

Referat

Dato: Tirsdag den 7. marts 2023
Tidspunkt: Kl. 17.15 til kl. 19.30 (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	X
Mille Simonesen	MS	X
Thomas Tuck	TT	

BO-VEST:

Peter Føhrby Nybom	PFN	
Kim Nymann Eriksen	KN	
Palle Jensen	PAJ	X
Stine Lintrup	SL	

Wissenberg:

Kenneth Petersen	KEP	
Vivian Johman	VBJ	

Dagsorden

1. Godkendelse af dagsorden

Under eventuelt drøftes valg af rosetter.

2. Godkendelse af referat fra sidste møde

Pkt. 7: LH spørger om skader efter miljøprøver, der er accepteret (af LH) ikke at blive udbedret, er blevet noteret i boligsagen. PFN undersøger og sikrer, at det er noteret.

Pkt. 10: LH gør opmærksom på, at hun ikke har været orienteret om, at der også blev opsat små håndvaske i de gule blokke.

3. Orientering om status for de røde blokke

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

- Opmuring af gavle er forsinket grundet frosten. Forventes færdige i medio maj.
- Radiatorer i de røde blokke udføres fra den 20. marts – 19. maj 2023.
- Hegn ved A3, B4 og B5 udføres fra den 13. marts – 21. april 2023.
- Mangeludbedring pågår.

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:

- Tag på blok 1 er ca. 1 måned forsinket.
- Badeværelser følger planen. Der er generelt kun mindre udfordringer.
- Fællesarealer forventes færdige den 15. september 2023 (afventer færdiggørelse af øvrige arbejder).

- Nordstern oplyst, at de først forventer radiatorer i de beboere boliger samt terrassedøre færdige til den 18. august 2023. KEP vil dog udfordre dette over for Nordstern.

Byggeudvalget tager orienteringen til efterretning.

5. Projektforhold til godkendelse

Velfærdsbygning

Der er tidligere udarbejdet særskilt udbudsprojekt for etablering af velfærdsbygning i totalentreprise. Projektet er ikke sendt i udbud, da der har været overvejelser om at etablere fælles drift med Blokland og Banehegnet. Det er endnu ikke besluttet om dette bliver etableret og da arbejdsmiljøforholdene for driftspersonalet ikke lever op til kravene, skal det overvejes om projektet for velfærdsbygningen skal sendes i udbud eller om der på anden vis, eksempelvis i beboerhuset, kan etableres de lovpligtige forhold midlertidigt.

Der er i det oprindelige budget afsat kr. ca. 410.000,- inkl. moms til etablering af velfærdsbygning. Umiddelbart er der med dette beløb taget udgangspunkt i, at velfærdsbygningen kunne leveres som præfabrikeret modulbyggeri.

Under udarbejdelse af projektet for velfærdsbygningen var rådgiver i kontakt med flere leverandører af modulbyggeri, der alle tilbagemeldte, at da der var tale om 1 stk. specialindrettet bygning, ville der ikke være økonomisk fordel (eller interesse fra leverandørerne) ved at opføre bygningen som modulbyggeri.

Derfor er udbudsmaterialet udgangspunkt i, at velfærdsbygningen opføres som en traditionel bygning, dog med mulighed for, at de bydende totalentreprenører kan tilbyde det som en modulbygning.

Det er Wissenbergs vurdering, at velfærdsbygningen ikke vil kunne opføres for det afsatte beløb. Dette skyldes både de supplerende krav til bygningen, men selvfølgelig også den prisudvikling, der generelt er sket. Uden yderligere detailberegning vurderes prisen at være 700.000,- til 1.000.000,- inkl. moms.

Hvis det vurderes, at der alene vil være tale om et midlertidigt behov bør det i stedet overvejes og undersøges, om der vil være mulighed for at skabe de rette forhold for driftspersonalet i beboerhuset, for derved at holde udgifterne ned.

