

## Ombygningen – November 2019

Med denne første egentlige opdatering starter vi en månedlig løbende opdatering på byggeprocessen. Disse månedlige opdateringer vil være beretningsmæssigt bagudrettet men have en kort beskrivelse af de umiddelbart forestående opgaveløsninger.

Vi indleder med en, meget, komprimeret historik fra byggestart i april og frem til november.

### Fremskridt april til november

Vi har et supergodt samarbejde med både Øens Murerfirma [i det følgende kaldet Øens] og med vores rådgiver Art-Tek.

Projektet er opdelt i to hovedetaper:

- Etape 1 omhandler stilladsarbejder i Sankelmarksgade/Dybbølsgade og samtidige kloak/kælder arbejder i Enghave Plads 3 og Flensborggade.
- Etape 2 er den "omvendte" situation. Dvs. kælder/kloak i Sankelmarksgade/Dybbølsgade og stilladsarbejde Enghave Plads/Flensborggade.

Byggeudvalget er i gang med at lave en modificeret version af eksisterende tidsplan [gældende fra 17. okt. 2019]. Herved forstås, at vi vil vise de allervigtigste datoer/arbejder således at andelshaverne har en idé om hvor i byggeprocessen vi er.

Der er selvfølgelig de helt forventede problematikker som nu engang opstår ifm. renovering af eksisterende etagearealer i en bygning fra 1896 og etablering af helt nye etagearealer.

Forventede problematikker kan f.eks. være råd og svampeskader, manglende tegninger som medfører ekstraordinære undersøgelser eller som vi overraskende har oplevet det, 48 styks funderinger (del af fundament) i eksisterende kælderdøres åbninger som skulle hugges op manuelt (har dermed givet anledning til ekstraarbejde).

Skal vi nævne blot en enkelt dårlig oplevelse er det afdækning ifm. fjernelse af køkkendøre. Flere har oplevet en manglende eller ringe afdækning, hvorefter køkkenet har været dækket af støv i flere på hinanden følgende omgange ifm. nedhugningen af bagtrapperne.

Vi har foreslået en metode til at forbedre denne arbejdsproces til alles bedste. Desværre kommer det først beboerne på Etape 2 til gode.

Taget på Sankelmarksgade 2 – 6 er helt færdigt.

Vi har haft følgende væsentlige udfordringer, hvoraf nogle er løst og andre afventer løsning

- Stilladsdel blæser over i naboejendom (forsikrings sag)
  - Forskrifter for arbejdet er overholdt, ligesom vejrudsigten for den pågældende dag ikke omtalte forventelige vejrskift i form af pludselige vindstød eller lignende risikobetonede ændringer.
  - Det er muligt, at den eksisterende officielle vejledning for etablering af taginddækninger ifm. Stilladser skal ændres som følge af dette uheld. Arbejdstilsynets rapport er endnu ikke modtaget.
- Nedriver faldt gennem loftet til en lejlighed på femte sal (forsikrings sag)
  - Forholdet er meldt til Arbejdstilsynet selvom pågældende nedriver ikke havde efterfølgende fravær som følge af ulykken.
  - Personen havde på eget initiativ bevæget sig op på loftet.
  - Der har efterfølgende været store udbedringsarbejder i lejligheden.
- Svampeskader i Sankelmarksgades 5. etager har givet anledning til i alt seks ugers forsinkelse
  - Vi har blandt andet måtte vente på forsikringen ligesom der var enkelte bygningstekniske udfordringer.

- Godkendelsen af sprinkleranlægget har ligeledes givet anledning til forsinkelse på seks uger.
  - Blandt andet var vandtrykket (HOFOR) for lavt, hvilket var årsag til ekstraomkostninger.
- Revner i naboejendommen i Flensborggade 39 (klage)
  - Revnerne skulle være opstået ifm. Vibrationer/bygningsbevægelser. Vi har dog ikke revner i vores egen mur samme sted.
  - Der er opsat tre styk måleinstrumenter beregnet til overvågning af bygningsbevægelser. Hvis korrekt oplyst, så er største målte bevægelse i nabobygningen målt til 0,12 mm. (pga. temperatursvingninger). Hvilket ikke burde give anledning til bekymringer. Art-Tek har anerkendt, at mindre overfladiske revner i naboejendommen kan være opstået ifm. Vores arbejde.
  - Indtil vi har hørt fra forsikringen, arbejder vi i kælderen i Flensborggade ikke tættere på naboejendommen end 5 meter. Øens arbejder i stedet for videre andre steder for ikke at gå i stå i arbejdet.

## Økonomi

Vi overholder byggebudgettet.

Dog kan forsinkelser i byggeprocessen ændre på dette.

Vi stadig en god margin ifm. både uforudsete omkostninger og såkaldte tilkøb. Hvor tilkøb f.eks. kan være en ændring af entreprenørens tilbudte løsningsmodel, som forbedrer foreningens fremtidige driftsomkostninger.

## Revner i vægge i lejligheder

Enkelte beboere har klaget over opståede revner i vægge.

Ifølge vores rådgiver Art-Tek har dette udelukkende været i "lette vægge". Dvs. vægge der ikke er bygget af mursten. I vores bygning er lette vægge oprindeligt bygget af træplanker beklædt med sivmateriale og endelig pudset op med pudsemørtel.

