



Buerne
Udskiftning af vinduer og døre m.v.

2017-09-22
Sag 8637
cg

Byggeudvalgsmøde nr. 02.

Dato: 14.09.2017 kl. 18.00

Mødested: Fælleshuset i Oldbuen

Næste byggeudvalgsmøde: aftale nærmere

Mødedeltagere:

Mette Jakobsen	(MJ)	Byggeudvalg - Buerne (Oldbuen)
Steen Groth Andersen	(SGA)	Byggeudvalg - Buerne (Oldbuen) delvis
Renata Aagaard	(RA)	Byggeudvalg - Buerne (Rimbuen)
Kalinka Bendix Brandt	(KBB)	Byggeudvalg - Buerne (Rimbuen)
Sivan Aytimur	(SA)	Byggeudvalg - Buerne (Eksebuen)
Kim Freiler	(KF)	Byggeudvalg - Buerne (Eksebuen)
Ole Baundal	(OB)	Ejendomsmester delvis
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.

0. Bemærkninger til sidste referat/møde

Ingen bemærkninger.

1. Status kort fortalt

TL har foretaget registrering i nogle udvalgte lejligheder (6 stk.).
TL har foretaget destruktive undersøgelser
TL har foretaget registreringer i forbindelse med øvrige arbejder.

TL har opstartet tegningsarbejdet og udarbejdet udkast til vindueselement tegninger og detalje tegninger.

2. Vinduer og døre

a) Myndighedskrav m.v. (farver, støj og opdeling)

Myndigheder m.v.

Der foreligger en lokalplan for gårdene 22.4. Lokalplanen siger at der ikke må anvendes materialer og farver som efter kommunalbestyrelsen skøn virker skæmmende.

Farver

Vinduer/døre er hvide og det er aftalt at det skal de forsat være.

Støj

Støjbelastningen i området er undersøgt (angives for støj fra 55 dB). Støjkort viser at der ikke er støj i bebyggelsen.

Opdeling

Behandles under pkt. 2c.

b) Materialer m.v.

- Vinduer og døre: TL anbefaler træ/alu/komposit (lille vedligeholdelse) – Klasse A med 3 lag glas og det blev besluttet.
- Ringeklokke: Det blev besluttet at medtage nye trådløse ringeklodder i projektet.
- Lås m.v.: Det blev besluttet at medtage nye låse i projekt. Låsesystem skal være kodet til boligdør+postkasse samt til fællesrum, vaskeri og hængelåse.
Der blev besluttet at hoveddøre skal være med lås+vridder og døre mod have skal være med pasvilgreb.
- Der blev besluttet at monterer råglas i hoveddøre og lille vindue i bad i stuen. Råglas f.eks. som Idealcombi Satinato.

c) Åbningsmuligheder og friskluftventiler

TL har udarbejdet et oplæg til vindueselementtegninger til diskussion.

Der er taget udgangspunkt i pudsevenlighed og den udformning der er i bebyggelsen på nuværende tidspunkt.

TL anbefaler udadgående vinduer som eksisterende. Det blev aftalt at, døre bibeholder åbningsretning. Der isættes friskluftventil i alle vinduer (undtagen badeværelses vinduer) og døre mod haven.

Der blev besluttet følgende:

VINDUER

V01 (bad) - På etagerne udadgående vendbart og i stueetagen som tophængt. Der blev aftalt råglas i vinduer i stueetage.

V02 (køkken) - Tophængt og fast.

V03 (karnap) -Udadgående vendbart vindue med sikkerhedsglas og med lav energi sprosse - V04 – Udadgående vendbart vindue på etagerne og tophængt i stueetagen. Begge med lav energi sprosse.

V05 – Udadgående sidehængt vindue.

Særpris/fradrag på ikke at udskifte af vinduer i gavl tilbygningerne.

DØRE

D01 – Hoveddør: Facadedør med sikkerhedsglas, råglas og dobbeltspændestykke.

D02 – Dør mod haven (enkeldør): Terrassedør med sikkerhedsglas. Der blev snakket om PN-beslag på denne døre, såfremt der er sket en udvikling af disse (tyverimæssigt).

Der blev drøftet halvdør, dør med kip/dreje med indgående åbning m.v. og udadgående dør som den eksisterende. Der blev snakket om fordele og ulemper ved de forskellige muligheder og der blev besluttet dør som eksisterende men med beslag.

Efter mødet er undersøgt at PN-beslag nu er med spærre og derfor skulle være mere tyverisikre.



D03 – Dør mod haven (dobbeltdør) – Terrassedør med sikkerhedsglas.
Nogle har ønske om denne kan åbne 180 grader.

