

Ballerup Ejendomsselskab
81047014001 Egestrædet –
Glashuset og vinduesudskiftning

3. maj 2018

Følgegruppemøde nr. 01

Dato: Torsdag den 19. april 2018, kl. 18.00

Sted: Agernskrænten 33, 2750 Ballerup - Glashuset

KAB

Vester Voldgade 17
1552 København V

Kontaktoplysninger

Troels Münster
Projektleder

T 33 63 12 97

trmu@kab-bolig.dk

Følgegruppe

<i>Navn</i>	<i>Initialer</i>	<i>Titel</i>	<i>e-mailadresse</i>	<i>Afbud</i>
Ole Andersen	(OLD)	Afdelingsbestyrelsen fmd.	old@kab-bolig.dk	
Jens Østergård	(JØS)	Afdelingsbestyrelsen	fugl17@gmail.com	
Lina Pedersen	(LPE)	Afdelingsbestyrelsen	linapedersen@hotmail.com	
Susanne Arvo Wildt	(SUSWS)	Serviceleder, KAB	susws@kab-bolig.dk	
John Petersen	(JOP)	Driftschef, KAB	jop@kab-bolig.dk	afbud
Lotte Foght-Sørensen	(LFS)	Mangor & Nagel Ark	ifs@mangornagel.dk	
Anders S. Pleidrup	(ANDPL)	Projektleder, KAB	andpl@kab-bolig.dk	
Troels Münster	(TRMU)	Projektleder, KAB	trmu@kab-bolig.dk	

Bilag

Ingen

Indholdsfortegnelse

1. Velkommen til følgegruppen.....	2
2. Projekt	2
3. Beboerforhold	3
4. Myndigheder.....	3
5. Økonomi.....	4
6. Tids- og handlingsplan.....	5
7. Eventuelt.....	5
8. Næste møde.....	5

Ballerup Ejendomsselskab 81047014001 Egestrædet – Glashuset og vinduesudskiftning

1. Velkommen til følgegruppen

Beskrivelse af følgegruppens rolle og opgaver under en byggesag er vedhæftet. Bilag 1. Følgegruppens rolle.

TRMU gennemgik folderen Følgegruppens rolle.

2. Projekt

2.1 Historik og gennem af tidligere proces, følgende er oplyst af JOP og gennem fremsendt materiale. Egestrædet har fået foretaget rådgiverundersøgelse af glashusets tag, som behøver en renovering eller udskiftning af Stig Asger Jensen, SAJ Rådgivende ingeniører.

Rådgiveren har foreslået to alternative løsninger. Den første indebærer en simpel udskiftning af det eksisterende tag. Afdelingsbestyrelsen foretrækker p.t. den anden løsning, som indebærer opbygning af et nyt tag med 15 graders hældning og udhæng, så alle problemer med ophobning af vand på taget kan løses, samtidig med at de indvendige tagedløb kan fjernes.

2.2 Omfang af projektet, se vedhæftede udkast fra LFS, Mangor & Nagel arkitekter, for udskiftning af vinduer og renovering af glashuset.

Bilag 2. Mangor & Nagel_Tiltag og proces

OLD oplyste om de tidligere overvejelser for projektet, som blev videre debatteret af følgegruppen. Som udgangspunkt for projektet arbejdes der fremadrettet videre med følgende punkter:

Glashuset

- A. For afvanding af taget ønskes det, at de indvendige afløb fjernes, og der etableres udvendige tagedløb til de omkringliggende brønde ved glashuset. To brønde foran og en brønd bagtil.
- B. Taget ønskes komplet udskiftet. Følgegruppen nåede frem til, at løsningen formentlig kunne være med kuvertfald, således at taget havde samme smalle kant hele vejen rundt. Det skal udtænkes som en totaløkonomisk løsning.
Taget etableres med et enkelt tagvindue ude ved 1. sals toilet, for lysindfald og som adgangsforhold til taget. Der monteres tillige faldsikring.
- C. De små facadevinduer ønskes endnu en gang udført med behovstyret/naturlig ventilation.
- D. Facaderne/vinduespartierne af teaktræ skal analyseres for, hvilken renoveringsmetode der vil være bedst givende. Det kan eventuelt ske sammen med den lokale tømrer- og snedker, som afdelingen ofte har brugt med gode resultater.

Ballerup Ejendomsselskab
81047014001 Egestrædet –
Glashuset og vinduesudskiftning

Kontaktinfo: Peter Holm, ph@holm-as.dk mobil 25 66 28 00.

- E. Gulve på 1. sal udskiftes
- F. Trætrappen slibes, males og trinene udskiftes.

