

Referat

Dato: Tirsdag den 6. september 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	
Henning Rasmussen	HR	
Mille Siemonsen	MS	
Thomas Tuck	TT	X
Brian Overgaard	BO	

BO-VEST:

Peter Føhrby Nybom	PFN	
Palle Jensen	PAJ	
Stine Lintrup	SL	X
Jeannette Pagh Schüler	JPS	

Wissenberg:

Kenneth Petersen	KEP	
Vivian Johman	VBJ	

Dagsorden

1. Godkendelse af dagsorden

Dagsordenen godkendes uden bemærkninger.

2. Godkendelse af referat fra sidste møde

Referatet godkendes uden bemærkninger.

3. Orientering om status for de røde blokke

KEP orienterer om status for arbejder i og omkring de røde blokke.

Badeværelser er færdige dog resterer mangeludbedring generelt i blok B4 og B5. Eventuelle mangler i de resterende blokke opsamles i forbindelse med Udsiftning af radiatorer, udsiftning af vaske og underskabe afslutninger omkring vinduer og terrassedøre samt eventuelt ombygning af terrassedøre.

KEP og CASA planlægger proces for arbejder, der resterer i boligerne, så dette kan varsles. Er der mangler, der er påpeget af beboer, men som vurderes ikke at henhøre under byggesagen, vil dette blive tilbagemeldt.

Pæle ved blok B5 opstarter snart

Byggeudvalget tager orienteringen til efterretning.

4. Orientering om status for de gule blokke

KEP orienterer om status for arbejder i og omkring de gule blokke.

Brugsvand i blok 6 monteres i indeværende uge (uge 36).
Blok 6, 5 og 3 forventes færdige i november-december 2022.
Tage på alle blokke, undtagen blok 1 forventes færdige inden 1. januar 2023.
Haver udføres i 2023.

Byggeudvalget tager orienteringen til efterretning

5. Projektforhold til godkendelse

Terrassedøre

Der er udsendt skrivelse til alle boliger, hvor terrassedørenes gående parti er flyttet i forhold til det oprindelige, hvor beboere bliver bedt om at give en tilbagemelding om, hvorvidt de ønsker det udførte ændret. Tilbage meldinger modtages senest den 4. september 2022, hvorefter det vurderes om ændringen kan udføres.

Der er kommet følgende tilbagemeldinger (tekst angivet med **fed** er tilføjet efter mødet):

- Solporten 10, 1. tv. **Denne terrassedør er ikke udskiftet endnu, hvorfor den ikke medtages i vurderingen.**
- Solhusene 9, st. tv. **Denne terrassedør er umiddelbart ikke monteret korrekt i forhold til arkitektens anvisninger.** Denne skal ombyttes.
- Solhusene 11, st. th. **Denne terrassedør er umiddelbart ikke monteret korrekt i forhold til arkitektens anvisninger.** Denne skal ombyttes.
- Solhusene 20, 1. th. Denne er monteret efter arkitektens anvisninger, men ikke åbning som oprindelig. Denne skal ombyttes.
- Solhusene 18, 1. tv. Denne er monteret efter arkitektens anvisninger, men ikke åbning som oprindelig. Denne skal ombyttes.
- Solhusene 7, st. tv. Denne er monteret efter arkitektens anvisninger, men ikke åbning som oprindelig. Denne skal ombyttes.
- Solhusene 5, 1. th. Denne er monteret efter arkitektens anvisninger, men ikke åbning som oprindelig. Denne skal ombyttes.

Den 8. september 2022 er modtaget tilbagemelding fra Solhusene 12, st. th., der ligeledes ønsker ombygning af terrassedør. Denne er monteret efter arkitektens anvisninger, men ikke åbning som oprindelig. Denne skal ombyttes.

Byggeudvalget beslutter på baggrund af tilbagemeldingerne, at terrassedøre skal ændres i de boliger, hvor det er angivet overfor.

Belægninger på fortov langs Solhusene

Projektet inder holder alene nye belægninger på de arealer, hvor der har været gravet op. I forbindelse med udbuddet er der indhentet optionspris på de resterende dele af fortovet, så der kommer et ensartet forløb på flisebelægningerne. Tillægspris beløber sig til kr. 166.250,- inkl. moms. KEP gør opmærksom på, at prisen er under forudsætning af den eksisterende opbygning kan genanvendes.

Byggeudvalget beslutter, at de resterende arealer skal udskiftes.

Opgangsdøre i de røde blokke

Rådgiver har efter sidste byggeudvalgsmødet undersøgt mulige overfladebehandlinger samt krav i forhold til fastholdelse af den 5 årige garantiperiode:

Der er ikke krav om, at de skal olieres. Den 5 årige garanti er gældende, selvom de ikke behandles.

