

Referat

Ballerup Ejendomsselskab
81047014001 Egestrædet –
Glashuset og vinduesudskiftning

Følgegruppemøde nr. 11

Dato: onsdag den 9. december 2020 kl. 08.15 – 10.15

Sted: Teams – virtuelt møde

16. december 2020

KAB
Vester Voldgade 17
1552 København V

Kontaktoplysninger
Ulrik R Nielsen
Projektleder

T 38 38 19 11

ulrr@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	
Michael Glenvad	(MGA)	Driftschef, KAB	mican@kab-bolig.dk	
Gert Jensen	(GERJ)	Serviceleder, KAB	gerj@kab-bolig.dk	
Roman Func	(RFU)	Byggeleder, Mangor Nagel	rfu@mangor-nagel.dk	
Ulrik R Nielsen	URN	Projektleder, KAB	ulrr@kab-bolig.dk	

Referat sendes til Mikkel Bruun Jensen

Bilag

- Bilag 1 - Liste over aftalesedler pr. 19.11.2020

Indholdsfortegnelse

1. Godkendelse af seneste referat	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

1. Godkendelse af seneste referat

Godkendelse af referat af Følgegruppemøde 10 af 12 oktober 2020

Referatet blev godkendt

2. Projekt

- Stade på renoveringen, orientering ved RFU

Alle karnappetage er færdige inkl. Udbedring af de råd-skade der blev fundet.

1. blok er helt færdig med vinduer og opgange

Blok D bliver færdig i denne uge (uge 50) med både vinduer og fuger, der er udestående med indvendig fugearbejder.

Vinduesudskiftning starter op i blok E mandag uge 51, han tager opgangs-partier i 51+53, der holdes juleferie i uge 52. Der vil heller ikke være arbejder for fugemanden.

Blok H starter op i uge 1 og 2.

Alle arbejderne følger tidsplanen.

Det har vist sig nødvendigt med en mere omfattende indvendige maler reparation, da væggene var fastgjort til vinduesrammerne, et stykke arbejde der ikke kunne have været beskrevet / forudset i udbudsmaterialet.

Roman spørger ind til om maleren skal starte op nu eller efter nytår?

Det vigtigste er at beboerne får en information op omkring hvornår de indvendige arbejder startes op, således de ikke skal sidde og vente på en maler reparation.

Følgegruppen ønsker at starte op med det samme, men der skal ikke startes op i en lejlighed hvis ikke den kan nå at blive færdiggjort inden jul. –

Efter mødet har det vist sig at maleren ikke har mulighed for at planlægge sig arbejde således han kan starte op med arbejdet inden jul. Beboerne informeres derfor om at arbejdet starter op efter jul.

- P-arealer for enden af bygning H, E, J og F – URN var rund med RFU og Einar Kornerup (EK) for at se på pladsmangel til opsætning af montagekran og afsætning af gamle vinduer.

Der foregår ok, der benyttes så lidt areal til kranen som muligt.

Der blev spurgt ind til hvorfor der var cylindere i opgangsdørene, Roman Redegjorde for at de var blevet bestilt sådanne. Der var ingen i følgegruppen som ønskede at trappeopgangen skulle kunne låses af, derfor sørger driften for at låsecylinderen blændes af med en blindplade.

Det kan konstateres at de gamle dørholdere / dørstop ikke passer til de nye døre. Der skal sættes nye dørstop op, Roman undersøger for løsninger og priser for dørstopper.

Dør numre på hoveddør. Der ønskes en synlig markering på vinduet. – Michael sørger for at finde egnet nummerskilte.
Der sættes midlertidige laminat skilt op, således posten kan komme frem, Roman sætter midlertidige skilte op.

Ole oplyser at der er kom vand ind i glashuset – efter et regnskyl, hvor der ikke var tilkøbet nedløb.

Roman oplyser at problemet skulle være udbedret, men at det fortsat holdes under opsyn. Hvis det er vandindtrængen, skal der ses på fuger udvendig omkring beslagene – det kan ske at de skal have en elastisk fuge. Roman gennemgår fuger med fugemand og kommer med et oplæg.

Fugning under bundkarmen – der er lagt elastiskfuge udvendigt
Ole mener at opbygning er lavet forkert, da der ikke er nogen tegning på detaljen, sender Roman en skitse over detaljen.
Roman: Der er ikke noget byggeteknisk over den detalje som er udført der er forkert.

3. Beboerforhold

- Udskiftning af vinduer hos [REDACTED] Agernstrædet 2 st.th.

Roman oplyste at lejligheden fik udskiftet vinduerne i henhold til tidsplanen og der er aftalt hvad der ska laves af reparationer.

Michael oplyser at hun har fået tilladelse til at sætte køkkenet op igen, men ikke i helt samme form. Driften sørger for at dette bringes i orden.