Byggeudvalget oplyser, at der i kælderen i blok 3 er nogle lokaler, der muligvis er kan anvendes, hvis de istandsættes. Lokalerne blev efter mødet besigtiget og det blev aftalt, at rådgiver og BO-VEST i samråd med driften undersøger mulighederne for anvendelse af disse.

Bestykning på trappeopgangsdøre

Når ADK er idriftsat på trappeopgangsdørene skal håndtag udskiftes til en knop:



Hullet over skal blændes og det anbefales, at dette sker med en blændplade:



Alternativ kan monteres højere plade:



Byggeudvalget godkender, at der monteres den lille blændplade.

6. Projektforhold til orientering

Demonstration - Ventilationsanlæg

VBJ orienterer om status for ventilationsanlæg:

Der har som tidligere oplyst, været udfordringer med at få komponenterne i systemet til at "tale" sammen, men Neogrid, der har opkøbt konkursboet efter IC-meter har fået identificeret problemerne og udbedring pågår.

Det er aftalt, at RL Ventilation udfører en prøve på indregulering i en enkelt opgang i blok A2, for at sikre, at procedurerne virker, inden de øvrige boliger varsles. Prøve udføres i uge 13.

Demonstration - Solcelleprojekt

PFN orienterer om status for solcelleprojektet:

Ladestandere forventes at være klar ved udgangen af maj 2023.
Solcellemontering følger tagreoveringen.

Det er aftalt med Steen fra COWI, at han deltager i næste byggeudvalgsmøde (og eventuelt beboermøde) og forklarer om anlægget. Der er udarbejdet reviderede PVT-BAT beregninger, der redegør for rentabiliteten, hvor levetider er revurderet.

Byggeudvalget tager orienteringen til efterretning.

Brugsvand i blok 6

Der har været udfordringer med at få varmt brugsvand frem til boligerne i blok 6. Der er flere forhold, der har haft indflydelse på dette, blandt andet manglende isolering af hovedledningerne samt temperatur i varmtvandsbeholder. Men hovedårsagen er fundet i rørinstallationen, hvor der ved overgangen mellem blok 5 og 6 er tilsluttet forkert mellem varmtvand og cirkulation.

I forbindelse med udbedring af dette har der været nogle arbejdsmiljømæssige forhold, der har skulle afklares i samråd med de udførende vvs'er, hvilket har forlænget processen. Forholdet er nu afhjulpet og varmtvandsforsyningen til blok 6 er tilfredsstillende. Dog gøres opmærksom på, at der stadig vil udføres arbejder på brugsvandsanlægget i de gule blokke indtil de resterende blokke er færdiggjort, hvorfor der kan forekomme mindre forstyrrelser.

YM oplyser, at vandet nu er 52°C, men at der kan være lang ventetid på vandet (op til 5 min).

VBJ oplyser, at ventetiden ved normaldrift ikke bør være mere end 10-20 sekunder, men at den lange ventetid pt. kan skyldes, at anlægget ikke er indreguleret. Der følges op, når hele brugsvandsanlægget i de gule blokke er udført.

Byggeudvalget tager orienteringen til efterretning.

7. Byggepladsforhold

KEP orienterer om eventuelle særlige forhold omkring byggepladsen:

Der er fokus på at få reduceret arealet, hvor der er byggeplads, så der bliver mere ryddeligt ved de første røde blokke. (Men det går lidt trægt)

HB forespørger om status for lærlinge. PFN oplyser, at han d.d. har bedt Nordstern komme med en opgørelse.

Byggeudvalget tager orienteringen til efterretning.

8. Afregning af el

Udkast til beboerinformation vedrørende opkrævning af el:

Kære Beboer i Solhusene.

Vi beklager at der er opstået tvivl om El forbrug opkrævning for beboerne i Solhusene. Denne skrivelse vil efter bedste evne forsøge at forklare situationen, samt det fremtidige forløb.

