



## Udskiftning af vinduer, døre m.v.

### Referat af informationsmøde i Blomme- og Kirsebærgården Onsdag den 24. januar 2018 kl. 17.30-18.30

#### Referent:

- Saima Khan /Yasir Malik

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

Velkomst ved Yasir Malik, præsentation rådgiveren Caroline Gamain Nørgaard.

#### Hvad indeholder projektet i hovedtræk:

- Udskiftning af alle vinduer
- Udskiftning af alle udvendige døre
- Udskiftning af lysninger
- Reparation af murværk
- Reparation af sokkel
- Udskiftning af fuger ved inddækning m.v.

#### Materialer/produkter: Vinduer og døre Idealcombi:

- Træ/aluminium/komposit klasse A
- 3 lags glas
- Frisk luftventiler
- Vendbare vinduer
- Nye lysninger

#### Byggeudvalget:

- Byggeudvalget blev nedsat ved det sidste fællesbeboermøde februar 2017
- Ved mødet blev Jørn Mikkelsen og Peter Jacobsen valgt som beboerrepræsentanter
- Udvalget har afholdt 4 møder, sammen med 4 valgte medlemmer fra Kirsebær- og Blommegården, rådgiveren Caroline, Michael, projektleder Malik og ejendomsbestyreren.
- 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 informations skrivelser 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/renoveringer-og-helhedsplaner/damgaardsarealet/>*

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

### Økonomi:

- Projektet er inden for den beboervedtaget økonomiske ramme fra februar sidste år.

## 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.

- Tømmerformand: Lars Jacobsen
- Projektleder: Claus Færgemand Flink
- Projektchef: Jonas Uffe Møllenberg.
- Det er Caroline der står for tilsyn af projektet.

### 3. Gennemgang af tidsplanen herunder beboervarslinger:

#### Tidsplanen

Projektet påbegyndes fra Kirsebærgården, dernæst Blommegården og til sidst Troldnøddegården , byggeperioden forventedes at løbe fra uge 13 til uge 28.

Caroline gennemgik en foreløbig montagetidsplan, 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 dør udskiftning 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 bistår med en 2 ugers og 3 dages varsling af arbejdet.

Malik vil i 6 ugers varslinger bestræbe 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, 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.



#### 4. Eventuelle spørgsmål:

- *Vil hoveddøre smække og låse uden brug af nøgle?*
- Nej, der skal benyttes nøgle til at låse
  
- *Kan hoveddøre blive todelt?*
- Nej alle beboere får uopdelt hoveddør.
  
- *Kommer der dørspion?*
- Der kommer en dørspion i de døre hvor der ingen vinduer er i nærheden.
  
- *Kommer der nye låse i dørene?*
- Der kommer nye låse i dørene og nøglen til hoveddøren kommer til at passe med postkassen.
  
- *Bliver alle døre og vinduer med 3 lags glas?*
- Ja.
  
- *Får vi et stort vindue ved køkkenbordet ligesom det hele tiden har været, så man skal kravle op for at pudse vinduet?*
- Ja, størrelsen af vinduet i køkkenet bliver det samme som nu.
  
- *Får vi en bredere vindueskarm eller bliver det også det samme som nu?*
- Vindueskarmens bredde bliver det samme som nu, da vi skal bibeholde det gamle æstetiske udseende.
  
- *Er ruderne i badeværelset matteret?*
- Der kommer ikke noget matteret/råglas nogen steder i boligerne. Byggeudvalget har besluttet at alle vinduer skal være af klart glas.
  
- *Kan vi regne med at gardinstængerne og persienerne passer til de nye vinduer?*
- Vi regner med at de nye vinduer får nogenlunde den samme størrelse som de vinduer beboerne har i dag, der kan ikke garanteres for at alle mål forbliver de samme.
  
- *I buerne har de fået at vide at de ikke må hænge noget op på vinduerne udvendigt, kan det passe?*
- Det er korrekt, der må ikke klæbes folie eller klistermærker fast på vinduerne, idet det kan forårsage termiske sprængninger i ruderne, hernæst vil leverandøren garanti bortfalde.
  
- *Vil vi modtage varslinger inden en 3 dagsvarsling/? Sidste gang oplevede jeg at få varslingen, da det var for sent at aflevere nøgle på ejendomskontoret, for jeg kunne ikke være hjemme.*
- Forude for 3 dagsvarslingerne, vil der være omdelt 3 mdr., 6 ugers og 14 dages varslinger og derfor er vil der være god mulighed for at planlægge.



- *Alle os der ikke har pc, hvordan bliver vi informeret?*
- Alle informationer på hjemmesiden vil også blive omdelt.
  
- *Er der udvidet tlf. tid til vores ejendomsmester som er vores kontaktperson når vi har spørgsmål i forbindelse med byggeriet?*
- Ejendomsmesteren kan kontaktes når ejendomskontoret har tlf. tid, hertil vil der være et telefonnummer på 14 dages varslingerne til entreprenøren til noget akut.
  
- *Jeg har hørt fra en i rækkehusene SYD at ejendomskontoret kommer ind i deres boliger og tjekker og juster vinduer og døre. Vil ejendomskontoret også gøre det i vores afdeling?*
- Nej ejendomskontoret vil ikke komme ud i jeres boliger, men vi har en serviceaftale, som indebærer at vinduerne og dørene bliver justeret og serviceret hver andet år, med udløb i det 10. år.
  
- *Vi er ikke allesammen byggesagkyndige, så hvordan ved vi hvad vi skal kigge efter, når håndværkerne er færdige?*
- Entreprenøren vil foretage sin egen gennemgang, hertil vil rådgiveren løbende foretage tilsyn. Beboeren skal foretage en visuelt fejl og mangel registrering hertil at vinduerne åbner og lukker efter hensigten.
  
- *Det ville være en god ide at der gik en sagkyndig med os når vi beboere kontrollerer og udfylder fejl og mangellisten, så vi er enige om fejlene.*
- Vi har købt en byggefondsdækning, som laver en 1 og 5 års eftersyn rapport/gennemgang, så der vil også være professionelle øjne på de fejl beboerne finder. Byggeskadefonden dækning er 20 års.
  
- *Hvis noget går i stykker i afdelingens område imens håndværkerne går her og arbejder, hvordan løser vi det?*
- Entreprenøren vil registrerer området med videoer inden opstart.
  
- *Hvordan skal håndværkerne udskifte vinduerne, hvis de ikke kan komme ind i baghaven?*
- Håndværkerne vil primært udskifte vinduer udefra, arbejdet udføres fra lift. Entreprenøren benytter to slags lift hvor en af dem kan række op til 28 meter.
  
- *Lægger håndværkerne noget plastik på gulvet i huset, så de ikke snavser det hele til?*
- Håndværkerne lægger plastik i deres arbejdsområde.
  
- *Hvornår regner I med at projektet er færdigt?*
- Vi gør vores bedste for at følge tidsplanen