

Ombygningen – December 2019

Anden udgave af Ombygningen foreligger hermed.

Den udsendes ligeledes pr. e-mail til foreningens medlemmer.

Fremskridt november til december

Vi havde i redaktionen håbet at kunne præsentere en redigeret tidsplan, vist et billede af de nye planlagte dørskilte samt gennemgået genhusningen herunder omskiftning og problematik i forbindelse med eventuelle forsinkelser. Det kommer med i januar udgaven.

I denne udgave har vi i stedet for både nye og opdaterede punkter som eksempelvis.... Adgang til gården; Økonomi; Ombygningsprojektet og forsinkelser; Varme generelt og Varmecentralen; Vandtryk og vandrør; Nye hovedtrapper og ikke mindst råd og svamp i ejendommen.

Generelt siden sidste udgave...

Fast punkt i hver udgave.

Projektet er som nævnt i første udgave af Ombygningen, opdelt i to hovedetaper:

- Etape 1 omhandler stilladsarbejder i Sankelmarksgade/Dybbølsgade og samtidige kloak/kælder arbejder i Enghave Plads og Flensborggade.
- Etape 2 er den "omvendte" situation. Dvs. kælder/kloak i Sankelmarksgade/Dybbølsgade og stilladsarbejde Enghave Plads/Flensborggade.

I januar sker skiftet mellem etape 1 og 2.

Det bliver mest tydeligt når stilladset på gaden sættes op så det dækker hhv. Flensborggade og Enghave Plads. Og forsvinder fra Sankelmarksgade og Dybbølsgade.

Øvrige generelle punkter...

- Revner i naboejendommen i Flensborggade 39 (klage)
 - Der bliver stadig arbejdet intenst på at løse denne problematik.
 - Af nyt i sagen, så har vi, at Forsikringen har været forbi og kigge. Dvs. vi forventer snarligt, inden nytår, at vide, hvorledes den yderligere fremdrift i renoveringen af kælderen i nr. 37 kan skride frem. Der har indtil nu (22. december) ikke været gravet tættere på nr. 39 end fem meter pga. klagen fra nr. 39 om revnedannelser i murværket.

Økonomi

Vi overholder fortsat byggebudgettet.

Vi har nu en OK margin ifm. både uforudsete omkostninger og såkaldte tilkøb. Vi har forbrugt yderligere af det reserverede beløb til uforudsete udgifter. Derfor er marginen gået fra god til ok.

I byggeudvalget kigger vi langsigtet, dvs. vi tænker fremtidig drift ind i brugen af midler til tilkøb af bygningsforbedringer.

Her tænker vi på bygningsforbedringer det vil være optimalt, herunder omkostningsbesparende, at foretage under den igangværende renovering i stedet for når vi igen har almindelig drift efter ombygningen.

Revner i vægge i lejligheder

Opdager I nye revner, af større eller mindre karakter, i løbet af ombygningen, så anmeld venligst disse til byggeudvalgsmailen eller direkte til Art-Tek på pladsen.

Sagerne bliver endvidere anmeldt til forsikringen for en god ordens skyld.

Adgang til gården

Fast punkt i hver udgave.

Adgangen sker via Sankelmarksgade - Gå forbi Fisken, ind gennem "byggepladسدøren" og til porten.

Ifm. starten på etape 2 efter nytår, har vi i den forbindelse bedt Øens om at udskifte det eksisterende trådhegn til en adgangsør magen til den vi benytter nu ved Fisken. Dvs. der bliver adgang fra begge sider af Øens oplagsplads ved nr. 61.

Når begge trædøre står åbne kan dette fungere som almindeligt fortov som om der ikke er byggeplads. Om det giver andre problematikker må vi lige give en "chance" for at vise sig. F.eks. at Øens skal tage nye forholdsregler mod dette i arbejdstiden...
OBS på, at der er tale om en forsøgsordning.

Vigtig at huske:

- Adgang til gården kun er tilladt i tidsrummet kl. 1700 til og med 0700.

