

Ombygningen – 2021 uge 12

Nyhedsbrevet opsættes i opgangene og udsendes ligeledes pr. e-mail til foreningens medlemmer.

I ugerne 13 og 15 udkommer også nyhedsbreve. Disse vil hovedsageligt fungere som opfølgning på de Restarbejder som ikke nås inden den 1. april.

Tidsplan og Restarbejder

AB Enghaves sluttidsplan pr. 15. januar 2021 er opdateret den. 29. marts.

Restarbejderne, det vil her sige, de arbejder som ikke nås inden 1. april er anført med orange på tidsplanen.

Og hvad de Restarbejder består af kan blandt andet ses i afsnittet Øens færdigmelding til foreningen nedenfor.

Fortovene Flensborggade og Dybbølsgade

Grunden til at fortovene her stadigvæk ikke er lukket skyldes ikke Øens Murerfirma. Øens Murerfirma skal nok blive færdige med disse fortove. Det er bare ikke muligt endnu fordi vi venter på, at HOFOR kommer ud og kigger med og fortæller hvordan tingene skal laves.

Vi har tre kloakbrønde, to i Dybbølsgade og en enkelt i Flensborggade, som skal laves. Øens må bare ikke lave det endnu. HOFOR skal ud og nærmest kontrollere arbejdet imens Øens udfører opgaven.

Vi har rykket HOFOR vedrørende opgaven flere gange uden held.

At give dagbod eller ikke at give dagbod, det...

...er en helt kort konklusion her: Der er ikke grundlag for at give dagbod.

Vi havde håbet at kunne give en virkelig uddybende forklaring omkring dette. Da vi ikke har modtaget forventet skriftligt materiale ifm. forklaring, forsøger vi os med at sammenligne køb af en brugt cykel og så det at give dagbod ifm. aflevering af en ombygning.

Vi gør opmærksom på, at det kun er rent metaforisk her. Lovgivningsmæssigt er der forskel. Når man køber en cykel, er det Købeloven, og ifm. ombygningen så er det hovedsageligt den generelle Aftalelov der gælder. I vores specifikke tilfælde er det AB 92 plus lidt mere der er tale om.

Nå, men vi bruger altså et køb af en brugt cykel som eksempel herunder....

Køber og cykelsmed aftaler, at hvis ikke cyklen er klar til at køre til aftalt tid, så skal cykelsmeden betale togbilletterne, som Køberen er nødt til at betale fordi han nu alligevel ikke kan cykle selv.

Køber og cykelsmed aftaler også, at der skal nye punkterfrie dæk på, den gamle kædeskærm skal udskiftes til en ny rustfri kædeskærm, og så skal cyklen have eftersat bremserne og smurt kæden ved afleveringen (afleveringen = Køber får sin cykel og kan køre på cyklen fra cykelsmeden). Og hvis cykelsmeden ikke når at blive færdig med cyklen til tiden, skal cykelsmeden altså betale for de togbilletter som Køber jo stadigvæk skal købe for at komme frem og tilbage til arbejde.

Nu viser det sig, at cykelsmeden ...

- Har kommet andre punkterfrie dæk på end Køber havde tænkt i sit hoved som kunde (man foretrækker f.eks. et andet mærke end det som smeden har set på)
- Har glemt at skifte den gamle kædeskærm ud med en ny rustfri
- Ikke har smurt kæden der er tør som tørt sand i en tør sandkasse

I disse tre tilfælde er det møjirriterende at cykelsmeden ikke har gjort som aftalt. Men hvis vi vil have det lavet, skal vi enten vente på at smeden laver tingene om med det samme mens vi venter, eller vi kommer tilbage med cyklen på et andet tidspunkt.

Uanset hvad, så er cyklen i stand til at køre selvom det er pokkers irriterende og besværligt at træde den tørre kæde rundt. Og irriterende, at vi eventuelt skal indlevere cyklen til service på et senere tidspunkt for at få udbedret manglerne.

Men hov!!.... Hvad med bremserne?

Hvis bremserne var eftersat og fungerede, så helt ok.

Men nu viser det sig, at da cykelsmeden efterså bremserne, skilte han godt nok bremserne ad - men han samlede bare ikke bremserne rigtigt, og nu virker de slet ikke. Der er således ingen virksomme bremses og cyklen er ulovlig og livsfarlig at køre på.

Nu er der en væsentlig mangel, og cykelsmeden har bare at hoste op med pengene til toget ind til cyklen er som aftalt og i orden.

Tilbage til virkeligheden.....

Det afgørende punkt er væsentlige mangler. Vi kan ikke, som det ser ud nu, jævnfør vores rådgiver Art-Tek, klage over væsentlige mangler.

Vi kan som forening synes, at der er væsentlige mangler, men det holder ikke i juridisk forstand.

Generelt gælder:

"Bedømmelsen af, om der foreligger væsentlige mangler, beror på en objektiv vurdering på grundlag af almindeligt accepterede kriterier".

I vores tilfælde er der f.eks. ikke noget som hindrer os i at tage bygningen i anvendelse (det har den jo været hele tiden). Man kan sige, at så længe vi ikke kan tage pulterummene i anvendelse, så har vi en væsentlig mangel.

