



AB SPURVEHØJVEJ 23-25

Referat

Beboermøde 21-09-2023

Referent: Christine Pelle

Formanden bød alle velkommen, samt forklarede kort opdelingen/dagsordenen for beboermødet med efterfølgende ekstraordinær generalforsamling.

1. Gennemgang af stigestrængsprojekt v. Wissenberg A/S

Teknisk rådgiver Niels Henrik Hansen fra Wissenberg (efterfølgende kaldet NHH) startede med en kort præsentation af ham selv. NHH kommer til at køre projektet i mål samt til at føre tilsyn under byggeperioden.

NHH opridsede kort hovedet punkterne i hans gennemgang af projektet.

- Gennemgang af projekt
- Arbejder i boligerne
- Følge arbejder
- Byggeplads
- Tidsplan
- Tegningsmateriale

Toiletvogne/badevogne bliver opsat på matriklen.

Der bliver opsat midlertidig spulehane/byggevand i opgangene. Her vil det være muligt at tappe vand fra. Der er tilbud om et tørkloset, til de beboere som måtte ønske det.

Håndværkere på pladsen kommer til at bære ID-kort.

NHH oplyser, at det er vigtigt at alle beboere har en indboforsikring. Idet den skal dække i visse tilfælde af en skade.

I udbudsprocessen var der 5 indbudte entreprenører, hvor af 2 trak sig inden licitationen.

De 3 øvrige tilbud lå tæt. Billigste pris var fra Rebo VVS.

Ved renovering flyttes stigestregene ud af vådzone for at følge gældende lovkrav, normer samt BYG ERFA (erfaringsblade) – god byggeskik følges.

Som udgangspunkt bibeholdes al sanitet og armaturer. I tilfælde af, at de går i stykker ved demontering er der i tilbudslisten anført en enhedspris for tilkøb.



AB SPURVEHØJVEJ 23-25

I varmecentralen opsættes nyt anlæg for brugsvand.

Arbejde i boligerne vil foregå i tidsrummet 8-16

Håndværkere på pladsen fra 7-16

Der vil løbende komme info skrivelser ud fra entreprenør/rådgiver omkring processen. Hvornår og hvad skal der ske i opgangen/boligen. Adgang til boliger varsles.

Der vil blive opsat nøgleboks i opgangene.

Tilsyn

- Fotoregistrering inden opstart
- Fotoregistrering ved aflevering
- KS/DV materiale

Tidsplan

- Prøveopgang nr. 23 (ca. 6 uger)
- Opgang nr. 25 (ca. 5 uger)

Max 3 uger uden vand. (Midlertidig tappested i opgangen)

I byggeperioden vil det være muligt at benytte vaskekælderen. I nogle kortere perioder (tidsrum) vil det dog blive varslet, at der lukkes helt for vandet.

I processen vil der blive taget hensyn til, hvis enkelte beboer har særlige behov. Beboere bedes oplyse, såfremt de har husdyr.

På mødet blev der stillet spørgsmål til, hvem der dækker hvis gulvvarmen går i stykker under renoveringen. NHH vender tilbage på dette efterfølgende.

Stigestrengene føres op i en lige linie så vidt det er muligt. For at undgå unødige bøjninger på strengen.

Følge arbejder

- Gennemføringer i loft (malerrep. Ca. 30x30cm)
- Gennemføringer i gulv med beton. (evt. fliser hvis man har ekstra)
- Gennemføringer ved terrazzo lukkes med terrazzo.

Samme kvalitet bibeholdes, dog skal man forvente at man altid vil kunne se/ane en reparation.

Håndværkerne skal dække gulv af på arbejdsområder. Hver dag afsluttes med en håndværkerrengøring. Lidt støv må dog forventes i perioden (hovedrengøring er ikke indeholdt i projektet).

Inden aflevering vil der blive lavet en mestergennemgang (entreprenøren selv), gennemgang v. rådgiver inde den endelige aflevering.



AB SPURVEHØJVEJ 23-25

Der kommer skrivelse ud angående registrering af evt. fejl og mangler.

Klager fra beboerne under byggeprocessen sendes til bestyrelsen. Bestyrelsen viderebringer klagerne til rådgiver/entreprenør.

Økonomi/tilbud:

De 3 indkomne tilbud lå meget tæt, hvilket indikerer/understreger, at det er den rigtige pris. Eftersom der ikke var tilbud, som var i den helt anden grøft.

De meget forskellige badeværelser fordyrer dog projektet.

Under renoveringer kommer der individuelle målere på brugsvandet.

Tidsplan bliver forskudt med ca. 3 mdr.

Der udarbejdes en aktivitetsplan, hvor de forskellige faggrupper fremgår.

Der kan forekomme evt. vinterforanstaltning idet projektet er blevet skubbet ift. tidligere planlægning.

Som hovedregel udføres der ikke arbejder i ferieperioder.

NHH afsluttede sin orientering med fremvisning af nedenstående materiale:

- Eksempel på vandmåler/installation
- Byggepladstegning
- Tegning stueplan eksisterende forhold
- Stueplan fremtidige forhold
- Kælderplan nedrivning
- Kælderplan fremtidige forhold

Rør udskiftes i det omfang der er nødvendigt for at opnå/bevare udvidet systemgaranti på 10 år.

Miljørapport er udarbejdet.

Det afklares hvorvidt foreningen/ejendommen har en glas/kumme forsikring?

Bestyrelsen vender retur på dette.

Efter mødet blev der spurgt ind til hvilke målere der kommer op samt hvilket firma der aflæser disse.

Bestyrelsen vender tilbage på dette punkt.