Med andre ord.... Adgang er forbudt mellem kl. 0700 og 1700.

"Byggepladsen holder juleferie"....

Fredag d. 22. december vil være sidste arbejdsdag på byggepladsen i indeværende år.

Arbejdet genoptages torsdag d. 2. januar 2020. Se dog venligst også punktet "Stillads" herunder.

Varslinger

Angående varslinger til beboerne, så følger vi løbende op på dette i forhold til Øens og deres underleverandører. Vi er meget opmærksomme på den delvise manglende overholdelse af varslingerne som er sket. Dette er yderligere indskærpet overfor Øens.

Det er særdeles vigtigt med tre-dages varslingerne. Og overholdelse heraf.

Aflevering af ombygningsprojektet og forsinkelser... opdateret

Uden at gå i nogle detaljer... Vi har uofficielt indhentet en pæn bid af de tolv ugers forsinkelse. Hvis ikke hele forsinkelsen. Det mangler vi endnu at få klarlagt.

Det er uofficielt, fordi Øens officielt skal meddele os, at de er enige med Art Tek og byggeudvalg, at nu har vi indhentet forsinkelsen. Ind til da har Øens retten til først at aflevere i uge 52.

Afleveringstidspunktet for hele projektet hedder derfor stadig officielt uge 52 - 2020.

Varme generelt og Varmecentralen

Vi er fuldt ud klar over at det bøvler med varmen. Faktisk skal der ikke meget mere end et enkelt ubevidst skub til en af hovedventilerne fra en forbi passerende, før der mangler varme i en hel opgang.

Vi er i byggeudvalget klar over problematikken idet vi også selv bliver ramt af manglende radiatorvarme fra tid til anden. Man kan ikke med vores anlæg udvælge hvilke specifikke andelshavere som skal have varme og hvilke som ikke skal have varme.

Se venligst også punktet Akutnumre nedenfor.

Flytning af varmecentralen

Planmæssigt skulle varmecentralen flyttes i januar/februar måned 2020. Dette er i stedet ændret til Maj måned.

Netop af hensyn til ovenstående problematik.

Dvs. først I maj måned flyttes hele centralvarmesystemet de nødvendige cirka ti meter. Dette skyldes, at der skal være plads til den nye gennemgang fra trappeopgangen og ind til gården.

Vandtryk og rør

Andelsforeningen har to store hovedvandrør (såkaldte vandstik) til vandforsyning. Et i Dybbølsgade og et i Flensborggade.

Begge disse forsyningsrør er nu skiftet, og der er fuldt vandtryk på det kolde vand til alle vandhanerne i vores ejendom.

For et par måneder siden, manglede vi flere gange lige efter hinanden vand til ejendommen. Det var tilfældigvis i samme periode, hvor hovedstadens vandforsyning, HOFOR, var i gang med at skifte vandledninger i blandt andet Dybbølsgade. Desværre, skulle det vise sig senere, ikke i Flensborggade.

I Dybbølsgade fik vi planmæssigt (HOFORs planlægning) skiftet vandstikket ligesom mange andre ejendomme i Dybbølsgade fik.

Derved fik Dybbølsgade og Sankelmarksgade pludseligt alt det vandtryk som vandværket kan give os, på det kolde vand i vandhanen.

Til gengæld var der lang tid inden vandstikket til Flensborggade planmæssigt skulle skiftes. Desværre var vandstikket ind til vores ejendom i Flensborggade i så dårlig stand, at den brød sammen tilfældigvis på samme tid som HOFOR var færdig i Dybbølsgade.

Efter et par forgæves forsøg blev vandstikket så endeligt også skiftet i Flensborggade, og derfor er der nu også her så højt vandtryk på det kolde vand som vi kan få.

Det gælder så ikke det varme vand, som er et andet system indvendigt i vores egen ejendom.

Med hensyn til det varme vand...

I januar udgaven håber vi at have positivt nyt omkring det varme vand. Det adskiller sig fra det kolde vandsystem, som jo er forsynet direkte ude fra gaden og ind i vores vandhaner i hver lejligheder.

