



Byggegruppen – Rio Mira

Referat af byggemøde nr. 48 afholdt den 18. april 2023, hos Hans Kristian

Næste møde: Ikke aftalt

Til stede:

Hans Kristian

Hanne (afbud)

Marianne (afbud)

Karin R

Claus O (ref)

Ole W (afbud)

Søren H

Poul W

Christian L (afbud)

Arne Øland

Godkendelse af referat fra Byggemøde 47:

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.

Formanden bød vores nye medlem Arne Øland velkommen.

Arne vil arbejde for at få anlagt muldlokum og paddel bane. Andre interesserede er velkomne.

Hovedhuset:

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

Herudover har badeværelset gennemgået en omfattende renovering med nyt spejl og lys

Disse arbejder suppleres med følgende:

- Da ventetiden på at få varmt vand frem til køkkenvasken er for lang, med deraf følgende vandspild, opsættes den gamle el vandvarmer igen på loftet over køkkenet.
- For at mindske vandforbruget opsættes vandspare indsats i bruse hovederne i badeværelset.
- Nyt spejl og lampe på toilet

Oplysning til alle medlemmer: Der kan åbnes for varmt vand i udekøkken ved at åbne hanen under køkkenvasken.

Nyt varmeanlæg: Der er etableret nyt varme anlæg til rumopvarmning (radiatorer) og opvarmning af brugsvand i Hovedhuset.

Der har været driftstop et par gange sandsynligvis fordi der ved brug af flere elektriske apparater samtidigt kan opstå et spændingsfald, der får varmepumpen til at stoppe.

Det er aftalt med Ze at leverandøren gennemgår anlægget for at sikre optimal funktion.

Oplysning til alle medlemmer: Medlemmerne anmodes om ikke at justere det display der er i Fællesrummet. Se brugervejledningen der er hængt op på tavlen i gangen

Opfølgende arbejder:

1. 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** har aftalt med Ze at vi får aftale med Odelctric om serviceeftersynet.
2. Tilbud på tillægsarbejder bestilt:
 1. at der føres *yderligere trefaset el* frem til Hovedhuset for at tilgodese forøget elforbrug ved evt. etablering af induktionskomfur. Der var i byggegruppen ikke enighed om hvorvidt induktionskomfur er bedste løsning. **PW** undersøger muligheder og vender tilbage.
 2. at der føres el frem til p pladsen med henblik på at etablere el lade standere til elbiler.
 3. at der etableres ny inddækning af varmepumpens ude del.

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 kræver en ny facadebehandling. I dag er væggene kalkede muligvis med et eller flere lag plastikmaling. Det ændres til silikatmaling som på de øvrige huse. (forlænget levetid) Efter nænsom afrensning/ afvaskning (ikke højtrykspuling) af facaderne med efterfølgende priming påføres silikatmaling.

Der foreligger et nyt tilbud fra Ze dateret 18-04-2023 på 8.817 Euro. inkl. moms og sociale ydelser.

Herudover etableres tagrender over vest facaden for at beskytte mod regn. Renden føres 20 cm ud over gavl uden ende stykker. Det skal sammen med landskabsgruppen undersøges hvorvidt der kan laves en praktisk opsamling af regnvand.

Arbejderne opstarter 1. maj og løber til 26. maj 2023. Det er muligt at bo i Hovedhuset under renoveringen.

Herudover:

- justeres alle døre og monteres med tætningslister udvendigt. Døre og vinduer males. Udføres i regning.
- Afløbsrør under vask i udekøkken udskiftes. Udføres i regning.

Porcos:

Taget på Porcos trænger til renovering. Omfang og udførelse – se referat nr. 47. Findes på hjemmesiden. Pga. den uafklarede situation vedr. bebyggelsesprocent og lovliggørelse af eksisterende bygninger må tagarbejdet samt overdækning 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 har sendt navn og kontaktadresse på lokal entreprenør til Jørgen Lycke som sender nødvendige informationer til entreprenør. Måske kan han være behjælpelig med at få fremdrift i sagen om bebyggelsesprocent. **Gentagelse**

Ad hoc gruppen der arbejder for en afklaring af arealforhold prøver via Louise /Alzeira at få etableret en kontakt til en advokat i Odemira som efter sigende har arbejdet med sådanne sager tidligere.

Porcos:

Toilet: Ze undersøger hvorfor der er lugtgener på toilettet.

Casa Portuguese:

Indvendige vægge: Løbende vedligehold som omtalt i referat nr. 47

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

Messinha:

Store opholdsrum males.

Trappe mod gård repareres

Ny vandledning til køkken i Messinha er udført. Tilkoblet brønd i terræn. (v. tørrepladsen). Der er stophaner – én til Portuguese og én til Messinha.

Ze monterer betonrør over stophaner for beskyttelse af påkørsel og sol.

Langhuset:

I lyset af den langstrakte proces med tilladelse til nedrivning af Langhuset og opførelse af ny bygning fortsætter løbende vedligeholdelse i et omfang så Langhuset stadig kan bruges.

Døren til terrasse males.

Nedbrydning af murværk fortsætter dog og husets restlevetid er begrænset

Maskinhus:

I lyset af arealproblematikken arbejdes på en alternativ udformning af maskinhuset, der ikke belaster bebyggelsesprocenten og kan opføres uden byggetilladelse.

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
Etablering af flere solceller	uafklaret.
Etablering af trefaset el	afventer tilbud.
Muld lokum	5.000 kr.
Løbende mindre vedligeholdelses opgaver	50.000 kr. (årligt)

Generelt:

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

Andre arbejder og undersøgelser:

1. Boldbanen – **HK/Zé** har gennemgået reparation af trådhegn og belægning. Ikke prissat. Arne Øland har foreslået Paddel bane. Vi afventer konkret forslag
2. Mult lokum – Et projekt, der har levet i mange år, men ikke er realiseret har nu fået nyt liv og med ny placering (på Christians initiativ) op mod gamle ruin væg. Forventet opbygning Christian HK og Arne Ø september 2023.
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. Solcellepanelerne renses – **Ze**
6. Gynger renoveres – Poul (efteråret 2023)

Eventuelt

CO meddelte jf. sidste referat 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