Efter mødet har TL undersøgt åbningsmulighederne. TL og YM foreslår at, der monteres særligt beslag samt bremsefunktion på alle døre mod haven. Herefter kan man beslutte i hver enkel bolig, om man ønsker bremse funktion (så kan dør åbne op til 90 grader og fastholde stilling) eller 180 åbningsmulighed. Ændringen er et mindre indgreb, men man skal huske at montere dørstop i den forbindelse.

d) Lysninger

Efter destruktiv undersøgelse og besigtigelse er det TLs anbefaling af udskifte lysninger. Lysningen anbefales udskiftet at få skabt den bedste damptætte fuge, at pladen i bad og køkken kan klare fugtpåvirkninger og fordi at ved muret facader anbefales at lysning nedtages for at monteres vinduesbeslag på bagvægskonstruktion.

Lysninger blev drøftet og det blev besluttet at medtage nye lysninger i projekt og en særpris/fradrag på genbrug af lysninger.

3. Øvrige arbejder

Der blev fremvist eksempler på nogle af skaderne.

Byggeudvalget besluttede at prioritere de alvorlige skader på sokler og facadebrædder og lade de øvrige kosmetiske skader udgå.

a) Afrensning af graffiti og afrensning af mos på paptage – udgår af projekt og tages over driften efter behov.

b) Murværk net i studsfuger, hævning af gangbroer og tætning af loftlemme - udgår af projekt. Efter nærmere undersøgelse mener vi ikke, at der er aktuelle problemer.

c) Sokkel reparation

Reparationer indarbejdes i projektet. Der er terrasser ved nogle af soklerne og disse er derfor ikke registreret. Beboerne skal selv står for afmontering af terrænbrædder så udbedring af sokkel kan foretages.

d) Sokkel overgang ved brædde facade.

Der er oplyst at der nogle steder ved overgang mellem sokkel til brædder er træk og skadedyr. Der er foretaget destruktiv undersøgelse heraf.

Der blev fremvist forslag til udbedring. Der er aftalt at alle gavle med brædder og områder hvor facade udskiftes medtages. Ejendomsfører oplyser om der er andre steder der er problemer og som skal medregnes i projekt.

Endvidere anbefaler TL at med i driften herunder i vedligeholdelse planen for bebyggelserne indregner tætning af overgang ved sokler løbende i de kommende år.

e) Facader med plader

Der er bulede plader, revnede plader og plader der har mindre skader - denne type skader er mest kosmetisk og det blev besluttet at disse ikke medtages.

Der er enkle skader hvor der kommer vand ind på vindspærre og disse medtages i projektet. Der er på nuværende tidspunkt varierende ventilation af hulrum mellem vindspærre og beklædning. Dette ser dog ikke umiddelbart ud til at give problemer.

f) Facader med brædder

Omfang af skader i bræddebeklædningen er større end først antaget.

Der blev besluttet at områder med råd og områder hvor brædderne ikke længere sidder i fer og not samt øvrige skader medtages.

Ikke alle områder besigtiget pga. private haver og når man kommer tæt på kan man måske se skader, som man ikke kunne se fra jorden.

Endvidere anbefaler TL at man i driften og herunder i vedligeholdelse planen for bebyggelserne indregner udskiftning af brædder i de kommende år.

I projekt blev besluttet at medtages hele områder der udskiftes samt enkel og lokale udskiftninger af dårlige områder. Hertil aftales det at, der tilstræbes at udskifte hele felter.

g) Reparation/udskiftning af defekte tagrender og nedløb samt eftergang af skadet tagsten. Reparations omgang er minimalt og medtages i projekt.

4. **Byggeplads**

Mandskabsvogn ved materialegård.

Container, materialer m.v. på ekstra parkeringsplads i bunden af alm. parkeringsplads (en hver afdeling).

5. **Øvrige**

Der er foretaget miljøundersøgelse og denne viser ingen farlige stoffer.

Byggeudvalgs rolle og ansvar er udleveret tidligere.

Der ønskes umiddelbart isolering af en gavl og tilbygning af en gavl i Rimbuen.

BO-VEST kommer med nærmere info herom.

6. **Tidsplan**

Oplæg til tidsplan - Buerne:

Aftaler vedr. besigtigelse:	Juli
Besigtigelse/opmåling:	aug. –sept.
Projektering:	aug.-sept.
Udbud:	okt.
Licitation:	okt.
Indstilling/accept:	nov.
Udførsel:	April-aug. 18
Byggeudvalgsmøde:	uge 37 og 40
Beboermøde:	jan. 18.

Projektering m.v. på tidsplanen afhænger af, hvad der aftales vedr. gavludvidelse m.v.

7. **Næste møde**

Næste møde med byggeudvalg:

Uge 5 (projektilpasninger)

Uge efter nærmere aftale (indstilling)

Øvrige kommende møder:
Infomøde med beboer jan. 2018

Ref.: cg

Kopi tilsendt: YM sender referat er sendt til deltager