Men hvis man ønsker en blankere overflade, kan de olieres. Der er som sådan ikke krav om, at det skal ske hvert år, men hvis man ønsker, at de skal bevare glansen, bør det nok ske 1 gang om året. Derfor kunne oliering hvert 5 år evt. indarbejdes i vedligeholdelsesplanen.

Man kan IKKE lakere dem. Der er garvesyre i træet, så hvis det lakeres, vil der komme nogle hvide bobler under lakken.

Man kan godt male dem, men da egetræ er mere hullet end f.eks. fyrretræ, vil overfladen nok blive mere hullet. Men der bør nok rådføres med en maler.

Det er dørene er mod nord gør, at de mindre påvirket, da de ikke får direkte sollys. Umiddelbart mener de ikke, at der bør være risiko for algevækst på dem.

Byggeudvalget godkender de indkøbte opgangsdøre, der overfladebehandles med olie.

Varmestigstreng

Som tidligere orienteret om, er det nødvendigt at udskifte stigstrengene i de røde blokke i forbindelse med udskiftning af radiatorerne. Dette skyldes, at anboringerne (der hvor rørene tilsluttes) ikke sidder i samme højde på de eksisterende og de nye radiatorer. Og da afstanden fra stigstrengene til radiatorerne ikke er så stor, er det ikke muligt at korrigere i højden på rørstykket, hvis radiatoren skal sidde centreret på vægstykket.

Udgiften til udskiftning af alle stigstreng beløber sig til kr. 1.460.471,25 inkl. moms. Efterfølgende vil alle varmeinstallationer i boligerne fremstå nye og korrekt balance i varmesystemet kan sikres.

Byggeudvalget godkender udskiftning af varmestigstreng i de røde blokke

Hegn, cykelskure og havelåger

Der er udarbejdet notat med indstilling til valg af materiale for hegn, cykelskure og havelåger. Notat vedlægges dagsorden.

Der har endvidere været fremsendt fotos af hegn i henholdsvis lærketræ og thermowood (af BO).

Indstillingen i notatet blev præciseret, herunder tillægspris, hvis byggeudvalgets forslag til udformning skulle efterleves. Det blev præciseret, hvilke fotos, der viste de to materialer.

På baggrund af ovenstående beslutter byggeudvalget følgende:

Hegn og havelåger udføres i Thermowood.

Cykelskure udføres i FSC-mærket hårdtræ som projekteret.

Der er medtaget 3 havelåger i projektet (svarende til de 3 eksisterende).

Vedr. havelåger til 1. sals-haverne, hvor havelåger er fjernet i forbindelse med etablering af adgangsveje, afventer beslutning til arealerne foran blokkene er færdige.

Huslejekompensation

Det skal beslattes, om beboere, der har været uden vand og afløb i køkkener længere end 4½ uge, skal have huslejekompensation. Dette er gældende i blok 3, 5 og 6, samt gavlboliger på 1. sal i blok 2 og 4.

PFN anbefaler, at huslejekompensation fastsættes til kr. 1.000,- pr. måned udover de 4½ uge, der er gældende for de øvrige. Nogle beboere har været uden vand og afløb i køkkener i 1 måned (udover de 4½ uge), mens andre 2 måneder.

Byggeudvalget beslutter, at der skal gives huslejekompensation til de berørte boliger.

6. Projektforhold til orientering

Sikringsbeslag og åbning ventilationsvinduet

Der er indhentet pris på montering af sikringsbeslag på køkkenvindue samt vinduer i beboelsesrum i alle boliger i de røde blokke, pålydende kr. 43.695,- inkl. moms. Arbejdet er igangsat og udføres i forbindelse med afslutninger omkring vinduer

Byggeudvalget tager orienteringen til efterretning.

Radiatorer

Som tidligere nævnt har det vist sig, at vægstykket i blok, hvor den ene radiator i en af boligtyperne i b-blokkene er placeret, er noget kortere i virkeligheden end angivet på tegninger. Derfor er det nødvendigt at opsætte en mindre radiator end angivet i projektet.

Udgiften til ændring af dette er oplyst til 47.625,- inkl. moms.

Byggeudvalget tager orienteringen til efterretning.

Ventilationsprojekt

Der har været nogle udfordringer med at få ventilationsanlæggene til at køre efter hensigten, hvorfor anlæggene pt. kører med konstant udsugning fremfor behovsstyret. Der arbejdes på, at få det op og kører hurtigst muligt.

VBJ orienterede kort om udfordringerne, som der pt. pågår samarbejde om at få løst. Der kan være behov for tilbagegang i en del boliger for udskiftning af IC-meter-målere, hvilke beboerne vil blive orienteret om.

LH oplyser, at ventilationen i blok B5 ikke kører. VBJ/KEP følger op.

Byggeudvalget tager orienteringen til efterretning.

Udbud solcellebatterier

Der er afholdt selvstændigt udbud for solcellebatterier. VBJ/PFN orienterer om resultatet og indstillingen.

