

Referat af møde 14 i "BR – byggegruppe"

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

Mødested: Byggepladsen, byggelederskuret

Mødedato: mandag d. 26. april 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 Mørgensen (CMØ)~~ 5749@ifp.dk
Anton Aagaard (AAG)

Fra bygherrerådgiver, AMC-North
René Michael Elling (RME)
~~Joachim W. Nicolajsen (JWN)~~

Fra bygherren, Pplus
Lars Blaabjerg Christensen (LBC)

Fra DEAS/vicevært
Filip Berger (FBE)
Rico Thodberg (RTH)

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

Referent: Allan Wright

1. Godkendelse af referat fra sidst

Referat af møde 13 blev godkendt uden bemærkninger

2. Orientering om byggeriet –herunder tidsplan og hvad der vil ske i Q2-Q3 / 2021

LBC orienterede om at Rico Thodberg var inviteret med på mødet idet han har en del viden om ejendommens drift, herunder i særdeleshed med de tekniske installationer.

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. Nedlukning for varmen i varmecentralen følger arbejdes opstart i bygn. A.
3. Saltolåse på entredøre i STM 7+9 der vil blive monteret inden udgang af maj.

4. Opbygning af nyt tag (tæt tag), indv. gips, installationer foregår.
5. Montering af ny tagkonstruktion, undertagsbrædder, isolering i tag, tagfod, kviste i manzard, tagrender. Forhøjelse af trapper er skubbet således at trappen i MG8 forhøjes i uge 23. De to næste trapper, FR6 og VK 12 forhøjes medio juli. Der varsles og afspærres forud for arbejdet. Der varsles/orienteres i god tid inden arbejdet opstartes. Villy appellerer til at det sættes i infotavlerne i opgangene.
6. Renovering af opgangene pågår med malerarbejde på vægge, lofter, alt træværk herunder også entredøre.
7. Installationer i kælder fortsætter. Den ombyggede varmecentral er i fuld gang og isoleringsarbejder på alle de nye rør er i gang.
8. Rengøring af de eksisterende aftrækskanaler (støvsugning i hele kanalens længde fra kælder til loft) i bygn A er udført. De øvrige varsles inden rengøring opstartes. Opfølgning med riste – der skal foretages tilbagegang for at få riste monteret. JFP er i gang med at lægge planen for dette arbejde.
9. Opstilling af stillads og overdækning på byg. C (VK6, 4, 2 og STM5) er i gang.
10. Nedrivning af depotrum og tag i bygn. C er igang.
11. Etagedæk og tagkonstruktion på bygn. C opstartes i løbet af maj måned.
12. Nedtagning af overdækning på bygn. A påbegyndes ultimo april.
13. Etablering af nye pulterrum i kælder påbegyndes hen over sommer.
14. Maling af vinduer opstartes. Bygn. A er varslet -det males udefra.

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 -der lukkes ned for varmen når dette arbejde påbegyndes.

KK spørger om stillads om bygn A kan nedtages før påregnet. Nej desværre ikke iflg. AAG. Hvis muligheden opstår så ja -men ikke umiddelbart.

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:

Renovering af nogle af bænkene i gården. FBE har sat tømmer til at se på dette. FBE opfordrer til at BR kan sende mail til ham hvis der er lign ønsker.

3. Spørgsmål, svar og informationer

Punkter til BR-byggegruppemøde 14, 26. april 2021, modtaget fra BR forud for mødet.

1) Afblænding af udluftninger til fadbure

- a) Status? Dette er i proces med prissætning og efterfølgende beslutning hos bygherren. Vi forventer en afklaring i uge 18/19.

2) Flytning af el og stik

BR har modtaget kopi af brev fra Sikkerhedsstyrelsen, hvoraf det bl.a.fremgår, at udlejer har ansvar for lovlig elinstallation, udført af autoriseret elinstallatør. Af tilsendte billeder fra beboer fremgår det, at der ikke er anvendt murrillefræser ved flytning. Det er vel standardværktøj for en autoriseret el-installatør? Projektet tog dage og ikke timer med store støjgener for beboer og naboer til følge.

- a)Hvad gør projektet for at overholde gældende lov ang. autorisation og installation? Arbejdet udføres af autoriseret el-installatør og både JFP og bygherres rådgiver fører tilsyn med arbejdet.

- b) Hvad gør projektet for at sikre, at arbejdet udføres med mindst mulig støj?
Bygherre har opstillet nogle krav som håndværkerne skal følge, dvs. almindelig god skik og respekt for både beboer og naboer.