Der ønskes optionspriser på følgende:

- G. Slibning og oliering af køkkenet.
- H. Maling af indvendige overflader, samt reparation af hullet i væggen i opholdsrummet i stueetagen.
- I. Eftergang af samtlige døre og skydedøre.

Vinduesudskiftning i boligblokkene

- J. En komplet udskift af vinduerne til træ/alu vinduer med udgangspunkt i nuværende vinduesinddeling, samt at døre og vinduer åbner samme vej som nu. Hertil at der for enkelte steder for de øvre etager tænkes i, hvordan det bliver nemmere/muligt at pudse vinduer udenfor indefra. Løsningsmodel af vinduerne skal udtænkes totaløkonomisk.
- K. Karnapperne er udført med glastag, her ønskes det undersøgt, om glastaget kan udskiftes til fast tag.
- L. Det skal vurderes nærmere, om opgangspartierne skal udføres med solfilm for at holde temperaturen nede i opgangene om sommeren.
- M. Til de eksisterende materede felter, vil følgegruppen gerne se nogle forskellige prøver på matering, før der bliver taget endelig stilling til, hvilken matering der skal være fremover.
- N. Der ønskes forsat baldakiner ud over opgangsdørene, hertil en mere passende løsningsmodel.

3. Beboerforhold

Omfanget af informationsniveauet til beboerne.

3.1 Hvor meget har beboerne fået at vide end til nu?

3.2 Omfanget før og under byggesagen.

Følgegruppen besluttede, at punkterne vil blive taget op senere, når vi er kommet projektet nærmere.

4. Myndigheder

4.1 Har der været taget kontakt til myndigheder indtil nu?

Ballerup Ejendomsselskab 81047014001 Egestrædet – Glashuset og vinduesudskiftning

Stig Asger Jensen, fra SAJ Rådgivende ingeniører, har været i kontakt med myndighederne, som formentlig kan findes i tidligere e-mail korrespondancer. OLD og JOP undersøger sagen.

4.2 Der skal søges om låne optagelse i afdeling hos kommunen, når der foreligger godkendt sags budget af afdelingen.

TRMU orienterede følgegruppen om, at dette var en formalitet, men at der er en minimal risiko for at kommunen vil kunne afvise låneoptagelsen i afdelingen, hvilket vil lukke for projektet.

4.3 Der skal søges om byggetilladelse hos Kommunen, sideløbende med projekteringen af projektet.

Dette lader følgegruppen være op til den tekniske rådgiver, Mangor & Nagel, at undersøge/udføre som en del af deres rådgivning.

4.4 Andre relevante myndigheder

Ingen bemærkninger.

5. Økonomi

Status på projektets økonomi samt finansiering er oplyst er JOP.

5.1 Der har været ansøgt om egen trækningsret for reovering af glashuset. Den anslåede pris for afdelingsbestyrelsens foretrukne løsning er ca. 1,5 mio. kr. inkl. honorarer, moms m.v. I prisen er indregnet reovering af den indvendige trappe, som er vandskabet på grund af det utætte tag.

Organisationsbestyrelsen godkendte det ansøgte med en støtte på 50 % i tilskud fra egen trækningsret i 2014, der svarer til 750.000 kr. Der senest skal være opbrugt til og med 1. kvartal 2019.

5.2 Udskiftning af vinduer finansieres af afsatte midler fra driftens langtidsbudgetter og realkreditlån.

Overstående blev taget til orientering.

Ved næste følgegruppemøde vil vi gennemgå kommende overslagsbudget fra Mangor & Nagel og finansieringsbudgettet, der udarbejdes af KAB på baggrund af overslagsbudgettet, der senest fremsendes til TRMU 14. dage før næste følgegruppemøde.

Ballerup Ejendomsselskab
81047014001 Egestrædet –
Glashuset og vinduesudskiftning

6. Tids- og handlingsplan

Skitsering af forventet tidsplan se vedhæftede udkast fra LFS, Mangor & Nagel arkitekter. Bilag 2. Mangor & Nagel_Tiltag og proces

TRMU og LFS havde forinden mødet drøftet, hvorvidt projektet skulle deles op i to, da det ikke var sikkert, at renoveringen af glashuset ville følge samme tidsplan som for vinduesudskiftningen.

Følgegruppen besluttede, at de skal køre sammen som et projekt, her til kommer LFS med en ny og opdateret hovedtidsplan.

7. Eventuelt

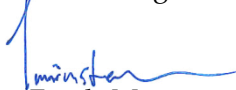
Ingen bemærkninger.

8. Næste møde

Planlægning af næste følgegruppemøde

Næste møde bliver torsdag den 14. juni 2018 kl. 08:00 i glashuset.

Med venlig hilsen

A handwritten signature in blue ink that reads 'Troels Münster'.

Troels Münster