

## Referat af møde 16 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. 28. juni 2021, kl. 16:00 - 17:25

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

*Fra Hovedentreprenør, JFP Murer- og Tømrer (JFP):*  
Casper Præstgaard Møghensen (CMØ) [5749@ifp.dk](mailto:5749@ifp.dk)

*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 15 blev godkendt uden bemærkninger

#### **2. Orientering om byggeriet –herunder tidsplan og hvad der vil ske i Q3-Q4 / 2021**

*Følgende arbejder er igangsat eller vil snarest blive sat i gang*

1. Stigestreng 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. Er sket.
4. Opbygning af nyt tag bygn. A. Tagsten, tagterrasser, indiv. gips, installationer, gulve og inventar foregår.

5. Forhøjelse af trapper er skubbet således at trappen i MG8 forhøjes i ultimo 26/primò 27. De to næste trapper, FR6 og VK 12 forhøjes i august. Der varsles og afspærres forud for arbejdet. Der varsles/orienteres i god tid inden arbejdet opstartes.
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. Uføres efter nedrivning -varsling vil ske.
9. Opstilling af stillads og overdækning på bygn. C (VK6, 4, 2 og STM5) er færdigt.
10. Opstilling af stillads på bygn. B2 (STM 7-9/VS 1-3) er opstartet. Skal være klar til nedrivning i september. Hejset VK flyttes til denne opgave i samme periode.
11. Nedrivning af tag i bygn. C er igang.
12. Etagedæk og tagkonstruktion på bygn. C opstartes fra juli måned. Fra medio juli til udgang august arbejdes med etagedækket -og her vil beboerne opleve mest støj.
13. Etablering af nye pulterrum i kælder påbegyndes hen over sommer.
14. Maling af vinduer opstartes. Bygn. A er igang.
15. reparation af revner i fuger i murværk pågår fra stilladset.
16. Relining (coatning af faldstammer) pågår og cirka 90% er udført. Mangler 2 opgange som udføres efter sommerferien.

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

1. 2-strengs varmeanlæg. Etablering i lejligheder, herunder også stigestreng mellem etagerne samt føringsveje i kælder og hoved trappeopgange. I opgangene MMG10, MMG8, FR6, VK12, VK10 er etablering det nye varmeanlæg påbegyndt fra 1. maj.

*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:*

På nogle bænke udskiftes brædderne med kompositbrædder for at få noget der kan holde. Prøver udføres i sommerferien.

Dialog om reparation eller nye bænke og parasoller. KK udtrykte utilfredshed med at det endnu ikke var etableret. LBC oplyste at være imødekommende overfor ønsker der kommer via BR.

Filip redegjorde for at reparationsløsningen er valgt fordi den afsluttende løsning for gården ikke kendes endnu og at han ikke ønsker at bruge pengene to gange.

Konklusionen blev, at BR sender en liste med ønsker til Filip som herefter tager dialogen med LBC.

### **3. Spørgsmål, svar og informationer**

LBC oplyste indledningsvis at forhøjelse af de 2 eksisterende elevatorer på STM 7 og 9 ikke forhøjes, idet kommunen ikke vil give tilladelse til dette. Forhøjelsen af elevatorerne tages derfor ud af projektet.

**1) Afblænding af udluftninger til fadbure**

JFP skulle afgive tilbud uge 17 og P+ skulle tage stilling uge 18-19 jfr. mødereferat 14

- a) Status? **Prøve er udført men er vurderet som dyr. Alternativ udførelse udføres snarest (forventeligt primo august) og prissættes, hvorefter der tages stilling og gives endelig besked.**

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

- a) Hvad vil byggeledelsen gøre for at forbedre informationsniveauet når der sker ændringer i de varslede adgange til lejlighederne? **De overordnede tidsplaner er altid vejledende. De detaljerede tidsplaner for arbejder i lejlighederne er konkrete. Når der sker et skred er det ofte fordi en beboer ikke vil give adgang, modsætter sig den aftalte udførelse eller at der er uforudsete tekniske forhindringer. Uanset årsagen giver det tilbagegang for håndværkerne og derved vælter det tidsplanen i nogle af de øvrige lejligheder.**

**3) Sikkerhed**

**3.1** Brandbart acetonebaseret materiale i store bøtter placeret i opgange og anvendt til rensning/foring af faldstammer.

- a) Er den anvendte metode godkendt af Arbejdstilsynet? **ja, materialet er godkendt, hvilket der også tidligere er fremsendt datablad fra JFP på.**

**3.2** Når der arbejdes i lejligheder på flere etager skal der lukkes af ind til lejlighederne når der ikke er nogle håndværkere på etagen! Dette bedes indskærpes meget kraftigt. **Enig -og det har JFP indskærpet.**

**4) Arbejder i kældre og på stilladser i weekender og helligdage**

Igen er konstateret isoleringsarbejder i kælder samt arbejder på stillads i weekender/helligdage

- a) Status? **Nedriver påstår at de ikke har udført week-end arbejder -JFP har givet dem en advarsel, men vi har reelt ikke kunne identificere hvem der arbejdede den pågældende lørdag.**

**5) Synlig ID for håndværkere**

Efter en kort rundspørge er der ikke en eneste beboer der har set en håndværker med det aftalte ID-skilt. Der er generelt en utryghed ved man ikke ved hvilket firma der kommer og skal arbejde i lejligheden.

