



Byggegruppen – Rio Mira

Referat af byggemøde nr. 47 afholdt den 26. januar 2023, hos Hans Kristian
Møde 47 var oprindeligt indkaldt til 12. december 2022, men måtte flyttes til 26. januar 2023
Næste møde: 19. april 2023 kl. 16

Til stede:

Hans Kristian

Hanne

Marianne

Karin R (afbud)

Claus O (ref)

Ole W

Søren H

Poul W

Christian L

Referatet er ikke en ordret gengivelse af mødets forløb, men et referat af de beslutninger, der blev taget og de væsentligste argumenter for og imod.

Godkendelse af sidste referat Byggemøde 46:

Der var ikke kommentarer til sidste referat. (findes på hjemmesiden)

Bemærk: Da hjemmesiden ikke sorterer efter mødedato, men efter hvornår et dokument lægges op ligger mødereferaterne ikke i kronologisk orden.

Hovedhuset:

Brugsvandrør: Alle brugsvandsinstallationer i Hovedhuset er udskiftet inkl. nye armaturer.

VVS-arbejdet er udført af Florian (rørarbejder) og Ze flise og øvrige murer arbejder samt malerarbejdet. Herudover har badeværelset gennemgået en omfattende renovering.

Opfølgende arbejder:

Søren H undersøger under sit ophold på Quintaen (februar 2023) om fremløb af varmt vand til køkken sker indenfor rimelig tid. Hvis fremløbstid er uacceptabel lang overvejes om gamle el vandvarmer skal genmonteres.

I forhold til oprindeligt projekt er rørføring ændret og føres synligt i bl.a. køkken. Det blev besluttet at der ikke etableres inddækning af synlige rør.

Nyt varmeanlæg: Der er etableret nyt varme anlæg til rumopvarmning (radiatorer) og opvarmning af brugsvand i Hovedhuset. Opvarmning via varmeveksler (luft til vand). Udført af Odelectric, Odemira Brændeovnen er bevaret til supplerende rum opvarmning.

Opfølgende arbejder:

1. Der er udarbejdet en *bruger manual* af Åse, der med familie var de første på Quintaen efter etablering af det nye varmesystem. Manualen kvalitets sikres af **Søren H** (februar 2023). Brugervejledningen skal derefter ligge tilgængelig i Hovedhuset.
2. *Teknisk manual* på portugisisk bliver efter aftale med Ze lagt ved anlægget. **Claus O** tager manualen med til Quintaen (marts 2023)
3. Der skal udarbejdes en *vedligeholdelse aftale*, der sikrer at anlægget serviceres med krævede intervaller (almindeligvis årligt). Både for at sikre driftsstabilitet og for at bevare produktgarantier. **HK** aftaler med Ze at vi får udkast til aftale
4. Der er som tillægsarbejder bestilt at der *føres yderligere el* frem til køkken (induktionskomfur) og at der *føres el* frem til p pladsen med blik på at etabler el lade standere til elbiler. Disse arbejder er ikke udført. **HK** rykker Ze

Andre arbejder i Hovedhuset: Fællesmødets har bedt om Byggegruppen om en vurdering af mulighederne for *etablering af opvaskemaskine* i Hovedhuset. Byggegruppen vurderer at en sådan installation vil kræve ny fremføring af el, etablering af kloak og ombygning af de murede vanger i køkken. Foreløbig pris på disse arbejder inkl. Indkøb af opvaskemaskine ca. 30.000 kr. Byggegruppen anbefaler, i lyset af alle de andre påkrævede arbejder, at der ikke bruges penge på ombygning og indkøb af opvaskemaskine. Opvaskemaskiner skal for at fungere optimalt løbende tilføres afspænding og salt.

Facader Hovedhuset: Hovedhusets vægge er jordvægge og dermed sarte og kræver en ny facadebehandling. I dag er væggene kalkede muligvis med et eller flere lag plastikmaling. Byggegruppen planlægger at ændre dette til en silikatmaling som på de øvrige huse. (forlænget levetid) Det kræver en nænsom afrensning/ afvaskning (ikke højtrykspuling) af facaderne med efterfølgende priming af underlaget inden silikatmaling.

Der foreligger et tilbud fra Ze dateret 13-01-2022 på 59.115 kr. inkl. moms og sociale ydelser

Det samlede budget for alle arbejder på Hovedhuset er præsenteret i GFFP. tilbud er accepteret og aftaler gennemgået med Zé.

Forslag om en form for overdækning (ca. 1 m, dvs. tre tegl) af hele Hovedhuset vest facade mod Sletten for at beskytte mod regn, beskytte døren og det udendørs "køkken" var der ikke helt enighed om. Der skal produceres skitser til afklaring. **HK**.

