

Referat

Dato: Tirsdag den 15. november 2022
Tidspunkt: Kl. 17.30 til kl. 19.45 (der serveres mad fra kl. 17.00)
Sted: Solporten 1. Beboerhuset

Deltagere

Afbud

Byggeudvalg:

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

BO-VEST:

Peter Føhrby Nybom	PFN
Palle Jensen	PAJ
Stine Lintrup	SL

X

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.

Dørpumper på opgangsdøre: Entreprenøren rykkes for færdiggørelse af opgangsdøre.

Byggeudvalget ønsker at disse bliver færdiggjort hurtigst muligt

Sikringsbeslag: Entreprenøren har oplyst, at man er færdig med at montere sikringsbeslag, bortset fra køkken- og badeværelsesvinduer. Der var enkelte i byggeudvalget, som endnu ikke havde fået monteret i værelser. Entreprenøren er anmodet om at følge op på dette.

Fugning og bagstop på vinduer: Entreprenøren havde oplyst at der kun mangler fuger ved lodrette "mellemstykker". Byggeudvalget oplyste, at der var flere steder, hvor fugerne ikke var lavet. Entreprenøren har lovet at dette er færdig inden jul.

Det blev oplyst, at tilbageflytning til kælderrum i de røde blokke vil opstartes fra den 5. december og frem til 23. december. Inden da, vil der blive lavet en mangelgennemgang af kældrene for at sikre at alt er blevet udbedret. I forbindelse med udskiftning af radiatorer og

stigstrengene, vil der være enkelte berørte kælderrum som måske skal ryddes. Disse skal orienteres i god tid.

I forbindelse med Nordsterns færdiggørelse omkring vinduer m.v. er det aftalt at der omdeles mangellister som beboerne kan udfylde, for at mest muligt bliver opsamlet.

Opsætning af hegn/plankeværk opstartes i uge 47.

Det indstilles, at 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.

Boliger

Grønneled 6-8 forventes færdig før jul, med undtagelse af tilgængelighedsboligerne.

Grønneled 10, 12 og 14 forventes færdig i januar 2023.

Grønneled 20, 22 og 24 forventes færdig i første halvdel af februar 2023.

Grønneled 16 og 18 forventes færdige i marts 2023.

Grønneled 26 og 28 forventes færdige i maj 2023.

Solporten 20 forventes færdig i beboede boliger i maj, og de fraflyttede forventes færdige i starten af juni 2023.

Solporten 16 og 18 forventes færdige i starten af juni 2023.

Solporten 12 og 14 forventes færdige i slutningen af juni 2023.

Solporten 22 og 24 forventes færdige i starten af juli 2023.

Entreprenøren vil prioritere de boliger, som er beboede, hvilket kan betyde at der stadig arbejdes i enkelte tomme lejligheder efter ovenstående datoer.

Badeværelserne vil være færdige til at I kan tage dem i brug, men der kan være udestående mangler, som ikke er lukket helt. Entreprenøren vil bestræbe sig på at være helt færdige med badeværelserne, men der kan være ting som skal rettes.

Tidsplan radiatorer

Udskiftning af radiatorer opstartes før jul. Dette startende i de boliger som er længst fremme.

Tidsplan tagrenovering

Grønneled 6 og 8 er færdiggjort.

Grønneled 16 og 18 er færdiggjort

Grønneled 20, 22 og 24 er færdiggjort.

Grønneled 10, 12 og 14 forventes færdig før jul 2022.

Solporten 20 og 24 forventes færdig i februar 2023

Den sidste blok (blok 1) deles i 2 etaper og forventes færdig hhv. ultimo februar og primo april 2023.

Opmuring af gavle

Opmuring af gavle på de gule blokke vil fortsætte i forlængelse af opmuringen af gavle på de røde blokke. Ligeledes vil det afhænge af færdiggørelsen af tilgængelighedsboligerne samt udskiftning af tagbeklædningen.

Etablering af terrassedøre og haver blok 1, 3 og 5

Disse arbejder forventes startet op i det nye år. Lige nu er der åbnet 1 sted, for at kontrollere om alt er som forudsat i projektet.

Tømte kælderrum

Kælderrum for adresserne Grønneled 6, 8, 10, 12 og 14 kan forventes at være tilbageflyttet med udgangen af januar 2023.

Kælderrum for adresserne Grønneled 16, 18, 20, 22 og 24 kan forventes at være tilbageflyttet med udgangen af februar 2023.

