

Referat af møde 11 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. 19. januar 2021, kl. 16:00 - 17:30

Deltagere: *Fra BR/Beboerne (BR)*
Jørgen Colding-Jørgensen (JCJ) br@mellem5gader.dk
Karsten Klintø (KAK) br@mellem5gader.dk
Nini Clausen (NIC) br@mellem5gader.dk
Villy Roland Smedegaard (VRS) br@mellem5gader.dk

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

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

Fra byggherren, Pplus
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 10 blev godkendt uden bemærkninger.

2. Orientering om byggeriet –herunder tidsplan og hvad der vil ske i Q1-Q2 / 2021

Følgende arbejder er igangsat eller vil snarest blive sat i gang

1. Stigestrengene i kælder og opgange, bygn. A+B+C foregår
2. Etablering af nyt 2-strengs varmeanlæg i lejemål foregår
3. Brandsikring af entredøre samt sprinkling er 99% færdigt og derved meget snart afsluttet
4. Opbygning af nyt etagedæk på taget i bygning A foregår. Der monteres nye stålbjælker i etagedækket til bæring af det fremtidige etagedæk. Bemærk særligt, at stål ind hejses med kran successivt fra gaden, hvorfor der foregår kranarbejder fra gaden -og derved midlertidige afspærringer når dette skal foregå. Stålbjælkerne forventes færdige ultimo uge 04.
5. Der etableres håndværkerdæk på de nye stålbjælker.

6. Montering af limtræsremme og spær samt hele den nye tagkonstruktion inkl. arbejder med forhøjelse af trappeopgange i tagetagen (forhøjelse af vægge af delvist murværk delvist gipspladevægge)
7. Følgearbejder i 5. sals lejligheder, hvor afløbsinstallationer fra de nye tagboliger føres ned gennem etagedækket og føres på de eksisterende faldstammer. Montering af forsænkede lofter i primær entré samt delvist som inddækning om rørene i værelser mod gården (udføres med gips, maling og stuk)
8. Renovering af opgangene pågår med malerarbejde på vægge, lofter, alt træværk herunder også entredøre. Der lægges ny linoleum på alle hovedtrapper (ikke på bagtrapper).
9. Installationer i kælder fortsætter.
10. Rengøring af de eksisterende aftrækskanaler (støvsugning i hele kanalens længde fra kælder til loft) er i planlægning til snarlig udførelse. Det vil forventeligt ske i uge 11 -der sendes varsling ud til alle snarest fra JFP.
11. Der påbegyndes opstilling af stillads på byg. C (VK6, 4, 2 og STM5) fra uge 10. Nedflytning af depoter fra loft på byg. afsnit C er planlagt til uge 10 -alle beboere i dette afsnit har fået instrukser og orientering om nedpakning af deres depoter på loftet. De midlertidige depoter etableres i hallen. Der tilgås oplysninger til hver enkelt beboer om det midlertidige depot som hver enkelt tildeles

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

1. 2-strengs varmeanlæg. Etablering i lejligheder, herunder også stigestrange mellem etagerne samt føringsveje i kælder og hoved trappeopgange.
2. Der planlægges besigtigelse rundt i lejemål beliggende i opgangene MMG10, MMG8, FR6, VK12. Det vil forventeligt ske i uge 11 -der sendes meget snart orientering med endelig dato ud. Besigtigelsen i disse lejemål omhandler de eksisterende forhold inden igangsætning af 2-strengs varmeanlæg.

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 beboer kan se, hvornår de forskellige arbejder vil foregå.

Andre planlagte arbejder:

Ændringer for cykelparkering i hallen. Det frie (der hvor der står cykler) gulvareal i hallen skal anvendes til etablering af midlertidige depoter. Vi inddrager i stedet det gamle udvendige affaldsrum (der hvor vi har haft midlertidigt tømrerværksted) i gavlen af hallen til brug for cykler. Endvidere opstilles cykelstativer hen langs facaden ind mod det gamle cafeteria i hallen.

Flytning af cykler fra hallen og op på de to nævnte lokationer står vicevært Filip for. Det vil ske i uge 06. Vær derfor opmærksom på at henstille jeres cykler fra mandag i uge 06 på de to steder -eller hvis du ikke har været hjemme eller haft mulighed for selv at flytte din cykel -så vil den være at finde dér.

Der vil fortsat være cykelparkering inde i det gamle cafeteria.

3. Spørgsmål, svar og informationer

Punkter til behandling, modtaget fra BR forinden mødet d.19. januar 2021

1. Radiatorerne i opgangene.
 - a. Er opsætningen af disse grundet i lovgivning? **Ja for samlet set at opfylde energirammen.**
 - b. Hvis ja, hvor? **Energirammen.**
 - c. Hvis nej, hvem har bestemt de skal være der og med hvilken begrundelse?

