

3. februar 2017
JW/JRTil:
Boligtagerne.**Afdeling 11 – Tjur- og Tejstgården.****Renoveringsprojekt****Ekstraordinært afdelingsmøde afholdt den 25. januar 2017, kl. 19.00 på Krogårdskolen.****Dagsorden****1. Valg af dirigent, stemmetællere og referent.**

Svend Aage Larsen bød velkommen til beboere fra 215 husstande, samt til Andreas Alminde fra entreprenørfirmaet Enemærke & Petersen, Søren Haugsted fra arkitektfirmaet ARKITEMA, Birgitte Balle Sørensen fra ingeniørfirmaet Dominia, Uffe Petersen og Kim Kjellmann fra organisationsbestyrelsen samt til Jonathan Schiønning og Jens Rasmussen fra Greve Boligselskabs administration.

Kim Kjellmann blev valgt til dirigent, Pia Haag, Leif Bendtsen, Ole Petersen og Claus Lindqvist til stemmetællere og Jens Rasmussen til referent.

2. Orientering om gennemførelsen af renoveringsprojektet.

Andreas Alminde fortalte om entreprenørfirmaet Enemærke & Petersen, som skal forestå renoveringsprojektet, om omfanget af projektet, og hvordan opgaven løses. (Der henvises i øvrigt til vedhæftede bilag fra Enemærke og Petersen).

Spørgsmål og kommentarer fra salen:

Hvorfor skal markiser demonteres?

Betonfladerne skal males, derfor er det nødvendigt at demontere opsatte markiser.

Bliver der udført støvvægge og afdækninger af beboernes ejendele i boligerne i forbindelse med gennemførelsen af projektet?

Der vil blive udført de nødvendige afdækninger af beboernes ejendele. Det vil ikke blive aktuelt med støvvæg, da indervæggene i de lette facadepartier ikke skal nedtages, som det var regnet med i udbudsprojektet.

Vil der blive opstillet toiletvogn, når der bliver lukket for vandet?

Det er endnu ikke endeligt på plads, hvordan det løses, når der bliver lukket for vandet, men en løsning med toiletvogn er med i planerne.

Skal overdækningerne ved indgangssiden nedtages?

Det bliver nødvendigt at nedtage dele af overdækningen eller hele overdækningen, men vil efterfølgende blive retableret.

Bliver skurerne ved gavlene nedtaget?

Det bliver ikke nødvendigt, at nedtage skurerne ved gavlene, men de skal ryddes. De øvrige skure vil ikke blive berørt af facaderenoveringen.

Vil der blive opstillet affaldscontainere, som beboerne kan benytte under gennemførelsen af projektet?

Det har ikke været inde i planerne, men det er muligvis en god idé, som vil blive overvejet.

Vil der blive inddraget p-pladser?

Det kan ikke undgås, at p-pladser bliver inddraget midlertidigt, og det vil også blive nødvendigt at spærre eller omlægge stier i området, men det vil ske i samarbejde med bygherren og Greve Kommune.

Hvor meget skal ryddes i forbindelse med arbejder inde i boligen og uden for boligen?

Det er endnu ikke helt afklaret, men der skal ryddes i et vist omfang af hensyn til stillads, montering og transport af bygningskomponenter. I forbindelse med varslingerne og i forbindelse med møderne med beboerne inden et byggeområde opstartes, vil der blive givet en grundig information om, hvad der skal være ryddet inden arbejderne ved og i den enkelte bolig påbegyndes.

Skal gardinstænger nedtages?

Muligvis skal gardinstænger nedtages, men det er afhængigt af, hvordan de er monteret i dag.

Hvordan kommer gavlene til at se ud?

Det er fortsat planen, at gavlene bliver beklædt med murstensskaller, så de færdige gavle vil fremstå meget lig de nuværende gavle. Endelig afklaring vil ske, når prøveblokken er udført.

3. Gennemgang af forslag til farver og til rækværker inkl. økonomiske konsekvenser.

Søren Haugsted gennemgik forskellige forslag til farver og altanrækværk. (Der henvises i øvrigt til vedhæftede bilag "Facader, farver og værn" samt til de monterede facadeplader og farveprøver på gavl ved 232).

Altanrækværker:

I det oprindelige projekt var regnet med matteret glasværn, men da det kan give nogle efterfølgende driftsmæssige problemer, er der udarbejdet et alternativt forslag udført med galvaniseret baluster og med en fyldning i strækmetal. Forslaget er prisneutralt.

