

## Referat af møde 08 i "BR – byggegruppe"

### DIP Danske Civil- og Akademi ingeniørers Pensionskasse Ejendommen "Store Mølle Vej" Etablering af nye tagboliger, arbejder i kælder samt gårdanlæg

**Mødested:** Byggepladsen, byggelederskuret

**Mødedato:** tirsdag d. 15. september 2020, kl. 16:00 - 17:00

**Deltagere:** *Fra BR/Beboerne (BR)*  
Peter Schøller Rasmussen (PSR)  
Villy Roland Smedegaard (VRS) [br@mellem5gader.dk](mailto:br@mellem5gader.dk)

*Fra Hovedentreprenør, JFP Murer- og Tømrer (JFP):*  
Casper Præstgaard Mogensen (CMO)

*Fra bygherrerådgiver, AMC-North*  
Joachim W. Nicolajsen (JWN)

*Fra bygherren, DIP*  
~~Lars Blaabjerg Christensen (LBC)~~

*Fra DEAS/vicevært*  
Filip Berger (FBE)

*Fra totalrådgiver, Arkitektfirma Hune & Elkjær (HE)*  
Allan Wright (ALW)

**Referent:** Allan Wright

---

#### 1. Godkendelse af referat fra sidst

Referat af møde 07 blev godkendt med bemærkning fra PSR, om at oplysning på møde 07 fra BR om at de var trætte af at skulle håndtere de mange klager fra beboerne. ALW redegjorde på mødet for at omfanget ikke var usædvanligt ift. andre lignende byggesager men at alle i byggeteamet godt forstår at det er tidskrævende og tungt at håndtere for BR.

#### 2. Orientering om byggeriet –herunder tidsplan og hvad der vil ske i Q3-Q4 2020

*Følgende arbejder er igangsat eller vil snarest blive sat i gang*

1. Stigestrengene i kælder og opgange, bygn. A+B+C pågår
2. Etablering af nyt 2-strengs varmeanlæg i lejemål pågår
3. Brandsikring af entredøre samt sprinkling pågår
4. Opsætning af stillads omkring bygn A pågår og forventes afsluttet medio oktober. Overdækning hejses op successivt som stilladset kommer frem.
5. Der pågår sideløbende med tagbolig projektet ombygning og modernisering af flere lejligheder rundt i hele ejendommen.
6. Udbedring på tag og facade jf. påbud fra huslejenævnet pågår. Tag og øvre facader er udbedret. Fuger i murværk i stueetage udbedres i september måned.
7. Postkasser flyttes i de opgange hvor de er i vejen for de rørføringer der pågår. Der er et par steder hvor postkasserne er flyttet for tæt på trappen således at de 1,0 meter fribredde ikke overholdes. På disse steder vil de blive flyttet således fribredden overholdes. CMO bedes tjekke at det er sket også i opgang MMG 14+16

8. Nedrivning af tag på bygn. A, (VK 8-10-12, FR 6, MMG 8-10-12) påbegyndes ultimo ultimo måned.

*Følgende arbejder pågår i lejemål, hvor varsling forinden sker efter gældende regler:*

1. 2-strengs varmeanlæg. Etablering i lejligheder, herunder også stigestrengene mellem etagerne samt føringsveje i kælder og hoved trappeopgange.
2. Sprinkleranlæg, herunder lodrette stigestrengene i trappeopgange samt indføring af sprinklerhoveder i alle lejemål (dog kun i entré), samt hovedføringsrør i kælder.
3. Brandoptimering af hoveddøre, fra hovedtrappe og ind i hvert lejemål.
4. Nye saltolåse på hoveddøre ifm. brandoptimering pågår. Hvis man ønsker at se hvordan Salto låsen ser ud -monteret, kan dette ses i opgangen Markmandsgade 12.
5. Nye belysninger på hoved- og bagtrapper samt nye kablinger herfor.
6. Etablering af én samlet varmecentral (under Kløvermarken 10-12)
7. Der er afholdt 2 spørgemøder, d. 10. juni og d. 15. september 2020 for de beboere der er varslet og igangsat 2-strengs varmeanlæg hos. Forinden mødet havde byggeteamet været rundt i alle lejemål hjemmehørende i opgang VS 1, STM 9 og STM 7, og kontrollerer mål og indretninger i lejemålene for at fange og korrigere for nødvendige ændringer/tilpasninger.