Der er indkommet 2 tilbud, hvor det billigste, modtaget af MakeNet, beløber sig til kr. 2.578.750,- inkl. moms. Der har oprindeligt været afsat kr. 1.750.000,- i budgettet, men da udviklingen i batterierne har været stor siden budgettet, samtidigt med den nuværende prisudvikling vurderes det at være et vilkår, der ikke kan undgås. PFN er i dialog med Landsbyggefonden omkring overskridelsen, da der er tale om et demonstrationsprojekt initieret af Landbyggefonden.

VBJ oplyser, at Cowi, afledt af tidligere drøftelser omkring levetid på batterier, er blevet bedt om, at beregne rentabilitet (indregnet drift og vedligeholdelse) på det tilbudte, så det kan sammenholdes med det oprindelige beslutningsgrundlag.

Endvidere udføres en beregning, der viser, hvor kort levetid, der kan være på batterierne og samtidigt være en god "case",

Byggeudvalget tager orienteringen til efterretning.

7. Byggepladsforhold

KEP orienterer om eventuelle særlige forhold omkring byggepladsen.

HB gør opmærksom på, at asbestcontainere har stået ulåste. Endvidere er det observeret, at håndtering af affaldet ikke virker sikkert.

KEP følger op overfor CASA.

YM har tidligere udtrykt bekymring til sikkerheden ved plader foran vinduer, hvor Cubiloos forsyning føres ind i boligen. YM forespørger om, dette er håndteret.

VBJ oplyser, at der er lavet aftalt med Cubiloo om montering af stolpe, så pladen ikke umiddelbart kan sparkes ind, i alle stueboligerne. KEP følger op på om dette er udført.

Tilføjet efter mødet:

YM meddeler, at der er monteret stolpe.

PAJ ønsker, at der udlægges køreplader på de belægnings der skal bevares. KEP drøfter dette med CASA.

MS spørger til rengøring af trapper i blok B2. PAJ oplyser, at dette endnu ikke er overdraget til driften. KEP følger op på procedure for overdragelse.

Der er opsat skilt med plads til angivelse af antal ansatte lærlinge. Pt. er der ikke angivet nogen. PFN gør opmærksom på, at der er indgået aftale mellem BO-VEST og CASA, hvor det er angivet at CASA er forpligtet til at have lærlinge. KEP drøfter dette med CASA.

8. Kommunikation

Byggeavis er udsendt i august 2022

Nyhedsbrev er udsendt i august 2022.

Blokmøde for blok 1, 2 og 4 den 12. september 2022 kl. 17.00-19.00.

9. Beboerhenvendelse

MS forespørger, hvorfor der er forskel på trapper i haver og hvorfor, der ikke kommer nye trapper i midterhaverne.

VBJ oplyser, at der er projekteret med 2 forskellige trapper, afhængig af koteforskel mellem terræn og stuegulv.

I forhold til midterhaver, der ikke får ny flisebelægning, så er der ikke regnet med nye trapper i disse. Kun, hvis der tilkøbes nye fliser. VBJ beklager, hvis dette ikke har været tydeligt formidlet.

VBJ oplyser, at den "nye" Landskabsarkitekten (der Erika ikke længere er i JJW) er blevet bedt om at sikre, at der er regnet med terrænregulering i Solporten 8, st. th.

LH oplyser, at der er hul i efter fjernelse af cirkulationsledning. VBJ oplyser, at dette vil blive lukket. Endvidere vil cirkulationsledning blive fjernet, hvor dette ikke er sket endnu.

MS oplyser, at vindue i køkkenet i Solhusene 9, st. tv. evt. skal justeres, da det ikke kan stå åbent. KEP orienterer CASA.

HR undrer sig over, at der skal anvendes børnesikring, når terrassedør skal lukke. BO oplyser, at dette er normalt. KEP undersøger om der kan finde alternativt håndtag.

MS forespørger om der udføres termografering efterfølgende. VBJ oplyser, at dette ikke er påregnet, men at der vil blive fuget og isoleret omkring vinduer i henhold til forskrifterne.

MS forespørger om tidsplan for, hvornår beboernes inventar i kældre bliver returneret. KEP oplyser, at der afventer udskiftning af kældervinduer. KEP undersøger med CASA om dette arbejde kan fremskyndes.

10. Eventuelt

PAJ oplyser, at det er konstateret flere steder, at ventilationsristen i ventilationsvinduet ikke åbnes af entreprenøren ved isætning af vinduerne. KEP oplyser, at CASA har oplyst, at der har været udfordringer med ventilationsristen, men at der følges op på, at dette sker i forbindelse med tilbagegang for afslutninger omkring vinduer

11. Kommende møder

Næste møde: Den 11. oktober 2022 kl. 17.00-19.45 (der spises fra kl. 17-17.15).

Bilag

Ingen bilag