

Referat af møde 17 i "BR – byggegruppe"

Pplus Pensionskassen for akademikere Ejendommen "Store Mølle Vej" Etablering af nye tagboliger, arbejder i kælder samt gårdanlæg

Mødested: Teams online møde

Mødedato: mandag d. 30. august 2021, kl. 16:00 - 17:30

Deltagere: *Fra BR/Beboerne (BR)*
Jørgen Colding-Jørgensen (JCJ) br@mellem5gader.dk
Karsten Klintø (KAK) br@mellem5gader.dk
Nini Clausen (NIC) br@mellem5gader.dk
Villy Roland Smedegaard (VRS) br@mellem5gader.dk
Kaare Schou

Fra bygherrerådgiver, AMC-North
Joachim W. Nicolajsen (JWN)

Fra bygherren, Pplus
Lars Blaabjerg Christensen (LBC)

Fra totalrådgiver, Arkitektfirma Hune & Elkjær (HE)
Allan Wright (ALW)

Referent: Allan Wright

1. Godkendelse af referat fra sidst

Referat af møde 16 blev godkendt uden bemærkninger

2. Orientering om byggeriet –herunder tidsplan og hvad der vil ske i Q3-Q4 / 2021

LBC redegjorde kort, indledningsvis for salget af ejendommen til PFA.

Følgende arbejder er igangsat eller vil snarest blive sat i gang

1. Stigestreng i kælder og opgange, bygn. A+B+C foregår
2. Etablering af nyt 2-strengs varmeanlæg i lejemål foregår i bygn. A
3. Aptering, køkkener, flisearbejder i de 6 nye tagboliger i bygn. A
4. Omfugning af facader bygn. A
5. Trappeforhøjelse i bygn. A (uge 35 + 37)
6. Installationer i varmecentral i kælder
7. Nyt etagedæk på bygn. C
8. Opbygning af ny tagkonstruktion bygning C påbegyndes i uge 37
9. Maling af vinduer i bygn. C
10. Rensning af naturlige aftrækskanaler i bygn. C
11. Ventilation, installationer og nye depotrum i bygn. C og B

12. omfugning af facademurværk bygning C
13. Sanering af rør på loftrum samt nedrivning af gl. depotrumsvægge bygn. B2 starter uge 35/36
14. Nedrivning af gl. tagkonstruktion på bygn. B2 starter uge 37
15. Materialehejs flyttes fra Ved Kløvermarken til Ved Skansen i uge 37
16. opbygning af stillads på bygn. B1 påbegyndes ultimo september / primo oktober

Tidsplan for arbejder:

Revideret tidsplan, dateret 11. marts 2021, for 2-strengs varmeanlæg samt for indvendige arbejder er ophængt i glasskabe i alle opgange. Der henvises til disse tidsplaner hvor enhver beboer kan se, hvornår de forskellige arbejder vil foregå.

Villys bemærkninger om 4 mdrs. forsinkelse på varmeanlægsarbejdet handler ikke om selve tidsplanen men om spørgsmål fra ham om kompensation.

Andre planlagte arbejder:

Ingen bemærkninger til dette punkt.

3. Spørgsmål, svar og informationer

LBC oplyste indledningsvis at forhøjelse af de 2 eksisterende elevatorer på STM 7 og 9 ikke forhøjes, idet kommunen ikke vil give tilladelse til dette. Forhøjelsen af elevatorerne tages derfor ud af projektet.

Punkter til BR/byggemøde 17 mandag 30. aug. 2021 1600-1700

1) Afblænding af udluftninger til fadbure

- a) Status? Den nye bygherre ved CI overvejer. Således ingen afklaring endnu.

2) Ændringer af tidsplanen uden at oplyse beboerne om det og uhensigtsmæssig forlængelse af arbejdet i lejlighederne.

