

Ballerup Ejendomsselskab  
81047014001 Egestrædet –  
Glashuset og vinduesudskiftning

20. juni 2018

## Følgegruppemøde nr. 02

**Dato: Torsdag den 14. juni 2018, kl. 8.00**

**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

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

### Bilag

1R Projektforslag - 12. juni 2018.

2R Registreringsrapport af glashuset - juni 2018

### Indholdsfortegnelse

1. Godkendelse af seneste referat .....	2
2. Projekt .....	2
3. Beboerforhold .....	4
4. Myndigheder.....	4
5. Økonomi.....	4
6. Tids- og handlingsplan.....	5
7. Eventuelt.....	5
8. Næste møde.....	5

## 1. Godkendelse af seneste referat

*Følgegruppens godkendelse af seneste referat samt eventuelle bemærkninger.*

Referatet blev godkendt.

Ole pointerede, at datoen skulle tilrettes og fremover måtte initialerne gerne erstattes med fornavn.

## 2. Projekt

*Gennemgang af projektet fra tekniske rådgiver.*

*Bilag 1D Projektforslag foreløbig af MogN 20180607*

Lotte udelte det endelige udkast til projektforslaget vedlagt som Bilag 1R Projektforslag af 12. juni 2018.

### **Vinduesudskiftning i boligbebyggelsen**

Lotte havde indhentet det tilgængelige tegningsmateriale fra kommunen og taget udgangspunkt i dette.

Boligvinduerne og døre udskiftes med samme opdeling, dog uden tværsprosse i dørene. Det udføres i 3-lags energiruder, energiklasse A og med træ/alu som materiale valg. De smalle badeværelsesvinduer og brystninger i glas kan evt. matteres.

De oplukkelige vinduer vil kunne åbnes som i dag, men bliver optimeret for vinduespudsning indefra, da det er svært at komme til fra førstesals højde, for eksempel på udvendig side i indvendigt hjørne af karnapperne som ikke kan tilgås fra altanerne.

Følgegruppen ønsker at komme på en vinduesstudietur og se nærmere på de forskellige løsninger, således at det er nemmere at debattere hængselstyper, greb, låsemekanisme m.m.

Følgegruppen ønsker en nærmere udtænkt løsning ift. efterisolering af gulvene i karnapperne samt ved alle de franskedøre på samme måde, om det er tiltænkt med efterisoleringen i tagløsningen til karnapperne.

Opgangsvinduer og døre udføres i rene aluminiumspartier, hvori der indtænkes en komfortløsning med selvoplukkeligt vindue og solfilm mod overophedning.

Følgegruppen debatterede, hvorvidt det skal holdes i pulverlakeret (farvet som boligvinduerne), eller om det skal fremstå i rå aluminium. Dette beslattes senere efter vedtagelse af projektet på det ekstraordinære afdelingsmøde.

Lotte foreslog, at baldakinerne over opgangsdørene udføres som en integreret baldakin i alu/stål og hærdet glas, evt. i fuld bredde og 60-90 cm ud fra facaden og med afvanding til siden/siderne.

Jens gjorde opmærksom på, at belægningen/de eksisterende riste skal ændres ift. håndteringen af regnvand.

Følgegruppen debatterede, at hvis opgangsdørene fremover skulle låses, har posten så krav på, at postkasserne skal være placeret udenfor, da posten ikke vil have nøgler. Det ønskes fortsat, at opgangsdørene ikke får smæklås og dørtelefon.

### **Renovering af glashuset**

#### **Taget:**

Lotte gennemgik detaljetegning for tagløsning med en dyb tagrende på ca. 15 cm for at beskytte bygningen en anelse mod regn.

I forhold til tagvindue var det i det forrige følgegruppemødereferat beskrevet med kun et tagvindue, forslaget viser tre, og det er det, der arbejdes videre med.

#### **Vinduespartierne:**

Niels gennemgik det fremsendte Bilag R2 Registreringsrapport af glashuset, dateret juni 2018

#### **Konklusion:**

Ved gennemgangen med tømremester Peter Holm stod det hurtigt klart, at en egentlig renovering af træpartierne ikke vil være rentabel, men efterfølgende stadig vil medføre højere driftsomkostninger.

