



Udskiftning af vinduer, døre m.v.

Onsdag den 17. januar 2018, kl. 18.45-19.45 i Eskebuens fælleshus

Referent:

- Gamze Kirca/Yasir Malik

1. Kort status v/projektleder Yasir Malik og afdelingsmedlemmer af byggeudvalget:

Velkomst ved Yasir Malik, præsentation af Jan Jensen, den nye ejendomsmester samt af rådgiveren Caroline Gamain Nørgaard og Michael Rønne

Hvad indeholder projektet i hovedtræk:

- Udskiftning af vinduer samt indvendige lysninger
- Udskiftning af udvendige døre
- Reparation af skadet gavlbræddebeklædning og facadeplader
- Isolering af gavle, 11 stk. i alt samt en gavludvidelse
- Reparation af beskadeligede sokkel

Detaljer om vinduerne og dørene:

- Fabrikanten er Idealcombi
- Materialet træ indvendig og aluminium udvendig og pur (polyurethan) i inderkernen af alle vinduer og døre
- Ruden består af 3 lags glas.
- Vinduerne på første og anden etage er vendbare (pga. pudsning)
- Frisk luftventil pga. cirkulationen i huset
- Hoveddøren og badeværelsesvindue (i stueetagen) er med råglas i projektet (hoveddøre vælges til klart glas)

Byggeudvalget:

- Byggeudvalget blev nedsat ved det sidste fællesbeboermøde februar 2017
- Ved mødet blev Kim Freiler og Sivan Aytimur valgt som beboerrepræsentanter



- Udvalget har afholdt 4 møder, sammen med 4 valgte medlemmer fra Rim- og Oldbuen, rådgiveren Caroline, Michael, projektleder Malik og ejendomsmeisteren.
- Byggeudvalget har truffet beslutninger om materialer, farve, åbningsmuligheder og kvalitet mv.

Hjemmeside:

- Byggeudvalget har besluttet, at der skal oprettes en hjemmeside for byggesagen. Siden vil bl.a. indeholde referater fra byggeudvalgsmøderne, referater fra afholdte beboermøder vedr. byggesagen, omdelt beboer informationskrivelser og andet relevant materiale.
- Formålet med hjemmesiden er at kunne informere beboerne om de beslutninger, der er truffet om huslejekonsekvens, tidsplan, varslinger osv.

Efter mødet er der kommet en afklaring omkring adressen af hjemmesiden.

Link til hjemmesiden:

<https://www.bo-vest.dk/byggeri/reoveringer-og-helhedsplaner/damqaardsarealet/>

Hjemmesiden er dog stadigvæk under opbygning, så der vil i den kommende tid forekomme ændringer og tilføjelser på siden.

Hvorfor en ny entreprenør

- Entreprenøren PMP blev fravalgt på baggrund af PNP bygs valgte vinduesfabrikat "Hvidbjerg vinduet" ikke lever op til funktionskravene som er beskrevet i udbudsmaterialet.

2. Præsentation af valgte entreprenør V/rådgiver Torkil Laursen

Rådgiver

- Rådgiveren **Torkil Laursens** har sammen med byggeudvalget udarbejdet materialet til projektet.
- Ved byggeudvalgsmøderne deltog medindehaver og lederen af konstruktionsafdelingen Michael Rønne, samt diplomingeniør Caroline Gamain-Nørgaard



- Fremadrettet vil Caroline være den primære kontakt og stå for byggeledelsen samt have fagtilsyn på sagen.
- Torkil Laursen er et mellem stort rådgivende ingeniørfirma grundlagt i 1957 og beliggende i Taastrup.
- Michael Rønne – Sagsansvarlig
- Caroline Gamain-Nørgaard – Projektleder
- 5 entreprenører blev indbudt og CASADANA vandt.

Entreprenør

Entreprenøren udfører både store og små byggeopgaver, for boligforeninger, boligselskaber, private ejendomsbesiddere, virksomheder, kommuner samt andre offentlige instanser. De har en stærk ekspertise inden for vindue og dør udskiftning, som er deres kerneområde.

- Tømrerformand: Michael Kappel
- Projektleder: Thomas Heiner
- Projektchef: Jonas Uffe Møllenberg.
- Det er Caroline der står for tilsyn af projektet.

3. Gennemgang af tidsplanen herunder beboervarslinger:

Tidsplanen

Projektet påbegyndes i Rimbuen, dernæst Oldbuen og til sidst Eskebuen, byggeperioden forventes at løbe fra uge 17 til uge 38.

Caroline gennemgik en foreløbig montagetidsplan, og beboerne modtager nærmere information, når en detaljeret tidsplan er på plads.

Fakta om arbejderne med vindue og dør udskiftning:

- Det tager ca. 2-3 dage pr bolig, i hver facade
- Håndværkerne kommer ind i boligen over to omgange
- Der skal påregnes sammenlagt 1 uges arbejdstid hver bolig
- Arbejdet udføres med hovedsageligt en liftstillads
- Håndværkerne omdeler 2 ugers og 3 dages varslinger



Udover vindue og dørudskiftning er øvrige arbejder, som har deres eget tidsforløb og udføres fra rullestillads.

Varslinger

Malik informerer om varslingernes procedure og at lovgivningen foreskriver, at beboerne skal varsles 3 måneder inden opstart af arbejdet, og igen 6 uger inden opstart. Herefter vil entreprenøren/håndværkerne bistå med en 2 ugers og 3 dages varsling af arbejdet.