Desværre gik entreprenøren der stod for forbrugsregnskabet for el konkurs, kort efter at have skiftet målerne. Entreprenøren nåede ikke at opsætte den softwaremæssige nødvendighed for at understøtte en forbrugsberegning. Hvilket har resulteret i at det ikke har været muligt at opgøre og opkræve den el der er blevet brugt i perioden.

Dog har vi nu fået kontakt med målerne. Derfor vil forbruget blive opkrævet, startende fra 1. marts 2023 for de berørte beboere.

Opkrævningen vil komme fra BO-VEST, i et lignende format som huslejen.

Efter I har fået installeret solceller på tagene, vil I være fælles om el.

Det vil fungere ved, at solceller vil producere vedvarende energi, når solen skinner. Den energi bruger I i jeres boliger. Hvis der produceres for meget energi, vil den blive oplagret i batterier til senere brug. Når de er opladt, vil solcellestrømmen blive solgt ud til elnettet. Desværre kan solceller ikke producere vedvarende energi, hvis det er skyet eller om natten. Så for at sikre jeres adgang til el, har vi lavet en aftale med jyskeenergi, som leverer el, når solcellerne ikke kan følge med. Denne aftale har kun været mulig, fordi I er gået sammen om købet af el. Derfor ser Jyskeenergi kun en kunde, hvilket gør, at vi kan købe strømmen mere billigere end normalt.

Byggeudvalget beslutter, at ovenstående information skal omdeles til beboerne.

PFN oplyser, at der er indgået aftalt med Neogrid og Wise Home om varetagelse af afregninger for el, vand og varme.

I forhold til afregning af el, er der en del beboere, der ikke har modtaget opkrævning for forbrug i 4 mdr., grundet overgang til nyt afregningssystem. PFN undersøger muligheden for at beboernes forbrug i den periode kan finansieres over byggesagen, mens fællesforbrug afregnes normalt.

Der gøres opmærksom på, at beboerne ikke selv skal opsige deres aftale med nuværende el-leverandør, da dette sker automatisk.

Individuel afregning af vand træder først i kraft, når alle boliger har fået monteret individuelle vandmålere.

9. Boligtyper hvor det har vist sig mest hensigtsmæssigt med genhusning

Erfaringer fra tidligere har vist, at der i specielt en boligtype i de gule blokke, hvor det at have en fungerende liv boligen er særligt udfordret mens renoveringen pågår. Grundet en forsinkelse af en anden byggesag, har det vist sig muligt at genhuse beboere i de sidste blokke, som bor i denne boligtype. Administrationen har derfor tilbudt dem genhusning.

En beboer, fra en nu færdigrenoveret bolig af samme boligtype, har efterfølgende henvendt sig og efterspurgt kompensation eller lignende, da de/beboeren ikke fik samme mulighed for genhusning. Der er i alt 12 stk. af denne boligtype, som ikke fik tilbudt genhusning. Der er dog givet kompensation for forlænget periode uden vand og afløb i køkken.

Byggeudvalget beslutter, at der ikke ydes yderligere kompensation til de 12 lejemaal.

10. Kommunikation

Der har været utilfredshed med beboerkoordinatoren og dennes håndtering. Beboerkoordinatoren har ligeledes følt, at der har været uretmæssige angreb på ham. Det skal drøftes om der skal ændres i den nuværende organisation.

Det besluttes, at Søren bevares i den nuværende funktion, men at der suppleres med "bisidder" ved kontortiden. Endvidere opfordres Søren til ikke at tage møder alene hos beboerne, hvis der er risiko for konflikter.

KEP drøfter dette med Nordstern.

11. Beboerhenvendelse

Liselotte har fremsendt mail den 21. februar 2023 med følgende punkter:

Afslutning på terrassefliser

Afslutning på flise terrassens kant, i B-rækken. Jeg opfordrer alle til lige at se det og huske at det stadig gamle dårlig gående mennesker der bor der. Samtidig vil det regne væk og underminere fliserne, så Solhusenes budget fremad rettet kommer til at rettefliser igen og igen.