Glashusets træfacader har det generelt rigtig skidt, dette gælder alle fire facader. Træværket er så medtaget, at der skal regnes med uforholdsmæssigt mange mandetimer på renoveringen, samt at det næsten ikke vil være muligt at stille garanti for det udførte arbejde.

Følgegruppen accepterede anbefalingen om udskiftning af glasfacaderne.

For at bevare vinduesfelternes størrelser og få en samhørighed med boligbebyggelsen tiltænkes det, at det bliver udført i samme udtryk som opgangspartierne, da det også her ville kunne tåle det farvede eller sågar det rå aluminiums udtryk.

Lotte pointerer udluftningsvinduerne godt kunne være lidt større, men at det selvfølgelig ikke må gå ud over (skyde)dørenes højde.

De hvidmaterede felter ønskes umiddelbart med samme placering som de nuværende, og de lodrette udvendige felter over hoveddørene på hver side beholdes med ædelt træ.

### **Byggeplads under udførelsesperioden:**

Ole åbner op for, at man vil kunne bruge glashuset som en del af byggepladsindretningen ift. omklædning, toilet og pause/frokoststue.

### **Stemning omkring glashuset i afdelingen:**

På mødet kom det frem, at mange af beboerne ser glashuset som en omkostning for afdelingen, og at det ikke rigtig bliver brugt. Muligvis er det på grund af de mange andre fælleslokaler, der er tilgængelige i driftsfællesskabet og evt. på grund af indeklimaet, specielt i sommer/vinter perioderne.

En alternativ løsning kunne også være at rive glashuset ned og bruge pladsen til rekreativt område. Troels undersøger internt i KAB, om dette overhovedet er en mulighed, og Lotte undersøger det nærmere ift. myndighederne.

## **3. Beboerforhold**

*Ingen bemærkninger*

Til vedtagelse af projektet ved det kommende ekstraordinære afdelingsmøde, som forventes at blive afholdt i den første uge af september 2018 udarbejder Troels udkastet til indbydelsen, og Lotte udarbejder præsentationen til følgegruppens kommentering på næste møde.

## **4. Myndigheder**

Ingen bemærkninger.

## **5. Økonomi**

*Gennemgang af overslagsøkonomien fra tekniske rådgiver.*

*Bilag 2D Overslagsbudget af MogN 20180606*

*-I overslagsbudgettet er der medregnet en udskiftning af glashusvinduerne, da en renovering skønnes for at være dyr, og ikke giver garanti for at de samme problemer ikke opstår igen.*

*Priser for udskiftningen kontra vinduesrenovering på glashus kvalificeres af tømrer og medtages i teknisk rapport der kommer senere.*

Overslag på anlægsomkostningerne blev gennemgået.

Troels forklarede, at ved næste følgegruppemøde vil vi gennemgå finansieringsbudgettet, der viser entrepriseudgifter, administrative omkostninger, de tildelte finansieringsmidler og den forventelige lejepåvirkning.

Hertil orienterede John om, at der er bevilget egne trækingsretsmidler til renovering af glashuset på 750.000 kr., som skal bruges i 2019.

John gjorde også følgegruppen opmærksom på, at brugen af KAB samt Mangor & Nagel skal ses som et risikovilligt udlæg af afdelingen, såfremt projektet ikke stemmes igennem ved det ekstraordinære afdelingsmøde. Følgegruppen accepterede dette.

## 6. Tids- og handlingsplan

*Gennemgang af den forventede tidsplan fra tekniske rådgiver.*

*Bilag 3D Procestidsplan af MogN 20180606*

Tidsplanen blev gennemgået ved mødet uden nærmere kommentering. Tidsplanen justeres til efter planlægningen af det ekstraordinære afdelingsmøde i september 2018.

## 7. Eventuelt

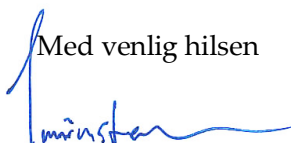
Ingen bemærkninger.

## 8. Næste møde

*Planlægning af næste følgegruppemøde*

Onsdag den 15. august 2018, kl. 8:00.

Med venlig hilsen

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Troels Münster', with a long horizontal flourish extending to the right.

Troels Münster