Facadearbejderne udføres når vejret tillader det og igangsættes i foråret 2023. Det forventes at Hovedhuset kan bruges i hele perioden, om end der vil være visse gener.

Porcos:

Tag: HK har ved gennemgang af tag i 2021 på Porcos konstateret tærede lægter. Spær lettere nedbøjet men ellers ok. Der skal derfor ske en opretning af spær (lasker), monteres nye lægter og oplægges tegl. Det forventes at der er tilstrækkeligt med eksisterende tegl til tagfladen mod Sletten.

Mod øst lægges nye tegl med mindre eksisterende gamle tegl fra Hovedhuset kan anvendes og findes i tilstrækkeligt omfang. Det forventer vi ikke.

Tegl er i flg. HK umiddelbart til at købe. Skal være indkøbt inden arbejdet går i gang.

En let forhøjet tagflade muliggør en forøget isolering af under tagfladen. (100 mm) Indvendig beklædning berøres ikke. Den let forhøjede tagflade muliggør tegl afslutning ud over de to gavle.

De i taget førte eksisterende el ledninger skal skiftes.

Taget reoveres én tagflade ad gangen og der dækkes med presenninger under arbejdets udførelse. Det forventes at Porcos kan anvendes under arbejdernes udførelse.

Arbejdet skal koordineres med etablering af terrasse overdækning ved køkken og ændring af skorsten. (se nedenfor).

Der er udarbejdet projekt på arbejdet med tilhørende tegninger, gennemgået GFFP og fællesmødet.

HK har talt med lokal tømrer og Zé, tilbud modtaget fra Zé, men der er ikke valgt entreprenør endnu.

Overdækning: For at udvide brugsarealet i og omkring Porcos er det besluttet overdække terrassen ud for køkkenet. Åben til alle tre sider. Der foreligger skitse tegning på overdækning. (se Hjemmesiden under Byggegruppen) Der var dog indvendinger i forhold til den nødvendige frihøjde under det nye halvtag. Udformningen skal sikre at der er frihøjde nok til at man kan bevæge sig uhindret og bekvemt under hele overdækningen.

Der var enighed om at Quintaens samlede udtryk skal respekteres. (materiale og farvevalg). Visse byggetekniske udfordringer med tæthed, afledning af regnvand ved sammenskårede tagflader mm. løses på stedet.

Louise, Keld, Louis og HK har aftalt procedure i forbindelse med overdækning så Bourgonvillaen bevares. Det er tidligere aftalt at Landskabsgruppen står for nedbrydning af eksisterende blomsterkummer og håndtering af Bourgonvilla. Byggegruppen kommer med oplæg til tidsplan.

Det blev besluttet:

Pga. den uafklarede situation vedr. bebyggelsesprocent og lovliggørelse af eksisterende bygninger må overdækning af arealet afvente en afklaring af om en sådan overdækning har indflydelse på opgørelsen af bebyggede m² Det er derfor ret presserende at der kommer en afklaring af disse forhold. **Marianne A** sender navn og kontaktadresse til lokal entreprenør, som måske kan være behjælpelig med at få fremdrift i sagen om bebyggelsesprocent.

Udførelse skal, når arbejderne kan påbegyndes, koordineres så arbejder på tag, overdækning af terrasse, evt. arbejder på skorsten plantekasser, beplantning mm. sker i et hensigtsmæssigt forløb med optimal udnyttelse af stillads.

Ansvarlig: HK

Casa Portuguese:

Indvendige vægge: Der er løbende problemer med for høj luftfugtighed og opstigende grundfugt i perioder med meget regn og kulde. Ze indsætter løbende affugtere i alle huse når der er behov.

Der findes ikke nogen endegyldig løsning på dette problem andet end løbende vedligeholdelse.

Anvisning: Væggen børstes ned med en stiv kost og males med diffusions åben limfarve (findes i kontoret)

Ombygning af garage: Der foreligger flere planløsninger til indretning af flere værelser i garagen. Endelig beslutning afventer bygning af maskinhus

Messinha:

Indvendige vægge er afskallet pga. fugt optrængen.

Det blev besluttet: Samme som Portuguese

Langhuset:

I lyset af den langstrakte proces med tilladelse til nedrivning af Langhuset og opførelse af ny bygning fortsætter den løbende vedligeholdelse.