Farver:

I det oprindelige projekt var regnet med røde vinduer og døre, mørke lette facader og røde skure. Enemærke & Petersens arkitekter er kommet med alternative forslag til farver.

Vinduerne udføres udvendigt med naturanodiseret aluminium (stållook), og de lette facader udføres med mørkegrå plader både på indgangs- og haveside eller alternativt med lysegrå facadeplader på havesiden. Forslagene er prisneutrale.

Skurene males sorte eller alternativt grå. Prisen for maling af skure ca. 1.700.000 kr., hvilket giver en huslejestigning på 0,43 %.

Afdelingsbestyrelsen kom med et ændringsforslag til maling af skure, således at entredørene udskiftet over råderetten males samtidig med skurene. Prisen vil være ca. 775.000 kr., hvilket giver en huslejestigning på 0,20 %.

Afdelingsbestyrelsen var kommet med forslag om etablering af udvendig stikkontakt på havesiden med jord og med afbryder. Prisen vil være ca. 1.050.000 kr., hvilket giver en huslejestigning på 0,27 %.

Jens Rasmussen gjorde opmærksom på, at huslejestigningerne for maling af skure, maling af entredøre og udvendig stikkontakt skal lægges oven i den vedtagne huslejestigning på 6,7 %, vedtaget på afdelingsmødet den 17. maj 2016.

Spørgsmål og kommentarer fra salen:

Hvordan er vinduerne?

Vinduerne udføres i træ-alu, det vil sige i aluminium udvendigt og træ indvendigt.

Hvad farve bliver vinduerne indvendigt?

Vinduerne bliver hvide indvendigt.

Bliver vinduerne på 1. sal ved indgangspartiet udført som et dreje/kip vindue, som det er i dag?

I modsætning til i dag, hvor vinduerne lukker ind af, er det planen, at vinduer på 1. sal lukker ud af (topstyret) med et vendebeslag, så de kan pudses inde fra.

Bliver vinduerne i stuen opdelt?

Af hensyn til arbejdsmiljøet (3-lags energiruder er meget tunge) er det nødvendigt at opdele vinduerne på begge sider af terrassedørene.

Vil de naturanodiserede vinduer kunne blænde, når solen skinner?

Arkitekt Søren Haugsted havde aldrig hørt, at det kunne være et problem.

Altanrækværkerne udført med baluster og strækmetal vil give "indkik", men hvor tætte/lukket bliver fyldningen med strækmetal?

Fyldningen med strækmetal er ret lukket og vil være svær at se igennem.

Hvor placeres fyldning med strækmetal?

Det er planlagt, at fyldningen placeres ud for den ene altandør.

Flere gav udtryk for, at det vil være generende, at der bliver mere "indkik" på altanerne, hvis forslaget med baluster og fyldning i strækmetal blev valgt.

Kan man se igennem matteret glasværn?

Det vil være svært at se igennem glasset.

Kan glasværn slås i stykker med en sten?

Da glasset er udført som hærdet glas og lamineret, vil glasset sandsynligvis revne i mange stykke (nærmest blive hvid), men vil blive hængende på grund af lamineringen.

Er det muligt, at fyldningen med strækmetal udføres, så det kan forskydes?

Det vil være muligt, men det er en meget dyr løsning, derfor er den ikke valgt.

Hvor placeres altan- og terrassedøre i forhold til vinduerne?

Altan- og terrassedøre placeres i flugt med vinduerne, og indvendigt vil der blive udført de nødvendige tilsætninger ved gulv og vægge.

Hvad sker der med aftræk fra emhætterne?

Godkendte aftræk vil blive retableret.

Hvordan bliver altan- og terrassedøre lukket/låst?

Altan- og terrassedøre bliver forsynet med en 3-punkts lås.

Skal radiatorerne nedtages?

Med den valgte løsning, at indervæggene ikke skal fjernes, bliver det ikke nødvendigt at fjerne radiatorerne.

Bliver indgangsområdet ikke mørkt og lidt dystert med mørke plader på de lette facader?

Søren Haugsted var sikker på, at det ikke vil blive tilfældet, men at dette altid er en personlig oplevelse.

Søren Haugsted gjorde opmærksom på, at ikke alle detaljer endnu er løst, men det vil de blive i forbindelse med prøvebolig og prøveblok.

