



Udskiftning af vinduer, døre m.v.

Onsdag den 24. januar 2018, kl. 18.45-19.45 i Troldnøddegården fælleshus

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/pur(Polyurethan) i inderkerne - klasse A
- Ruden består af 3 lags glas
- Frisk luftventiler
- Vinduerne på første og anden etage er vendbare (pga. pudsning)
- 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 ejendomsmesteren.
- 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.

- Tømrerformand: 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 i Kirsebærgården, dernæst Blommegården og til sidst Troldnøddegården, byggeperioden forventes at løbe fra uge 13 til uge 28.

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 et 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 varslinger 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 angivne 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:

- *Har i været rundt og kigge hos alle for at se om fugerne ser ud som de skal?*
- Carolines kollegaer har været rundt i afdelingen og undersøge fugerne.

- *Vil nøglen til huset og postkassen være den samme som nu?*
- Ja det vil være den samme nøgle

- *Hvordan kan jeg vide om der skal laves sokler hos mig?*
- Beboeren bliver varslet af entreprenøren, udbedringen bliver fortaget hvor soklerne ikke er intakt.

- *Vores sålbænke med aluminium er blevet nedslidte og ser grimme ud, har man tænkt over det denne gang?*
- Eksisterende sålbænke bruges igen uden at de bliver malet, afdeling bør vedligeholde og få dem malet.

- *Tagrender som er beskadiget, bliver de udskiftet?*
- Hullerne og andre skader i tagrenderne bliver udbedret, men de bliver ikke udskiftet eller rensat.

- *Der har været indbrud i en bolig, hvor tyvene har kunne pille vindueslisterne af. Vil man stadigvæk kunne det?*
- De nye vinduer og dør er af høj sikkerhedsklasse og vindueslister vil ikke kunne afmonteres.

- *Jeg har hørt at man ikke må hænge noget op på vinduerne. Er det korrekt?*
- Man må ikke klæbe folie på vinduerne udvendigt eller indvendig. Folie kan forårsage termiske sprængninger. Hertil vil garantien fra leverandøren bortfalde. Alle former for klistermærker på døre og vinduer er misligholdelse og det skal indarbejdes i det nye vedligeholdelsesreglement

- *Jeg fik brede vindueskarme dengang jeg fik mit nye køkken, får jeg lov til at få samme størrelse karm?*
- Vindueskarmene bliver tilpasset individuelt, så ingen risikerer at få en vindueskarm der ikke passer i deres bolig

- *Hvordan kommer badeværelsesvinduet til at se ud?*
- Byggeudvalget har valgt at der skal bruges et klart glas, resten er materialerne er de samme.



- *I min stuebolig har jeg vinduer, kommer de til at skifte udseende?*
- Nej, vinduerne vil ikke se anderledes ud end dem I har nu.

- *Vil vi være generet af dug på indersiden af vinduerne når det er koldt udenfor?*
- Der vil ikke komme dug/kondens indvendig på ruden men udvendig kan det godt forekomme på meget kolde dage.

- *Hvorfor får vi ikke spjæld på alle vores vinduer, især for de beboere som glemmer at udlufte?*
- Friskluft ventiler/spjæld kan ikke erstatte udluftning, der skal luftes ud hver dag for at undgå fugt. Projektet har taget udgangspunkt i eksisterende spjæld.

- *Vil der være et spionhul i hoveddøren?*
- Alle de døre, der ikke har noget glas som man kan se ud af, skal have et spionhul.

- *Kan man selv bestemme hvor højt spionhullet skal sidde?*
- Spionhullet kommer til at sidde cirka 1.50 m højt fra gulvet, så alle kan nå det.

- *Hvordan kommer det til at være med sikringen af dørene?*
- De nye døre er med 3 punktlåse system og har en høj sikkerhedsklasse.

- *Hvad farve får de nye døre?*
- Byggeudvalget har valgt at de eksisterende farver skal benyttes igen. Malik, Caroline og ejendomsmesteren vil med et farvekort prøve at ramme eksisterende farve tone.

- *Dækker håndværkerne gulvene til?*
- Håndværkerne dækker det område hvor de arbejder.

- *Jeg har oplevet at håndværkere går fra deres arbejde uden at gøre det færdigt.*
- Håndværkerne forlader aldrig noget der ikke er lukket, det kan dog forekomme at fugningen ikke er færdig inden de går. Ingen beboere vil komme ud for at skulle leve med et hul.