

Referat af byggeudvalgsmøde 02, afdeling 31 Rydevænget

Dato: 03.03.2022

Sted: Bestyrelseslokale v. nr. 63

Deltagere:

Peter Lykke (Organisationsbestyrelse)

Casper Vesterdahl (beboer)

Hend El-Mohammad (beboer)

Susanne Elfrom Nguyen (Beboer)

Ottmar Schäfer (Afdelingsbestyrelse, formand)

Johnny Lillethorup (Boligkontoret Århus)

John Vallant (Boligkontoret Århus)

Kirstine Skytt Mikkelsen (Boligkontoret Århus, referent)

Deltog ikke:

Abdinasir Jama (Beboer)

Troels Duus Bentzen (Beboer)

Dagsorden:

1. Velkomst og præsentation
2. Status på projektet og tidsplan
3. Kort (kaffe)pause
4. Genhusning
5. Måler/energiprojekt
6. Kommende møder
 - a. Gennemgang af designmanual for bygninger samt valg af materialer/fliser
 - b. Afstemning om legepladstilbud. *Fremgangsmåde til godkendelse.*
7. Eventuelt
8. Tak for i dag

2. Status på projektet og tidsplan

Vores rådgivere på projektet har færdigtegnet projektforslag, som vi sammen med bygherrerådgiver har gransket. Næste fase er myndighedsprojekt til Aarhus Kommune, som umiddelbart skulle være en formssag, der relativt nemt bør gå igennem hos kommunen.

Mens vi afventer byggesagsbehandlingen hos kommunen, udarbejdes der lige nu udbudsprojekt, som vi får fra rådgiverne midt i maj. Herefter frigives udbudsmaterialet, og projektet udbydes til prækvalifikation på EU-niveau. Der udvælges fem virksomheder i prækvalifikationen, som får mulighed for at byde ind på projektet. Inden uge 25 forventer vi at have valgt de entreprenører, der er bedst egnede til opgaven, på baggrund af en række forudbestemte kriterier, som endnu ikke er stillet. Entreprenørerne skal den 18.08.2022 aflevere deres samlede tilbud. Efter en gennemgang af tilbuddene udvælger vi den endelige entreprenør til opgaven.

I uge 42 er der opstart på byggeplads, hvilket betyder, at de første beboere (opgang 83) skal være fraflyttet i uge 41.

Det undersøges, om der kan findes penge til de poster, der som udgangspunkt ikke er med i projektet, men som med fordel kunne være det, fx udskiftning af døre i basisrenoverede boliger. Der blev præsenteret to oplagte muligheder for at opnå besparelser:

1. I boligtypen 3.5-T (3-vær. lejligheder) kan undlades at udskifte køkkener, da nyt køkken skal ligge samme sted som det eksisterende. Ca. 7-10 ud af 16 køkkener er nyere og i god stand og vil kunne genbruges. I disse køkkener er der restværdi på op til 70-80.000 kr. pr. køkken, hvilket vil skulle betales af renoveringen frem for af den enkelte lejer. Derudover er der udgifter til at indsætte nye køkkener, hvilket vil give en yderligere stor besparelse, hvis de eksisterende i stedet bevares.
2. Gulve i ovennævnte lejligheder skal repareres grundet renoveringen. En mulig løsning er at lægge SPC gulv, som er kompositmateriale af stenpulver og plast. Det er tyndt, slidstærkt og kan lægges ovenpå det nuværende gulv, frem for at skulle lave en fuld gulvløsning, som er væsentlig dyrere. Desuden vil det kunne medføre driftsbesparelser til vedligehold af gulve.

3. Kort (kaffe)pause

Inkl. store cookies 😊

4. Genhusning

I alt skal genhuses 58 lejligheder, hvor der ombygges til tilgængelighedslejligheder. I forbindelse med genhusningen tilknyttes genhusningskonsulent Anne Kastrup fra Boligkontoret Århus. I nær fremtid udsender Anne et brev til de pågældende beboere med oplysning om deres muligheder. Brevet skal udfyldes og returneres til Anne, som dog vil være fysisk tilstede i Rydevænget nogle udvalgte dage, hvor beboerne har mulighed for at få hjælp til at udfylde brevet.

Der er mulighed for enten at blive midlertidig eller permanent genhuset, dvs. at komme tilbage til sin egen lejlighed eller flytte permanent i en anden bolig (i eller udenfor Rydevænget). Anne kontakter og gennemfører opfølgende samtaler med de beboere, som ønsker midlertidig genhusning. Ønsker man permanent genhusning, gælder vilkårene herfor først, fra 6 måneder før ens bolig skal renoveres. Nogle boliger kan blive tilbageholdt ved opsigelse for at gøre brug af dem til genhusning. De vil blive forsøgt tidsbegrænset udlejet, indtil de skal bruges til genhusning.

5. Måler/energiprojekt

Landsbyggefonden ønsker at kende de energiforbedringer, som renoveringen i Rydevænget og lignende renoveringer har givet. Derfor er der i alle lejligheder opsat målere/sensorer, som i minimum 10 år måler luftfugtighed, temperatur og CO₂. Disse målinger sammenlignes med afdelingens energiforbrug, som indhentes via Afflad Varme – samt med data om bygningerne. Målingerne er anonymiserede og resultater gives på bygningsniveau og ikke for den enkelte bolig.

Energiprojektet er omkostningsfrit for afdelingen.

6. Kommende møder

Næste byggeudvalgsmøde afholdes midt april med det formål at gennemgå designmanualen for bygninger samt udvælge materialer, herunder et udvalg af fliser, som den enkelte beboer kan vælge mellem. Kirstine indkalder til mødet snarest. Der var enighed om, at torsdag eftermiddag passer de fleste godt.

Der vil senere blive afholdt et møde med afstemning om legepladstilbud. Forud for mødet har udvalgte legepladsfirmaer fået mulighed for at give tilbud ud fra kriterier, vi opstiller, og som tager udgangspunkt i det arbejde, der er lavet i arbejdsgruppen for udearealer.

Det blev indstillet til byggeudvalget, at deltagere afstemningen foruden byggeudvalget også omfatter arbejdsgruppen for udearealer. Dette blev bakket op og godkendt af byggeudvalget.

7. Eventuelt

Hend fortæller, at særligt børnefamilier kan være nervøse for at skulle benytte toiletvogne om natten, i perioden hvor badeværelset renoveres.

Johnny ønskede at høre byggeudvalgets holdning til forslaget om at nedlægge det ene af de to vaskerier. Forslaget skyldes, at de nye badeværelser bliver klargjort til vaskemaskiner, hvorved mange beboere i stedet vil have deres egen maskine frem for at bruge fællesvaskeriet. I stedet ville det bestående blive opgraderet. Det ville desuden blive lagt ud til en ekstern leverandør at stå for driften – og betaling ville foregå med tidsbestilling og som ”pay per wash”. Således ville kun de beboere, som faktisk benytter maskinerne, skulle betale for dem – frem for alle beboere. Umiddelbart er byggeudvalget for muligheden.

Byggeudvalget fik til opgave at overveje, hvorledes fælleslokaler, som i dag ikke bliver brugt, kunne anvendes i fremtiden. De må ikke benyttes til erhverv.