Enkelte beboere mente, at beboerne selv skulle male skurene i den valgte farve, hvilket andre mente var en meget dårlig idé.

4. Afstemning om forslag.

Dirigenten konstaterede, at der var stort flertal for, at afstemningerne kunne ske ved håndsoprækning, og satte derefter forslagene til afstemning.

Altanrækværker:

Altanrækværk udført med baluster og fyldning i strækmetal fik 214 stemmer.

Altanrækværk udført med matteret glas fik 148 stemmer.

Vedtaget at altanrækværker udføres med baluster og fyldning med strækmetal.

Farver:

Der var stort flertal for at skifte farverne i forhold til det oprindelige forslag.

Lette facader:

Der var to forslag til farver på de lette facader. Et med mørke plader på både indgangs- og haveside, og et med mørke plader på indgangssiden og lyse plader på havesiden.

Stort flertal for lyse plader på havesiden.

Vedtaget at de lette facader på havesiden udføres med lyse plader og indgangssiden med mørke plader.

Maling af skure:

Det blev vedtaget, at skurene skal males i en anden farve end rød mod en huslejestig på 0,43 %, med 251 stemmer for og 144 stemmer imod.

Forslag til farver på skurene: Sorte eller grå.

Grå fik 222 stemmer og sort fik 148 stemmer.

Vedtaget at skurene males grå mod en huslejestigning på 0,43 %.

Ændringsforslag: Entredøre udskiftet over råderetten males samtidig med skurene mod en huslejestigning på 0,20 %.

160 stemmer for ændringsforslaget og 193 imod.

Ændringsforslaget forkastet.

Etablering af udvendig stikkontakt på havesiden mod en huslejestigning på 0,27 %:

184 stemmer for forslaget og 162 stemmer imod.

Vedtaget etablering af udvendig stikkontakt på havesiden.

Dirigenten afsluttede mødet med tak for god ro og orden.

Tjur- og Tejstgården

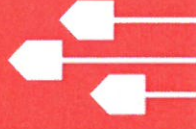
Beboermøde

Krogårdskolen, onsdag den 25. januar, 2017



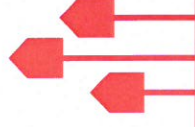
Indhold

- Kort om Enemærke & Petersen a/s
- Roller i projektet
- Hvad indeholder projektet
- Hvordan løses opgaven
- Hvad kan jeg, som beboer forvente



Om Enemærke & Petersen a/s

- E&P er en landsdækkende entreprenørvirksomhed med ca. 700 medarbejdere fordelt på fire lokationer i Ringsted, Glostrup, Aarhus og Aalborg.
- E&P er markedsledende indenfor renovering af almene boliger og har også omfattende erfaring med renovering af bl.a. skoler, hospitaler, daginstitutioner og andels- og ejerforeninger. Vi udfører nybyggeri af bl.a. offentlige institutioner og erhverv.
- Vores 40 års erfaring som hoved- og totalentreprenør betyder, at vi i dag løser stort set alle former for byggeopgaver med en høj grad af egenproduktion og fastansatte håndværkere.