- a) Hvad vil byggeledelsen gøre for at forbedre informationsniveauet når der sker ændringer i de varslede adgange til lejlighederne? **At der er enkelte opgange der er blevet forsinket, er afledt af, at der har været flere boliger, hvor vi ikke har kunnet få adgang, hvilket er gået ud over både de udførende og de øvrige beboere. Vi er bevidste om, at dette ikke er optimalt for hverken beboere eller de udførende, hvorfor vi siden sommerferien er begyndt at springe hele og halve opgange over, hvor der er boliger, vi ikke kan få adgang til. Dette er naturligvis fortsat til gene for beboerne og de udførende, men det sikrer en bedre planlægning af arbejder og en korrekt varsling af adgange.**

- b) Udskiftning af radiatorer betragtes af beboerne som den mest intimiderende handling og bør udføres i henhold til LL §56, dvs. Hurtigst muligt og som én operation. **JWN oplyser at arbejdet altid skal udføres hurtigst muligt -men når håndværkerne ikke får adgang til lejemålet forsinkes det arbejdets fremdrift.**

Motivation: Et højere informationsniveau vil gøre det lettere for beboeren at tilpasse deres hverdag efter projektets behov og således sikre at projektet møder færre uventede forhindringer og sikre en større imødekommenhed og fleksibilitet fra

beboerne.

3) Flytning fra midlertidige til permanente depotrum.

Der er foretaget ulovlig indtrængen i midlertidige depotrum med det formål at flytte gods til permanente depotrum. Der foreligger politianmeldelse. Beboere er efterfølgende givet et hastevarsel. Nogle beboere vil foretrække selv at flytte gods og indrette rummet efter egne ønsker. Den overordnede årsag til de fejl der er sket ved denne depotrumsflytning skal ses i to forhold. Det ene forhold er det at en del beboere som har været flyttet til midlertidige depotrum -på loft og i hallen, ikke har anvendt det tildelte rum. Det har afstedkommet at andre har taget rummet -enkelte har endda taget 2 rum. Disse rum har der ikke været angivet navn på. Disse er blevet klippet op for at finde ejerskabet til tingene i rummet. Desværre (og vi beklager meget dette) er der nogle der er blevet klippet op -hvor der var ejerskab til rummet. Dette "morads" har gjort det umuligt for os at afkode hvem der havde hvilke rum. Hele vores plan har derfor været afsporet og har således afstedkommet store vanskeligheder med at finde de rette ejere til et depotrum. Det andet forhold er det at vi ikke fik varslet i god tid for de beboere der skulle have deres ting flyttet til det nye permanente depotrum i kælderen. Det beklager vi dybt og det har givet både jer lejere og os selv en masse bøvl. Lige nu oplever vi stadig lejere som har fået deres ting flyttet permanent til kælderen -hvor vi har sat lås på alle depotrum der har været klippet op. Vi arbejder på at samle trådene og få overblikket således at vi kan sætte oversigtstegninger op der angive de endelige og permanente depotrums placeringer.

- a) Vi ønsker en tidsplan for, hvornår de permanente depotrum bliver frigivet. Dette er under udarbejdelse. Udfordringen er at vi stadig ikke har fået kontakt med nogle af beboerne der har midlertidigt rum i hallen. Dette blokerer for den samlede plan og derved en samlet udmelding til jer alle.
- b) Der ønskes en varsling til hver enkelt lejemål med angivelse af position for nyt depotrum. Varslingen er sendt ud for længst til dem som ikke tidligere har været flyttet fra loftrum til midlertidigt rum. Det som gik galt ved denne flytning var de som midlertidigt havde rum i hallen -og som skulle til deres permanente rum i kælderen. Dem havde vi ikke fået korrekt varslet.
- c) Udleveres nye hængelåse? Hvis vi har fået nøgle til låsen, sættes denne på som udgangspunkt. Har vi fået lov at klippe den op -eller er der ingen lås på (hvilket forekommer mange steder) sætter vi automatisk en lås på.
- d) Er flytning af gods forsikret? Ja. Flyttefirmaet er forsikret.
- e) Bliver nye depotrum tildelt således, at de er i nærheden af tilhørende lejemåls køkkentrappe? Ja -der er på alle måder tilstræbt at beboere får nyt depotrum -helst direkte under egen opgang. Vi kan dog ikke indfri dette for alle henset til kælderen indretning (varmecentral, vaskeri, etc.) så nogle vil opleve at skulle ned af en nabo kældertrappe for at komme til sit rum.
- f) Projektet bedes sikre, at der fremover under ingen omstændigheder "klippes hængelåse" med mindre at beboeren aktivt har nægtet at give adgang. Ved manglende adgang til depotrum kontaktes enkelte beboere individuelt for at sikre, at denne er indforstået med at hængelås klippes. Vi beklager på alle måder hændelsen og har indskærpet for alle der arbejder med flytningen at der aldrig må ske klip af lås, medmindre vi har en mail fra lejer der eksplicit giver tilladelse til klip af lås.