Revnerne endvidere opstået der hvor en murstensvæg møder en "let væg". Fordi der her sker/kan ske noget bevægelse i forbindelse med ombygningen. Det er foreløbigt ikke-strukturelle revner, hvilket betyder, at en maler kan udbedre skaden.

Venligst anmeld til byggeudvalgsmailen eller direkte til Art-Tek på pladsen, hvis I opdager sådanne nye revner. Sagerne bliver endvidere anmeldt til forsikringen for en god ordens skyld.

## Byggemødereferater

Vi offentliggør ikke byggemødereferater. Disse referater kan indeholde personrelaterede oplysninger.

## Adgang til gården

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

### 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.

## 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 indskærpet overfor Øens.

## Aflevering af ombygningsprojektet og forsinkelser

Vi er ramt af forsinkelse på to gange 6 uger.

Vi har gjort indsigelser mod forsinkelserne overfor Øens idet 2 x 6, ikke nødvendigvis, er lig med 12 i praksis.

Lige nu hedder afleveringstidspunktet for hele projektet dog officielt uge 52 - 2020.

Vi arbejder intenst på at reducere forsinkelserne. Vi ser muligheder for igen at komme tættere på den oprindelige afleveringsdato som var uge 39 – 2020.

Jo længere fra den oprindelige afleveringsdato vi er, jo større økonomiske konsekvenser har det for vores forening. I dette tilfælde er det negativt, jo længere vi kommer på den anden side af uge 39.

## Sprinkleranlægget og sprinklerdyser i lejligheder og på trappearealerne

I forbindelse med etableringen af sprinkleranlægget har foreningen fået en ny opgave. Hver uge skal anlægget fysisk kontrolleres ved afprøvning. Og der skal holdes øje med, at ingen af sprinklerdyserne på fællesarealerne er tildækket på nogen måde.

Den enkelte andelshaver i foreningen har ansvaret for, at sprinklerdysen i pågældende lejlighed hverken er blevet malet over, at der sidder malertape på dysen eller på anden vis er tildækket. Der må udelukkende eftermonteres myndighedsgodkendte beskyttelseshætter beregnet til formålet.

Byggeudvalget kan kun opfordre til forsigtighed såfremt man i sin lejlighed skal arbejde i nærheden af sprinklerdysen. F.eks. ved rengøring, malerarbejder eller flytning af genstande, hvor der er risiko for at kunne ramme sprinklerne.

Byggeudvalget får udarbejdet en skrivelse vedrørende forholdene omkring sprinklersystemet.

## Hovedtrapper

På hovedtrapperne er der i Sankelmarksgade og Dybbølsgade blevet udskiftet hoveddøre til hver lejlighed.

Disse døre er bemærkelsesværdigt lyddæmpende. Faktisk så lyddæmpende, at det er svært at høre når folk banker på døren. Derfor overvejer byggeudvalget at montere en trådløs dørklokke ifm. Udskiftningen af hoveddørene. De der allerede har fået skiftet dørene vil således, hvis endeligt vedtaget i udvalget, få eftermonteret dørklokkerne snarest.

I forbindelse med de nye døre har bestyrelsen vedtaget, at der foreløbigt ikke må bores i dørene f.eks. ifm. Dørspion eller navneskilte.

Mht. navneskiltene har byggeudvalget/bestyrelsen på foreningens vegne foretaget et valg. Vi fremviser dette valg i næste udgave af Ombygningen.

## Manglende lys og dørtelefoni

Vi har bedt Øens inspicere alle opgange jævnlige mht. fungerende belysning og dørtelefoner. Dette skal gøres senest lige inden fyraften således, at elektrikerens kan tilkaldes hurtigst muligt.

Det er muligt at elektriker ikke er i stand til at komme samme dag. Dog er elektrikerens på denne vis allerede bedt om udbedring.

## Bagtrapperne

Bagtrapperne i Sankelmarksgade og Dybbølsgade eksisterer ikke længere.

- Sankelmarksgade
  - Her er de fleste af de nye etageadskillelser allerede støbt
- Dybbølsgade
  - Her bliver der gjort klar til at støbe etageadskillelser.

## Vinduer sjette sal

Montagen af vinduerne på den nye sjette sal vil blive startet tirsdag den 12. november.

## Stillads

Stilladset i Sankelmarksgade er så småt ved at blive taget ned. Medio november vil stilladsets tagoverdækning blive fjernet.

## Showroom

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.

Vi vil ved omskiftningen fra Etape 1 til Etape 2 påtænke en rydning af det nuværende "vicevært-rum" ved nr. 37 til fordel for et midlertidigt barnevognsrum.

## Ombygningen - frem til næste udgave....

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

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

Byggeteknisk er følgende opgaver igangværende...

- Støbning af resterende etageadskillelser i Sankelmarksgade og Dybbølsgade
  - Efterfølgende pudning af vægge i de nye etablerede etager på "bagtrapperne"
- I Sankelmarksgade 6 og 4 påbegyndes opbygningen af de nye teknikskakte, hvor de vandvær og ventilationsrør der skal forsyne etagerne, skal gå igennem.
- Der udføres omfangsdræn på gårdsiden mod Flensborggade
- 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. Jf. kloakfolkene skal der fjernes omkring 4.000 tons jord fra kælderen.