Renovering af Tjur- og Tejstgården

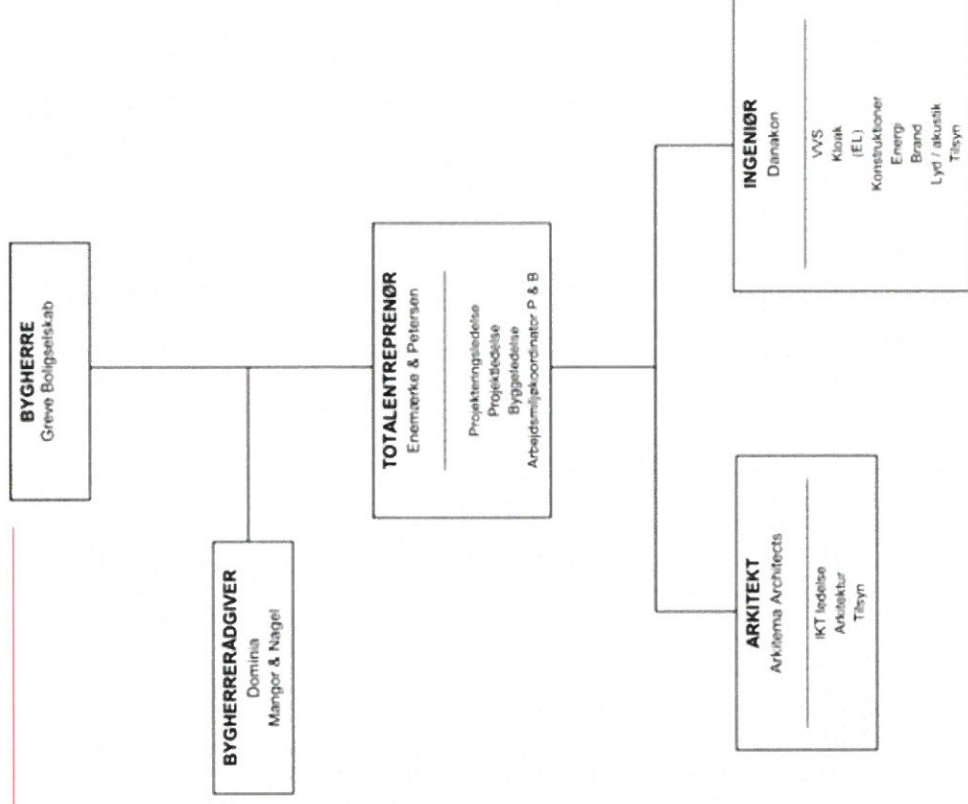


Team E&P - Organisationsdiagram



ARKITEMA ARCHITECTS
PEOPLE IN ARCHITECTURE

DANAKON
- øje for lidt mer!



Hvilke arbejder indeholder projektet

- Udskiftning af lette facader og vinduer
- Arbejder i tagrum
- Altanværn
- Gavlisolering
- Installationsvægge
- Vvs-installationer, brugsvand
- Renovering af kloak i terræn

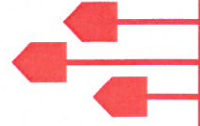


Foreløbig tidsplan

	2017												2018												2019												
	jan	feb	mar	apr	maj	juni	juli	aug	sep	okt	nov	dec	jan	feb	mar	apr	maj	juni	juli	aug	sep	okt	nov	dec	jan	feb	mar	apr	maj	juni	juli	aug	sep	okt	nov	dec	
Udførelse																																					
Etablering af byggeskemaer og byrky																																					
Mock-up / Prævalifikation																																					
Bygherre godkendelse af mock-up																																					
Prævalifikation																																					
Bygherre godkendelse af prævalifikation																																					
Byggesperiode, reviderende blakke																																					
ABT 93 aflevering																																					
Projektering																																					
Projekteringsperiode																																					
BH godkendelse af forprojekt/farlæg for projekt																																					
Projektering, havedræjning																																					
Endelig aflevering af forslag havedræjning																																					
Gennemførelse af havedræjning Bygherre F&B																																					
BH godkendelse af havedræjning																																					
Opførelse af havedræjning																																					
Udførelse, projektfølgning og tilsyn																																					
Tilsyn og projektfølgning																																					



Mennesker, der bygger for mennesker



Hvor i processen er vi lige nu?

Lige nu:

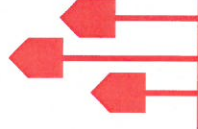
-  De overordnede linjer er på plads
-  Indledende tidsplaner
-  Projektering og detaljeafklaring
-  Undersøgelser i prøvelejlighed

Kommende periode:

-  Detaljeafklaring / Projektering
-  Prøvelejlighed (Tjurgården nr. 242)
-  Etablering af byggeplads
-  Prøveblok (Tjurgården nr. 242-238)
-  Endelige tid- og procesplaner



Mennesker, der bygger for mennesker



Sådan planlægger vi at løse opgaven



Løbende information

- Via byggesagens hjemmeside

Tjurgården er ikke oprettet endnu, men se eksempel på:

<http://stadionkvarteret.eogp.dk/>

- Varsling i god tid
 - 6 uger (Greve Boligselskab)
 - 14 dage (E&P)
 - 3 dage (E&P)
- Nøglehåndtering i vante rammer
 - Nøgler indleveres i ejendomskontor og håndteres af E&P i byggeperioden



