



**Gårdene og Buerne**  
**Udskiftning af vinduer og døre m.v.**

2017-04-27  
Sag 8637 og 8638  
cg

## **Byggeudvalgsmøde nr. 01.**

**Dato: 25.04.2017 kl. 18.30**

**Mødested: Fælleshuset i Kirsebærgården**

**Næste byggeudvalgsmøde:** aftales individuelt for Gårdene og Buerne.

### **Mødedeltagere:**

Mette Jakobsen	(MJ)	Byggeudvalg – Buerne (Oldbuen)
Steen Groth	(SG)	Byggeudvalg – Buerne (Oldbuen)
Renata Aagaard	(RA)	Byggeudvalg - Buerne (Rimbuen)
Kalinka Bendix	(KB)	Byggeudvalg - Buerne (Rimbuen)
Lars Bierring	(LB)	Byggeudvalg - Buerne (Rimbuen)
Sivan Aytimur	(SA)	Byggeudvalg - Buerne (Eksebuen)
Kim Freiler	(KF)	Byggeudvalg - Buerne (Eksebuen)
Jørn Mikkelsen	(JM)	Byggeudvalg - Gårdene (Troldnøddegården)
Peter Jakobsen	(PJ)	Byggeudvalg - Gårdene (Troldnøddegården)
Erik Rosgaard	(ER)	Byggeudvalg - Gårdene (Kirsebærgården)
Kirsten Burmeister	(KBM)	Byggeudvalg - Gårdene (Kirsebærgården)
Dennis Skjoldborg	(DS)	Byggeudvalg - Gårdene (Blommegården)
Kent Aabjerg Nielsen	(KA)	Byggeudvalg - Gårdene (Blommegården)
Ole Baundal	(OB)	Ejendomsmester
Yasir Malik	(YM)	Bo- Vest
Michael Rønne	(MR)	Torkil Laursen A/S
Caroline Gamain-Nørgaard	(CG)	Torkil Laursen A/S (ref)

*Kommentarer efter mødet er angivet med kursiv.*

*PowerPoint vedlægges ikke, men indarbejder i relevant omfang.*

### **0. Bemærkninger til sidste referat/møde**

Ingen bemærkninger dette er første møde.

### **1. Præsentation af de ansvarlige fra Torkil Laursen**

MR gav en præsentation af Torkil Laursen og medarbejdere på sagen.

### **2. Overordnet gennemgang af projekts faser**

MR og CG informerede herom og punkter fra PowerPoint indskrevet.

- Tilstandsrapport

- Registrering
- Projektering
- Udbud
- Licitation
- Indstilling
- Udførelse

#### Registrering og projektering – Gårdene og Buerne

Herunder punkter der skal drøftes med byggeudvalget i Gårdene og Buerne:

- Vinduer og døre  
Vinduer og døre klasse A (3 lags glas)  
Typer m.v.: træ/alu/komposit, glas, greb, lås, ringeklokke, postkasser, navneskilte m.v.  
Farver  
Åbningsmuligheder
- Øvrige arbejder (særskilt for hver afdeling)
- Byggeplads
- Entreprenører
- Andet  
Spm. er der foretages miljøundersøgelse.  
TL kontakter OB ved supplerende oplysninger om bebyggelsen.

#### Registrering og projektering – Gårdene

Herunder punkter fra tilstandsrapport som skal undersøges, drøftes og tages stilling til. Disse skal drøfte med byggeudvalget efter nærmere registrering i Gårdene:

- Øvrige arbejder  
Revner i murværk  
Sokkel reparation  
Malerbehandling af sålbænke

Udskiftning af fuge ved inddækning ved murværk  
Reparation/udskiftning af defekte tagrender og nedløb  
Loflemme tætning  
Etablering af gangbroer i tagrum

#### Registrering og projektering – Buerne

Herunder punkter fra tilstandsrapport som skal undersøges, drøftes og tages stilling til. Disse skal drøfte med byggeudvalget efter nærmere registrering i Buerne:

- Øvrige arbejder  
Murværk net i studsfiger  
Afræsning af graffiti  
Sokkel reparation  
Undersøgelse af overgang mellem sokkel og let facade  
Undersøgelse af bulede plader  
Undersøgelse og registrering af defekte/skadet bræddebeklædning

Reparation/udskiftning af tagrende og nedløb  
Mosafresning af mosbegroning på tagpap  
Loflemme tætning  
Hævning af gangbroer i tagrum  
Eftergang af skadet tagsten

Isolering af gavle (tilkøb)  
Tilbygning i gavle (tilkøb)

Der var en dialog især om vinduer og døre herunder er opsummering heraf.