Desværre havde VVSerne så travlt og hertil sygdom, blandt medarbejderne, at de ikke kunne nå at få lavet de nødvendige beregninger til os.

Nye hovedtrapper ml. 5 og 6 sal (og note om dørklokker)

Der er nu monteret nye trapper fra femte salen og op til sjette salen i opgangene Sankelmarksgade 2 og 6 samt Dybbølsgade 61. I Sankelmarksgade 4 er der ikke behov for trappe op.

Slutteligt her vil vi blot komme med en bemærkning om, at pga. økonomien i projektet har vi fravalgt at eftermontere dørklokker som et fællesprojekt. Det er muligt vi senere i forbindelse med det almindelige driftsbudget, tager dette op igen.

Manglende lys og dørtelefoni... fortsat fra november udgaven

Vi har nu genopfrisket overfor Øens, at vi tidligere har bedt dem kontrollere opgangsløset og dørtelefonerne jævnlige. Hertil har vi også bedt vicevært Martin om kontrollere samme.

Vi må også erkende, at den eksisterende belysning, og specielt automatikken, ikke er velegnet til vores brug. F.eks. brænder automatikken vores LED lyskilder af, selvom de LED lyskilder ikke er af dårlig kvalitet og samtidigt er velegnet til dæmpning (dvs. de kan tåle ændringer i strømmen til en vis grad).

Derfor arbejder vi på at få skiftet belysningen i alle otte opgange hurtigst muligt.

"Bagtrapperne"

Alle bagtrapperne er færdigstøbte og pudsning af vægge mv. er i god gang. Dvs. nu har vi officielt ikke længere bagtrapper men nye etager.

Ligeledes er bæringerne til de kommende rørinstallationer i fuld gang med at blive sat op.

Taget på hele bygningen

Hvis vi kigger på tagprojektet under ét, så er vi 55% færdige med hele taget.

Råd og svamp på øverste etage

For nylig bad vi, med meget kort responstid, andelshaverne i hhv. Enghave Plads og Flensborggade om, at tømme loftsrummene.

Det handlede om at indhente en del af de tolv ugers tidsforsinkelse fra etape 1.

De seks ugers forsinkelse opstod netop på baggrund af en hel del råd og svamp på lofterne i både Sankelmarksgade og Dybbølsgade. Det havde spredt sig i stor grad til 5. salene nedenunder.

Lofterne i hhv. Flensborggade og Enghave Plads har så vidt vides ved redaktionens slutning slet ingen svampeskader og kun få eller mindre rådsskader.

Den endelige rapport foreligger dog først efter redaktionens slutning, derfor er det med et vist forbehold at oplysningerne gives her.

Resultatet, hvis korrekt, er dog særdeles positivt i foreningens favør. Dvs. vi skal ikke bruge tid og penge på at udbedre store rådsskader. Og dermed er det, som absolut minimum, ikke årsag til yderligere forsinkelse.

Stillads

Stilladset i Sankelmarksgade er så småt ved at blive taget ned.

Desværre havde stilladsfirmaet ikke tid til at nedtage stilladset inden jul. De vil dog gøre hvad de kan for, at det er taget ned inden nytår.

Showroom

Vi lader Showroomet vise sig lidt endnu....

Husk venligst at melde tilbage til Art Tek vedrørende eventuelle ønsker ifm. de nye badeværelser.

Der bliver etableret et såkaldt showroom, hvori de fliser der kan vælges imellem udstilles. Således kan man både se og røre udvalget.

Såfremt man går derind, så husk venligst at låse døren efter jer når I igen forlader rummet.

Der vil senere blive angivet en dato for hvornår genstandene igen fjernes. Herefter vil der ikke længere være adgang til rummet i resten af byggeperioden pga. gravearbejdet.

Barnevognsrum og nye depotrum (pulterrum) i nr. 35

I forbindelse med overgangen fra etape 1 og til etape 2, vil muligheden for at parkere barnevognene udelukkende kunne ske i kælderen i opgangen Flensborggade 35.