Mennesker, der bygger for mennesker

Byggepladsforhold, logistik og proces

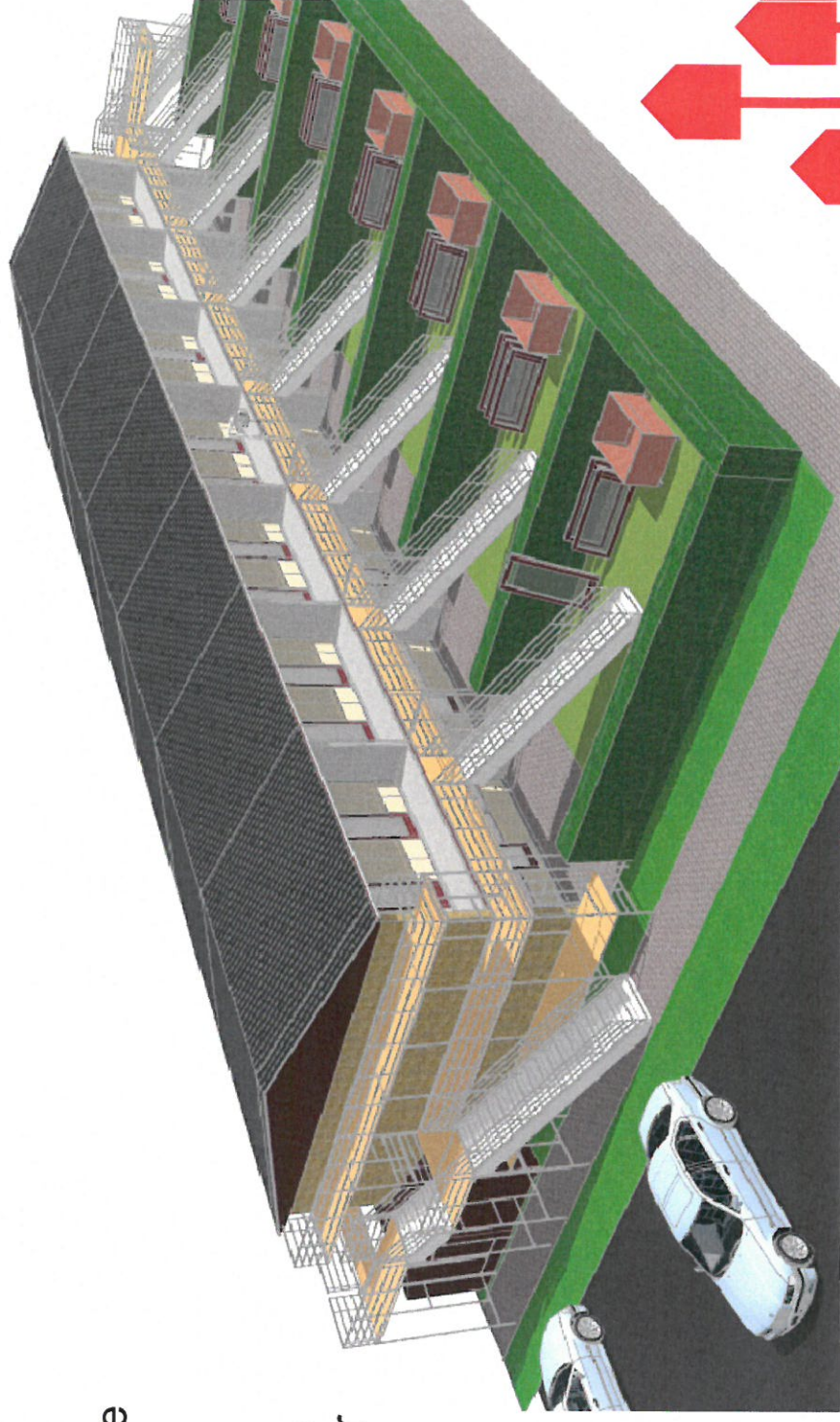
- Beboeren er den vigtigste interessant i et godt flow
- Fremdrift med et kontinuerligt flow er nøglen for en god proces
- Cyklogram bør være bestemmende for proces og flow
- Udvendigt og indvendigt arbejdsforløb bør ikke være afhængige af hinanden