For de resterende adresser, er det desværre ikke muligt at planlægge endeligt, men tilbageflytningen vil ske efterhånden som blokkene vil blive færdiggjorte.

Byggeudvalget tager orienteringen til efterretning

5. Projektforhold til godkendelse

Placering af postkasser

KEP fremlægger forslag på placering af postkasser på de røde blokke samt blok 2, 4 og 6.

Skitser blev udleveret på mødet. Det blev aftalt, at der udføres prøve på følgende:

- Røde blokke: Postkasser placeres til venstre for opgangsdør med 2 i hver række.
- Blok 2, 4 og 6: Der placeres 2 postkasser på hver side af opgangspartiet, placeret over hinanden.

Når prøver er udført, orienteres byggeudvalget, så de kan besigtiges og tilbagemelding til rådgiver kan gives.

PAJ undersøger om der kan tilkøbes overdækning/tag til postkasser, der kan monteres på øverste postkasser, for at skærme for regn. Håndteres af driften.

6. Projektforhold til orientering

Køkkener i tilgængelighedsboliger, sammenlægningsboliger og 1-værelses

Der har været drøftelser om, hvorvidt køkkener skulle forsynes med separat kogeplade og ovn med placering i højskab. Det er nu aftalt, at der monteres komfur med induktion og højskab monteres ikke.

PFN oplyser, at BO-VEST er ved at indhente priser på 2 mulige komfurer med induktion. Der er enighed om, at det bør være med knapper på front, der evt. kan trykkes ind, da dette er nemmest at betjene. Muligheder forelægges byggeudvalget inden endelig beslutning.

VVS-entreprenørs konkurs

Nordstern har nu indgået aftale Christiansen & Andersen ApS og der er kommet nye håndværkere på pladsen. Der afholdes et projektgennemgangsmøde med den nye vvs-entreprenør for at sikre, at erfaringer fra de allerede udførte blokke overdrages.

Byggeudvalget tager orienteringen til efterretning.

Ombytning af terrassedøre

Følgende terrassedøre ombyttes:

- Solhusene 9, st. tv ombyttes med Solhusene 11, st. th
- Solhusene 18, 1. tv ombyttes med Solhusene 20, 1. th
- Solhusene 5, 1. th ombyttes med Solhusene 7, st. tv. Låsekassen flyttes og der isættes blændplade, hvor låsekasse tidligere har været monteret.

I to lejemål har det ikke været muligt at ombytte terrassedøre grundet forskel i dimensioner. Beboere er orienteret herom.

Byggeudvalget tager orienteringen til efterretning.

Ventilationsanlæg

Den endelige løsning for indregulering af ventilationsanlæggene er ikke afklaret, da rettigheder til programmering af systemet afventer afgørelse fra kurator. Der er fundet et firma, der vil kunne varetage indreguleringen, men hvis de ikke kan få rettigheder til at benytte IC-meters programmer, vil det være nødvendigt at udskifte de opsatte IC-metre i boligerne med en anden føler. Bliver dette resultatet har Landsbyggefonden tilkendegivet, at de vil støtte i forhold til den merudgift dette vil give.

Pt. gennemgås alle anlæg for drift, så der sikres luftskifte i alle boliger og forbindelser mellem de forskellige komponenter kontrolleres, så det sikres, at forudsætningerne for indreguleringen er på plads.

Sideløbende testes forbindelse mellem Ethernet og styrebokse.

Byggeudvalget tager orienteringen til efterretning.

Det er aftalt, at VBJ fremsender datablade på IC-meter og styrebokse til TT.

Ny nedrivnings- og saneringsentreprenør

Nordstern har indgået aftale med Titan Nedbrydning, der fremadrettet vil varetage nedrivnings- og saneringsarbejderne.

Der er afholdt projektgennemgangsmøde med Titan Nedbrydning, hvor det er indskærpet, at alle forskrifter i forhold til håndtering af asbest og andre miljøfarlige stoffer skal overholdes og der vil være skærpet tilsyn med dette.

Der er indarbejdet ekstra foranstaltninger i forhold til håndteringen og kontrollen af det udførte, for at kunne betrygge beboerne.

Byggeudvalget tager orienteringen til efterretning.

Udfaldskrav for malerarbejde

KEP redegør for udfaldskrav/omfang af malerarbejdet i de ombyggede boliger.

Nye vægge:

Gasbeton beklædes med væv, hvor der i forvejen er Rutex, og det giver mening, udføres dette. Gipsvægge beklædes generelt kun med væv.