Motivation: En grundlæggende præmis for det gode samarbejde mellem ejer / projekt og lejer er, at ejer / projekt ikke trænger ind i det lejere uden lejers accept. En række lejere oplever, at denne præmis er blevet overtrådt hvilket har skabt meget uro og i

sådanne en situation har der også let opstå misforståelser / rygter - hvilket allerede er sket. Derfor er det centralt, at der fremover ikke "klippes hængelåse" med mindre at beboerne aktivt har afvist at følge varsler.

4) Asbest i lejligheder.

Der er fundet varslingstape om asbest i en lejlighed.

- a) Er der fundet asbest i lejlighederne, f.eks. bag brystninger. *Nej, der er ikke fundet asbest i lejlighederne ifm. de arbejder der udføres. Det omtalte "asbest-tape" er en fejl, som JFP beklager at en underentreprenør har brugt.*
- b) Hvis a) bekræftes, hvilke særlige tiltag er der gjort for fjernelse og rengøring? *Såfremt der viser sig at være asbest ifm. de resterende arbejder -vil saneringen af dette blive håndteret efter reglerne for asbestsanering -på samme måde som vi også gør det de steder på loftet og i kælderen hvor vi har asbestsaneret. Beboeren vil blive orienteret såfremt det opstår.*

5) Småskader ved håndtering af radiatorer.

Mange beboere melder om småskader efter håndværkerbesøg, især ridser i gulv.

Skader foranlediget af projektet er lejerne uvedkommende og de skal ikke konfronteres for dem ifb. med fraflytning.

- a) Hvad forventer projektet og DEAS af dokumentation fra hhv. Beboere og projekt. *Skader bliver udbedret løbende og indtil videre har der ikke været tvister om, hvorvidt en skade kan henføres til byggeriet, hvorfor dette punkt først får relevans, såfremt der er beboere der oplever, at skader ikke bliver udbedret.*

6) Nedtagning af stilladser og byggehejs.

- a) Tidsplan.

Hovedhejs flyttes fra Ved Kløvermarken til Skansen i september 2021. Stillads på Bygning A er planlagt til løbende nedtagning fra september 2021 -og frem til februar 2022.

b) Foretages vinduespudsning ifb. med nedtagning? *Ja, vinduerne pudses lige inden stilladset nedtages.*

7) Vandskader i lejligheder

Vi oplever nu den tredje+ vandskade i forbindelse med projektet

a) Hvilke tiltag tager projektet for at undgå yderligere uheld? *Den første vandskade skyldes en dårlig faldstamme og var højst sandsynligt sket uagtet om byggeriet blev udført.*

Anden vandskade begrænser sig til vandspild og kunne klares med optørring/rengøring og erstatning af tøjdyr og sengetøj.

Sidste vandskade var et hændeligt uheld og er svært helt at undgå, men der føres tilsyn med arbejderne for at minimere risikoen. Endvidere er byggeledelsen fuldt repræsenteret under udførelsen for at håndtere eventuelle uheld som disse, hvilket seneste episode er et godt eksempel på, da skaden straks blev håndteret og inden for en time overgik til et specialeret firma og anmeldt til forsikrings-selskaberne. Ved uheld uden vores tilstedeværelse foreligger der som bekendt en beredskabsplan.

b) Hvilket erstattes? *Erstatning jf. forsikringsaftalerne (indbo, entreprenørforsikring og Bygherres forsikring.).*

8) Vand i nye depotrum

Der er konstateret vand i nye depotrum.

- a) Hvilke tiltag har projektet taget for at undgå dette (f.eks. højvandssikring og/eller dykpumper)? Vi har vand et enkelt sted idet der er et gl. gulvafløb som vandet kan stuve op gennem (netop set ved seneste skybrud) vi propper dette gulvafløb af da der ikke tjener noget formål hvor det ligger og i stedet har givet anledning til vandindtrængen. Arbejdet er igangsat og forventes færdigt i september måned.