- d. Hvem skal betale for udgifterne til installationen? Opsætning af radiatorer i opgangene indgår i det samlede projekt for udskiftning af varmeanlægget, hvor 33,33% af udgiften udgør en forbedring.
 - e. Hvem skal betale for forbruget? Beboerne
 - f. Vil der komme måler på? Nej det går på fællesforbrug.
 - g. Vil der komme lås på, så de ikke kan stilles? Der monteres termostatventil med forud indstilling. Vicevært kan låse termostatventilen op og justere på forespørgsel.
2. Hvor mange koldt vands hovedhaner er der i ejendommen og hvor sidder de? 5 stk. hovedstik ind i bygningen fordelt rundt i hele bygningen. Eksakte placeringer er under, MMG 10 og 14, STM 9 og 5, VK 12
 - a. Når nu kælderen bliver opvarmet og en af ledningerne (formodes det) kommer til at gå igennem varmecentralen, vil disse rør blive isoleret så der vil blive en reduktion i at få koldt vand bragt frem til hanerne i køkken og badeværelse? Lovgivningen fordrer at røret isoleres -så det vil det blive.
 3. Er der blevet tænkt i genanvendelse af eks. regnvand til toiletskyl i forbindelse med hele byggeprojektet. Det kræver et eget rensningsanlæg for at kunne anvendes. Det er meget dyrt og er ikke indarbejdet i dette projekt.
 - a. Hvis nej, hvorfor ikke? Se ovenstående.
 - b. Er det noget man overvejer i fremtiden når der skal laves vedligehold og forbedringer på ejendommen? Det er en stor del af det grundvand der bliver brugt på toiletskyl? Det er ikke noget udlejer overvejer at etablere på denne ejendom.
 4. Udluftninger til fadbure
 - a. Hvad er status Prissætning af dette arbejde pågår. Når vi har prisen -vender udlejer tilbage med accept såfremt arbejdet skal igangsættes.
 5. Ændringer i byggepladsplanen med ønske om at sikre adgang til det solrige hjørne i sommerhalvåret. Det vil vi gerne se på og imødekomme hvis muligt. Nini og Karsten (BR) og vores entreprenør og vvs ser på mulighederne for en røking af oplagsplads og arbejdstelt -for derved at tilvejebringe det ønskede område om muligt.
 6. Genhusning af 5.sals beboere Genhusning praktiseres ikke på andre lignende projekter som samme udlejer har gennemført -og det vil det heller ikke blive hér.
 7. Sensor på lys i hallen? Det står tændt hele døgnet. Der sættes sensor på for lysstyring hurtigst muligt.
 8. Trappebelysning

På grund af rørføring er der i nogle opgange ikke adgang til colombotryk ved opgangsdør. Der er lovet en midlertidig løsning med flytning af tryk.

 - a. Status? Det er tjekket -og alle tryk kan nås. Villy påpegede dog at én er umulig at nå for rørene. Vi kigger særskilt på denne og ser hvad vi kan gøre.
 - b. Kan den fremtidige, sensorstyrede belysning ikke installeres nu? Arbejdet er planlagt og afventer kun igangsætning som er meget nært forestående.
 - c. Kan der etableres belysning ved den fremtidige, permanente placering af postkasse? Der kommer ny lampe på underside repos lige indenfor døren -derved sikres der lys til både trappe og postkasser.
 9. Dørtelefon med video.
 - a. Kan der findes et system, hvor video + døråbning kan betjenes fra en app på en smartphone? Det ville være rart for gangbesværede ikke at skulle flytte sig fra sofaen for at afvise Jehovas Vidner og reklameomdeling. Mere vigtigt, at kunne åbne for vareleverance til hoveddør, selv om man ikke er hjemme. Udlejer har overvejelser om dette men ikke en endelig beslutning om det endnu. Villy oplyste at man gerne vil medvirke som test-ejendom såfremt det kan bruges i beslutningen.
 10. Rørføring til og placering af radiatorer i lejligheder.

Kommunen er fleksibel mht. afvigelser fra VVS principskitser, blot disse er lovlige og at de modtager nye tegninger 'as built'.

- a. Hvor radiatorer ikke placeres under vindue, kan de ikke placeres ved ydervæg?
Placering giver store møbleringsmæssige gener. **Udfordringen er at vægstykket bliver for smalt og en radiator der kan opfylde varmebehovet ikke kan placeres dér.**
- b. Kan nye rør ikke i tilfælde, der er oplagte og materiale- og arbejdsbesparende, trækkes, hvor eksisterende rørføring er? **De gamle stigrør står primært midt i lejlighederne. De nye står ude ved ydervæggen -og fra fortrapperne bores de gennem fra trapperummet.**
- c. Hvor a) ikke er mulig med de foreslåede radiatorer, kan der ikke findes en smallere og højere type med samme hede flade? **Det er der arbejdet i, men her er valgt at sætte den på den nærmeste tværvæg.**

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. 23. februar 2021, kl. 16:00 – 17:00.**

Møderne afvikles som en kombination af fysisk fremmøde og virtuel deltagelse, med iagttagelse af covid restriktionerne som afsæt.

ALW har indkaldt til mødet i Outlook.

25.01.2021/HE/aw