Svar: Der er projekteret med skulder på 200mm i projektet. Ovenpå dette, vil der blive lagt muld i flisernes tykkelse. Denne muld, vil blive komprimeret, således at den er med til at holde på fliserne. Som udgangspunkt vurderes dette at være tilstrækkeligt. At etablere kantstøtte i beton, kan være bekosteligt, og skal også vedligeholdes.

Det er aftalt, at den udførte hældning på kanten justeres, så arealet jævnes lidt mere ud.

Huslejstigning

Hvilke kriterier er huslejstigningen beregnet ud fra?

PFN udleverede beregningsprincip, der vedlægges som bilag til referatet.

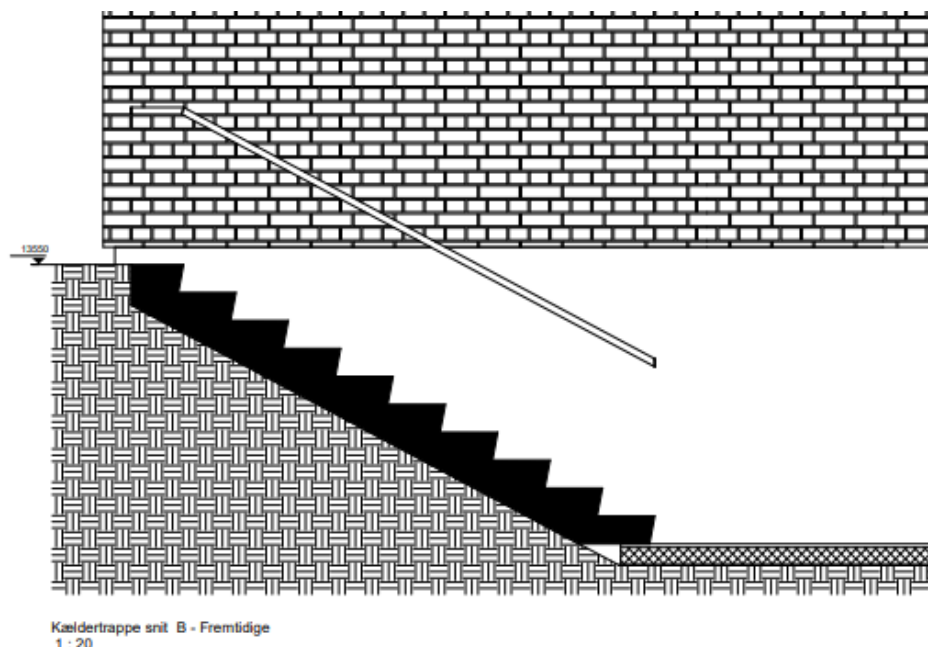
Sikringsbeslag

En beboer har forespurgt til sikringsbeslag på gavlvindue. KEP beder Nordstern montere disse.

Gelænder ved kældertrappe

Der bliver forespurgt om der kommer gelænder ved kældertrapperne.

Som det fremgår af nedenstående udklip, er der regnet med gelænder ved kældertrapperne.



Areal ved blok B5

LH gør opmærksom på, at Nordstern, jf. Khalid, ikke er klar over de aftalte ændringer på arealet foran opgangene ved blok B5, der blev drøftet på byggeudvalgsmøde den 18. november 2021. VBJ følger op på om det aftalte ændringer er blevet indarbejdet korrekt og ved tvivl om aftale, kontakter VBJ LH.

Tidsplan

BU efterlyser, at opdateret tidsplan, der kan lægges ud på hjemmesiden. KEP udarbejder.

12. Eventuelt

Rosetter

Nogle beboere har været af den opfattelse, at alle rosetter skulle udføres i rustfrit stål. Dette har ikke været hensigten. Det er kun rosetter i bruseniche, der udføres i rustfrit stål. Alle øvrige rosetter er hvide plastrossetter.

13. Kommende møder

Næste møde: Den 26. april 2023 kl. 17.15-19.45 (der serveres mad fra kl. 17.00)

Bilag

Huslejberegning