

## Referat af møde 24 i "BR – byggegruppe"

### P+ Pensionskassen for Akademikere

### Ejendommene "Dalhusene"

### Etablering af 36 nye tagboliger, arbejder i kælder samt udearealer

**Mødested:** Byggepladsen/skurbyen, Vanløse Allé 16-18, 2720 Vanløse

**Mødedato:** onsdag d. 25. august 2021

**Deltagere:**

<i>Fra BR/Beboerne (BR)</i>		
Erwin Van den Eede (EVE)	<a href="mailto:beboerforeningendalhusene@gmail.com">beboerforeningendalhusene@gmail.com</a>	
<del>Mogens Berg (MOB)</del>	<del><a href="mailto:beboerforeningendalhusene@gmail.com">beboerforeningendalhusene@gmail.com</a></del>	
<i>Fra Hovedentreprenør, Einar Kornerup (EK):</i>		
<del>Espen Stausgaard (ESS)</del>	<del><a href="mailto:ess@einarkornerup.dk">ess@einarkornerup.dk</a></del>	<del>M:4326 5526</del>
<i>Fra bygherrerådgiver, AMC-North</i>		
<del>Joachim W. Nicolajsen (JWN)</del>	<del><a href="mailto:jwn@amcnorth.dk">jwn@amcnorth.dk</a></del>	<del>M:2346 3379</del>
<i>Fra bygherren, Juristernes- og Økonomernes pensionskasse</i>		
<del>Lars Blaabjerg Christensen (LBC)</del>	<del><a href="mailto:lbc@pplus.dk">lbc@pplus.dk</a></del>	<del>M:2343 3508</del>
<i>Fra DEAS/viceværterne</i>		
Stig Voldstedlund (STV)	<a href="mailto:stvo@deas.dk">stvo@deas.dk</a>	M: 6120 4648
Kenneth Voldstedlund (KVO)	<a href="mailto:kevo@deas.dk">kevo@deas.dk</a>	M: 6120 4648
<i>Fra totalrådgiver og arkitekt, Arkitektfirma Hune &amp; Elkjær (HE)</i>		
Allan Wright (ALW)	<a href="mailto:alw@h-e.dk">alw@h-e.dk</a>	M: 4044 2652

**Referent:** Allan Wright

---

#### 1. Godkendelse af referat fra sidst

Referat af møde 23 blev godkendt uden bemærkninger.

#### 2. Orientering om byggeriet –herunder tidsplan og hvad der vil ske i den næste måned

##### **Oplysninger om aktuelle arbejder i kommende byggeperiode (september måned)**

Da Espen (hovedentreprenørens byggeleder) er på ferie er nedenstående oplysninger efter bedste evne oplysninger fra Allan (totalrådgiver).

*Kommende byggearbejder **Vanløse Allé 19-21** (VA 19-21 / Blok 10):*

- Arbejder i trappeopgange pågår og med mangeludbedring forventes det endelig færdigt med udgang af august måned. **Der er endnu ikke enighed om manglerne og forsinkelse som følge deraf. Vi har**

udfordringer med maler entreprenøren og dette afstedkommer uenighed om færdiggørelsesgraden. Endelig dato afventer derfor Espen.

- Terrænarbejder med fliser og reetablering af græs, og beplantninger, mv. pågår. Dato for færdiggørelse afventer en tilbagemelding og endelig tidsplan fra entreprenøren.

*Kommende byggearbejder **Dybendalsvej 23-25** (DDV 23-25 / Blok 11):*

- Arbejder i trappeopgange pågår Der er endnu ikke enighed om manglerne og forsinkelse som følge deraf. Endelig dato afventer Espen.
- Terrænarbejder med fliser og reetablering af græs, og beplantninger, mv. Dato for færdiggørelse afventer en tilbagemelding og endelig tidsplan fra entreprenøren.

