



Referat

Mødetidspunkt:	24-10-2020
Mødested:	Fælleshuset
Deltager:	Jørgen (6), Bjarne Ø (24), Merete (28), Kjeld (36), Per (38), Jan (48)
Afbud:	Erik H (4), Bjarne G (10) og Søren (20)

1 Godkendelse af dagsorden

Godkendt

2 Godkendelse af forrige referat

Godkendt

3 Emner

A. Brugervejledninger for boliger

Det er hensigten at udarbejde letforståelige brugervejledninger for tekniske anlæg og vedligeholde af indvendige bygningsdele ud fra de vejledninger vi alle har fået på en USB ved indflytningen.

Vejledningerne skal gøre mere brugervenlige og tilgængelige – bl.a. skal de findes på hjemmesiden, og skal indeholde vejledning fra alm brug, regelmæssig vedligeholde til opmærksomhed på skader og fejl og hvor man i så tilfælde skal henvende sig.

22-08-2020

Der var enighed om at det er en vigtig opgave, som kræver ret stor sikkerhed for at den information der komme ud er både korrekt og forståelig.

Enkelte deltagere er bange for at påtage sig dette ansvar. Det er dog meningen at de enkelte vejledninger skal tjekkes og teste grundigt inden de publiceres.

Arbejdet er ikke rigtig kommet i gang endnu. Afventer også afklaring af flere af de følgende punkter.

24-10-2020

Vi er ikke rigtig i gang med denne opgave. Kjeld vil udarbejde nogle forslag for derfra bedre at kunne drøfte form og indhold og dernæst om det dækker et behov/ønske hos bofællerne og bestyrelse og om Teknikudvalget vil / kan påtage sig opgaven.

Handling

Opgaverne uddelegeres til alle -
Kjeld koordinerer

Tages op senere

Tages op senere



B. Brugervejledninger for fælleshus

24-10-2020

Bjarne Ø

Bjarne Ø: Ligger inde med materiale og driftinstruktioner fra Skøde. Teknikgruppen ønsker adgang til dette materiale for at kunne udarbejde praktiske vejledninger.

C. Forslag til en brugervejledning

24-10-2020

Tages op senere

Kjeld har udarbejdet et forslag til nogle vejledninger. Herudfra kan vi mere konkret drøfte form og indhold i forhold til beboerbehov, boligselskabet forpligtelse og organisering af en vicevært rolle.

D. Færdigmelding af byggeriet

OK-bolig

- Status for 1-års gennemgang og afhjælpning af mangler.
Enighed om at det er utilfredsstillende at endelig aflevering trækker ud. Hæmmer afklaring af Teknikgruppens etablering. Hvad skal vi selv i drifter i Hjorteparken og hvordan driftes resten.
- Vi efterspørger meget hurtigt en oversigt over leverandører og garantier.

24-10-2020

Tages op senere

Bjarne Ø: Der arbejdes på sagen.

**E. Dokumentation for at ventilationsanlægget overholder
Bygningsreglement BR2020 og DS447 Ventilation i bygninger**

OK-bolig

Omfatter bl.a. følgende rapporter:

- Rapport for tæthedsprøvning
- Rapport for indregulering
- Rapport for funktionstest
- Dokumentation for energiforbrug
- Drift-og vedligeholdelsesinstruktion

24-10-2020

Tages op senere

Bjarne Ø: Der arbejdes på sagen. Mener principiel at det ikke er en sag for Teknikgruppen, idet OK-fonden er hyret som bygherrerådgiver. Kjeld mener Teknikgruppen varetager bofællernes interesse som lejere og som selvforvaltende boligforening. Det må være rimeligt at høre om prøvningerne er foretaget og med hvilket resultat. Går ud fra at alle rapporter på et tidspunkt tilhører / overdrages Hjorteparken.



F. Kvalitetssikringsrapport

OK-bolig

Det forventes at der findes en kvalitetssikringsmappe,
Har Skjøde afleveret den?

24-10-2020

Tages op senere

Samme som pkt. E

G. Energimærke

OK-bolig

Der er lovkrav om at der i fbm færdigmelding af byggeriet skal
udarbejdes et energimærke. Energimærket skal udarbejdes af en
rådgiver, der ikke har haft tilknytning til byggeriet.

Henvisning:

[https://ens.dk/ansvarsomraader/energimaerkning-af-bygninger/hvornaar-skal-bygninger-energimaerkes.](https://ens.dk/ansvarsomraader/energimaerkning-af-bygninger/hvornaar-skal-bygninger-energimaerkes)

<https://bl.dk/politik-og-analyser/hoeringssvar/udkast-til-bekendtgoerelse-af-energimaerkning-af-bygninger/>

24-10-2020

Tages op senere

Samme som pkt. E

H. Digitale tegninger

OK-bolig

Vi ønsker meget snart et komplet sæt digitale tegninger. Der er lovkrav
om at de skal foreligge.

