

Ombygningen – 2021 uge 13

Nyhedsbrevet udsendes kun pr. e-mail til foreningens medlemmer. De der ikke har e-mailadresse, modtager et eksemplar i postkassen.

I sidste nummer af Ombygningen havde vi skruet spændingen helt i vejret da vi nævnte, at vi ville omtale generalforsamlingen lidt nærmere. Den flytter vi desværre i stedet for til det næstsidste nummer af Ombygningen. Vi har væsentlige ting ifm. bl.a. generalforsamling og pulterrum, som i lige præcis dette tilfælde har en særdeles kraftig relevans med hinanden. Nu blev det så lige det hak mere spændende i stedet for. Men lige nu kan vi afsløre, at vi selvfølgelig stadig venter på de sidste tilbudspriser. Så alligevel ikke noget nyt her.

I uge 15/16 udkommer næstsidste nyhedsbrev. Dette vil hovedsageligt følge op på de resterende arbejder jf. de følgende afsnit herunder.

Tidsplan og Restarbejder = fejl og mangler på fællesarealerne

AB Enghaves sluttidsplan pr. 15. januar 2021 er opdateret den. 29. marts. Denne plan lader vi hænge et lille stykke tid endnu da vi mangler en endelig slutdato (med reference til nedenstående afsnit).

Restarbejderne er de arbejder som ikke blev nået inden 1. april. Er anført med orange på tidsplanen.

Vi afventer en endelig slutdato for, hvornår Øens Murerfirma er væk og færdige på ejendommen. Se venligst næste afsnit.

Endelig afleveringsforretning af byggeprojektet

Onsdag den 31. marts kl. 1300 tog vi den sidste gennemgang af fejl og mangler inden for den officielle byggeperiode. Det drejede sig om fællesarealerne. Det viste sig dog, at vi på tre timer kun nåede de otte opgange. Derfor fortsatte vi tirsdag den 6. april. Kl. 10. Også denne omgang tog tre timer. Og herefter kunne vi så foretage den endelige afleveringsforretning af vores byggeprojekt.

Det vil helt kort sige: Byggeprojektet er, set som én stor bunke, nu afleveret til foreningen. Vi mangler dog restarbejderne som både består af: endnu ikke færdiggjorte ekstraarbejder og fejl og mangel udbedringer.

Vores byggerådgiver noterede de opdagede fejl og mangler ved de to dages gennemgang. Øens Murerfirma undersøger i skrivende stund, det tidsforbrug de forventer at få brug for til at færdiggøre alle resterende arbejder. Når denne dato er modtaget, vil vi bekendtgøre denne ved opslag. Denne specifikke dato er en væsentlig dato. For nu vil det alene være datoen, der afgør om Øens Murerfirma er færdige eller ej. Hvis der udestår blot en enkelt fejl eller mangel (fra den liste som blev nedskrevet hhv. den 31. marts samt 6. april) så er der dagbod til Øens. Der er ikke noget at raffe om. Det er færdigt eller ikke-færdigt.

Læg venligst mærke til, at ekstraarbejder ikke indgår ifm. dagbod. Det er fejlene og manglerne. Beder vi dem f.eks. om at lave nye ting, indgår disse ikke i slutdatoen.

Vi kan forvente, at Øens melder om et behov på tre til fire ugers arbejdsperiode.

Efter denne periode kan der så være lidt oprydningarbejde ifm. at fjerne de sidste rester af byggepladsen. De sidste par skurvogne, rengøring o.lign.

Fortovene Flensborggade og Dybbølsgade

Ingen ændringer siden uge 12.

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.

De mærkelige firkantede huller ved trappeskaktene = Brandsluser/røgudluftning

Disse huller er et krav i bygningsreglementet. De er der for at der i forbindelse med eventuelt brand og/eller anden røgudvikling, kan ske hurtigere fjernelse af røgen i kældrene.