*Kommende byggearbejder **Vanløse Allé 25-27** (VA 25-27 / Blok 12):*

- Arbejder i trappeopgange pågår
- Terrænarbejder med fliser og reetablering af græs, og beplantninger, mv. pågår. . Dato for færdiggørelse afventer en tilbagemelding og endelig tidsplan fra entreprenøren.

*Kommende byggearbejder **Vanløse Allé 29-31** (VA 29-31 / Blok 13):*

- Arbejder i trappeopgange pågår
- Udskiftning af altanplader pågår
- Terrænarbejder med fliser og reetablering af græs, og beplantninger, mv. pågår. Dato for færdiggørelse afventer en tilbagemelding og endelig tidsplan fra entreprenøren.

*Kommende byggearbejder **Åbakkevej 15-17** (ÅBV 15-17 / Blok 14):*

- Nedtagning af stillads pågår
- Opgange pågår
- Udskiftning af altanplader pågår

*Kommende byggearbejder **Vanløse Allé 35-37** (VA 35-37 / Blok 15):*

- Indflytning forventes fra 1. september/15. september.
- Opgange pågår

*Kommende byggearbejder **Vanløse Allé 16-18-20** (VA 16-20 / Blok 6):*

- Malerarbejder i kælder
- Nedrivning af tag opstartes snarest

*Kommende byggearbejder **Vanløse Allé 10-12-14** (VA 10-14 / Blok 5):*

- Tekniske installationer i kælder
- Nedbrydning af tag pågår
- Omlægning af installationer i etagedæk pågår

*Kommende byggearbejder **Dybendalsvej 27-29** (DDV 27-29 / Blok 4):*

- Malerarbejder indvendigt, snedker, gulve, inventar

*Kommende byggearbejder **Dybendalsvej 31-33** (DDV 31-33 / Blok 3):*

- Tagkonstruktion, isolering, tagbrædder, undertag, lægter

Kommende byggearbejder **Salling vej 47-49-51** (SV 47-51 / Blok 2):

- Trempelvægge langs facade
- Tagkonstruktion
- Isolering, forskalling og indiv. vægge

Kommende byggearbejder **Salling vej 53-55-57** (SV 53-57 / Blok 1):

- Installationer i etagedæk
- tagkonstruktion

Andre arbejder der foregår:

Fjernelse af den sidste isolering med asbest samt udskiftning af de resterende gl. varme- og vandrør i kældrene i blok 10-11-12-13-14-15 udføres efter følgende plan:

Blok 10+11 – arbejdet udføres uge 01-11. Arbejdet er afsluttet

Blok 12+13 – arbejdet udføres uge 11-21. Arbejdet er afsluttet.

Blok 14+15 – arbejdet udføres uge 25-37. Arbejdet er i gang men har været ramt af forsinkelser pga. sygdom og mangel på vvs-folk. Tilbageflytning til kælder vil ske i uge 38.

Gældende beboer tidsplaner blok-for-blok:

Blok 1-2: version 05, 17.05.2021

Blok 3-4: version 05, 17.05.2021

Blok 5-6: version 06, 17.05.2021

Blok 10-15: version 09, 17.05.2021

Snarlig revision foretages.

### 3. Spørgsmål, svar og informationer

**Spørgsmål fremsat af Beboerrepræsentanterne på vegne af beboerne**

**Dagsordenpunkter modtaget fra BR til brug på møde 24:**

Rød tekst er tilføjelser som svar fra dialogen på mødet.

