

## Referat af møde 09 i "BR – byggegruppe"

### Pplus Pensionskassen for akademikere Ejendommen "Store Mølle Vej" Etablering af nye tagboliger, arbejder i kælder samt gårdanlæg

**Mødested:** Byggepladsen, byggelederskuret

**Mødedato:** tirsdag d. 27. oktober 2020, kl. 17:00 - 18:30

**Deltagere:** *Fra BR/Beboerne (BR)*  
Jørgen Colding-Jørgensen (JCJ) [br@mellem5gader.dk](mailto:br@mellem5gader.dk)  
Karsten Klintø (KAK) [br@mellem5gader.dk](mailto:br@mellem5gader.dk)  
Kaare Schou (KAS) [br@mellem5gader.dk](mailto:br@mellem5gader.dk)  
Villy Roland Smedegaard (VRS) [br@mellem5gader.dk](mailto:br@mellem5gader.dk)

*Fra Hovedentreprenør, JFP Murer- og Tømrer (JFP):*  
Casper Præstgaard Mogensen (CMO) [5749@jfp.dk](mailto:5749@jfp.dk)

*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 08 blev godkendt uden bemærkninger.

#### 2. Orientering om byggeriet –herunder tidsplan og hvad der vil ske i Q4 2020/Q1 2021

*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 primo november. Overdækning hejses op successivt som stilladset kommer frem.
5. Udbedring på tag og facade jf. påbud fra huslejenævnet er tilendebragt. Tag og facader er udbedret. Fuger i murværk i stueetage er udbedret i september måned og afsluttet ultimo uge 40. Mens murerne er på pladsen foretages reparationer omkring de nye kældervinduer, hvor et par sten er knækket og enkelte fuger er faldet ud ifm. vinduesudskiftningen. Dette arbejde forventes færdiggjort i uge 46-47.
6. Nedrivning af tag på bygn. A, (VK 8-10-12, FR 6, MMG 8-10-12) pågår.
7. opbygning af nyt etagedæk på taget i bygning A påbegyndes i den kommende periode.

*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. Hovedføringsrørene i kælderen er 90% færdigt.
3. Brandoptimering af hoveddøre, fra hovedtrappe og ind i hvert lejemål.
4. Etablering af én samlet varmecentral (under Kløvermarken 10-12)
5. 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.
6. Der er planlagt og sendt orienteringsskrivelser ud om besigtigelse af lejemål i opgangene STM5, VK2, VK4 d. 3. november 2020 samt i opgangene VK6, VK8, VK 10 d. 15. december 2020. Besigtigelsen i disse lejemål omhandler ligeledes de eksisterende forhold ifm. igangsætning af 2-strengs varmeanlæg. VK12, MMG8, MMG10 er i planlægning -og hér er der endnu ikke udsendt orientering med datovarsling.

*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.

### **3. Spørgsmål, svar og informationer**

BR havde forinden mødet fremsendt punkterne A-I til drøftelse på møde 09:

A. Midlertidig opvarmning med elradiatorer. Nogle beboere har fået leveret el-radiatorer til opvarmning under omlægning af varmesystemet. Betaler projektet for de merudgifter, beboerne har til elopvarmning i stedet for fjernvarme? Anvendes bimålere?

Svar:

Her er tale om en nødløsning. Vi havde en af de gamle stige varme strenge som vi ikke kunne få varme frem på (VK 12). Da dette arbejde trak ud fordi vvs ikke umiddelbart kunne løse problemet fik én lejer stillet et par el-radiatorer til rådighed indtil der igen var varme på stigstrengen. Lejerens merforbrug på el-radiatorer på disse vil blive kompenseret mod fremlæggelse af behørig dokumentation.

B. Anvendelse af hejs VK6-8. Tænkes hejsen at stå på nuværende position indtil sektion C er færdiggjort? Kan anvendelse af hejs ikke reduceres til ren godstransport? Er hejsen godkendt til persontransport? Hejsen støjer som et godstog på højbanen. Kan den ikke støjdæmpes?

