



Gårdene
Udskiftning af vinduer og døre m.v.

2017-05-22
Sag 8638
cg

Byggeudvalgsmøde nr. 02.

Dato: 16.04.2017 kl. 18.30

Mødested: Fælleshuset i Kirsebærgården

Næste byggeudvalgsmøde: aftale nærmere

Mødedeltagere:

Jørn Mikkelsen	(JM)	Byggeudvalg - Gårdene (Troldnøddegården)
Peter Jakobsen	(PJ)	Byggeudvalg - Gårdene (Troldnøddegården)
Erik Rosgaard	(ER)	Byggeudvalg - Gårdene (Kirsebærgården) AFBUD
Kirsten Burmeister	(KBM)	Byggeudvalg - Gårdene (Kirsebærgården)
Dennis Skjoldborg	(DS)	Byggeudvalg - Gårdene (Blommegården)
Kent Aabjerg Nielsen	(KA)	Byggeudvalg - Gårdene (Blommegården) AFBUD
Ole Baundal	(OB)	Ejendomsmester AFBUD
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 (5 stk.) og registreringer i forbindelse med øvrige arbejder. Der mangler registrering af en af boligtyperne, så den ene vinduestype ej set endnu.

TL er kommet i besindelse af flere arkiv tegninger af byggeriet.

TL har opstartet tegningsarbejdet og set på vinduesopstalter.

2. Vinduer og døre

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

Myndigheder m.v.

TL har været i dialog med myndighederne for at hører om hvad der er af krav til farve og opdeling.

Der foreligger en overordnet lokalplan for området 22.1 og en lokalplan for gårdene 22.2. Der er oplyst at der ikke er nogle særlige krav, udover at der ikke må anvendes materialer og farver som efter kommunalbestyrelsen skøn virker skæmmende.

BO-VEST har oplyst at de ikke har nogle særlige krav.

Farver

Vinduer og havedøre er hvide inde og ude. Hoveddøre og evt. tilhørende facade herved, har en farveudvendigt og hvide indvendigt. I Kirsebærgården er de grønne og i blommehaven er de blå og i troldnøddegården er de blå.

Der blev aftalt at de eksisterende farver bibeholdes. BO-VEST undersøger RAL farve og oplyser TL denne.

Støj

Støjbelastningen i området er undersøgt (angives for støj fra 55 dB). Støjkortene viser i grovtræk nedenstående:

Kirsebærhaven:

Bygning 11 (nr. 1-5) facaden mod vejen har ca. 55-60 dB i 1,5 og 4 m

Blommegården:

Bygning 21 (nr. 1-8) og bygning 26 (nr. 31-43) i facaden mod vejen har ca. 55-60 dB i 1,5 m

Bygning 21 (nr. 1-8) bolig i gavlen samt delvis bygning 26 (nr. 31-43) i facaden mod vejen har ca. 60-65 dB i 4 m

Troldnøddegården:

Intet støj

Ved nybyggeri må der ikke være mere end 30 dB i beboelsesrum. Nye 3 lags vinduer reducer lyden med ca. 30 dB.

Opdeling

Behandles under pkt. 2c.

b) Materialer m.v.

- Vinduer og døre: TL anbefaler træ/alu/komposit (lille vedligeholdelse) - klasse A og 3 lag glas og det blev besluttet.
- Ovenlys: TL anbefaler Polyuretan (lille vedligeholdelse) og det blev besluttet.
- Ringeklokke: Det blev besluttet at medtage nye trådløse ringeklokker i projektet.
- Greb: Det besluttes at dørgræb er som Ruko børstet rustfrit stål som Randi-Line type 1021.
- Lås: Det blev besluttet at medtage nye låse i projekt og særpris på genanvendelse af eksisterende låsecylinder m.v.
TL undersøger låsesystem som er kodet til boligdør+postkasse samt til fællesrum, vaskeri og hængelåse.
Der blev snakket om at døre til have skal være med lås+vridder eller lås og pasvilgreb.
Byggeudvalget/TL undersøger krav og anbefalinger- herefter tages beslutning hertil.
- Dørspion: Byggeudvalget vender tilbage om der ønskes dørspion.

b) Åbningsmuligheder og friskluftventiler

TL har udarbejdet et groft oplæg til vindueselementtegninger til diskussion.

Der er taget udgangspunkt i pudsevenlighed. Byggeudvalget ønsker tilpasninger der har det arkitektoniske i højsæde i stedet for pudsevenlighed.

TL anbefaler udadgående vinduer og det besluttes generelt.

Udadgående og indadgående vinduer er generelt hver deres serie og har ikke samme udtryk. Når vinduerne er tilpasset, kontrolleres med en vinduesleverandør om elementer kan være et element eller skal være flere elementer.

Det blev aftalt at, døre bibeholder åbningsretning. Ingen kommende døre har dobbelt spændestykke.

TL oplyser at pladedøre de senere år har haft problemer, men at vinduesleverandørerne arbejder hermed.