#### Dagsordenspunkter Beboerforeningen Dalhusene

✓	løbenr	emne
	1	<p><b>Fra blok 10:</b></p> <p><b>Larm før kl. 08:00 - skæring i beton</b> Teigen Anlægsgartner / jord og betonarbejdere: kørt benzindreven skæresav for at skære betonfliser kl. 07:30. De oplyser, at byggeledelsen var helt indforstået med, at dette arbejde gik i gang fra kl. 07:00. Skæring i beton er imidlertid eksplicit nævnt som §8 arbejde og må aldrig starte før kl. 08:00 i Københavns Kommune. <u>Får I strammet op på arbejdstiderne, så larm fra dette fremover ikke finder sted før kl. 08:00?</u> <b>vi var ikke vidende om at de ville skære i asfalt/beton for det må de ikke før kl. 8:00. Det får vi indskærpet.</b></p> <p><b>Ulovlig lastbilkørsel på Dybendalsvej</b> Ude foran Dybendalsvej - mellem Vanløse Allé og Rebildvej - har Københavns Kommune forbudt lastbilkørsel, hvilket er skiltet. Alligevel kører der lastbiler dér. Lastbilchaufførerne tager sig ikke af det, også når man forsøger at tage en snak med dem om det. Sikrer I, at der fremover ikke kører lastbiler forbi "lastbil forbudt</p>

		skiltet" på Dybendalsvej - mellem Vanløse Allé og Rebildvej? <b>For så vidt angår leverancer til byggepladsen kan EK oplyse leverandørerne om reglerne, men det kan ikke sikres og det vil ikke kunne være EK's opgave at agere færdselspoliti. Der må beboerne henvende sig til politiet.</b>
2		<p><b>Sallingvej 57, 2. sal:</b></p> <p>1) <u>loftet i stuen</u>: håndværkerne oplyste, at nogen havde trådt forkert og at en af de tværgående bjælker var knækket. Mig bekendt reetablerer de grundet omfanget af skaderne hele loftet nu. Spørgsmålet er, om de kan "komme til" og dermed udbedre bjælken eller om EK vil skønne, at skaden ikke vil synke eller have anden skadevirkning senere hen, hvorfor de alene vil mure loftet op. De vil formentlig sætte gipsplader op (lige nu består loftet øjensynligt af mørtel og maling til trods for at lejligheden var "gennemgribende renoveret i 2013, da lejer overtog den) uden at reparere den bjælke og male hele loftet. Hvad gør EK ved loftet? <b>Afventer ESS</b></p> <p>2) <u>Affald på altanen</u>: Redbulldåser, cigaretskod og generelt byggeaffald. Benjamin fra EK han fik ryddet dåser og skod væk. Altanerne er ikke rengjort for byggeaffald og har stået sådan i over 1 måned nu. Der skal gøre rent nu! <b>Igangsættes hurtigst muligt.</b></p> <p>3) <u>Generel rengøring efter håndværkere</u>: De er elendige til at tørre deres håndaftryk af og har ikke ryddet ordentligt op efter fx etablering af faldstammerne. Der er lagvis af byggestøv fx oven på køkkenskabene, efter nedfald fra opmuret faldstamme. En almindelig støvsuger går i stykker, når man støvsuger det skidt op, så beboer har selv måtte feje op. Bliver der gjort rent inde i lejlighederne og bliver skader ifm etablering af faldstammerne udbedret? <b>Ja -til begge spørgsmål.</b></p> <p>4) <u>Soveværelsesvinduet</u> står på klem: det skal fikses inden vinter og hurtigst muligt, da trafikstøjen er ulidelig. <b>Dette er udbedret.</b></p> <p>5) <u>Linoleumsgulv</u>: selvom der for entreprenør er tale om kosmetisk skade, skal skaden midt på gulvet udbedres. Det har forringet lejermålet. Tømreren Sonny skulle vende tilbage, men her ikke gjort det ("i skrivende stund"). <b>Gulvet er besigtiget. Der er tale om gamle skader som ikke er forvoldt af byggeriet.</b></p> <p>6) <u>Garderobeskab</u>: skabet blev med møje og besvær leveret ude i opgangen. Det venter på, at DEAS' egen tømrer kommer. Beboer vil ikke bære de kæmpe pakker ind. Der er i øvrigt spor af silikone efter det indbyggede skab. Skal udbedres og males. <b>Lejer ville selv modtage og opstille skabet. Skabet er samlet for længst af hustømreren. Silicone og maling må lejeren sende en mail om, så vil det blive udbedret.</b></p> <p><b>Billeddokumentation</b> til hele pkt 2.</p>
3		<p><b>Vanløse Allé 12, 2tv:</b></p> <p>Masser af skader (revner &amp; huller) – se <b>billeddokumentation Dette vil blive udbedret.</b></p>
4		<p><b>Åbakkevej 15-17:</b> et opslag der 'forbød' beboerne at benytte sig af trappen mellem kl 0800 og 1500 pga gulvarbejde. Det kan man da ikke. <b>(2 bldr) Dette er en helt normal procedure når der lægges ny linoleum på trapper, og det plejer ikke at give bøvl. Får en beboer alligevel trådt ud på limen er skaden ikke større end det kan udbedres. Ødelægges der sko i den sammenhæng vil de naturligvis blive erstattet. Trappen er ikke "lukket eller afspærret" -der henstilles blot til at beboerne ikke færdes der i den oplyste periode.</b></p>
5		<p><b>VA lige numre:</b> den store kran har efterladt store skader på fortovet. Bliver de udbedret, og i givet fald hvornår? <b>Ja -det bliver udbedret. ESS hvornår?</b></p>
6		<p><b>Blokkene 11 &amp; 12:</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) Malingpletter ud over gulvet i hele opgangen; mange steder er malingen løbet ned eller der er malet udenfor og andre steder er det hele ikke malet <b>der er ikke foretaget mangलगennemgang eller aflevering af dette arbejde endnu.</b></li> <li>2) Vindueskarmen er ikke blevet malet <b>der er ikke foretaget mangलगennemgang eller aflevering af dette arbejde endnu.</b></li> <li>3) Der er ikke foretaget reparationer og der er huller i væggen <b>der er ikke foretaget mangलगennemgang eller aflevering af dette arbejde endnu.</b></li> <li>4) Rørene og dørene er ikke blevet malet <b>der er ikke foretaget mangलगennemgang eller aflevering af dette arbejde endnu.</b></li> <li>5) Listerne der er blevet sat op er ikke blevet malet. Igen et stykke arbejde</li> </ol>

