

17. maj 2018

Notat vedr.: Besigtigelse Duegården

Fredag 6. april kl. 1300 blev der afholdt gennemgang for en uddybning af Beboerrepræsentationens konkrete ønsker til ejendommens vedligeholdelse. Fotos er fra denne dag.

Der blev afholdt opfølgende møde fredag 4. maj 2018 med deltagelse af:

Peter Bille Pont	Formand Beboerrepræsentation Duegården
Bent Schmidt-Nielsen	Beboerrepræsentation Duegården
Erik Kjærgaard	Lejer Duegården
Kasper Westberg	Advokat
Sidsel Sofie Oldenburg	Advokat Accura
Thomas Bang-Pedersen	Regional Manager Akelius
Birgitte Maltesen (referent)	Senior Construction Manager Akelius

Punkterne der blev drøftet er oplistet herunder:

1. Vinduer mod gård, der ønskes udskiftning af glaslister, gummilister og eventuelt vindueshåndtag. Jævnfør foto 1.
Aktion: Akelius oplyste, at der ikke er planlagt en samlet udskiftning heraf. Defekter meldes ind til vicevært og bliver håndteret.
2. Brystninger under vinduer, ønskes efterisoleret. Jævnfør foto 1.
Aktion: Ejendom er fra 1964 og nuværende konstruktion er sædvanlig for den tid. Akelius oplyste, at der ikke er nogen konkret plan for en samlet efterisolering, men det indgår i overvejelser omkring prøveopgang og der efterisoleres ved radiatorskifte indefra hvis muligt. Energooptimering og sparet forbrug har prioritet.
3. Vinduer mod gade, punkterede ruder ønskes udskiftet, anverfere og beslåning gennemgået og vinduestræ malet. Jævnfør foto 2.
Aktion: Akelius oplyste, at der ikke er planlagt en samlet udskiftning heraf. Defekter meldes ind til vicevært og bliver håndteret.
4. Altanbunde ønskes eftergået for korrekt fald, alger og revner i beton. Altaner oplyses af BBR eftergået for 8-9 år siden hvor der er lagt ny belægning på altanerne. Der har tidligere været en drøftelse mellem Duegården og foreningens daværende rådgiver Peter Jahn angående skridsikker belægning muligvis kunne forårsage svindrevner i overfladen. Jævnfør foto 3.
Aktion: Der er ikke planlagt udskiftning af bunde som er under 10 år gamle. Alger og rengøring af overflader er beboernes eget vedligehold. Akelius kan være behjælpelige med rengøringsvejledning.

5. 90 graders knæk på nedløb fra tag, samt fjernelse af bladfang på 6.sal ved tidligere vicevært menes at forårsage tilstopning af nedløb og har forårsaget omfattende vandskader på 1.sal ovenover, loft i kælder Jævnfør foto 4.
Aktion: Akelius undersøger spørgsmålet om tilstopning ved almindelig gennemgang. Der tages stilling til rørføring og dimensionering i kælderprojekt under udførelse.
6. Fugt ved sokkel omkring ejendommen generelt.
Aktion: Indgår i facadevedligehold 2018/2019.
7. Kuldenedfald fra originale tagvinduer. Jævnfør foto 5.
Aktion: Ejendom er fra 1964 og nuværende konstruktion er sædvanlig for den tid. Akelius har ikke planer om særskilt forbedring på dette punkt.
8. Kuppel til bladfang på tagterrasse kan ikke fjernes og renses på grund af rist og nedløb. Jævnfør foto 6.
Aktion: Defekter meldes ind til vicevært og bliver håndteret.
9. Der ses begyndende nedbrudt træ i tagkviste. Jævnfør foto 7.
Aktion: Indgår i facadevedligehold 2018/2019.
10. Duevej 4, 6.sal mangler zinkinddækning på mur ved tagterrasse.
Aktion: Defekter meldes ind til vicevært og bliver håndteret.
11. Der er fra BBR et ønske om at få monteret sikkerhedslangskilte på dørene i stueetagen ind til depotrummene.
Aktion: Der er ikke planlagt arbejder på dette punkt.
12. Vedr. miljøfarlige stoffer og håndtering af disse ved bortskaffelse af affald har Akelius fået udarbejdet miljørapport ved COWI, der er godkendt af Frederiksberg Kommune.
Aktion: Håndteres løbende under byggesagerne.
13. Forrum ved Nordre Fasanvej 74 mod gade er plaget af ubudne gæster der forrettter deres nødtørft der eller i elevator. Dør lukker ikke tæt med dørpumpe.
Aktion: Dørpumpe udbedret 9. april efter gennemgang. Der opsættes videodummy og skilt.
14. Der er rotter ved hjørne ved Netto. Der er ikke ryddeligt omkring affaldscontainere. Jævnfør foto 8.
Aktion: Vicevært og ejendomsinspektør er i dialog med Netto om at holde mere ryddeligt, herunder om mulig etablering af en ny affaldsordning, som er integreret i bygningen.
15. Flaskecontainere står åbne og med glasskår omkring mod gård Nordre Fasanvej 74. Jævnfør foto 6.

Aktion: Vicevært og ejendomsinspektør er i dialog med Netto om at holde mere ryddeligt, herunder om mulig etablering af en ny affaldsordning, som er integreret i bygningen.

16. Skurvogne står ved siden af caféhjørne i gård.

Jævnfør foto 9-11.

Aktion: Akelius indkøber havemøbler, grill og sørger for generel forårsklargøring af gårdarealet ved vicevært.

17. Der indkaldes til møde med BBR når prøveopgang og øvrige projekter på ejendommen er defineret. Herefter udarbejdes en infoskrivelse til alle beboere.

18. Vedr. igangværende lejlighedsmodernisering blev drøftet styring af projektet, varslinger, rengøring på fællesarealer, nøglehåndtering. Konkrete punkter håndteres under byggeriet og håndværkerne bliver bedt om at stramme op og minimere generne for de omkringboende særligt i forhold til rengøring af trappe og elevator samt afspilning af musik. Akelius følger desuden op i forhold til varslinger/kommunikation, så det bliver mere klart, hvilke arbejder der skal udføres, og hvem der er relevante kontaktpersoner. Nøgler skal opbevares i aflåst nøgleskab.

19. Defekt port og belægning/løse brosten, der giver problemer med fald:

Aktion: Akelius sørger for udskiftning af porten og følger op på problematikken omkring belægningen.

Fotobilag



Foto 1, Duevej 4, 3.th, mod gård



Foto 2, Duevej 4, 3.th, mod gade



Foto 3, Duevej 4, 3.th, altan



Foto 4, Duevej 8-10 stue, mod gade



Foto 5, Duevej 28, 6.sal, tagvindue



Foto 6, Duevej 28, 6.sal, tagterasse



Foto 7, Duevej 28, 6.sal, tagkvist



Foto 8, Godthåbsvej 74, Netto, Gård



Foto 9, Duevej 28, Caféhjørne



Foto 10, Duevej 28, Caféhjørne



Foto 11, Duevej 28, Caféhjørne