3) Rensning af udluftningskanaler

- a) Status? Kanaler i bygn. A er udført. De øvrige følger. Der vil blive varslet når arbejdets udførelse nærmer sig.

- b) Ventilatorer i toilet/baderum

Ved §18 møde med DEAS blev det bestemt, at hvis beboere foretrak en fungerende ventilator i stedet for en rist på toilettet. Får de det? Ja -på opfordring fra beboeren.

4) Placering af nyt varmesystem

Byggeansøgningen angiver Ved Skansen 1 som placering af varmevekslere, rygter siger Ved Kløvermarken 10.

- a) Hvad gælder? Den nye varmecentral er placeret Ved Kløvermarken 10. I den oprindelige ansøgning om byggetilladelse var den endelige placering af ny varmecentral ikke endeligt fastlagt.

5) Rørføring til køkkenradiatorer bag køkkendør

Beboere, der har fået installeret køkkenradiator bag køkkendør klager over rørføring bort fra dørens hængsel. Begrundelsen er, at ventilen stikker ud fra radiatorens front og derved hindrer døråbning. Rørføringen vanskeliggør anvendelse af væg bag dør til hylder eller lignende. Det foreslås, at rør føres tæt ved køkkendørens hængsling med ventil parallelt med radiator og fjernføler ved gulv. Det projekterede følges for at opnå bedst mulige udførelse og reguleringsmulighed. Om arbejdet kan det oplyses at det ikke er muligt for VVS at udføre pres-samlinger af rørene i hjørnet ved dørens hængselside -endvidere vil det, ved placering af de lodrette rør i hjørnet medføre, at det eksisterende varmeanlæg først skal nedtages og fjernes. Rækkefølgen i arbejdet gør ikke dette muligt.

Placering af rumtermostat inde i hjørnet er ikke fysisk muligt da termostaten skal sidde vandret placeret. En fjern-rumføler til termostatstyringen er ustabil, sårbar og ikke mindst fordyrende og tilrådes ikke fra de udførendes side.

<https://assets.danfoss.com/documents/72896/AI127686402978da-000101.pdf>

<https://assets.danfoss.com/documents/150151/AI022886452546da-000201.pdf>



Eksempel på ny installation i bygning C

6) Dørtelefoner/Adgangskontrol

Dørtelefoner skal naturligvis modificeres ved de opgange, der skal anvendes af de nye boliger på 6. Sal. Vi har før drøftet video adgangskontrol. BR har tilbudt at være forsøgskanin til en sådan installation.

- a) Status? Intet nyt. Teknologiløsninger overvejes flere steder men det er en del af en større beslutning hos bygherren og der foreligger derfor ikke en egentlig beslutning.

7) indretning af solhjørne/frirum i gården

- a) Status Dette er udført. PBE har tømrer i gang med udbedring af bænke med stålstativer som udbedres. Øvrige bænke udbedres ikke.

8) Maling af entredøre

En beboer har bemærket, at trods 2 lag hvid maling i dørfyldningerne er malingen ikke dækkende, men at dørens oprindelige farve stikker igennem.



- a) Status. Malingen er dækkende og farven en lys grå (NCS S 1005-B20G), dvs. at der er en smule blå i farven. Derfor opleves det måske som et gennemslag fra den gamle maling. Men det er ikke tilfældet. Farverne er nøje sammensat af de grå, blå og hvide nuancer.

9) Branddør/nøddudgang i badmintonhal

Nøddudgangen må ikke være afspærret.

- a) Status Der er ikke permanent ophold i hallen og derfor gælder der ikke de samme regler som for rum med permanent ophold. Men derfor vil vi gerne kigge på forholdet. PBE + ALW.

10) P+ bestyrelsesmøde

Efter urafstemning vil den nyvalgte P+ bestyrelse holde møde, hvor situationen omkring ejendomsporteføljen vil blive drøftet.

- a) På hvilken måde indvirker det umiddelbart på igangværende projekter? Det får ingen konsekvenser umiddelbart. For de konkrete projekter får det ingen betydning.

11) Barnevognsrum

Hvornår bliver barnevognsrummet genåbnet? Der er stillet et midlertidigt barnevognsrum til rådighed i hallens gamle omklædningsrum, hvilket tidligere er oplyst til beboerne. Det "gamle-nye-endelige" barnevognsrum forventes først åbnet i okt-nov 21. FBE tilbyder også hjælp.

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. 17. maj 2021, kl. 16:00 – 17:00.**

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

29.04.2021/HE/aw