

Referat af møde 18 + 19 i "BR – byggegruppe"

PFA Ejendomme

Ejendommen "Store Mølle Vej"

Etablering af nye tagboliger, arbejder i kælder samt gårdanlæg

Mødested: Byggepladskontoret

Mødedato: mandag d. 4. november 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
Karin Tychsen (KAT) br@mellem5gader.dk

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

Fra bygherren, PFA Ejendomme
Camilla Østergaard (CAM)
Kristian Barlebo (KB)

Fra totalrådgiver, Arkitektfirma Hune & Elkjær (HE)
Ingen

Fra hovedentreprenør, JFP A/S (JFP)
Johan Simonsen Vestergaard (JSV)
Anton Aagaard (AAG)

Referent: Kristian Barlebo

1. Godkendelse af referat fra sidst

Referat af møde 17 var ikke udsendt og indgår således i dette referat

2. Orientering om byggeriet – herunder tidsplan og hvad der vil ske i Q4-Q1 / 2022

KB 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 afsluttet. Isolering pågår.
2. Etablering af nyt 2-strengs varmeanlæg i lejemål afsluttet i bygn. A
3. Etablering af nyt 2-strengs varmeanlæg i lejemål bygn. C pågår.
4. Apterier, køkkener, flisearbejder i de 6 nye tagboliger i bygn. A
5. Omfugning af facader bygn. A afsluttet.
6. Trappeforhøjelse i bygn. A afsluttet.

7. Installationer i varmecentral i kældere afsluttes.
8. Nyt etagedæk på bygn. C afsluttet.
9. Opbygning af ny tagkonstruktion bygning C pågår.
10. Maling af vinduer i bygn. C afsluttet.
11. Rensning af naturlige aftrækskanaler i bygn. C udføres i uge 45.
12. Ventilation, installationer og nye depotrum i bygn. C og B pågår.
13. Omfugning af facademurværk bygning C.
14. Sanering af rør på loftrum samt nedrivning af gl. depotrumsvægge bygn. B2 pågår.
15. Nedrivning af gl. tagkonstruktion på bygn. B2 starter uge 45.
16. Materialehejs flyttet fra Ved Kløvermarken til Ved Skansen.
17. opbygning af stillads på bygn. B1 pågår.
18. Nedtagning af stillads bygn. A, gade, pågår og afsluttes til 1. december.
19. Nedtagning af stillads bygn. A, gård, opstartes ultimo November/start December.
20. Opstilling af spær bygn. B2 pågår.
21. Fuger ved vinduer i stueplan mangler.
22. Færdiggørelse af opgange bygn. A pågår.
23. Montage af ny gulvbelægning bygn. A + C opstartes.

Tidsplan for arbejder:

Revideret tidsplan, dateret 15. september 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 compensation.

Varmesystem forventes færdigt ultimo januar 2022.

Andre planlagte arbejder:

Ingen bemærkninger til dette punkt.

3. Spørgsmål, svar og informationer

1) Afblænding af udluftninger til fadbure

Udføres som udført prøve.

2) 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.

I forlængelse af udfordringerne med ovenstående har bygherre/entreprenør besluttet at benytte digitale nøglebokse, hvori lejer kan placere sin hoveddørsnøgle og håndværkere mv. får brik for adgang til nøgleboksen. Hermed kan der ikke være nogen

undskyldninger for at lade døre eller bokse stå åbne. Den nye metode for håndtering implementeres ifm. de sidste arbejder i lejemålene.

3) 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.

Bygherre har med udgangspunkt i ovenstående besluttet at omdanne køkken ved "bar" i badmintonhal til midlertidig tørreplads. Arbejder igangsættes og tørreplads forventes klar primo december.

4) Udførelse af sålbænke/færdiggørelse af vinduer

VRS spurgte til udførelsen af afslutninger med sålbænke ifm. afslutning arbejderne for maling af vinduer. Fuger udføres forud for stilladsnedtagning. Ved stueplan eftergås vinduer på bygn. A for evt. fejl og mangler.

5) Radiatorer der ikke virker

Der har vist sig udfordringer med køkkenradiatorerne ift. at få tilstrækkelig med varme. JFP er opmærksomme på problemstillingen og følger op.

6) Varme på 6. sal

Varmeforbrug i nye 6. sals lejligheder aflæses på separate målere og vil således ikke belaste varmeregnskab for resten af ejendommen.

7) Forbrugsregnskab for ejendommen

BR ønsker overblik over forbrugsregnskabet for ejendommen. CAM undersøger forhold i denne forbindelse.

8) Forsøg på indbrud

I forlængelse af episode hvor beboer har set forsøg på indbrud via videooptagelse. Både bygherre og entreprenør ser alvorligt på episoden og afventer tilbagemelding fra Politiet der har været på pladsen. Når der foreligger nyt orienteres BR.

Ift. foranstaltninger for at sikre lejere og ejendommen indskræpes følgende:

- Lukning af døre til opgang/lejemål.
- Skilte ved opgang ift. ovenstående.
- ID-kort for håndværkere der arbejder på ejendommen.

Arbejder i det pågældende lejemål udsættes for at give lejer lidt ro. Arbejderne genoptages efter nærmere aftale.

9) Ændring af koder for nøglebokse

Som følge af episoden ovenfor vil JFP gerne ændre koderne til nøglebokse efter nærmere aftale. Dette koordineres samtidig med indførelse af digitale nøglebokse. Der hvor nøglebokse ikke længere er nødvendige vil de blive demonteret.

10) Besøg på byggepladsen/færdige tagboliger

Der er med BR gennemført besigtigelse af byggeriet fra stillads 1:1 samt de første færdige tagboliger. CI planlægger "nytårskur" ift. at lade større del af beboerne se de færdige tagboliger.

11) Nyhedsbrev

CAM orienterede omkring emner for det kommende nyhedsbrev.

4. Beboerrepræsentant samt koordinering af spørgsmål

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

5. Næste møde

Næste møde afholdes d. 30. november 2021 kl. 16:00-17:30 på byggepladskontoret.

29.11.2021/KB/-