

Referat af møde 13 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. 22. marts 2021, kl. 16:00 - 17:20

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
Kaare Schou

Fra Hovedentreprenør, JFP Murer- og Tømrer (JFP):
~~Casper Præstgaard Møgenstuen (CMØ)~~ 5749@jfp.dk
Anton Aagaard (AAG)

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 12 blev godkendt uden bemærkninger

2. Orientering om byggeriet –herunder tidsplan og hvad der vil ske i Q2-Q3 / 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 i bygn. C og opstarter i bygn. A i maj måned.
3. Saltolåse på entredøre i STM 7+9 der vil blive monteret inden udgang af april.
4. Opbygning af nyt etagedæk på taget i bygning A foregår.
5. Montering af ny tagkonstruktion, undertagsbrædder, isolering i tag, tagfod, kviste i manzard, tagrender. Forlængelse af trapper foregår fra uge 14-15.
6. Renovering af opgangene pågår med malerarbejde på vægge, lofter, alt træværk herunder også entredøre.
7. Installationer i kælder fortsætter.

8. Rengøring af de eksisterende aftrækskanaler (støvsugning i hele kanalens længde fra kælder til loft) udføres uge 12-13. Der er varslet og arbejdet pågår.
9. Opstilling af stillads på byg. C (VK6, 4, 2 og STM5) er i gang. Nedflytning af depoter fra loft på byg. afsnit C er sket.
10. Nedrivning af depotrum og tag i øvrigt pågår.
11. Etagedæk og tagkonstruktion på bygn. C opstartes cirka maj måned.
12. Nedtagning af overdækning på bygn. A påbegyndes ultimo april.
13. Etablering af nye pulterrum i kælder påbegyndes hen over sommer.

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. I opgangene MMG10, MMG8, FR6, VK12 etableres det nye varmeanlæg fra 1. maj -når vi er ude af indeværende fyringssæson.

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:

Møde om friholdt område i gården til beboerophold er afholdt, ved gennemgang i gården med deltagelse af CMO samt BR, hvor følgende blevet aftalt:

-Området ved det røde plankeværk ryddes da dette er det mest solrige område.

-Værkstedsteltet flyttes.

-Birketræet ved gavl af hallen fældes da teltet i stedet opstilles der. Karsten Klintø har godkendt at dette birketræ fældes.

-Det tilstræbes at gennemføre disse tilpasninger lige inden påske.

3. Spørgsmål, svar og informationer

Punkter til BR-byggegruppemøde 13, 22, marts 2021, modtaget fra BR forud for mødet.

1) Placering af radiatorer

Ved udskiftning af radiatorerne får alle lejligheder, der måske engang i fremtiden kan eller skal have altan, monteret disse bort fra vinduesnichen. Det er komfortmæssigt mindre optimalt og placeringen giver møbleringsmæssige begrænsninger. Oven i det, så bliver brystningen, hvor altanen tænkes at blive placeret, ikke isoleret.

a)De, der som udgangspunkt har radiator under vinduet vil umiddelbart opleve den nye placering som en forringelse. **Ja -og andre ikke da de har radiatoren inde i lejemålet.**

b)De, der som udgangspunkt har radiator bort fra vinduet, f.eks. hvor kakkelovnen har stået, vil måske ikke opleve en forbedring. **Det vil de der hvor det ikke er muligt at etablere altan -for der vil radiatoren blive placeret under et vindue.**

2) Rørføring

Alle er kede af horisontalt rørtræk. Især utilfredse er de, der eksempelvis i forvejen har vertikalt rørtræk umiddelbart ved radiatorerne. Her kunne føringsvejene (huller i gulv og loft) genanvendes, endog med materiale- og arbejdskraftbesparelser. ALWs argument om at undgå stigrør inde i huskroppen holder ikke, for koldt og varmt vand i køkken og bad er ført, hvor køkkenvask og baderum/toilet er placeret. ALW nævnte på et BR-byggemøde, at vertikale rørføringer skal isoleres, fordi der sker en varmeemission fra disse, hvor det ikke er påkrævet/ønsket. Om han kan henvise til et bygningsreglement (BRxx) ved jeg ikke, men hvis det er tilfældet, så burde vi bede om

at få monteret rørskåle på alle varmtvandsrør. Om sommeren er det et decideret varmetab. Nemt og forholdsvis billigt! Vores ingeniører søgte om dispensation fra at isolere de lodrette stigrør men fik afslag. Derfor er det et krav at isolere stigstrengene for at opfylde byggetilladelsen. Isolering af de eksisterende varme brugsvands rør er ikke en del af etablering af det nye 2-strengs varmeanlæg.