Byggeudvalget vender tilbage med hvilket design af hoveddør der ønskes (plan, rille eller rille med dutter).

Der isættes friskluftventil min. et vindue pr. rum (dog ikke i badeværelserne, da disse har anden udluftning).

Kommentarer til vindues og dørtyper:

VINDUER

A - På etagerne udadgående vendbart og i stueetagen som tophængt, oplæg godkendes.

B - Afventer nærmere undersøgelse af type C (der var taget udgangspunkt i at denne skal ligne type C)

C - TL undersøger om der er krav til om denne er en redningsåbning. Hvis der ikke er krav til dette, ønskes nederste vendbart og øverste fast. TL gør opmærksom på at pudsning af den øverste del skal ske fra den nederste vindue og der er begrænset plads hertil.

D - TL har ikke set dette vindue indefra endnu og ser nærmere på dette. Umiddelbart var der ønske til at det er som det eksisterende dvs. indadgående.

E - TL undersøger om ovenlysvindue vil kunne godkendes som flugtvej fra 2. sal og hvis det kan godkendes laves dette som vendbart med sikkerhedsglas. Der blev snakket om at lave en planke ved dette vindue indvendigt, da dette ligger under gulvniveau så der ikke kan trille ting ud af vinduet når det står åben.

F - Få ikke i nuværende dimension, som er stort vindue der kan åbne. Der blev aftalt fast del mod hjørne og den anden del er sidestyret og med bredde som f.eks. type G eller J.

G - Fås ikke i nuværende dimension, som er stort vindue der kan åbne. Der blev aftalt fast del mod hjørne og den anden del er sidestyret og med bredde som f.eks. type G eller J. TL gør opmærksom på at pudsning af den faste del på 1,8 m skal ske fra sidevinduet.

H - sidehængt og fast, oplæg godkendes.

J - sidehængt og fast, oplæg godkendes.

K - fast, oplæg godkendes.

M - 5 faste og en topstyret, oplæg godkendes.

DØRE

N - fyldning og sikkerhedsglas, oplæg godkendes.

P - dobbeldør med sikkerhedsglas, oplæg godkendes.

Q - fyldning og sikkerhedsglas, oplæg godkendes.

R - fyldning og sikkerhedsglas, oplæg godkendes.

S - pladedør, oplæg godkendes.

T - pladedør, oplæg godkendes.

Iht. aftale vedlægges eksisterende dør- og vinduesoversigt.

d) Lysninger

Der er fundet arkivtegninger og konstateret at der er to lysningsløsninger en med not i vindue og en men u-skinne på vindue. TL anbefaler at der foretages en destruktiv undersøgelse af lysningerne og det blev igangsat. Der er i nuværende aftale ikke medregnet udskiftning af lysninger. Efter nærmere undersøgelse tages stilling til lysningerne.

Der er 11 ovenlys og der er aftalt nye snedkerlysninger i forbindelse med udskiftning af ovenlys.

3. Øvrige arbejder

Der blev fremvist eksempler på nogle af skaderne.

a) Revner i murværk

Der er flere revner end først antaget. Staderne er opdelt i 3 typer revner/skader i murværk.

TL anbefaler at der foretages destruktiv undersøgelse af de vandrette revner.

TL ser nærmere på årsag til de skrå revner.

b) Sokkel reparation

Reparationer indarbejdes i projektet.

c) Malerbehandling af sålbænke

Disse er kosmetisk og aftalt at udgå.

d) Udskiftning af fuge ved inddækning ved murværk

Indarbejdes i projekt. Desuden indarbejdes udskiftning af dilatations fuger.

e) Reparation/udskiftning af defekte tagrender og nedløb

Reparations omgang minimalt.

f) Loftlemme tætning

Indarbejdes i projekt.

g) Etablering af gangbroer i tagrum

Da der ikke er installationer der skal tilses, aftales at dette udgår.

4. **Byggeplads**

Byggepladsforholdene ved Blommegården og Kirsebærgården blev besigtiget. Troldnøddegården besigtiges ved næste møde.

5. **Øvrige**

YM har oplyst TL at der ikke er foretaget miljøundersøgelse og det skal igangsættes.

6. **Tidsplan**

Tidsplan fra sidste referat justeres, da denne ikke tager hensyn til destruktive undersøgelser. TL og BO-VEST vender tilbage med forslag til næste møde vedr. projektilpasninger

Nyt oplæg til tidsplan - Gårdene:

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

7. **Næste møde**

Næste møde med byggeudvalg:

Gårdene

Uge ??? (projektilpasninger)

Uge 38 (indstilling)

Øvrige kommende møder:

Infomøde med beboer efter licitation

Gårdene jan. 2018

Ref.: cg

Kopi tilsendt: Referat er sendt til deltager

C:\Users\Bvyma\AppData\Local\Microsoft\Windows\INetCache\Content.Outlook\HC6XK11T\Byggeudvalgsmøde-Gårdene02.docx