til sidst?

- Det ville nok have været bedst at vente med maling af opgange til allersidst, men da der har været en længere periode mellem udførelse af indvendige og udvendige arbejder, og man forventede at kunne montere vinduerne udefra, blev opgange istandsat sammen med de øvrige indvendige arbejder.

Beboerspørgsmål

Manglende tryk på vandet fra Spulehanen på 1 sal?

- Dette er konstateret i Solhusene 11. Det er aftalt, at der afventes færdiggørelsen af alle brugsvandsinstallationerne i de røde blokke. PAJ gør opmærksom på, at der grundet de gamle rør i jord godt kan være løsnest rust, der sætter sig i perlator. Disse kan renses.

Brugsanvisning til at fjerne spare filter / Perlator til blandingsbatteriet i badet.

- Der bør ikke udleveres brugsanvisning til at fjerne vandsparefunktionen. Hvis beboeren flytter, vil den næste lejer få et højere vandforbrug end ønsket, hvis funktionen er fjernet. Men filteret kan fjernes, ved at skrue håndtaget fra bruseslangen. Der sidder et kegleformet filter, der kan fjernes.

Vil der ske efterisolering inden der kommer lister på terrassedørene mm. Og hvordan er fremgangsmåden?

- Der lægges bagstop og isoleringsstrimmel inden lister opsættes. Principdetalje vedhæftet

Den nye cykeltrappe, ikke plan men "trin" op inden man kan komme ned. Kan man evt. undgå den kant?

- Der er krav om opkant/niveauspring mellem terræn og kældergulv af hensyn til skybrudssikring. Ved nogle blokke kan det løses i terrænet ved at lede regnvandet væk, men desværre ikke alle steder.

Er der rist i bunden af trappen til regn /sne?

- Ja

En forventet Tidsramme for at få sit kælderrum + indhold fra opbevaringen tilbage pt. gået 9 md. Pt. No 9-11

- Der afventes isætning af kældervinduer. Tidsplan for dette afventer JBA retur fra ferie (21. juli)

Vindues nogle mangler.

- Der vil blive omdelt vejledning til ventilationsvinduer, inkl. nogle snarest. Er modtaget fra vinduesleverandøren.

Mail fra Dieter (DL)

Bliver der skydedør ind til toilet og/eller ind til stue fra gang i tilgængelighedsboliger

- Nej.

Findes der en tegning med mål (tilgængelighedsboliger) – det er vigtigt af hensyn til senere indretning

- Tegning fremsendt pr. mail den 18. juli 2022.

Vil det blive muligt at opsætte vaskemaskine på toilettet?

- Nej

Mail fra Hans (HB)

Utilfredshed med Beboerkoordinatoren

- Der har været en snak med Søren sidste byggeudvalgsmøde omkring hans attitude overfor beboerne. Han vedkendte, at han havde været lidt kort for hovedet i nogle situationer og tog kritikken til efterretning. Procedurer for opfølgning på beboerhenvendelser drøftes med CASA.

Væggene i tilgængelighedslejligheder er ikke flytbare, som aftalt med Sofie.

- Dette er ikke videreformidlet til de projekterende, hvorfor det ikke er den løsning, der er indarbejdet. Det aftales, at det i tilgængelighedsboligerne i blok 2 og 4 ændres således, at skillevæggen mellem de 2 små rum placeres oven på gulvet, så den nemt kan flyttes.
- Udføres dette af beboerne, skal væg retableres inden udflytning, hvis ikke boligens status ændres fra 4-værelses til 3-værelses. Dette håndteres i forbindelse med fraflytningssyn.

Faldstammer i tilgængelighedsboliger.

- Faldstammer indbygget i Modulett (præfabrikeret skakt) er Geberit Silent.
- Øvrige faldstammer er Wavin Sitech.

Begge er støjdæmpende.

Faldstammer i alle andre boliger.

- Faldstammer indbygget i Modulett (præfabrikeret skakt) er Geberit Silent.
- Øvrige faldstammer er Wavin Sitech.

Begge er støjdæmpende.

Hvordan får vi strammet op på hele byggesagen.

- HB præciserer, at der tænkes på tidsplaner og orientering til beboerne om disse. Som tidligere drøftet vil dette blive drøftet med CASA på byggemøde den 20. juli 2022.

Hvor er vores solceller produceret?

- I Kina.

Drøftet på mødet

YM spørger til, hvornår der kommer vand til køkkenerne i blok 6. VBJ undersøger.

Generelt efterlyses tidsplaner og orientering til beboerne for færdiggørelse af indvendige arbejder, herunder huller efter fjernelse af rør i værelser og entré, samt plan for blok 2 og 4. Beboere der skal genhuses i hele perioden, er bekymret for, om der er taget højde for eventuel forlænget periode i deres midlertidige bolig. VBJ drøfter dette med CASA og fremlægger planen for BO-VEST, herunder genhusningsteamet.

DL oplyser, at der er observeret rotter flere steder i bebyggelsen. Det skal indskærpes overfor kloakentreprenøren, at brønde skal afdækkes.

YM oplyser, at gelænderet i opgang 8 er ridset kraftigt. VBJ orienterer CASA. Det forventes, at blive udbedret i forbindelse med renovering af trappeopgange.

YM gør opmærksom på, at løsning for indføring af forsyning til Cubiloo i boligerne i blok 6 ikke er hensigtsmæssig. Vinduet skal stå åbnet og der er blot lukket af med plade. VBJ undersøger muligheden for at sikre plade, så den ikke blot kan trykkes ind.

MS gør opmærksom på, at der har været udsendt varsling af gennemgang for ventilation, men at denne kun blev gennemført i de første blokke, hvorfor flere beboere i de resterende blokke

har siddet forgæves og ventet. VBJ oplyser, at CASA er bekendt med dette forhold og har påtalt dette over for den aktuelle entreprenør. Dette er selvfølgelig ikke ok.

HB oplyser, at der har været situation, hvor CASA har haft tilkaldt slamsuger, der efterfølgende har tømt af i bebyggelsens kloak, hvilket har afstedkommet opstuvning i kælder. VBJ indskærper over for CASA, at dette ikke er acceptabelt.

MS oplyser, at beboere i blok B4 har fået klarmeldt deres badeværelse, men at der i nogle boliger mangler fliser og fuger i badearealet. Cubiloo er fjernet. VBJ undersøger status for CASA.

10. Eventuelt

Udbedring af skader efter miljøprøver

I forbindelse med projekteringen blev der udtaget en del prøver i boliger, der har efterladt skader. Det blev aftalt at disse skulle udbedres i forbindelse med de øvrige arbejder. VBJ undersøger, hvad der ligger af dokumentation/oversigt over disse skader, så det i samarbejde med byggeudvalget og driften aftales, hvilke skader der udbedres nu og hvilke der eventuelt afventer til senere, men hvor det noteres, at beboer ikke hæfter for disse.

Havelåger

I forbindelse med inddragelse af areal i haver for 1. sal, er der nogle havelåger, der er nedtaget og bortskaffes. Umiddelbart er der ikke medtaget nye låger i projektet, da der er udført individuelle løsninger. **Tilføjet efter mødet:** Nye låger kan eventuelt håndteres som de øvrige individuelle arbejder i haverne, efterfølgende.

Plankeværk ved affaldsgård ved blok A1

BU spørger om dette er udgået. Det er som udgangspunkt med i projektet. VBJ undersøger om dette er aftalt ændret.

11. Kommende møder

Næste møde afholdes den 6- september 2022 kl. 17.15 (mad fra kl. 17.00)

Bilag