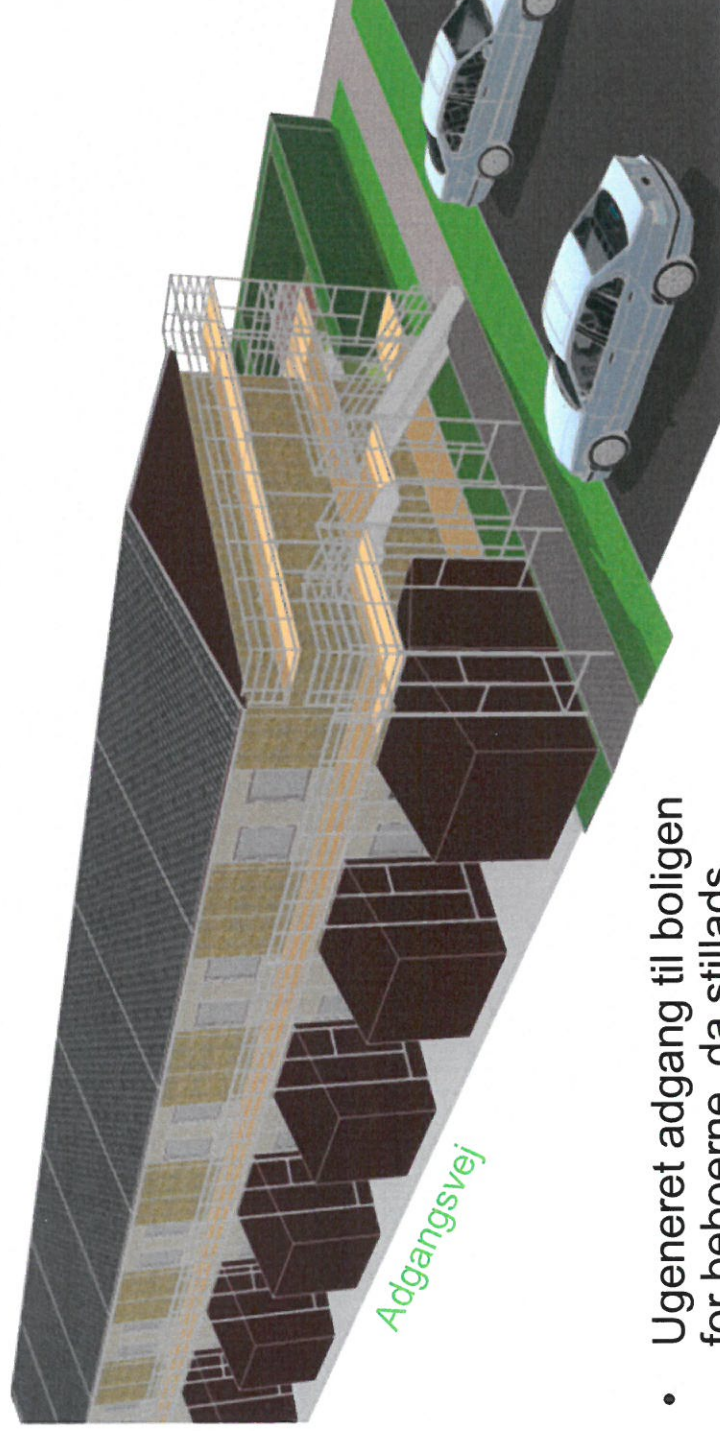
Mennesker der bygger for mennesker

Byggepladsforhold, logistik og proces

- Påføring af eksisterende facader sker uden stor gene for beboerne
- Materialer og affald pakkes i units og opbevares i haver hvor de kranes ind og ud

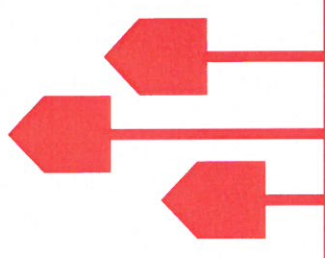


Byggepladsforhold, logistik og proces



- Transportveje udvendigt langs facader, med materialetårn som opbevaring
- Stillads flyttes i sektioner

- Ugeneret adgang til boligen for beboerne, da stillads tilpasses mellem skure



**Hvad kan jeg som beboer
forvente?**



Løbende information

- Via byggesagens hjemmeside

Tjurgården er ikke oprettet endnu, men se eksempel på:

<http://stadionkvarteret.eogp.dk/>

- Varsling i god tid
 - 6 uger (Greve Boligselskab)
 - 14 dage (E&P)
 - 3 dage (E&P)
- Nøglehåndtering i vante rammer
 - Nøgler indleveres i ejendoms kontor og håndteres af E&P i byggeperioden

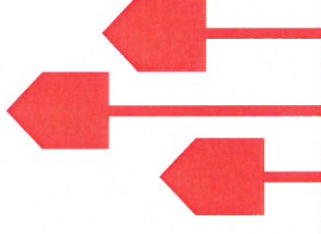


Mennesker, der bygger for mennesker

Referenceprojekt – Byengen / Nordengen, Kokkedal



- Renovering af lette facader på eksisterende træskelet
- Udskiftning af vinduer, stistreng og isolering i lofttrum
- Cyklogram bestemte flow for proces, så kontinuerlighed og ro omkring proces blev opnået for alle faggrupper samt beboerne



Så er det vist blevet tid til
spørgsmål !