3) Flytning af el- og telefonstik

En beboer har meldt om ulovlig praksis ved flytning af stikdåser for at gøre placering af stigrør og radiator mulig. Der anvendes skruer til midlertidig befæstigelse af ledninger i rille udhugget i væg med ødelæggelse af lednings overflade som resultat idet skruegevindet skærer i ledningen ved montage . Den udhuggede rille er lukket og der er tapetseret en lap.

- a) Kan et værktøj til mere præcis fræsning af rille ikke anvendes, således at hæftning af ledning kan undgås eller sker med lim? Vi har efter denne episode oplyst elektriker at der kun må anvendes kabelbøjler til at fastholde kablet i rillen -inden tilpudsning og finish arbejder udføres.
- b) Kan stikkene ikke installeres på afdækningen af stigrørene? Herved undgås fræsning af mur, eftertapetsering samt en del støj. Dette er overvejet, men vil kræve plads "ind" i afdækningskassen -og hensynet til ikke at gøre denne større end nødvendigt vejer tungt.

Der meldes også om at elkabel og telefonkabel var forsøgt placeret ved siden af hinanden uden afskærmning - en praksis, som forhindre højere hastigheder på evt. DSL forbindelser hvilket er et kendt problem indenfor telebranchen. Det antages at dette ikke er i P+ interesse. Filip oplyser at der er foretaget syn og måling af dette og at der ligger en rapport fra sikringsstyrelsen. Denne fremsendes til BR.

4) Støj fra afdækning af tag og stilladser

Ved vindstyrker på 8 m/s og derover støjer plastic presenningerne eller andet. Lyden ligner fyldning af jerncontainer med nedrivningsaffald. Selv beboere i 'Penalhuset' St. Møllevej har beklaget sig over dette.

- a) Hvilke tiltag kan der tages for at eliminere dette? Der kan desværre ikke ændres på dette forhold. Der er tidligere blevet spurgt til det men svaret er desværre de samme.

5) COVID19

- a) Sikres det, at håndværkere bærer mundbind ved arbejder i lejligheder? Se vedhæftede instruks "Covid-19 vejledning for beboer og håndværkere på Store Møllevej, ifm. håndværkeradgang i beboede lejligheder"
- b) Sikres det, at håndværkere har installeret smittestop app på deres telefoner og at denne er aktiveret ved arbejder i lejligheder? Nej. Der henvises til den omdelte vejledning.

6) Belysning, på bagtrappen og evt. Vedligehold & elevatorer

- a) På Infomøde den 17. november 2017 fortalte Lars Blaabjerg følgende "DIP (nu P+) ønsker generelt at øge tilgængeligheden i deres ejendomme, blandt andet ved opsætning af elevatorer. LBC oplyste imidlertid, at det tidligere påtænkte elevatorprojekt på denne ejendom ikke bliver realiseret på nuværende tidspunkt. At elevatorprojektet ikke bliver gennemført i denne omgang, er dog ikke ensbetydende med, at der ikke opsættes elevator inden for nogle år. Umiddelbart påtænker DIP (nu P+) at etablere elevatorer på ejendommen inden for 5 - 10 år. Er det stadig den plan der arbejdes med? Der er ikke planlagt elevatorer lige nu -men det kan indbygges senere -uden at Lars kan sætte tidsplan på det. Vedr. belysning på bagtrapper; På opfordring fra Villy præciseres det her at nye lysarmaturer på bagtrapper udskiftes 1:1, dvs. med samme antal armaturer som der er i dag. Installationen til belysningerne

udskiftes helt med ny installation. JWN præciserer at forbedring pr m2 er 30% højre på hovedtrapper end på bagtrapper.

b) Er 6. sals lejlighederne projekteret til at der bliver etableret elevatorer op til dem på sigt? **Ja -der er taget dette hensyn i videst muligt udstrækning.**

7) En beboer har smækket sig ude.

a) Er DEAS helpdesk ikke blevet opdateret med informationer om at Bagger er låsesmeden der skal ringes til? Hvis ikke. Vil det blive gjort meget tydeligt for dem, at det ikke bare er "en låsesmed" man skal kontakte, men en specifik låsesmed? **Proceduren ligger ved DEAS og Filip har fulgt op. Man henvises til Københavns låsekompani via DEAS hvis man låser sig ude. Eller på direkte nummer: 4063 1631 -BR bør lægge dette på egen hjemmeside/fb.**

Nini spurgte til opdatering af havemøbler i gårdrummet. FBE kigger på det og vender tilbage med et forslag.

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. 26. april 2021, kl. 16:00 – 17:00.**

Møderne afvikles fremover primært via teams. Alle mødeindkaldelser er sendt via Outlook / Teams.

23.03.2021/HE/aw