der absolut ikke ser særlig pænt ud. De har en anden farve end resten og der hvor de er blevet skåret over står de i den rå træfarve **der er ikke foretaget mangelgennemgang eller aflevering af dette arbejde endnu.**

- 6) Gelænderet er gået i stykker 2 steder og den såkaldte reparation er det rene sjusk. Det burde være muligt at få 2 ender til at mødes. Som det er nu kan man komme til skade med hænderne hvis man bruger gelænderet **der er ikke foretaget mangelgennemgang eller aflevering af dette arbejde endnu.**
- 7) Postkasserne er endnu ikke blevet flyttet ind igen. Hvornår kommer det til at ske? **Når alle arbejder i opgangene er færdige, og der er foretaget mangelgennemgang -og mangeludbedring samt aflevering -så vil postkasserne blive monteret.**
- 8) Lyset brænder stadig døgnet rundt i opgang og kælder til trods for de nye installationer. Hvornår bliver der gjort noget ved det? **ESS?**
- 9) Lyskontakt revet ud af væggen i kælderen i blok 11 uden at skaden er blevet repareret. Generelt er der blevet forvoldt en del skader på væggene i kælderen som ikke er blevet forbedret. **ESS?**
- 10) Ekstrem høj luftfugtighed i kældre med tørrerum hvilket ødelægger det bohaveder står oplagret. Der må kunne findes en løsning så der bliver en ordentlig udluftning? **De monterede ventilatorer skal tjekkes. Hvis de ikke kan "løfte" opgaven nok -vil vi montere nogle ekstra. ESS?**
- 11) Vi anbefaler kraftigt at der bliver sat en eller anden form for blokering på termostaterne på radiatorerne i kældrene og opgangen så det kun er viceværterne der kan regulere på varmen. **Det er sat på/i gang.**
- 12) Hvorfor er der overhovedet en radiator i opgangen under trappen? Det er spild af penge at have varme på et sådan sted. **Det foreskriver den samlede varmetabsramme at der skal være. Men man behøver ikke åbne for den.**
- 13) Fugtskade i lejlighed på 1. sal pga. fugtskade i badeværelse på 3. sal. Der gik over 14 dage før skaden ml. 2. og 3. sal blev forbedret hvilket resulterede i at skaden kunne sprede sig. Det er højst besynderligt, at der allerede er vand/fugtskader i en nyetableret lejlighed. **Udbedring er i gang. Vi er desværre ramt af 4 vandskader pga. fejl på det udførte rør/afløbsarbejde af byggeriets VVS-entreprenør. Yderligere undersøgelse er igangsat for at foregribe evt. andre vandskader. Dette foregår ved at vi udfører tv-inspektion af alle rør.**
- 14) Hvad er toiletvognen ud for blok 11 til? **Det er erstatningsbad til den lejer der er ramt af denne vandskade.**