Og i Dybbølsgade er drænene da stadig heller ikke lavet færdige (meget-meget-meget væsentlig mangel) meeeen... her kan Øens så ikke blive færdige fordi... HOFOR ikke har været her endnu og fortælle hvordan kloakbrøndene i Dybbølsgade skal laves.... Så Øens har retten på deres side = ikke en væsentlig mangel set fra Øens Murerfirmas side af.

Summa summarum mht. Dagbod, så er der juridisk ikke noget at komme efter, selvom Øens stadigvæk er på ejendommen efter 1. april.

[Sidste byggemøde er afholdt](#)

Byggemøde nr. 78 (otteoghalvfjerds) blev afholdt fredag den 26. marts.

Det blev samtidigt det sidste i rækken af byggemøder.

Art-Tek, der siden byggestart 1. april 2019 har lånt Beboerhotellet og benyttet det som kontor, rigger kontoret af i løbet af påsken eller umiddelbart herefter, og vil efterfølgende sørge for rengøring af lokalerne og dernæst aflevere nøglerne til bestyrelsen.

[Endelig afleveringsforretning af byggeprojektet](#)

Onsdag den 31. marts kl. 1300 tager vi den sidste gennemgang af fejl og mangler inden for den officielle byggeperiode. Det drejer sig om fællesarealerne.

Dette vil samtidigt være den endelige afleveringsforretning af vores byggeprojekt.

I den forbindelse vil vi straks henlede opmærksomheden på næste afsnit umiddelbart herunder.

Øens færdigmelding til foreningen

Herunder gengiver vi i et let tilpasset format, Øens Murerfirmas officielle færdigmelding til foreningen

Hvor F35 er Flensborggade nr. 35, SMG 6 er Sankelmarksgade nr. 6.

Færdigmeldingen lyder....."

Til Rodein og AB Enghave,

Der er undervejs indgået aftale om tidsfristforlængelse således at ny afleveringsdato den 31.03.2021.

Øens færdigmelder hermed kontraktarbejder iht til entreprisekontrakt mellem Øens og AB Enghave den 31.03.2021, uden væsentlige fejl eller mangler.

Som aftalt på byggemødet dd. oplystes nedenfor hvilke arbejder som efter aftale udføres senere.

- Værn ved 3 kældertrapper – iht aftale – forventes udført ultimo april
- Riste over brandsluser – iht aftale - forventes udført ultimo april
- Slidlag – iht aftale – bygherre vender tilbage
- Lofter brandsluser – ekstraarbejde
- Pulterrum under port – afventer dræn foran port som afventer HOFOR
- Dræn foran port – afventer HOFOR
- Reetablering HOFOR brønd ved F35
- Facadearbejder underfacader – afventer registrering og prissætning
- Ny trin under hoveddør SMG 6 – ekstraarbejde
- Special fremstillede døre i kælder – forventes leveret uge 19-20

Arbejder fra lift:

- Udskiftning af ødelagte skifer (3-4 stk.) i hjørne SMG og Dybbølsgade, gården
- 3 stk. murer rep. på trappetårn grundet stillads, gården
- Murer rep. et par steder grundet altaner og stillads, gaden Flensborggade

Med venlig hilsen

Christian Peick....."

Klager over søndagenes overarbejde

Vi har modtaget flere klager over det overarbejde der er foregået de sidste to weekender. Vi har som byggeudvalg klaget over overskridelsen af "forbuddet" mod overarbejde om søndagen.

Arbejdstiderne generelt som aftalt ifm. ombygningen

Øens har kontraktligt fra starten af, haft ret til at arbejde på hverdage fra kl. 0700 til 1700.

Og ditto om lørdagene. Øens har således forskånet os for ca. 90 arbejdsdage foretaget om lørdagen. Antallet er kun de lørdage som vi havde fra byggestart frem til den oprindelige slutdato medio oktober 2020. Frem til den 31. marts er det så omtrent 100 lørdage i alt.

Man kan til dette sige/tænke, om det havde være bedre for foreningen, at Øens havde benyttet sig af disse 90 lørdage og var blevet færdig hurtigere?!? Givet er, at Øens nok skulle have betalt overarbejdspenge ifm. lørdagsarbejde (vi gætter her).

Næste nyhedsbrev vil bl.a. indeholde følgende

- "Hvad er der lige med græsplænen? Og hvor er træerne henne?"
- Uddybning af Øens Murerfirmas færdigmelding til foreningen
- Lidt om generalforsamling (og friske folk søges til bestyrelsesarbejde herunder formandsposten)
- De der mærkelige kantede huller ved siden af trapperne... "Hvad er det for noget?"
- Altanprojekt start og status
- "Øhm... Hvorfor er byggepladsen lige pludseligt rykket ned til Dybbølsgade nr. 58 og ikke bare helt væk?"

Afhentning af nøgler

Der er endnu nøgler, der mangler af blive hentet hos Øens. Venligst afhent disse jf. tidspunkter angivet på Facebook siden.

Adgang til gården

Vigtig at huske:

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

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