Eksisterende vægge:

Pletspartling og 2 gange maling
Bag radiatorer: Pletspartling og 2 gange maling.

Lofter:

Spartles og males. Dette gælder også for nye gipslofter.

Det er aftalt at byggeudvalget skal gennemgå tilgængelighedsboligerne i blok 6, når malerarbejdet er færdiggjort. Gennemgangen vil formentlig kunne ske i sammenhæng med byggeudvalgsmødet den 10. januar 2023.

Malerbilag kan ses på Iprojekt under byggesagsspecifikation.

7. Byggepladsforhold

KEP orienterer om eventuelle særlige forhold omkring byggepladsen.
Det er nu vintertid, så derfor vil der også igangsættes vinterforanstaltninger.
Nordstern sørger for saltning ved de blokke, hvor der er stillads. Aftales endelig mellem Nordstern og PAJ på projektgruppemøde mandag den 21. november 2022.

MS oplyser, at der mangler belysning i terræn ved blok B2. KEP beder Nordstern sørge for dette.

PAJ spørger om de nye fliser kan tåle at der køres med fejmaskine m.m., Rådgiver mener, at de er projekteret til kørsel med let køretøj, men afventer endelig tilbagemelding fra landskabsarkitekt.

Byggeudvalget tager orienteringen til efterretning.

8. Kommunikation

Nyhedsbrev omkring den kommende proces for de røde blokke og tidsplan for dette er udsendt. Nordstern har udsendt orientering omkring tidsplan for vand og afløb i køkkener i de gule blokke.
Nyhedsbrev til de gule blokke er under udarbejdelse og udsendes i november 2022.

9. Beboerhenvendelse

Fliser i haver

LH undrer sig over, at fliser i haver udføres i en bredde på ca. 3,40 m fra facade og ikke 3,6 m som tidligere aftale.

KEP/VBJ orientere om, at denne ændring er udført for at sikre pæn afslutning omkring trin, hvorfor skæring/tilpasning er valgt at ske ved facaden. Det vil variere afhængig af om der er 1 eller 2 trin.

Det besluttes at fastholde hegnes længde på 3,6 m.

Baldakin

MS mener ikke, at baldakinen er pæn. Men det er ikke på nuværende tidspunkt muligt at ændre på konstruktionen.

Processen

HR og LH undrer sig over processen for færdiggørelse af arbejderne. Det opleves flere gange, at arbejder ikke færdiggøres, når de er opstartet, blandt andet ved vinduer og opgangsdøre.

Rådgiver forstår frustrationen, men oplyser samtidigt, at der ofte er flere håndværkere, der skal koordineres, hvorfor processen kan virke uhensigtsmæssigt.

KEP drøfter færdiggørelse af eksempelvis opgangsdøre med Nordstern.

Arbejder i kælderrum ved udskiftning af stigstreng

MS forespørger hvilke kælderrum i de røde blokke, der vil blive berørt i forbindelse med udskiftning af varmestigstreng.

I A-blokke (de lige nr.) vil der ikke være behov for adgang til beboernes kælderrum, da alle stigstreng er placeret på havesiden eller i gavle, hvor der er krybekælder eller fællesrum.

I B-blokke (de ulige nr.) er der enkelte beboere, der vil blive berørt. De vil stadig få tilbageflyttet deres indbo i december 2022 og når udskiftningen skal ske, vil de blive orienteret særskilt og der vil forsøges at udføre arbejdet uden yderligere rydning.

Afhentning af transportkasse for fjernopbevaring

En beboer har behov for at afhente transportkasse fra fjernopbevaringen hos JONAS. MS fremsender adresse til PFN.

Manglende badeforhæng

HR oplyser, at han ikke har modtaget badeforhæng og stang ved ibrugtagningen af badeværelset.

Rådgiver sørger for, at Nordstern får det udleveret til HR.

Træk omkring terrassedøre

MS oplyser, at det stadig trækker omkring terrassepartier. Byggeledelsen oplyser, at der er udført isolering under terrassedøre. Selvom der isættes nye vinduer/terrassedøre vil der stadig være et varmetab fra bygningsdelen og der kan opleves kuldenedfald fra vinduet. Det er aftalt at MS kan kontakte VBJ for aftale om besigtigelse.

Rengøring trapper

Der er meget varierende opfattelse af rengøringen i trappeopgangene. Det er efterfølgende aftalt med Nordstern, at rengøring af trapper sker 1 gang om ugen.

