

## Byggemøde vedr. projekt Omfangsdræn

Tid & sted: 17. februar 2003 kl. 16:30 til 17:45  
Krusågade 35, 1. th

Deltagere: Kurt Nicolaisen, Jensen & Co.  
Thomas Sørensen, EF1386  
Michael Brun Halfter, EF1386 (referent)

## Dagsorden

1. Agenda fra Ingeniør Kurt Nicolaisen
2. Økonomi, forventet pris og omfang af ekstra arbejde (bl.a. blomsterbede)
3. Fjernelse af forbehold mod svampeskade
4. Entrepriseforsikringen, er denne betalt
5. Sætningskade ved ejerlejlighed nr. 03 og skader på facaden
6. Ventilation til nedre kælder (nøgler til pulterrum)
7. Fakturaer, sendes til ....
8. Sålbænk ved nye vinduer øvre kælder
9. Sålbænk i gården, pris.
10. Cykelstativer
11. Driftsvejledning på pumpebrønd
12. Regnvandsbrønd tilsluttes til drænsystemet?
13. Tidligere rep. af regnvandsbrønd (regres)
14. Gennemgang af tidligere fremsendte referater / byggenotater
15. Kvalitetssikring
16. Forventet afleveringsdato
17. Opdatering af den sorte mappe, bl.a. dokumenter vedr. grundforstærkning
18. Toilet i nedre kælder (MBH)
19. Fremtidig vedligeholdelse af vinduer i ejendommen
20. Eventuelt
21. Gennemgang af ejendommens dybe kælder

## Referat fra byggemøde

### 1. Agenda fra Ingeniør Kurt Nicolaisen

Opfølgning på sidste møde:

- Jvf. anbefaling fra KN bliver "tjavserne" liggende på gaden, hvormed omkostninger til flytning er sparet. Der er ikke tegn på tyveri eller hærværksmæssig brug.
- Ekstra omkostninger til deponering er ikke endeligt afklaret, da entreprenøren pt. holder vinterferie. Der følges op på sagen på næste møde.

### 2. Økonomi, forventet pris og omfang af ekstra arbejde (bl.a. blomsterbede)

Punktet er ikke afklaret. Der følges op på sagen på næste møde.

### 3. Fjernelse af forbehold mod svampeskade

Mødets deltagere gennemgik kort forsikringspolice udleveret af TS.

KN accepterer at lave indstilling til forsikrings-selskabet, når projektet er gennemført (der er allerede nu mærkbare forbedringer i klimaet i dyb kælder).

MBH stillede forespørgsel vedr. selvrisiko, men KN kunne fastslå, at de gældende vilkår er fordelagtige for ejerforeningen.

Gældende forsikring viste sig i øvrigt at være udover forpligtende kontraktperiode (fem år, men indgået september '97).

Det vil være en fordel for EF1386 at forhandle ny forsikring, når Omfangsdræn er fuldført.

### 4. Entrepriseforsikringen, er denne betalt

Grundet langsommelig sagsbehandling er policen endnu ikke modtaget (og vil næppe kunne modtages før projektet er færdigt). Ifølge KN er projektet dog forsikringsmæssigt dækket via indgåede aftaler med selskabet.

### 5. Sætningsskade ved ejerlejlighed nr. 03 og skader på facaden

TS kunne fremvise en mindre skade i lejlighedens værelse mod gården. KN bemærkede, at sætningsskaden ikke var omfattende.

Der foretages fotoregistrering af nuværende tilstand, og hvis der ikke sker dramatiske ændringer, kan sagen evt. tages op i forbindelse med afleveringsforretning.

### 6. Ventilation til nedre kælder (nøgler til pulterrum)

Manglende riste ved ventilationskanaler kan isættes i forbindelse med gennemgang ved afleveringsforretning.

Etablering af pumpebrønd i pulterrum 21 er påbegyndt, idet rummet er uaflåst og pt. ikke anvendt. KN kan rette henvendelse til MBH, hvis adgang til yderligere pulterrum bliver påkrævet.

### 7. Fakturaer, sendes til ....

Alle faktura vedr. Omfangsdræn sendes til Thomas Sørensen.

### 8. Sålbænk ved nye vinduer øvre kælder

Udskiftning af sålbænk er ikke inkluderet i TKA's tilbud.

I forventning om fair pris og behandling har TS og MBH bedt KN kontakte TKA for udskiftning af denne. Den nye sålbænk etableres i sort skifter med rille (se i øvrigt ERFA anvisninger på ejerforeningens hjemmeside).