De bliver i flæng kaldt både brandsluser og røgudluftningshuller. Hullerne i væggene sidder ifm. brandsluserne, hvor brandsluserne egentligt er det tomme rum som findes mellem kælderrummene og gården.... det er meget nemmere selv at gå ned og kigge, hvordan det i praksis fungerer og ser ud, end det er at beskrive kort og præcist. Så gør endelig det ved lejlighed.

Hullernes mest præcise betegnelse er røgudluftningshuller (hvor dog nogen så igen kalder disse for røgventilationshuller.....).

Hullerne i væggene er tæt på 2 m² store og er forstærket således, at selve bygningen ikke er svækket pga. hullerne.

I gårdniveauet kommer der nogle solide riste, som kan tåle at man både går og hopper på.

Øens færdigmelding til foreningen – Hvad betyder de enkelte punkter

Herunder har 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 lød....."

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.

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

Arbejder fra lift:

11. Udskiftning af ødelagte skifer (3-4 stk.) i hjørne SMG og Dybbølsgade, gården
12. 3 stk. murer rep. på trappetårn grundet stillads, gården
13. Murer rep. et par steder grundet altaner og stillads, gaden Flensborggade

Med venlig hilsen

Christian Peick....."

Ad 1. Værnene der er tale om, er sikringen som gør, at man ikke risikerer at falde ned i trappeskaktene. Nogle vil måske kalde det for gelænder og andre hegn. Der sidder for øjeblikket kun værn på trapperne til nr. 61, 35, 6 og 4.

Værnene er i produktion og bliver monteret hurtigst muligt.

Ad 2. Ristene er som værnene i pkt. 1 i produktion og monteres hurtigst muligt.

Ad 3. Med slidlaget menes det sidste "fine" lag asfalt. I skrivende stund er der kun lagt det grove bærelag ud.

Når der står "bygherre vender tilbage" så handler det om, at vi først får lagt det fine slidlag (vi har bedt om at få "rulleskøjte/skateboard venligt" asfalt på senere på året - se venligst næste afsnit. Den fine asfalt er også nemmere at feje i forhold til grov asfalt. Så ind til da vil ristene være lidt højere end den grove asfalt som man kan gå på lige nu. Pas derfor på ved færdsel i gården.

Ad 4. Lofterne i brandsluserne handler om brandisoleringen af lofterne i sluseområderne.

Ad 5. Pulterummene under porten er de pulterum som ikke kan bygges før HOFOR og eventuelt også firmaet Altana har været forbi ifm. altanprojektet.

Ad 6. Dræn foran port. Drænet kan ikke laves førend HOFOR har været her og fortælle, hvordan de vil have lavet brøndene/kloakkerne ved porten.

Ad 7. Samme som pkt. 6.

Ad 8. Der er tale om den grønne underfacade på gadesiden. Facadearbejdet har været taget ud af projektet for at spare penge, men da det er en stor del af vores ombygning og som bl.a. vores lejere er interesseret i ser indbydende ud, har vi valgt at bede om pris på dette arbejde som evt. tilkøb.

Ad 9. Trin under hoveddør SMG 6. Der er tale om gadedøren ved nr. 6. Øens har bare ikke skrevet de øvrige trin som har lidt overlast ifm. arbejdet med det udvendige dræn.

Ad 10. Der skal laves nogle helt nye døre ifm. at det ikke var muligt at tilpasse bygningen til de valgte standarddøre (f.eks. skære ud i murstenene og gøre dørhullet større). Pga. brandkrav, må vi ikke tilpasse standarddørene som man ellers kunne forledes til at tro.

Ad 11., 12. og 13. Samlet set er der tale om, at Øens skal have en lift ind i gården og reparere de huller mv. som vi ikke kunne komme til fordi stilladset var i vejen.

[Hvad er der lige med græsplænen? Og træerne? Og altanerne? Og gården i det hele taget?](#)

Vi monterer elleve altaner i denne omgang.

Så snart vi modtager datoen for endelig opstart melder vi ud om denne. Ind til videre forlyder det uofficielt, at opstart bliver i uge 25.