E&P – Mennesker, der bygger for mennesker

FACADER, FARVER OG VÆRN

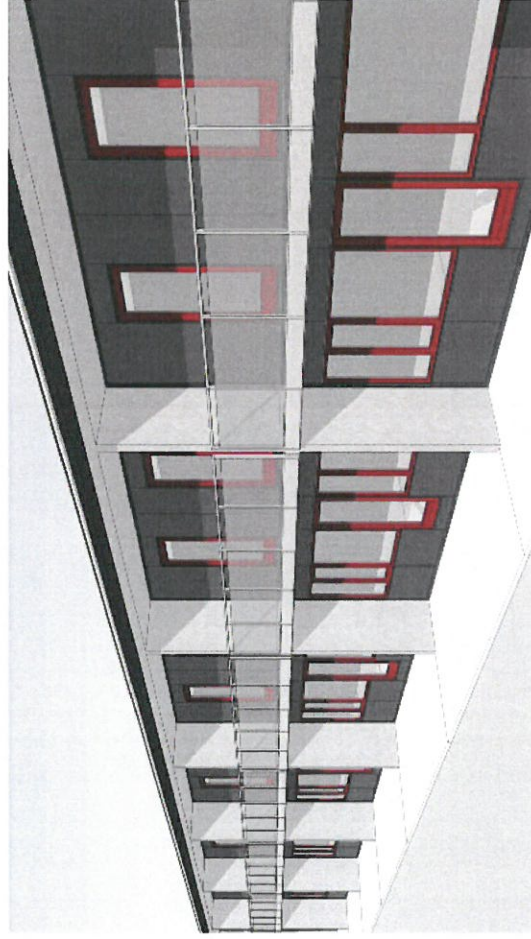
Oprindeligt projekt og ændringsforslag

OPRINDELIGT PROJEKT

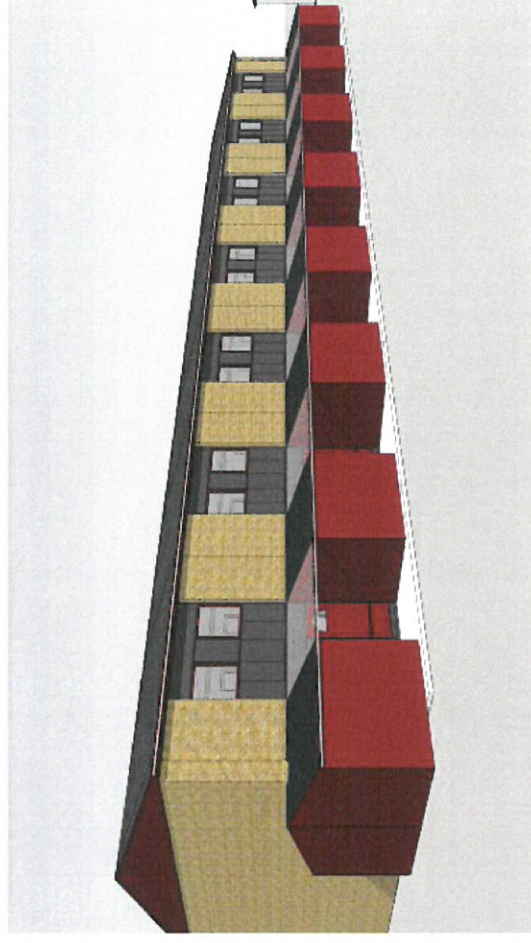
Røde vinduer
Mørke facadeplader
Røde skure