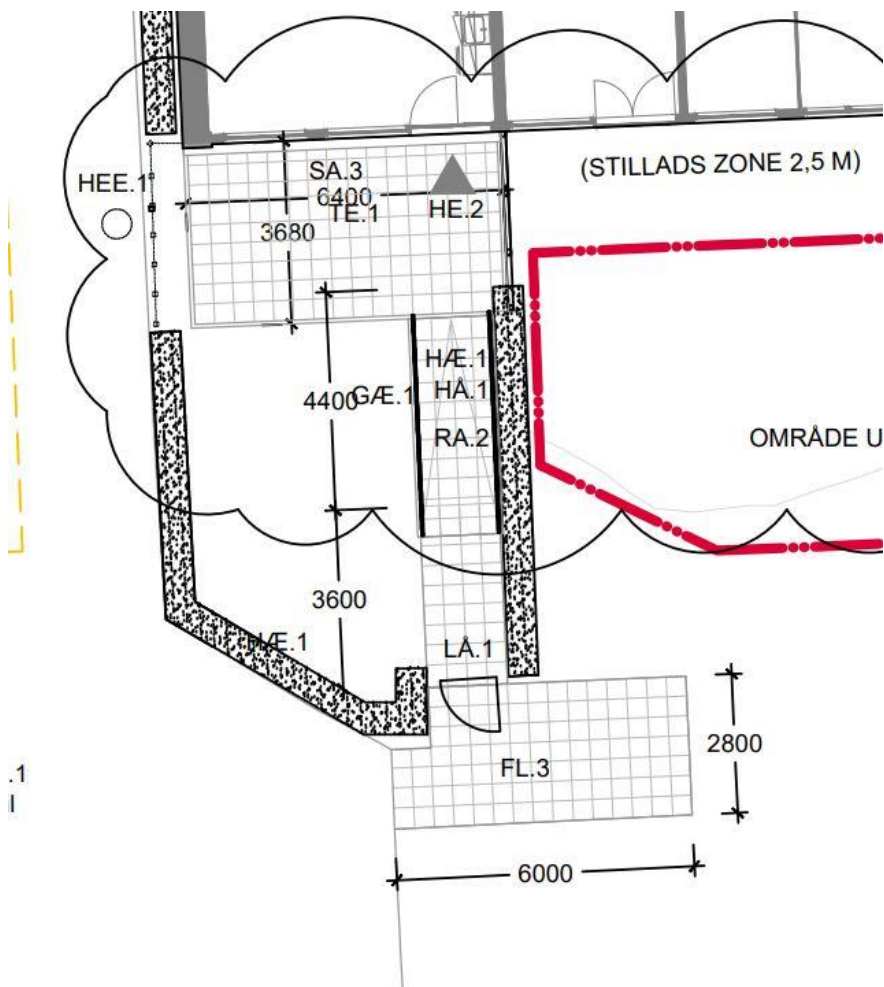
HR spørger til hvornår malerpletter fjernes. KEP oplyser, at dette sker inden aflevering.

Have ved tilgængelighedsbolig i Solporten 22, st. th

HB forespørger stien i have ikke føres til den eksisterende havelåge.

Tilføjet efter mødet:

Da terrassen bliver hævet og der skal etableres rampe for adgang giver placering af havelåge for enden af haven det bedste forløb. Havelåge udføres i bredde, så der kan passere kørestol og der etableres befæstet plads for enden af haven.



10. Eventuelt

Nøgler til terrassedøre

PAJ oplyser, at han har modtaget nøgler til terrassedørene fra Nordstern, så beboerne kan få dem udleveret.

Midlertidig lukning af huller bag radiatorer

PFN gør opmærksom på, at huller i facade skal lukkes midlertidigt når der er boret, hvis radiator ikke monteres med det samme. Rådgiver aftaler dette med Nordstern.

Beboerkoordinator

Der har tidligere været mange tilbagemeldinger fra byggeudvalget om, klager fra beboerne over beboerkoordinatorens håndtering. KEP vil derfor blot pointere, at beboerkoordinatoren også i mange situationer gør en stor indsats for at håndtere særligt de beboere, der har det svært.

11. Kommende møder

Næste møde: Den 10. januar 2023 kl. 17.30-19.45 (der serveres mad fra kl. 17.00)

Bilag

Udsnit af tegning med have for Solporten 22, st. th.