Lina spørger ind til om vi kender andre der har lignende problemer? Der er ikke andre lejligheder med samme problemer.

Roman oplyser at der er nogen enkelte steder hvor der langt ekstra gulv oven på det eksisterende gulv, hvilket kan give lidt problemer med dørøp-luk – men indtil nu er det lykkedes at få plads ved at justere døren så højt som muligt.

4. Myndigheder

Ingen bemærkninger.

I beboer bladet for området er der nogen som har indsat et anonymt læserbrev, der er svart på dette via bestyrelsen – det håndteres internt i bestyrelsen.

Dagsorden

5. Økonomi

- Ekstraarbejder – se bilag: Liste over aftalesedler

Aftaleseddel 10 omhandler reparation af det loft som kom til syne da de gamle loftsplader blev pillet ned.

Aftaleseddel 15 – Råd i karnap: skaderne er udbedret og prisen opdateres snarest – men den forventes ikke at være stor.

Aftaleseddel 14 – Snedker og malerarbejder i false og lysninger:
Det viste sig at byggeriet er lavet specielt, hvor vinduer og lister er monteret sammen med gips, som ikke kunne ses inden det blev skilt ad. Entreprenøren kan ikke give en fast pris – derfor arbejdes der i regning i første omgang hvorefter der ses på om der skal være en fastpris på resten.

Det foreløbige estimat på opgaven lyder på 5.500 eks moms pr lejemål. Dette vil give en samlet pris på 288.750 kr. inkl. moms
Samt opgangspartier på 95.480 inkl. moms

Herved kommer en opgørelse over accepterede og kendte ekstraarbejder.

Accepteret Ekstra arbejder	As nr.	eks moms	inkl moms
Levering og montering af ekstra elementer	1c	403.092	503.865
Stålbeslag til sternkant, glashus	2	66.800	83.500
Indvendige fuger i glashus	3	- 37.400	- 46.750
Underlag for tagfodsblink på glashus	4	3.781	4.726
Beslag til genmontering af fransk værn	5	24.840	31.050
Levering og montering af PN sikringsbeslag	6	31.020	38.775
Opretning af undergulv på 1. sal fælleshus	7	13.760	17.200
Ændring af tagfiner på Karnaptage	8	1.520	1.900
Nye indæknings over karnaptage	9	11.330	14.163
Maling af loft over trappe i fælleshus	10	4.000	5.000
Udskiftning af vandnæser på glashuset	11	23.150	28.938
Nye vinduesopluk i 8 stk. opgange	12	134.310	167.888
BDB 06.03 Inddækninger og vandnæseprofiler	13	- 142.500	- 178.125
Snedker og malerarbejder i false og lysninger (estimat)	14	307.384	384.230
Samlet		845.087	1.563.359

Med en samlet UFO pulje på 1.564.188 har vi derfor forbrugt ca. 2/3 af puljen.

Med denne oversigt over ekstraarbejder, bør der ikke være andre ukendte arbejder, da vi nu er så langt i byggeriet at vi har set det meste og derfor kender til processerne.

Det er derfor stadig god luft i budgettet

6. Tids- og handlingsplan

- *Projektet følger godkendt tidsplan af 10.08.20*

Ole oplyser at der afholdes Beboermøde i februar, og ønsker at vide om der er gulv på til det møde?

Roman sikre at der har været afholdt mangelgennemgang og afleveret inden 1. februar.

7. Eventuelt

Det har vist sig at der forskellige lister i dørene alt efter fugebredde.

Jens' lejlighed var en prøvelejlighed men nu arbejdes der med en lidt mindre liste som forsøges ens.

Det blev aftalt at der alle steder skiftes til den mindre og pænere lister.

Der har været et enkelt tilfælde hvor der manglede isolering hen over en weekend. Det indskræpes at der ikke skal mangle isolering i vinduer inden en weekend / juleferie.

Der ønskes en bedre varsling, når der bookes tid til en hel uge afgang, vil det være rart med en mere præcis tidsplan når denne kendes, således man ikke skal sidde og vente hen hel uge på et stykke arbejde.

Der følges op med entreprenøren. Roman kontakter entreprenøren Solfilm – vi mangler en udmelding fra vinduesproducenten. -Roman følger op

EK har en pjece som uddeles ved arbejdets aflevering, Hvad vil det sige at få et nyt vindue – Roman sørger for at denne information uddeles løbende

Driften ønsker en pris på service af vinduerne i de første 5 år. Fra leverandøren.

Vinduespudsning er en del af aftalen. De blokke hvor vi er helt færdige sættes dette i gang.

8. Næste møde

- *Aftales nærmere på mødet*
- 20. januar 08:15 -10.15 Ulrik Indkalder

Med venlig hilsen



Ulrik R Nielsen
Projektleder KAB