Der vil blive etableret en sliske således at barnevognene kan køres op og ned ad trapperne.

I stedet for at begynde at opstille de nye trådbure, som skulle have været de nye pulterrum, i kælderen i nr. 35, vil vi i stedet benytte kælderarealet her til barnevognsrum.

Pulterrummene vil i stedet blive etableret når vi er kommet lidt længere frem i ombygningsprocessen.

Som bemærkning: Kældergulvet i nr. 35 er helt færdigstøbt og klar.

Uanset hvor i gården vi placerer barnevognsrummet, vil der i tidsrummet kl. 0700 til 1700 være den samme problematik ifm. byggepladsen og personsikkerhed.

Nogle har foreslået containere på gaden. Vi får ikke lov til dette af kommunen. Der er ikke plads til flere containere, som midlertidigt skulle fungere som barnevognsrum. Allerede som byggepladsen er nu, har foreningen modtaget officielle klager fra de handlende (butikkerne) i Dybbølsgade og omegn.

Klagerne er sendt til kommunens øverste myndigheder på rådhuset. Klagerne er så vidt vides endnu ikke afsluttet. I hvert fald har vi ikke hørt om resultatet af klageskriftet fra butikkerne.

[Akutnummer i forbindelse med manglende varme....](#)

Her følger et telefonnummer som andelshaverne kan ringe til såfremt noget akut opstår uden for normal åbningstid. Herved forstås når Øens Murerfirma har endt arbejdsdagen eller i weekender.

Læg venligst mærke til, at der udelukkende er tale om en underleverandør til Øens Murerfirma. Således kan man ikke ringe akut til sin egen foretrukne blikkenslager eksempelvis.

Det handler især om to ting i ombygningsperioden: Garantier og færdsel på byggepladsen. Christoffersen & Knudsen A/S kan endvidere have foretaget midlertidige ændringer på anlægget som en udefrakommende blikkenslager, ved manglende omtanke men ellers med gode hensigter, kan lave om på.

Ligeledes vil foreningen kun betale omkostningerne ifm. vagtudkald såfremt der er tale om et fælles problem. Dvs. den enkelte andelshaver betaler selv omkostningerne, såfremt det drejer sig om den enkelte andelshavers egen indvendige vedligeholdelse, eller mangel heraf.

Dette skal forstås som, at hvis problemet er eller kan være opstået på grund af ombygningen eller det er foreningens anlæg, der er årsagen til manglende varme, så betaler foreningen. Ellers er det den enkelte andelshavers egen omkostning.

Den enkelte andelshaver skal meddele sit navn og adresse til firmaet for reference.

[Manglende varme og vand](#)

Blikkenslagerfirmaet Christoffersen & Knudsen A/S

Hovedtelefonnummer: 3672 2330

Vagttelefon: 4093 4330

[Ombygningen - frem til næste udgave....](#)

Vi forventer næste udgave udkommer medio januar og bl.a. vil indeholde...

- En til formålet redigeret tidsplan til print på en enkelt A4 side
- Præsentation af nye navneskilte til lejlighederne
- "Det varme vand i vandhanerne"
- Afklaring af eventuel problematik ifm. Forsinkelse og genhusning. Herunder varsling af genhusede medlemmer.
- Nyt vedr. forråds-kammeret (dvs. dem der får et nyt "depotrum" i lejligheden)

Byggeteknisk er følgende opgaver igangværende...

- Pudsning af vægge i de nye etablerede etager på "bagtrapperne"
- I Sankelmarksgade 2 -6 og Dybbølsgade 61 foregår opbygningen af de nye teknikskakte, hvor de vandrør og ventilationsrør der skal forsyne etagerne, skal gå igennem.
- Der graves hele tiden ud i kælderen. Dette foregår manuelt på grund af den lave højde i den oprindelige kælder. Derfor vil der også de næste måneder foregå gravearbejde.