#### **Udendørs**

- 1) Hvornår er anlægsarbejdet mellem blok 11 og 12 færdigt? **ESS?**
- 2) Hvornår bliver anlægsarbejdet gjort færdig ved blok 10 og hvornår bliver der gjort noget ved det ukrudtsvilt der nu er rundt om bl a blok 10 og 11? Før byggeriet var der græs omkring blokkene. Nu er der bare bar jord og ukrudt. Det mindste man kan gøre er at reetablere det man har ødelagt **Det bliver det også. Der bliver planeret, lagt muld og sået græs.**
- 3) Håndværkerne efterlader en masse affald, til stor frustration for anlægsarbejderne, som har haft et kæmpe oprydningsarbejde. Kan de som det mindste ikke rydde op og fjerne deres affald i stedet for bare at lade det flyde? **Dette italesættes ganske meget.**
- 4) Fliserne ved blok 11 har en meget høj kant og arbejdet virker halvfærdigt. Det er farligt at gå rundt udenfor især om aftenen hvor man kan komme slemt til skade med de høje kanter. Hvornår bliver der gjort noget ved det? **Dette "løser" sig selv når der tilføres muld og sås græs, så kommer det op i samme niveau.**
- 5) Man har valgt at lægge fliserne helt op til trinnet ind til DDV 23 uden at forbedre skaden på trinnet hvilket resulterer i endnu en risiko for faldskader for folk der kommer og går. **Det ser vi på.**
- 6) Hvornår gør man anlægsarbejdet foran blok 11 færdigt? **ESS?**
- 7) Krogene der holdt stilladset fat er ikke blevet fjernet fra bl a. blok 11. **ESS?**
- 8) Skal der ikke gøres noget ved al det pus der er faldet af mellem jorden og

		<p>stueetagernes altaner ved bl a blok 11? Det ser forfærdeligt ud <b>Det må vi se på</b> efter terrænarbejdet er færdiggjort. Terrænet ligger meget lavt lige nu indtil der er efterfyldt, lagt muld og sået græs. Arbejdet pågår og her <b>må man afvente at se det færdigt.</b></p> <p>9) Hvornår bliver metalgelænderet på altanerne ordnet som vi er blevet lovet? <b>Det er ikke blevet lovet og altanerne er ikke "født" med malet gelænder.</b> Nogle lejere har selv over tid foretaget maling, hvilket ikke er særlig hensigtsmæssigt. Det skal holdes i galvaniseret, hvilket giver det <b>pæneste udtryk og ikke males.</b></p> <p>10) Stadig mange åbne hegn, tændte hejse og åbne døre til stilladserne efter håndværkerne er gået hjem. Det er ikke første gang, at dette påtales. <b>ESS?</b></p>
	7	<p>Reviderede <b>tidsplaner</b> <b>Kommer forventeligt i løbet af september måned.</b></p>

#### 4. Beboerrepræsentant samt koordinering af spørgsmål

BR -udsender og koordinerer formidling af referater fra disse møder til alle beboere.

*Mødekalender:*

Alle møder indkaldes via Outlook.

Møde 25 afholdes d. 22. september 2021, kl. 16-17.

25.08.2021/HE/aw