Tjur- og Tejstgården Facade, farver og værn

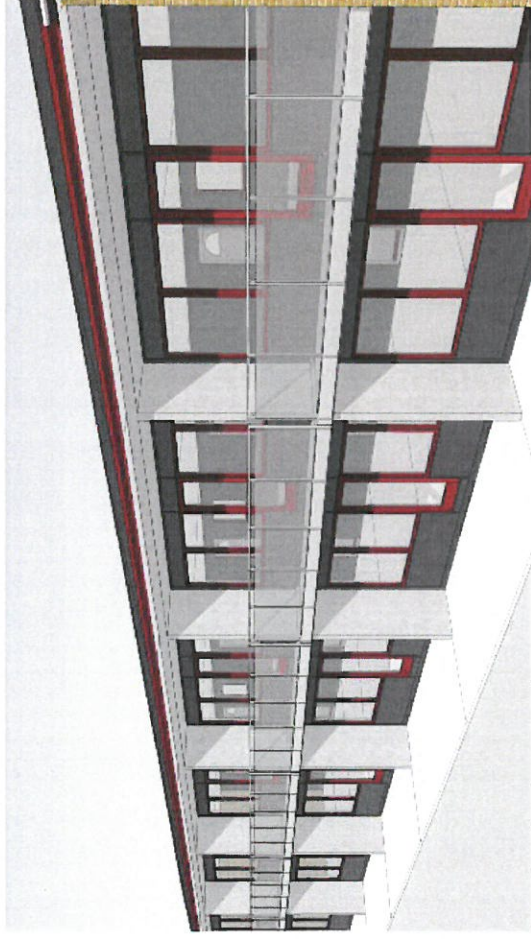
Det oprindelige projekt, alle facader



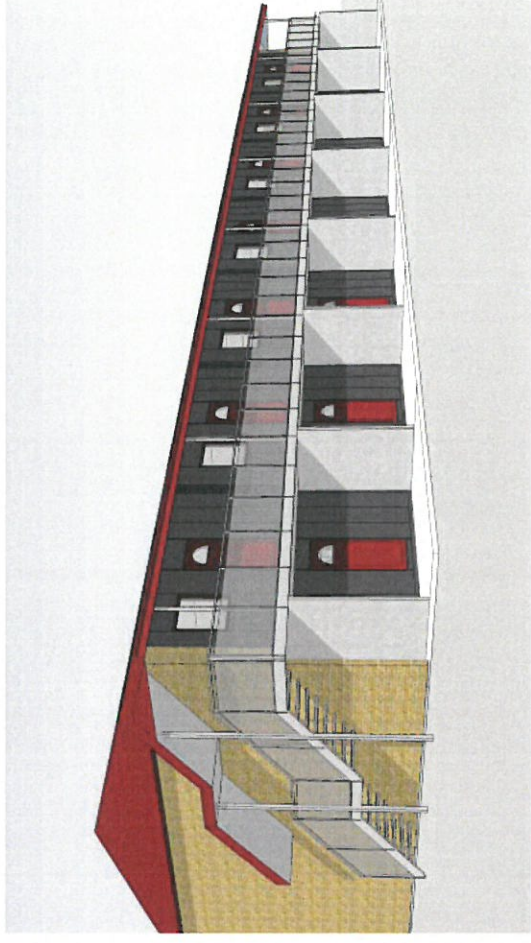
Havefacade, rækkehuse



Indgangsfacade, rækkehuse



Havefacade, altangangshuse



Indgangsfacade, altangangshuse

ÆNDRINGSFORSLAG FARVER OG VÆRN

Facadefarver

Naturanodiseret alu på vinduer ('stållook')
Lyse og/eller mørke facadeplader
Røde, grå eller sorte skure

Værn

Balusterværn med enkelt fyldning af strækmetal
Træhåndliste

Tjur- og Tejstgården Facade, farver og værn

Ændringsforslag m. røde skure Balusterværn med enkelt strækmetalsfyldning



Havefacade, rækkehuse, lys plade



Indgangsfacade, rækkehuse, røde skure



Havefacade, rækkehuse, mørk plade



Indgangsfacade, altanganghuse, sorte gavle og inddækninger

Tjur- og Tejstgården Facade, farver og værn

Ændringsforslag m. grå skure
Balusterværn med enkelt strækmetalsfyldning



Havefacade, rækkehuse, lys plade



Havefacade, rækkehuse, mørk plade



Indgangsfacade, rækkehuse, grå skure



Indgangsfacade, altangangshuse, grå gavle og inddækninger

Tjur- og Tejstgården Facade, farver og værn

Ændringsforslag m. sorte skure
Balusterværn med enkelt strækmetalsfyldning



Havefacade, rækkehuse, lys plade



Indgangsfacade, rækkehuse, sorte skure



Havefacade, rækkehuse, mørk plade



Indgangsfacade, altanganghuse, sorte gavle og inddækninger