

Punkter til BR-byggemøde 09 27 okt. 2020

- 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?
Ekstra udgifter til opvarmning bliver dækket
- 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?
Hejsen vil også stå ved arbejdet af sektion C, dvs. VK8-2 og STM 5. 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.
Arkitekten og byggelederen har forstået problemet og prøver at finde en løsning.
- 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?
Problemet forstået.
- 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?
Viceværtten forsøger at lave statistik på fejlmeldinger. Bl.a. farven. Har man smækket sig ude, skal man tilkalde låsesmed. Virker låsen ikke, skal man tilkalde DEAS døgnservice [der findes en app]. Der skulle eksistere en superdims, der kan oplukke den slags låse, også selvom batteriet er gået fladt.
- 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?
[Svaret ikke forstået af mig, kan andre hjælpe?]
- G. Hvad er den akkumulerede saldo for beløb til udvendig vedligehold?
Sprunget over, da der ikke var en P+ til stede
- H. Hvornår bliver hoveddøre malet? Det er uværdigt at se på døre fra en slumlejlighed i årevis, se billede herunder.
Dørene bliver plettet, hvor brevsprækken er udfyldt og andre steder, hvor maling er fjernet. Planen er at male dørene grønne med hvide fyldninger og sprosser ved glasset [Karsten, kan du hjælpe her, det er prøvet sted i VK, og det ser godt ud sammen med lysegrå vægge]



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

Ikke behandlet, da P+ ikke var til stede

Kommentarer til sidste liste blev ikke behandlet.

Kommentarer til

Punkter til BR-byggemøde 08 15. sep.2020

Projektets kommentarer i **rødt**

BRs kommentarer i **blåt**

- 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.

På markedet findes højere og smallere radiators med samme hedeblade. Men stadigvæk - komfortmæssigt - er placering under vindue at foretrække. Hvis der (efter beboerens ønske) skal etableres altan skal gulvet alligevel brækkes op til befæstigelse af altan, hvorefter rørtræk til radiator bort fra brystning kan etableres.

- 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. vandør 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.

Er det den, som er vist på billedet ?



- 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.

Det er, hvad man kalder 'cherry picking'. Kunne projektet via ISTA ikke få oplyst den reelle brug af køkkenradiators?

- d) Bliver rør malet efter montage?

- Ja -men dog først i "anden" omgang når de gamle radiators tages ned og fjernes. I dén forbindelse skal der udføres flere maleroperationer og hér vil de nye rør blive malet med.

- e) Nogle har pt. En radiator på toilettet 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.

Bl.a VK8, højre. (omtalte rør gik koldt 20. Okt 2020 efter noget VVS arbejde samme dag)

- 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. varme anlægget i de første lejligheder klar over de anderledes forhold der er fra lejlighed til lejlighed, at vi nu detaljeret gennemgår alle lejemaal, 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 lejemalet 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 nedstyrtningskakt.
- o) Bliver udluftninger til køkkener, der stammer fra en tid, hvor spisekamre anvendtes, isoleret og tildækket?
 - Nej det er ikke en del af projektet.
 Hvis BR18 er gældende mht. køkkenradiatorer, vil det så ikke gælde mht. Lukning af huller til spisekamre (krav om tæthed)?
https://bygningsreglementet.dk/Historisk/BR18_Version3/Tekniske-bestemmelser/11/BRV/Energiforbrug/Kap-1_10
- 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.
 Afventes
- q) Gennemgangen ved St. Møllevej 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.

-

Side 4 af 5

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.

Se eksempel på billede under nye punkter.

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.

Billede ikke vist.

5. Næste møde

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

ALW har indkaldt til mødet i outlook.