Malik vil i 6 ugers varslingerne bestræbe sig på at informere beboerne om, hvilke ønsker entreprenøren har ift. at rykke møbler, fjerne genstande fra vinduerne, hund/kat forhold og hvis andre hensyn skal tages.

Varslet arbejdet skal overholdes, og derfor er det muligt at aflevere nøgle på ejendomskontoret, såfremt man er på arbejde eller bortrejst. Håndværkerne skal kunne komme ind, således at deadline kan overholdes.

Svigt, mangler og forsikring

Når entreprenøren er færdig afleveres en færdigmelding/mangelliste til beboerne. Beboerne udfylder de fejl og mangler de måtte registrere. På sedlen vil en afleverings frist fremgå.

Herefter udfører entreprenøren mangeludbedringen. Efter 1 år udleveres mangelliste til beboere. Her noteres fejl og mangler som ikke var aktuelt ved første aflevering. Det kan være fejl, såsom et beslag som fx har givet sig og derfor sidder løst efter ½ år.

Det er fornuftigt at registrere de synlige fejl inden for den angivet frist, da en sent indkommende synlig fejl kan blive genstand for en unødvendig konflikt.

Der er aftalt at tilkøbe en service aftale på vinduerne og dørene, som udføres hvert andet år. Arbejdet indbefatter justering af vinduer og døre. Servicen vil komme til at betyde at garantien kan forlænges til 10 år. Der bliver udarbejdet og udleveret et regelsæt for, hvad man ikke må på de nye vinduer og døre (så garantien ikke bortfalder). Der må ikke skrues i aluminiummet(ydersiden).

Der må ikke klæbes film m.v. på vinduerne m.v. Det er muligt at hænge gardiner på indersiden af vinduet i trædelen af vinduet.



Byggesagen er omfattet af Byggeskadefondens dækning, som kan dække 95 % af udgifterne til udbedring af skader. Fonden yder dækning til skader, der anmeldes senest 20 år efter byggeriets afleverings- eller skæringsdato.

1. Eventuelle spørgsmål:

- Hvad hvis der kommer skader på tapetet?
 - Svar: Nye indfatninger er en smule større for at undgå skader. Der bliver ikke efterfølgende malet.
- Vi har lige fået nyt køkken, hvad skal der ske med det?
 - Svar: Der er individuelle tilpasninger i forhold til dem med specielle køkkener.
- Hvor er der råglas og sikkerhedsglas?
 - Svar: Det er som udgangspunkt råglas i badeværelset i stueetage og i hoveddøren.
 - Der er sikkerheds glas i alle døre- Så ryger man ikke igennem ruden hvis man glider, hvilket også er indbrudsmæssigt mere sikkert.
- Hvad med børnesikring, i forhold til vendbare vinduer?
 - Svar: vinduet kan kun åbne 10 cm, hvorefter der skal udløse tappen til vendbar funktion.
- Er der håndværkerfradrag?
 - Svar: Håndværkerfradrag gives ikke til almene boligselskaber. Der er søgt om energitilskud som gives af varmeværket som en engangsydelse.
- Mit vindue rammer tagudhænget, når den åbnes helt op?
 - Svar: Der er taget højde for de nye vinduer ikke rammer udhænget.
- Hvordan åbnes vinduerne?
 - Svar: De åbnes som de eksisterende vinduer på 1. sal og så er de venbare.
- Må man heller ikke have nogen klistermærker/folie?
 - Svar: Ingen klistermærker/folie på vinduerne ellers bortfalder garantien.
 - Som udgangspunkt skal puder og lignende genstande ikke placeres op af ruderne, da det kan forårsage for meget varme og derved termiske sprængninger i ruderne.
- Hvad med økonomien i forhold til huslejen?



- Svar: D. 19. december blev der sagt, at Albertslund boligselskab vil give 2/3 del af låne ydelsen i de første 3 år.
- Der bliver informeret igen efter endt renovering og derefter vil der blive opkrævet penge.
- Hvis man har lavet forbedringer i lejligheden, er det noget byggesagen vil betaler for at afmontere og montere?
 - Svar: Det er beboeren, der skal stå for at nedtage og genmontere deres egne forbedringerne.
- Ved man på nuværende tidspunkt hvor man skal lave forbedringerne?
 - Svar: Byggeudvalget har valgt 11 let træ konstruktionsgavle som udskiftes. De bliver efterisoleret udefra. Finansieringen 100% dækkede af bevilling fra dispositionsfonden.
- Hvad med gulvet og rengøring?
 - Håndværkerne beskytter gulvet, så der tages hensyn til boligen.
 - Svar: Håndværkerne rydder op efter sig selv når de er færdige, men der skal påregnes at det bliver nødvendigt at gøre rent igen efterfølgende.
- Kan der forekomme ændringer i tidsplanen når 3 dages varslingerne er omdelt
 - Hvis der er udsigt til storm eller lignende, så bliver der ikke skiftet vinduer for at undgå vandskader og andre skader.
- Adgangsforholdene såfremt der ingen låge er til baghaven?
 - Svar: boliger uden bagindgang, her vil der være en løsning, at grave hækken op herefter genplante efter arbejdet er udført. Rådgiveren vil undersøge sagen og sammen med entreprenøren finde en hensigtsmæssig løsning.