9) Kodebokse

Der konstateres stadig uregelmæssigheder ifb. med underleverandørers håndtering af kodebokse, sidst ifb. med flytning af gods i depotrum

- a) Hvad gøres for korrekt håndtering? Fra JFP sikres korrekt håndtering sikres ved tilsyn af JFP-medarbejder, pt. er tilknyttet både en byggeleder og 1 assistent/praktikant til at varetage arbejder i boligerne (John og Jeppe). Ved flytninger til depotrum forestår (Brian fra flyttefirmaet) håndtering af indsamling af nøgler i samarbejde med viceværten.

Motivation: Ulåste nøglebokse eller nøglebokse, hvor det umiddelbart er muligt at gætte kode, giver meget utryghed blandt beboere, hvilket misser fleksibiliteten for projektet, idet beboerne i sagens natur kun ønsker at anvende nøgleboksene i mindst muligt omfang.

10) Tætning af hoveddøre

Pr. 1. oktober starter fyringssæsonen og dermed også varme på hovedtrappen. Bliver alle hoveddøre tætnet inden der bliver sat varme på radiatorerne på hovedtrappen? Filip har haft tømrer på at justere de opgangsdøre der var skæve og derved utætte.

11) Hvad betyder ejerskiftet i praksis?

- a) For lejere PFA har købt selskabet som ejendommen er placeret i. DEAS er fortsat administrator.
- b) For totalrådgiver Hune og Elkjærs opgave er uændret.
- c) For hovedentreprenør JFP JFPs opgave og kontrakt er uændret
- d) For underleverandører JFPs underleverandørers opgave og kontrakter er uændret.
- e) For projektets advokatkontor, AMC-North AMC opgave og kontrakt er uændret.
- f) For administrator DEAS
- g) For viceværtsbetjening Denne overgår til Beiers ejendomsservice. Viceværter er Mads og Theis.
- h) For byggeudvalgsmøder Dette vil Camilla Østergaard tage sig af fremover.

12) Støj fra presenningsoverdække

Ved projektstart blev Beboerrepræsentationen oplyst om, at projektet havde valgt at anvende presenningsoverdække i stedet for fast tag til at afskærme bygning / byggeplads mod vejrlig. Det blev oplyst, at dette ikke ville have nogen praktisk betydning. Projektet bedes rette større opmærksomhed mod at forhindre væsentlige støjgener fra presenningsoverdække ved blæst, som jo er et relativt hyppigt forekommende vejrfænomen. Fast tag er ikke en mulighed på disse store byggeopgaver, og det har aldrig ligget i opgaven/projektet. ALW har derfor svært ved at se hvor denne udmelding til BR kommer fra? Der har været talt om plastic vs. Offshore net. Men offshore net yder ikke tilstrækkelig beskyttelse mod nedbør -derfor er plastic reelt den eneste løsning -og den som anvendes ved alle lignende byggeopgaver.

13) Tørrekælder / mulighed for tøjtørring

Tørrekælderen bag vaskeriet er midlertidigt inddraget og mulighederne for tøjtørring i badmintonhallen er indskrænket ligesom tørrelofter løbende er nedlagt / bliver nedlagt) Projektet bedes anvise mulighed for tøjtørring både på kort og lang bane **indtil tørrekælderen igen kan bruges af beboerne må vi fortsat henvise til dels langsiden på hallen ved de udendørs tørresnore samt den midlertidige tørreplads der er etableret i hallen. Vi kan desværre ikke stille andre faciliteter til rådighed.**

Motivation: Det må forventes at beboerne stadig ønsker at vaske og tørre tøj ligesom tøjtørring i lejemål hverken er praktisk eller hensigtsmæssig.

Opfølgning på punkt fra sidste byggemøde

4) Arbejder i kældre og på stilladser i weekender og helligdage

Igen er konstateret isoleringsarbejder i kælder samt arbejder på stillads i weekender/helligdage JFP betragter dette som løst jf. nedenstående tilføjelse fra BR.

Beboer repræsentationens tilbagemelding: Problemstilling lader til at være blevet løst - Beboerrepræsentationen er ikke bekendt med, at der skulle være blevet foretaget uvarslede isoleringsarbejder i kældrene af Listen / Ic Isolering i weekender og på helligdage herefter.

4. Beboerrepræsentant samt koordinering af spørgsmål

BR -udsender og koordinerer formidling af referater fra disse møder til alle beboere.

5. Næste møde

Næste møde **afventer udmelding fra ny bygherre v. Camilla Østergaard om fremtidig afholdelse.**

07.09.2021/HE/aw