Der er:

- skiftet enkelte rådne spær og lægter
- ormædt køkkenbordplade er udskiftet
- etableret vandvarmer i køkken med tilhørende forlængelse til udendørs bad.
- Facaden er malet 2021

Nedbrydning af murværk fortsætter dog og husets restlevetid er begrænset

Økonomi:

For at give grundlag for prioritering mellem de mange ønsker om forbedringer, der er i grupperne, vil Byggegruppens opstille en budgetøkonomi, der rækker minimum 5 år frem. En sådan langtidsbudgettering vil naturligvis være behæftet med en del usikkerhed og må løbende justeres og konkretiseres, men et første udkast vil i overskrifter se ud som følger:

Renovering af facader Hovedhuset:	70.000 kr. (udførelse 2023)
Etablering af nyt varmesystem i Porcos	150.000 kr. (2024)
Etablering af nyt varmesystem i Messinha	150.000 kr. (2025)
Tagarbejder Porcos	80.000 kr. (udførelsestidspunkt uafklaret)
Nyt maskinhus	85.000 kr. (udførelsestidspunkt uafklaret)
Nyt Langhus	2.000.000 kr. (udførelsestidspunkt uafklaret)
Løbende mindre vedligeholdelses opgaver	50.000 kr. (årligt)
Etablering af flere solceller	uafklaret.

Generelt:

Skorstene: Skal løbende renses. **HK** aftaler med **Ze**. Med en langsigtet plan for ændring af varmesystemet i alle husene skal afhængigheden af brændeovne blive minimeres vedligeholdelsesindsatsen derfor nedsættes og luftkvaliteten forbedres.

Nye hovedvandleddninger: Er udført, men der er stadig enkelte mangler; herunder ny vandleddning til køkken i Messinha. Brønd ved Messinha er etableret synligt med dæksel i terræn. (v. tørrepladsen). Der er stophaner – én til Portuguese og én til Messinha. Brugsvand ledning til køkken i Messinha er ikke udført. Ze rykker entreprenøren. Arbejdet kræver at der etableres en fordeler brønd og at der hugges op i betonklaplageret rundt om huset frem køkken. Arbejdet skal tilrettelægges så huset er uden vand så kort tid som muligt. Tilslutning i begge ender bør kunne udføres samme dag. **Gentagelse**

Der har været brud på vandleddning, som er udbedret af entreprenøren.

Samarbejds problemer.

Der opstår med jævne mellemrum konflikter mellem især Ze og Louis. Meget grimt sprogbrug parterne imellem går ud over de opgaver, der skal udføres. Byggegruppen opfordrer derfor til at der tages en principiel stillingtagen til om hvordan de personer, der arbejder på Quintaen, er organiseret. Både for at

sikre at det er gennemskueligt hvad foreningen betaler for, men også for at sikre at der er klare retningslinjer i forhold til ansvar og sikkerhed. CL og HK tager det op på næste møde i GFFP.

Andre arbejder og undersøgelser:

1. Boldbanen – **HK** kontakter Ze med henblik på at få prissat/udført allerede aftalt arbejde. Ikke prissat. Arne Øland har foreslået Paddle bane. Vi afventer konkret forslag
2. Multlokum – Et projekt der har levet i mange år, men ikke er realiseret. HK foreslår at projektet kombineres med trappe til nedre kildedal. Arne Øland har tilkendegivet interesse for at medvirke i projektet. HK fremlægger samlet plan og projekt for mult lokum i træbygning med tegltag.
3. El lader til p pladsen – Det må forventes at der i snarlig fremtid kommer medlemmer til Quintaen i elbil. Så vil der være behov for el lade stander - **SH** undersøger hvilke muligheder der er i Portugal.
4. Det blev foreslået at der udarbejdes en rullende vedligeholdelsesplan, der kan sikre at huse og installationer vedligeholdes med rette intervaller – **Jørgen Fenger** sender plan, der tidligere er udarbejdet. Ideen tages op igen på kommende møde
5. Budgetoversigt. Der blev udtrykt ønske om at alle grupper løbende skal kunne følge med i den aktuelle status for gruppens års budget. Et sådant værktøj vil i høj grad involvere kassereren så det må diskuteres i GFFP
6. Adm. gruppen eller GFFP skal orientere Årsmødet (eller via Nyhedsbrevet) om ansættelsesforhold og fordelingen af opgaver mellem de lokalt ansatte og øvrige, der arbejder for os på Quintaen. Herunder også om de forsikringsforhold der gælder for de personer, der udfører arbejde på Quintaen.
7. Sikkerhed, i bred forstand, skal indtænkes i alle arbejder. Alle grupper opfordres til at behandle sikkerhed som en del af deres beslutninger.

Eventuelt

CO meddelte at hans deltagelse i Byggegruppens arbejde sættes på pause i 6 – 9 måneder pga. engagement i andre opgaver udenfor foreningen

Således opfattet:

CO og HK

Referat c/c til formanden og medlemmer af GfFP