

Referat



Ballerup Ejendomsselskab
47130300 Tøndehvælv – Helhedsplan

18. november 2022

Dette beslutningsmøde, erstatter følgegruppemøde nr. 14

Dato: 10. maj 2022 kl. 14.15-16.00

Sted: Egebjerg Bygade 115

Kontaktoplysninger

Zahra Alilou Vo
Byggeteamchef

T 38 38 18 91

zahvo@kab-bolig.dk

Følgegruppe

Navn	Initialer	Titel	e-mailadresse	Evt. afbud
Anders Søgård	AS	Afdelingsmedlem	ads852@gmail.com	
Ann Pernille Sjøberg	PS	Afdelingsformand	nillesen@privat.dk	
Ole Andersen	OLD	Repræsentant i Ballerup Ejendomsselskab	old@kab-bolig.dk	x
Susann Taha	STA	Repræsentant i Ballerup Ejendomsselskab	sta@kab-bolig.dk	x

Øvrige deltagere:

Gert Jensen	GERJ	Serviceleder	gerj@kab-bolig.dk
Michael Andersen	MICAN	Driftschef	mican@kab-bolig.dk
Zahra Vo	ZV	Projektleder	zahvo@kab-bolig.dk
Anders Roed-Jepesen	ARJ	Konstruktør	arj@paalsson.dk
Martin Brygger	MB	Konstruktion	mb@paalsson.dk

Bilag:

1. Beslutningslog

Indholdsfortegnelse

1. Godkendelse af referat nr. 13 **Fejl! Bogmærke er ikke defineret.**
2. Status på projektet4
3. Næste møde4

Ballerup Ejendomsselskab 47130300 Tøndehvælv – Helhedsplan

1. Godkendelse af referat nr. 13

Godkendt uden bemærkninger.

2. Status på sagen

Mødet er ekstraordinært indkaldt for afklaring af nedenstående punkter inden projektet kan udsendes i udbud.

Baldakiner

AS beskriver løsningsforslag herunder:

Som det ser ud nu, er vi kommet frem til en løsning til baldakinerne, hvor de bliver båret af en stålramme med søjler skjult i facadekonstruktionen og en tværgående synlig bjælke uden på vinduesprofilet. Denne løsning er ikke færdigudarbejdet, men AS estimerer, at løsningen koster mellem 50-63.000 kr. inkl. moms pr. baldakin. Løsningen vil ikke være mulig over hoveddøren til fælleslokalet. Med 16 baldakiner vil prisen for denne løsning løbe op imod et samlet beløb på ca. 1 mio. kr. inkl. moms.

Et billigt alternativ kan være at ændre hele de gældende glaspartier til trækarme (i stedet for træ/alu, som de resterende), og så skrue nogle billige baldakiner (som eksisterende) ind i trækarmene. Der vil nok være noget garantifraskrivelse el. lign. fra vinduesproducenten, men vi vurderer, at risikoen er minimal ved denne løsning. Løsningen estimerer vi til at løbe op i ca. 3.750 kr. inkl. moms pr. baldakin, og med 17 baldakiner vil det løbe op i en samlet pris på ca. 63.750 kr. inkl. moms.

Følgegruppen beslutter at forberedelser til konstruktionen til baldakin beskrives som optionspris. Beboerne tilvælger derefter baldakin over råderet.

Vinduer

Eksisterende værn blok 4-5

AS oplyser, at de er en enkelt type af vinduerne på vestsiden af blok 4-5 med eksisterende værn monteret udenpå vinduerne. Velfac anbefaler, at der kun køres med udadgående vinduer ren fugt- og vedligeholdelsesmæssigt, og dermed bliver værnene et problem. De er sat på som faldsikring, da vinduet sidder meget lavt. Vi kan enten løse problemet ved at lave et lille fast vinduesparti i bunden, eller lave et indvendigt værn. Vi anbefaler første løsning, da denne vil være til mindst gene for beboerne.

Følgegruppen beslutter fast vinduesparti i bunden, således fastholdes udadgående vinduer.

Ballerup Ejendomsselskab 47130300 Tøndehvælv – Helhedsplan

Store glaspartier

Ved store glaspartier (hemse og udestuer ved terrændæk) er det ikke muligt med 2-trinsfuger, grundet nedsat plads mellem vindueselementer og hems. Det er et risikobehæftet forhold.

Følgegruppen beslutter, at risikobehæftet forhold skal underskrives, Pålsson udarbejder dokumentet.

Vendbare vinduer 1. sal og 2. sal?

AS beskriver to mulige løsningsforslag

- A. Sidestyrede – udv. stormkrog?
- B. Topstyrede – udskyderstang?

Følgegruppen beslutter, at alle vinduer skal være vendbare, med stormkroge ved løsning A og ikke løsning B.

Skal der børnesikring på alle vinduer?

FG beslutter, at det skal der være.

Hvilken lysningstype skal vi bruge generelt ved vinduer?

Følgegruppen beslutter en lysningstype med indfatning.

Skal der være Window-master på alle store glaspartier, også dem med hems?

AS estimerer overslagspris på 375.000 kr. inkl. moms.

Følgegruppen beslutter, at det skal skrives på som optionspris.

Beplantning omkring facaderne

Følgegruppen beslutter, at al beplantning 2 m fra facaden skal fjernes.

Træterrasser

AS oplyste, at på blok 4-5 har nogle beboere selv lavet træterrasser el.lign. på østsiden (mellem karnapperne). Det er ligeledes tilfældet på blok 1 og 2, her er der også flere af haverne, hvor der er opført træterrasser. Disse skal demonteres ifm. arbejde med facade og arbejde i jord.

Skal de reetableres som en post i projektet, eller er det noget beboerne selv skal sørge for?

Ballerup Ejendomsselskab 47130300 Tøndehvælv – Helhedsplan

Følgegruppen beslutter, at der skal udføres 1:1 reetablering, det er vigtigt, at materialer bevares på matriklen, således at disse kan genanvendes i forbindelse med genopretning.

Afløb/Dræn

MB spørger, om der har været problemer med opstuvning i drænet, og GERJ oplyser, at det har der ikke været.

MB spørger, om der har været problemer med tagrender/nedløb på blok 4-5, og om vi skal etablere ekstra?

Følgegruppen synes, at det er en god idé med ekstra tagrender/nedløb og ønsker, at de placeres i hjørner og at lydudfordringer tilsikres.

Brand

Brandmaling af stålsøjler i fælleshuset.

Der er krav til brandmaling af stålsøjler, når disse udskiftes; men, vi udskifter dem ikke. Ønskes disse brandmalet?

Følgegruppen beslutter, at stålsøjler ikke skal brandmales.

Beboere

ZV orienterede om, at beboere skal varsles om at tage gardiner m.m. ned inden opstart. Dette gøres i samme varslingskrivelse, som når vi varsler beboerne om fjernelse af beplantning i haverne 2 m fra facaderne.

3. Eventuelt

Ingen bemærkninger.

4. Næste møde

Følgegruppen beslutter, at det planlagte følgegruppemøde nr. 14 skal annulleres.

Med venlig hilsen

Zahra Alilou Vo