#### **9. Sålbenk i gården, pris.**

KN sørger for at TKA skifter denne (i beton eller skifer, som tilsvarende). Principielt burde ejeren af lejligheden betale, og KN bemærkede, at ejerforeningen burde have et sæt regler for minimumskvalitet for vinduer. TS og MBH tager dette til efterretning.

#### **10. Cykelstativer**

Tilladelse til opsætning er modtaget fra Kommunen. KN beder TKA indkøbe og montere efter tegning eller anvisning fra KN.

#### **11. Driftsvejledning på pumpebrønd**

Driftsvejledning vil indgå i den afsluttende rapport, som udleveres ved overdragelsesforretning.

#### **12. Regnvandsbrønd tilsluttes til drænsystemet?**

Regnvand føres til kloaksystemet. Der forventes ikke ekstra omkostninger til dette.

#### **13. Tidligere rep. af regnvandsbrønd (regres)**

Hjørnet Krg/Islg har tidligere været repareret ifm. vandskade hos Naverne. Analyse af problemstillingen viste, at ejerforeningen ikke kan kræve regres mod tidligere entreprenør, da den pågældende regnvandsbrønd har været korrekt udført. Senere skader kan skyldes fejl i en anden, nærliggende regnvandsbrønd.

#### **14. Gennemgang af tidligere fremsendte referater / byggenotater**

Dette punkt blev ikke gennemgået.

KN har dog accepteret, at referater mv. kan offentliggøres via ejerforeningens hjemmeside.

#### **15. Kvalitetssikring**

Detaljeret rapport afleveres ifm. afleveringsforretning. KN redegjorde kort for prioritering og vigtighed af kvalitetssikring.

#### **16. Forventet afleveringsdato**

KN vurderede umiddelbart, at TKA ville være færdig med arbejde om "ca. 14 dage" (ref: altså senest med udgangen af uge 11).

#### **17. Opdatering af den sorte mappe, bl.a. dokumenter vedr. grundforstærkning**

KN bidrager løbende med opdateringer til projektmappen og TS holder ejerforeningens udgave komplet ajourført.

#### **18. Toilet i nedre kælder (MBH)**

MBH skulle have kontaktet Østberg VVS vedr. ikke-fungerende toilet i dyb kælder.

KN beder i stedet TKA sørge for, at TKA's VVS afdeling ordner problemet.

TS og MBH accepterer, at det kan være nødvendigt at skifte WC'et.

Håndvask, afløb og toilet skal fungere fejlfrit efter reparationen.

MBH: Der fremsendes selvstændig faktura på dette arbejde.

#### **19. Fremtidig vedligeholdelse af vinduer i ejendommen**

Ole Holm Præst skal udarbejde vedligeholdelsesplan. KN følger op på, at dette sker senest ved afleveringsforretning.

## 20. Eventuelt

TS bemærkede, at lukning/opmuring af vindues- og dørhuller på facaden Ingerslevsgade skal ske med 50 mm. indrykning for at følge øvrig facadestil.

KN bemærkede, at hele ejendommen får et betydelig bedre og solidere fundament. idet de nuværende lyskasser (som pt. bare er "huller i muren") bliver opmuret, forsynet med "stritter" og opfyldt med beton.

MBH bad TS sørge for en række fotos af opgravninger mv. til dokumentation på ejerforeningens hjemmeside.

KN tilbød at udarbejde en "byggeberetning", som dog ikke vurderedes nødvendig, da alle papirer og beslutninger i sagen vil være tilgængelige via hjemmesiden.

## 21. Gennemgang af ejendommens dybe kælder

Efter mødet besigtigede deltagerne ejendommens dybe kælder, hvor det allerede nu er tydeligt, at omfangsdrænet giver et bedre, mere tørt indeklima.

Det blev under gennemgangen besluttet, at KN beder TKA reparere et antal revner i bærende murstensøjler. Der blev umiddelbart identificeret to alvorlige skader, hvor der desuden skal isættes "ankre" i murværket. KN vurderer hvilke yderligere reparationer, der vil være nødvendige for opnåelse af lydefri tilstandsrapport for ejendommen.

MBH: Disse arbejder faktureres særskilt og igangsættes efter bestyrelsens godkendelse af tilbud på arbejdet.

Mødet afsluttet i god ro og orden kl. 17:45  
Michael Brun Halfter