Skal bl.a. bruges til dokumentation og til drift og vedligehold af
bygninger og tekniske anlæg.

Henvisning:

Bekendtgørelse om anvendelse af informations- og
kommunikationsteknologi (IKT) i alment byggeri, nr. 119 af 07-02-2013 -
<https://www.retsinformation.dk/eli/ta/2013/119>

24-10-2020

Bjarne Ø

Bjarne Ø:

Kjeld: Efterspørger digitale tegninger (AutoCad eller Revit) som skal
bruges til hjemmeside – bl.a. til plantegninger af boliger og terrænplan
til plejeplan.

I første omgang (meget snart) ønskes en tilfældig fil, som skal bruges til
test (konvertering og brug i MS Visio).

Det forventes at Hjorteparken senere får rådighed over det komplet
digitalt tegningsgrundlag.

I. Elforsyning

Merete

Er der planer / mulighed for til få en dag/nat-tarif?



24-10-2020

Merete har undersøgt sin el-aftale med Ørsted der er en variabel prisaftale.

Kjelds efterfølgende bemærkninger: Strømmer er billigst mellem kl. 23 og 07 (ca. 170- 175 øre/kWh og dyrest mellem kl. 18 og 20 (ca. 255-260 øre/kWh). I de øvrige dagtimer er prisen 205-215 øre/kWh. I gennemsnit over døgnet er prisen ca. 200 øre/kWh. Priser vil kunne variere hos forskellige el-selskaber.

Han man en variabel elpris-aftale kan det betale sig at sætte vaskemaskine og opvaskemaskine til at arbejde om natten og bruge mindst mulig strøm mellem kl. 18 og 20.

Der kan også tegnes fastpris-aftaler, hvor prisen er låst fast over 12, 24 eller 36 måneder. Her vil den faste pris typisk være 195-197, 197-199 og 199-201 øre/kWh.

Det vil kun være i de 8 nattetimer, en variabel elpris-aftale er lavere end ved en fast elpris-aftale.

Med minder det strømforbrug, der kan flyttes hen til natten (vask og tørring af tøj og opvask) udgør mere end ca. 45-50% af det samlede elforbrug kan en variabel elpris aftale IKKE betale sig.

J. Dæmpning af stibelysning.

OK-bolig

Kan det lade sig gøre?

24-10-2020

Punktet bør tages
op igen

Bjarne Ø: Det teknisk muligt at dæmpe stibelysningen, men mener det nuværende lysintensitet er efter reglerne.

Kjelds efterfølgende bemærkninger: Det er ikke lykket at finde regler eller vejledninger, der præcist angiver hvilken lysintensitet, der kræves.

Det bør tages på et fællesmøde om stibelysningen er for meget eller for lidt og om den er generende for enkelte boliger.

K. Måling af varmemåling og varmeregnskab

OK-bolig

- Fungerer varmemålerne / hvornår kommer målerne i orden
- Hvordan vil måleren blive aflæst: manuel eller ved fjernaflæsning
- Hvordan er Brunatas rolle i forbindelse med aflæsning og udarbejdelse af årsregnskab?
- Hvordan tages der hensyn til drift og afskrivning af jordvarme og solcelleanlæg, der jo er en del af varmesystemet?

24-10-2020

Bjarne Ø

Alle varmemålere skulle være i orden nu.

Bjarne Ø vil det næste stykke tid besøge alle boliger og se om målerne nu registrerer forbrug.



Teknikgruppen vil omkring årsskriftet sikre at alle får aflæst deres forbrug ved at der tages foto af målerne.

L. Toilettet

Skyller vores toiletter godt nok? Flere har toiletter, der blot hælder vand ud i kummen uden at rense siderne ordentligt.

24-10-2020

Der er enighed om at de leverede toiletter er af for dårlig kvalitet. Det anbefales at Hjorteparken ved udskiftning finder et toilet af bedre kvalitet.

M. Temperatur af det varme vand

Det tyder på at temperaturen på det varme vand ikke lever på til kravene i Bygningsreglementet.

I BR 18 §411 (Varmt vand) står:

”Anlæg til produktion af varmt brugsvand skal under hensyn til varmtvandstapstedernes antal og anvendelse kunne yde en tilstrækkelig vandmængde og vandstrøm. Vandinstallationen skal udformes, så temperaturen på det fremførte vand i alle dele af vandinstallationen under den forudsatte brug ikke falder til under 50 °C. Ved tapstederne skal den forudsatte temperatur være tilstede uden besværende ventetid under hensyn til energiforbrug, vandforbrug og hyppigheden af installationens brug. Ved spidsbelastning, som ikke er omfattet af den forudsatte brug, må vandtemperaturen ikke falde til under 45 °C. Der skal samtidig tages hensyn til bakteriebekæmpende tiltag, hvilket kan anses som opfyldt ved at følge Rørcenteranvisning 017 Legionella - Installationsprincipper og bekæmpelsesmetoder.”

