

Referat af møde 15 i "BR – byggegruppe"

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

Mødested: Teams online møde

Mødedato: mandag d. 17. maj 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

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

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

Referent: Allan Wright

1. Godkendelse af referat fra sidst

Referat af møde 14 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. A og i bygn. C. Nedlukning for varmen i varmecentralen er sket ifm. opstart af arbejdet på varmeanlægget i bygn. A
3. Saltolåse på entredøre i STM 7+9. Der er usikkerhed om den præcise opstartsdato. Denne vil snarest blive meldt ud.
4. Opbygning af nyt tag (tæt tag), indiv. 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 M 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 i bygn A er udført. De øvrige er i planlægning og varsles inden rengøring opstartes.
 9. Opstilling af stillads og overdækning på byg. C (VK6, 4, 2 og STM5) er i gang og er næsten færdigmonteret.
 10. Nedrivning af tag i bygn. C er igang.
 11. Etagedæk og tagkonstruktion på bygn. C er opstartet i maj måned.
 12. Nedtagning af overdækning på bygn. A er påbegyndt (cirka 50% er nedtaget) og fortsætter.
 13. Etablering af nye pulterrum i kælder påbegyndes hen over sommer.
 14. Maling af vinduer opstartes. Bygn. A er varslet -der males udefra.
 15. reparation af revner i fuger i murværk pågår fra stilladset.
 16. Relining (coatning af faldstammer) pågår og cirka 50% er udført.

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 er etablering det nye varmeanlæg påbegyndt fra 1. maj.

Muligheden for nedtagning af stillads om bygn A før påregnet anses ikke for sandsynligt.

Tidsplan for arbejder:

Revideret tidsplan, dateret 11. marts 2021, for 2-strengs varmeanlæg samt for indvendige arbejder 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. Der er endnu ikke sket noget med FBE er i gang.

3. Spørgsmål, svar og informationer

Punkter til BR-byggegruppemøde 15, 17. maj 2021, modtaget fra BR forud for mødet.

1) Afblænding af udluftninger til fadebure

- a) Status? **Prøver er under udførelse og skal vurderes når de er færdige. Herefter vil bygherre tage endelig stilling til om det skal udføres eller ej.**

2) 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.

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

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



Eksempel på ny installation i bygning C

Se mail af 7. maj 2021 fra beboer ang. Installation af radiatorventil med fjernføler.

JWN har svaret den pågældende beboer efter yderligere drøftelser med projektets ingeniør. Der er ikke yderligere kommentarer og ALW oplyste at dette punkt anses for udtømt og besvaret.

Ingen kommentar !

3) Branddør/nøddudgang i badmintonhal

Nøddudgangen må ikke være afspærret.

- a) Status logistik omkring rum har været ramt af forskellige udfordringer. Vi er i gang -forstået på den måde at depotrum beliggende ved nøddudgangen tilrettes.

4) Afregning af nødvarme

Se mail af 5. maj 2021.

- a) Status? Sammenligning med tidligere forbrug kan være en svær model at opgøre merforbruget ud fra pga. ud/indflytninger samt tidspunktet på året (behovet for tændt – ikke tændt lys, indflydelse). Endelig model for afregning af merforbrug fastlægges af LBC/JWN og oplyses senere.

5) Ændringer af tidsplanen uden at oplyse beboerne om det og uhensigtsmæssig forlængelse af arbejdet i lejlighederne.

Hvad vil byggeledelsen gøre for at forbedre informationsniveauet når der sker ændringer i de varslede adgange til lejlighederne ?

BR vil gerne bede om en forklaring på hvordan varslingerne og informationerne skal og bliver givet i forbindelse med arbejdet i Ved Kløvermarken 10?

Hvad er grunden til at der er et hul på først tre uger og derefter et hul på to uger.

Hvordan stemmer det overens med teksten i Lejelovens § 55 "Udlejeren kan med 6 ugers varsel iværksætte arbejder i det lejede, når udførelsen ikke er til væsentlig ulempe for lejeren."

1. CMO oplyste at der sendes tidsplan med ud sammen med varslingen (kan dog godt se der er en fejl i omvarslingen som bliver rettet). Derfor sendes ny 7-dages varsling ud til de aktuelle lejere. Spørgsmålet til "hullet" i tidsplanen har med arbejdets takt og udførelse at gøre.

2. Udskiftning af varmesystem har siden opstart i foråret 2020 været planlagt og udført over to omgange så intet er ændret.

6) Sikkerhed

BR vil gerne bede om et svar på mails af 6. Maj og 11. Maj.

Hvad gør byggeledelsen for at stramme op på sikkerheden ?

Der udføres en rundring hver dag. Der gøres endnu engang opmærksom på, at alle beboer har nøgle og derved adgang til kældere, selv om vi har opsat skilte med adgang forbudt. Åbne døre kan således forekomme, hvis en lejer har været nede i kælderen. Hvis det forekommer at en dør ses stående åben sætter vi pris på at få besked på dette.

Hvem har bestemt at det gamle snedker skur er blevet til VVS skur, når andet er aftalt ? **det giver god mening i en periode at lade skuret overgå til VVS, for at holde deres materialer derind. Birketræet blev fældet efter aftale med Karsten.**

7) Lugtgener ved rensning af faldstammer

En beboer har klaget over vol dssomme lugtgener pga. kemikalier anvendt ved foring af faldstammer.

- a) Status **midlet er ufarligt, men nogle reagerer på lugten. BR bedes oplyse beboere om at hvis lugten vedbliver med at være der efter 2 dage ved almindelig udluftning -dvs. vinduer i begge sider af lejemålet skal åbnes (både gård og gadeside) således gennemtræk opnås.**

8) Oprydning af vaskekælder



- a) Status

Der støvsuges d.d.

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 **mandag d. 28. juni 2021, kl. 16:00 – 17:00, på teams**

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

21.05.2021/HE/aw