Det er byggeudvalg, BO VEST og TL (rådgiver) der tager beslutningerne om de valgte løsninger.

Der blev snakket om arkitektur. TL tager udgangspunkt i at den eksisterende opdeling/arkitektur bibeholdes. Såfremt der ønskes ændring heraf, skal det undersøges om dette vil kunne godkendes og de skal evt. søges tilladelse hertil. TL udarbejder forslag.

Der blev spurgt til om farver bibeholdes. TL tager udgangspunkt i at den eksisterende farver bibeholdes. Såfremt der ønskes ændring heraf, skal det undersøges om dette vil kunne godkendes og der skal evt. søges tilladelse hertil. *Obs. der er ikke med i nuværende aftale at f.eks. felter mellem f.eks. døre også males. TL er ved at undersøge med kommunen om der er krav hertil.*

Vindues typer skal min være klasse B iht. krav i bygningsreglementet (BR15). TL anbefaler klasse A (3 lag vindue), da det er en mindre tillægspris for et bedre vindue i forhold til de samlet byggeomkostninger.

Beboerne påtalte fugt problemer med fugt og skimmel vækst i boliger. Gamle vinduer giver kondens og tilføjer lejligheden fugt. YM tager stilling til, om der skal foretages en nærmere undersøgelse af fugt/ skimmel problemer i lejlighederne og evt. tiltag.

TL anbefaler at, der anvendes vinduer med alu. udvendig (således at de stort set er vedligeholdelse fri), trækarm indvendigt og vinduertype med træ/alu/komposit pga. levetid, mindre varmetab og mindre vedligeholdelse.

TL undersøger om der er behov for særlige lydruder i forbindelse med trafikstøj nogle steder i bebyggelserne. Nye 3 lags vinduer giver en bedre lyddæmpning end gamle termoruder.

Der blev snakket om der evt. skal rå glas i nogle glas felter. Dette drøftes med byggeudvalget til næste møde.

Der blev snakket om der evt. andre åbningsmuligheder. Dette drøftes med byggeudvalget til næste møde.

I nuværende aftale er der tages udgangspunkt i at eksisterende lysninger genbruges. Beboerne påtalte ringe kvalitet af lysninger. Der var bekymring om hvorledes løsningen fuge/dampspærre funktion kan etableres ved udskiftning. TL vil være opmærksom på dette i registreringen. Der hentes evt. særpris på udskiftning af lysninger.

Der tages højde for tyversikringsklasse, ofte har kvalitetsvinduer dette automatisk. Der blev snakket om nøgletås inde, og der blev oplyst at der i den forbindelse skal tages hensyn til flugtveje.

Der vurderes og medtages friskluftventiler.

Der medtages at vinduer kan stå i ventilations stilling.

Der medtages sikkerhedsglas i glas døre og det vurderes om der andre steder anbefales sikkerhedsglas.

Med i projektet er at TL og BO VEST i samarbejde søger om salg af energibesparelse.

Projektet omfatter boliger og ikke fælleshus samt vaskeribygninger.

I fælleshus i Rimbuerne er et utæt vindues parti. YM og TL snakker sammen om dette skal undersøges nærmere og medtages i projektet.

### 3. **Byggeudvalgets rolle og ansvar**

YM udlevende BO Vests folder "Byggeudvalgets rolle og ansvar" og forklarende herom.

YM fremsender kontakt info mails på byggeudvalgene og ejendomsmester til TL.

### 4. **Præsentation af tidsplan**

MR præsenterede det oplæg til tidsplan som MR og YM havde som oplæg.

Gårdene projektering maj og udførsel okt.17-marts 18.

Buerne projektering juni-aug. og udførsel april –aug. 18.