Og hvad har det med træer og græsplæne at gøre?.... Jo, Altana skal bruge "græsarealet" til opmagasinering samt arbejdsplads generelt ifm. opsætning af altanerne. I vores ombygningsprojekt har vi kun beregnet penge til at "så" græs, dvs. ikke udlægge rullegræs som vi tidligere har gjort. Med ud såning er der en periode på måske op til seks uger inden græsset er vokset op og kan tåle betrædning. Og på det tidspunkt er vi alligevel lige ved at skulle lægge køreplader ud ifm. altanprojektet. Og disse plader skal måske ligge helt frem til august måned.

Vi sparer pengene og venter med at så græs. Dvs. efter Altana er færdige. Men så skynder vi os også, så vi kan nå at nyde bare en lille smule med græs inden det bliver alt for meget efterår.

Træerne....."tjaaa"... er det lidt længere svar end blot "jaa". Ingen andelshavere har rigtigt budt ind med hvilke træer der kunne være velegnede. Hertil kommer, at gårdlauget er i gang med et projekt

omfattende hele gården. Projektet er endnu i støbeskeen så intet er sluppet ud før vi her nævner det nu. Og af samme grund kan vi heller ikke komme med små hentydninger om, hvordan det kommer til at se ud.

Vi skal altså se vores nuværende indretning som midlertidig, og afvente et eller andet mere konkret fra gårdlauget. Vi ved f.eks. heller ikke i øjeblikket, i hvilket omfang der vil blive nedsat et fælles udvalg for hele 4. Karré ifm. den samlede indretning af gården.

Vi har talte om gårdrenovering i en hel del år efterhånden.

Så rigtigt dejligt at høre at der nu sker noget på området.

Vi kan kun håbe at der kommer god vind i sejlene på området.

Og vi i AB Enghave vil gøre vores til at tage del i arbejdet.

Hvorfor er byggepladsen ikke væk?

Øens Murerfirma vil fra 6. april begynde af rydde byggepladsen i et omfang som følger: Der vil blive ryddet op i Sankelmarksgade hurtigst muligt. Herunder vil skurvognen længere nede blive fjernet. Materialeoplagspladsen i Dybbølsgade vil stille og roligt blive samlet sammen og ryddet. Torsdag den 8. april vil man virkelig kunne se en forskel Og så alligevel ikke måske? Fordi....

Da der forventeligt kommer flere og flere problemer med fugt i kældrene i diverse ejendomme på Vesterbro, så har en af vores naboejendomme valgt af få hhv. Øens Murerfirma og Art-Tek til at stå for udbedringen af problematikken hos dem. Det vil sige, at hele materialeoplagspladsen i princippet blot flyttes 30 meter længere ned ad gaden. Jep, den er god nok. Cirka frem til nytåret 21/22 vil man fortsat kunne hygge sig med Øens oplagsplads i Dybbølsgade.

I Flensborggade må I trækkes lidt endnu med Øens byggepladscontainer og skurvogn. Det er i perioden hvor fejl og manglerne bliver udbedret.

Næste nyhedsbrev vil bl.a. indeholde følgende

- Pulterrum – Bestyrelsen har både plan og forslag
- Ordinær generalforsamling 2021

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 og andet udendørs

Adgangen til gården er tilbage til næsten normal tilstand. Dvs. fuldstændigt uden tidsbegrænsninger hvis vi ser bort fra, at Øens Murerfirma stadig skal kunne komme og udføre deres resterende arbejder uden hindringer.

Øens skal således stadigvæk have en lift ind i gården for at kunne lave reparationsarbejder oppe ved tagrenderne blandt andet.

Og pas stadig på at der jo er langt at falde ned i enten røgudluftningshullerne eller trappeskaktene, der stadig kun er midlertidigt skærmet af.

Og pas også på med brøndristene. Som nævnt i pkt. 3 under Øens færdigmelding til foreningen, så venter vi med det sidste fine lag asfalt og dermed en egentlig endelig jævn overflade over det hele.

Barnevognsrummet ved nummer 6 skal vi have skiftet låsen tilbage til standarden og så kan vi igen bruge dette rum. Vi har bedt Øens skifte låsen tilbage igen.