*Tidsplan for arbejder:*

Tidsplan, dateret 1. juli 2020, for 2-strengs varmeanlæg samt for indvendige arbejder og brandsikring af døre er ophængt i glasskabe i alle opgange. Der henvises til disse tidsplaner hvor enhver beboere kan se, hvornår de forskellige arbejder vil foregå.

CMO sørger endvidere for at oversigten med etapeopdelingen hænges op i opgangene.

### 3. Spørgsmål, svar og informationer

Skitseforslag til nyt beboerhus i gården -placeret på en lille del af grundstykket, hvor badmintonhallen ligger -er fremlagt for BR d. 16. juni 2020. BR vil fremlægge forslaget for beboerne på kommende GF. PSR og BR arbejder også med en idé om ombygning af de gamle omklædningsrum i badmintonhallen -til beboerhus. Bygherre og rådgiver oplyste at dette ikke umiddelbart kan tilrådes, set i lyset af hvad man reelt vil kunne opnå af værdi ift. investering. Der er fra bygherres side ikke en endelig afklaring på om hallen nedrives. Bygherre har endvidere tilbudt beboerne den gamle varmecentral som beboerlokale -som vil blive istandsat. ALW opfordrede BR til at se på rummet med den øvrige bestyrelse og lade denne mulighed indgå i dialogen med alle beboerne på GF.

BR har fastlagt GF til d. 29.9. *BR/Villy har efterfølgende rykket GF til d. 28.9 kl. 19:30 idet der var sket misforståelser i bookingen af lokale til GF.* GF vil kunne afholdes på lovlig vis under reglerne for op til 500 deltagere i forsamlingshuse. JWN sender reglerne til PSR for at sikre at BR i så fald gennemfører GF på lovlig vis. Teknisk og juridisk rådgiver har indvilliget i at bistå BR i fremlæggelse af beboerhus forslag.

*Øvrige følgende emner blev drøftet på møde 08:*

-ALW appellerede til BR om at de sørger for kontinuerligt at mangfoldiggøre informationer fra byggeteamet. Det forekommer at mange beboere ikke er blevet givet de informationer som drøftes på BR-Byggegruppe møderne. Flere beboere har oplyst at de ikke bruger nettet eller de sociale medier -det er nok her udfordringen ligger.

-Opgange: der bedes taget hensyn til vægge, håndlister, klapstole og andet i opgangene. Der er set en del skader særligt ved håndlister, hvor disse har været "flået" ned. CMO bedes igangsætte malerreparationer de pågældende steder. Klapstole skal ligeledes rettes ind/monteres i center af væg mellem de nye rørkasser.

-Stillads: der er set løse brædder og planker stå op ad gelænder øverst på stillads. Det forekommer farligt og CMO bedes påse at de fjernes og at det indskærpes at dette ikke sker igen.

-Grønt afklip: som er klippet ifm. opstilling af stillads er ikke fjernet og henligger i haverne. CMO bedes sørge for at det fjernes asap.

-Trappeadgange op til stillads i gården er ikke sikret mod at børn og andre kan gå op. CMO bedes afspærre trappeopgangene.

-Tyverisikring af stillads på gadeside: hvornår kommer dette op?. Det er et stort ønske fra beboerne at det hurtigst muligt etableres.

-Ladetårn i Ved Kløvermarken: der mangler et stilladsben. Det er muligt at det er sikret men det forekommer meget utrygt at der mangler et ben. CMO bedes anmode stilladsfirmaet om at montere det manglende ben.

Peter oplyste afslutningsvis på mødet at han stopper som formand for BR idet han flytter fra ejendommen. På den nært forestående GF vil beboerne vælge ny formand.

#### 4. Beboerrepræsentant samt koordinering af spørgsmål

BR -udsender og koordinerer formidling af referater fra disse møder til alle beboere.

PSR/BR har fremsendt liste med beboerhenvendelser/klager/spørgsmål forud for møde 08. disse behandles i nedenstående.