Nærme undersøgelse bør sættes i gang – Per er tovholder.

24-10-2020

Per J

Per J har målt temperaturen til ikke over 46°C og ønsker forsyningstemperaturen sat op.

Bjarne Ø hævder, at den nuværende temperatur er tilstrækkelig. Der er dog ikke noget problem i at indstille forsyningstemperaturen til en højere værdi - vil give et større varmetab.

Per J vil undersøge temperaturen i boliger i yderpunkterne af forsyningen.

Punktet vil blive taget op igen.

N. Vandforsyning til havevanding.

OK-bolig

- Hvad er planen for etablering af udtage for vand til havevanding?

24-10-2020

Per J

Per J og Co har etableret en brønd med udtag til havevanding.



Skal færdiggøre med kobling til havevandingslager.

O. Forøgelse af vandtryk i vores vandforsyning.

- Forslag om at etablere en hydrofor i teknikkælder.

24-10-2020

Vi går ikke pt videre med det forslag.

P. Røgalarm

Kjeld

- Afventer tilbud fra elektriker.
- Gennemgang af de to alternativer systemer.

24-10-2020

Kjeld har et tilbud på røgalarmen, der kan afstilles og testet fra nedefra.

Afventer pga. økonomien i Hjorteparken

Q. Blødgøringsanlæg

OK-bolig

- Efter at vi har fået installeret blødgøringsanlæg bør beboeren undersøge om nogle af deres hårde hvidevare skal justeres. Vandets hårdhed er 8 °dH.
- Er driften herunder bestilling og påfyldning af samt sat i system?

24-10-2020

Der er styr på driften.

Vandet giver stadig kalkafsætning i toiletter. Der er kommet en vis afsmag i vandet.

El-stander til elbiler

OK-bolig

Har vi fået levere det vil skal i fbm projekter?

24-10-2020

Ingen bemærkninger – Bjarne Ø arbejder med sagen.

R. Solpaner på fælleshus

OK-bolig

Er der en plan for vedligeholdelse (renvaskning) af solpaneler?

24-10-2020

Vi mangler en driftsmanual. Jfr. pkt. B

Bjarne Ø

S. Udskiftning af filtre i varmegenvindingsanlæg

24-10-2020

Per J

Vi vil i Hjorteparken fremover selv stå for udskiftning af filtre i ventilationsaggregaterne. Per vil være behjælpelig.

Aggregaterne er pt. indstillet til at kalde på service (rød alarm blinker lange blink) hver 3 måned.

Foreløbigt ændres udskiftningen til hver 4 måned.



Første udskiftning vil ske ca. 1/11-2020

Næste udskiftning ca. 1/3-2021

T. Bedre udnyttelse af vores Solpaner

Kjeld

Undersøges om det kan betale sig at installere en eller anden form for batteri, så vi kan bruge mere af den producerede løsning selv.

Nu sender vi ret meget overskudsstrøm ud i det offentlige elnet til en meget lav pris – lille indtægt for Hjorteparken.

24-10-2020

Kjeld

Afventer

U. AV-udstyr i fælleshus

Kjeld

Det skal undersøges om det er muligt at tilslutte PC og Appel udstyr trådløs til projekter og gøre det brugervenligt for så mange som muligt at bruge de mange muligheder uden hjælp.

24-10-2020

Kjeld

Der er gennemført en ny opsætning. Kjeld har udarbejdet en brugervejledning som ligger i underskabet. Indimellem er der lidt knas som Kjeld undersøger og prøver at løse.

V. Akustik og lydisolering

I byggeprogrammet afs. C4 står at de bygningsakustiske forhold stikprøvevis (25%) skal eftervises med kontrolmålinger.

24-10-2020

Punktet bør tages op igen

Ikke behandlet.

4 Organisering

Kjeld har udarbejdet et forslag til nyt kommissorium.

Vi afventer afklaring af en del forhold herunder færdiggørelse af byggeriet og reaktioner fra bestyrelsen samt øvrige beboers forventninger inden vi kan gøre kommissoriet færdigt.

Desuden skal det også drøftes om Teknikgruppen bør være et udvalg eller gruppe og hvilken forskel det gør.

Lars S (16) var inviteret til dette møde for at tage hul på dette emne. Håber vi kan få en afklaring på et senere møde.

5 Næste møde

Ikke bestemt