Svar:

- Ja hejs er både til Bygning A og C
- Nej, skal både anvendes til person- og materielhejs
- Ja er godkendt til persontransport
- Den kan ikke støjdæmpes

C. Kan aktiviteten i det gamle indelukke for skrald ikke flyttes indendørs et sted uden tilstødende beboelse. Beboere er ved at få svip af daglig støjen fra vinkelsliber eller lign.

Svar:

Vi vil gerne foretage en isolering af værkstedet (indelukket) i gården, for at reducere støjen. Dette vil blive foretaget hurtigst muligt. Ydermere kan det oplyses at støjen fra dette værksted stopper med udgang af januar. Værkstedet er opstillet ifm. brandsikring af entrédøre -som forventes afsluttet januar.

D. Kan projektet ikke indskærpe underleverandører, at arbejde med stillads, hejs og

nedrivning ikke må foregå i weekenden og på helligdage uden behørig varsel?  
Hvilke sanktioner mod overtrædelse anvender byggeledelsen? Hvilken erstatning får beboerne ved overtrædelse?

Svar:

Vi skal meget beklage hændelsen med kørsel med hejset på en lørdag. Vi har klare regler for varsling ved eventuelle week-end arbejder, men i dette tilfælde var det en misforståelse mellem vores hovedentreprenør og denne elektriker.

E. Der er nu 4+ registrerede tilfælde af nøglebrikker, der er ophørt med at fungere.  
Hvad er projektets tolerancetærskel med hensyn til stabilitet af disse?

Svar:

Saltosystemet er meget sikkert og er anvendt på flere af Pplus andre ejendomme uden problemer. Vi har undersøgt fejlen med de 4 nøglebrikker og fået oplyst at det kun kan være en fejl i den chip der er i brikken. De pågældende 4 lejere har fået udleveret en ny erstatningsbrik.

F. Kan projektet bekræfte, at DEAS overtager administrationen af den fysiske adgang til vores lejemål gennem administration af nøglebrikker til Saltolåse? Hvilke processer har DEAS etableret for at forhindre, at der gives uberettiget adgang til lejemål? Hvilken aftale og responstid er der på tilkald af låsesmed ved fejl på låsesystem? Hvordan påvirkes ens forsikringsdækning?

Svar:

DEAS vicevært administrerer systemet med nøglebrikker. Tilkald af låsesmed er nøjagtigt det samme som ved den gamle lås, herunder også responstid ved udkald. Nummer på låsesmed fremgår af den skrivelse lejerne får udleveret når den nye saltolås er installeret. Når låsesmeden skal åbne en saltolås anvender han et elektronisk håndholdt apparat som kun han har adgang til og som opbevares i en safty-boks.

G. Hvad er den akkumulerede saldo for beløb til udvendig vedligehold?

Svar:

ALW bad KAS tage direkte kontakt til bygherre for at få dette oplyst.

H. Hvornår bliver hoveddøre malet? Det er uværdigt at se på døre fra en slumlejlighed i årevis, se billede herunder.

Svar:

De steder hvor der er slebet og udluset med bart træ på dørene vil dette blive pletmalet indledningsvis. Herefter skal selve den komplette opmaling af entredørene, træværket, væggene og lofterne i trappeopgangene igangsættes. Dette arbejde er netop nu i planlægning. Når tidsplanen er færdig vil der blive orienteret om rækkefølgen for arbejdet samt varigheden i hver opgang.

I. Vandskader. Der er nu 6 registrerede forsikringsskader (vandskader) forårsaget af projektet. Hvorledes tænkes beboerne kompensere for de ulemper og midlertidig forringelse af det lejede?

Svar:

Der har været én anmeldt forsikringsskade. Ifm. tømning af en stigstreng blev vandet ført til nærmeste faldstamme. Denne viste sig desværre at være læk -og lejeren hvor lækken var, var ikke hjemme og ikke at træffe. Vandskaden blev derfor først opdaget da vandet trængte længere ned i etagen. Skaden er anmeldt og alle nødvendige foranstaltninger, herunder udtørring er iværksat.

#### **4. Beboerrepræsentant samt koordinering af spørgsmål**

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

## **5. Næste møde**

Næste møde afholdes **tirsdag d. 24. november 2020, kl. 16:00 – 17:00.**

ALW har indkaldt til mødet i outlook.

**29.10.2020/HE/aw**