##### Punkter til BR-byggemøde 15. sep.2020

- a) De 90x90cm store radiatorer i soveværelser er noget absurde.  
Ikke nok med at man vælger at placere radiatoren på sidevæggen, i stedet for under vinduet, så vælger man en gigantisk radiator. Det kommer til at fjerne muligheden for at bruge en pæn stor del af rummet til noget som helst andet end gulvplads. Kan radiatoren ikke placeres optimalt under vindue, eller i det mindste på ydervæg?
  - For at forberede at mange får mulighed for at få en altan -primært på gårdsiden, er radiatorens placering planlagt placeret efter dette vilkår -og bl.a. derfor er den ikke placeret under vinduet. I mange af lejlighederne skal der placeres en 900x900 mm radiator, hvilket er den størrelse der skal til for at dække varmetabet for lejligheden. Det er lovkrav at det teoretiske varmetab skal kunne dækkes af en varmekilde. Den bemærkes desuden at den nødvendige radiator i nogle rum, herunder bl.a. de værelser der senere vil kunne få altan, vil være for stor til at kunne være placeret på ydervæggen fx ved siden af vinduet.
- b) Eksisterende køkkenradiator er (VK8 mm) bag døren, hvor ny radiator tænkes placeret. Der er, i den del af ejendommen, der nu kaldes sektion A, i forvejen 2-strengt varmesystem, og disse 2 rør er ligeledes placeret bag døren. Efter ombygning tænkes radiatoren født af stigrør fra soveværelses fjerneste krog. Det er ret uhensigtsmæssigt, især da håndværkerne i praksis pga. vandrør og faldstammer ikke kan trække rør over køkkenskabene, men i stedet trækker rørene langs 2 vægge i soveværelset.
  - Det er den nærmeste stigstreng rørene bliver trukket fra.
- c) Skal vi overhovedet have radiator i køkkenet? Hvis ja, så vil vi gerne have en henvisning, f.eks. til en § i BR15.
  - Ja -det er et krav. Vi har tidligere på mail til BR fremsendt dokumentation for hvor kravene kommer fra, men de gentages hér. BR18: § 387, DS 469: pkt. 5.1, pkt. 6.1 pkt. 8.1.
- d) Bliver rør malet efter montage?
  - Ja -men dog først i "anden" omgang når de gamle radiatorer tages ned og fjernes. I dén forbindelse skal der udføres flere malerreparationer og hér vil de nye rør blive malet med.
- e) Nogle har pt. En radiator på toiletet i form af et tykt, vertikalt rør med klimastyret varme. Bliver det bibeholdt?
  - Ikke umiddelbart, det er ikke noget jeg har set på registreringer, lad mig se/høre hvilken lejlighed og lignende, så kan jeg forholde mig til dette specifikke tilfælde.