- a) Hvad gør projektet ved det? **af praktiske grunde bæres ID-kort ikke uden på tøjet. Alle beboere har ret til at spørge om forevisning af ID-kort fra enhver håndværker.**
- b) Hvad skal beboerne gøre hvis de ikke kan få fremvist et ID som aftalt? **Hvis de ikke kan få fremvist et ID-kort skal de ikke lukke den pågældende person ind i lejemålet -og straks rette henvendelse til byggeledelsen (JFP) om at den pågældende håndværker ikke ville identificere sig med kort.**

**6) Tørrekælder / mulighed for tøjtørring**

- a) Tørrekælderen bag vaskeriet er inddraget og mulighederne for tøjtørring i badmintonhallen er indskrænket ligesom tørrelofter løbende bliver nedlagt. Projektet bedes anviser mulighed for tøjtørring da det må forventes at beboerne ønsker at vaske og tørre tøj ligesom tøjtørring i lejemål hverken er praktisk eller hensigtsmæssig. Anvendelse af tørretumbler ødelægger tøj og er heller ikke i overensstemmelse med P+ klimamål.
- Ud over arealet i hallen og gården kan vi ikke anviser yderligere hér i byggeperioden. Vi appellerer til forståelse indtil vi igen har tørrerummene i kælderen til rådighed. Vi regner med at de vil kunne bruges igen ultimo oktober.

## 7) Forkert indhold i varslinger

På sidste møde fortalte Villy om at han havde fået en forkert kode i forbindelse med en varsling. Der fik vi at vide, det var en "enlig svale". Dagen efter kom der en ny varsling med rigtig kode. Nu kan det konstateres at det er sket i flere tilfælde.

a) Hvad vil byggeledelsen gøre for at disse fejl ikke bliver ved med at gentage sig? Byggeledelsen indskræper vigtigheden og korrekt udførelse med disse processer.

b) Vil byggeledelsen også sørge for at det ikke gentager sig med at sende koder i en mail hvor der er uvedkommende der også får informationen? Ja, det vil de.

## 8) Kontrol med arbejder / rengøring og oprydning efter arbejder

Det er af flere beboere konstateret, at efter nedtagning af radiatorer og rør der efterlader huller, ikke er blevet tætnet - eller kun delvis tætnet - mellem etagerne. Ligeledes har flere beboere konstateret at byggeaffald, materialer og andet ting bliver efterladt af håndværkerne til stor gene for beboerne.

a) Hvad vil byggeledelsen gøre for at dette ikke sker fremadrettet? JFP skifter ud på pladsen -dvs. der kommer en ny ansvarlig for dette område.

b) Hvad vil byggeledelsen gøre for at der bliver bedre ryddet op og gjort rent efter arbejder? Den nye byggeleder for området gør forhåbentlig at vi får nogle bedre processer.

## 9) Oprydning på infotavler i opgangene

Der er mange informationer der har en "overskredet dato" der stadig hænger på diverse opslagstavler i opgangene.

a) Vil byggeledelsen gøre en indsats for at få ryddet ud i info når der bliver sat nyt op. JFP gennemgår og rydder op i tavlerne hér i uge 26.

## 10) Overdækning af affaldsområdet

Ved etablering af midlertidig affaldsområde sidste år blev det aftalt at vi ville vente til i år med at få noget overdækning op, således at vi ikke skal døje med dunster af godt kogt affald. Hvornår kan vi forvente at det bliver realiseret? Filip foreslår nogle flere dag og bio containere således opfyldning med top ikke opstår. Røking så der er kapacitet vil også være en del af løsningen. VRS og KK foreslår sejldug monteret som skygge giver. Idéen drøftes videre i bygherre/rådgiver gruppen.

## 11) Saltolåse på hoveddøren - uden varsel

Manglende information om skift af gadedørernes låse mangler. Det har bevirket at flere beboere ikke har modtaget diverse madkasser og frugt/grønt kasser.

a) Hvorfor er der ikke kommet noget information om dette? Det lå i den oprindelige varsling om saltolåse.

b) Beboerrepræsentationen vil på vegne af beboerne have en snak med ejer, vicevært og totalrådgiver om en fremtidig løsning på adgang til diverse

leverandører. Filip har arbejdet på en løsning -så det bedste vil være at henvende sig til Filip om dette.

## 12) Billeder til kommentar

BR vil gerne have Allan og Lars til at forholde sig til følgende billeder.

- a) Hul direkte til over/under bo i flere dage = ingen privatliv overhovedet. Vil I selv leve med det? **Huller I lofter skal selvfølgelig lukkes af -straks -om end midlertidigt. Dette er indskærpet overfor JFP.**
- b) Vil I mene at det er en arkitektonisk pæn løsning på en faldstamme. De gamle forgreninger er noget mere elegante og der er levet nye, der er kønnere end det. Vil I selv leve med det = **Rør skal males færdige og skrammer skal repareres.**
- c) Ødelæggelse af inventar for at lave vedligehold, og bagefter vil man ikke lave en reparation på det man har ødelagt. Vil I selv acceptere det ? **JFP oplyser at det må være en misforståelse at det ikke allerede er klaret**

## 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. 30. august 2021, kl. 16:00 – 17:00, på teams**

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

28.06.2021/HE/aw