Byggeudvalget ønsker ikke opstart af vinduesudskiftning m.v. i efterår/vinter.

Der blev aftalt at der flytte udførsel til forår 18 og licitation til sep. for både Gårdene og Buerne.

Projektering starter stadigvæk nu for ført Gårdene og herefter Buerne.

Fordelene ved at udskyde udbud samt udførsel er at der ikke bygges i de kolde måneder, entreprenørerne regner pris efter sommerferien (som i nogle tilfælde kan betyder en mere fordelagtig pris) og TL samt byggeudvalg har mere tid til projektering/afklaring.

TL og BO VEST udarbejder oplæg til ny tidsplan. YM melder dette ud til beboerne.

*Nyt oplæg til tidsplan - Gårdene:*

<i>Aftaler vedr. besigtigelse:</i>	<i>April</i>
<i>Besigtigelse/opmåling:</i>	<i>Ultimo april- primo maj</i>
<i>Projektering:</i>	<i>Maj-juni</i>
<i>Udbud:</i>	<i>Medio aug.</i>
<i>Licitation:</i>	<i>Primo sep.</i>
<i>Indstilling/accept:</i>	<i>Medio sep.</i>
<i>Udførsel:</i>	<i>Marts-aug. 2018</i>
<i>Byggeudvalgsmøder: uge 20, 23 og 38 (inden byggestart)</i>	
<i>Beboermøde jan. 2018</i>	

*Nyt oplæg til tidsplan - Buerne:*

<i>Aftaler vedr. besigtigelse:</i>	<i>Maj</i>
<i>Besigtigelse/opmåling:</i>	<i>juni fra uge 25</i>
<i>Projektering:</i>	<i>juni-ultimo aug.</i>
<i>Udbud:</i>	<i>Sep.</i>
<i>Licitation:</i>	<i>Primo okt.</i>
<i>Indstilling/accept:</i>	<i>Medio okt.</i>
<i>Udførsel:</i>	<i>April-aug. 2018</i>
<i>Byggeudvalgsmøder: uge 27, 32 og 41 (inden byggestart)</i>	
<i>Beboermøde jan. 2018</i>	

### 5. **Varslinger herunder registrering af eksisterende forhold**

Kommende varslinger:

Registrering	BO-VEST (til udvalgte lejligheder)
Spørgemøde	BO-VEST (til udvalgte lejligheder)
Udførsel	BO-VEST 6 ugers inkl. tidsramme for udførsel (til alle beboer)
	Entreprenør 14 dags og 3 dags (løbene til alle beboer)

Registreringer i bolig ønske i følgende bolig typer i første omgang:

Gårdene: 4B6, 4A2, 3C1, 3C3 og 3B5 (gerne gavnl lejligheder).

Buerne: 2A- 2 rum, 2A 3-rum, 2B, 3B, 3C og 4 (gerne gavnl lejligheder).

YM og OB sørger for adgang til boligerne.

### 6. **Kommunikation med beboer**

YM spurgte om form og omfang var tilfredsstillende. Aftalt det forsætter som hidtil.

**7. Næste møde**

*Næste møde med byggeudvalg:*

*Gårdene*

*Uge 20 + 23 (projektilpasninger)*

*Uge 38 (indstilling)*

*Buerne*

*Uge 27 + 32 (projektilpasninger)*

*Uge 40/41 (indstilling)*

*Øvrige kommende møder:*

*Infomøde med beboer efter licitation*

*Gårdene jan. 2018*

*Buerne jan. 2018*

**8. Evt.**

Udbudsmateriale består i hovedtræk af fællesbetingelser, særlige betingelser, AB92, tegninger, tilbudslistes og udbudsbrev.

Der indbydes entreprenører til at afgive pris som man mener kan løfte opgaven og man har gode erfaringer med. Entreprenørerne giver pris på den sammen løsning iht. projekt og tildelings kriteriet er derefter billigste pris.

I udbudsmateriale stilles krav til kvalitet. Entreprenøren laver egenkontrol og TL laver stikprøve/fagtilsyn.

Ref.: cg

Kopi tilsendt: Referat er sendt til deltager