- f) Når brandsikrede hoveddør bliver malet bliver dørkarmen indvendig så også malet? Bliver malingen af en kvalitet, der forventes ved fraflytningssyn?
- Hvis karmen er repareret og/eller beskadiget af værktøj ifm. brandsikringen bliver den malet. Ellers ikke.
- g) Hvor radiator fjernes fra vindue, bliver brystninger efterisolerede?
- Alle brystninger -så vidt som overhovedet muligt, bortset fra de brystninger hvor der senere kan etableres dør ud til en altan, bliver efterisoleret.
- h) Hvor radiator placeres ved vindue, bliver brystninger efterisolerede?
- Alle brystninger, bortset fra de brystninger hvor der senere kan etableres dør ud til en altan, bliver efterisoleret.
- i) Bliver træpaneler ved brystninger bevarede?
- Nej. Træpanelerne kan ikke indgå i den ny isolerede brystning af tekniske årsager.
- j) Hvorfor er rådivende ing. firma Tækkers tegninger ikke målfaste og i værste fald fejlagtige mht. antal rum, når nu ejendommen er nyopmålt?
- Det forhold at landmåler har opmålt ejendommen har ikke noget med planer over radiatorer at gøre, da opmålingen er tilkommet senere. Vi er dog ifm. varmeanlægget i de første lejligheder klar over de anderledes forhold der er fra lejlighed til lejlighed, at vi nu detaljeret gennemgår alle lejermål, således vi kan fange de uoverensstemmelser der må være.
- k) Varslingsperiode for brandsikring af fordør er nu en uge. I praksis udgør tømrerarbejdet under ½ dag. Kan der ikke varsles lidt skarpere?
- Efter opfordring fra Villy bliver der varslet lidt skarpere fremadrettet men der er 5 til 7 arbejdsdage pr. dør og mange af dem er kun af en varighed på 1 til 2 timer.
- l) Nøglebrikker er i flere tilfælde ophørt med at virke efter få dage. Er det et almindeligt problem eller er det en uheldig leverance?
- Der er pr. dags dato udført 81 stk. døre og os bekendt har der været 3 til 4 tilfælde hvor der er brikker der ikke har virket og hvor det kun har været én ud af tre brikker, hvilket vi vurderer acceptabelt – er BR bekendt med flere? Til orientering er nøglehåndteringen overdraget til Varmemesteren Filip Berger og brikker der ikke dur kan erstattes med det samme på ejendomskontoret.
- m) Kan projektet tilbyde kontorfaciliteter/beskyttelsesrum til de, der er tvunget til hjemmearbejde?
- Nej -dette er ikke en mulighed. Tal med håndværkerne og aftal hvornår larmende arbejder i lejermålet foregår, således både håndværket og dine egne skype-møder kan foregå. Det er lykket hos flere beboere at få begge dele til at foregå.
- n) Når teglsten nedtages, bliver de så styrtet i rør, der ender i en container, eller er der tænkt anvendt mere lydsvage systemer?
- Ja de bortskaffes via en nedstyrtnings-skakt.
- o) Bliver udluftninger til køkkener, der stammer fra en tid, hvor spisekamre anvendtes, isoleret og tildækket?
- Nej det er ikke en del af projektet.
- p) Navneskilte på dørene forsvinder, når nye beboere flytter ind. Kan der – som det mindste ikke sættes et etagenummer op?
- Det lyder som en god idé med et etagenummer. Det vil vi kigge på -og se om vi kan finde noget brugbart til formålet.
- q) Gennemgangen ved St. Møllevvej har stærkt beskadiget murværk forårsaget af skraldecontainere. Kan der ikke opsættes fenderlister på muren, når denne er repareret?
- Dette lyder også som en god idé. Vi ser om vi kan finde på en god løsning.
- r) Som forrige, blot ved porten Markmandsgade. Her skyldes skader påkørsel af skraldebil.
- Dette lyder også som en god idé. Vi ser om vi kan finde på en god løsning.
  -

Endvidere svar på Peter's 3 tillægsspørgsmål:

1. Der er p. t. disponeret over 7 skråparkeringspladser i Markmandsgade – kan dette ikke indskrænkes (der står blandt andet opmagasineret i trådhegn i en p-plads) ????
  - Der er ansøgt og givet tilladelse til et større område end det vi bruger nu og der skal påregnes en større inddragelse på sigt, desværre. Vi er nødsaget til at have plads på gaden som vi har råderet over således vi kan samle vores materialer m.m. og holde orden hvilket BR også har ytret ønske om.
2. De mange forsinkelser og mangler ved etablering af nye hoveddøre virker helt urimeligt, sammenholdt med at dørene først færdigmales om et år. Dette emne ønskes diskuteret.
  - a. Vi har været lidt udfordret med at få maleren i mål på de sidste 4-8 døre ud af de 81 stk. udførte hvilket der er taget hånd om iht. tidligere skrivelser men lad os drøfte det på mødet.
  - b. Vi kan enten grunde og pletmale træudlusningerne i eksisterende farve eller male dørene nu og så male dem igen når vi er helt færdige. Der er selvfølgelig økonomi i dette som ikke er helt uvæsentlig hvorfor det bør overvejes og vurderes om det er nødvendigt, måske i fællesskab besigtige dørene i forlængelse af mødet.
3. Der trækkes rør gennem de flotte stuk i flere lejligheder/værelser. Dette er ren vandalisme og bør omgående ændres, så rør trækkes så diskret som muligt.

Der steder hvor der udføres rørkasse omkring nye lodretstående rør etableres der stuk med rundt om kassen, ligesom også fodpaneler føres med rundt. Vi udfører også dette ifm. lejlighedsmoderniseringer og får altid et pænt resultat. De vandrette rør som udføres i mindst mulige dimension føres under loft -eller langs fodpanel og males med i vægfarve. Der vedhæftes foto som viser en lignende udførelse af stuk omkring en rørkasse.

## 5. Næste møde

Næste møde afholdes **tirsdag d. 27. oktober 2020, kl. 17:00 – 18:00.**

ALW har indkaldt til mødet i outlook.

18.09.2020/HE/aw