

Referat af møde 20 i "BR – byggegruppe"

PFA Ejendomme

Ejendommen "Store Mølle Vej"

Etablering af nye tagboliger, arbejder i kælder samt gårdanlæg

Mødested: Byggepladskontoret

Mødedato: Tirsdag d. 30. 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
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)
Casper Præstegård Mogensen

Referent: Kristian Barlebo

1. Godkendelse af referat fra sidst

Referat af møde 20 udsendt d.d. og kommentarer tages under mødet.

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

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 bygn. C pågår.
3. Etablering af nyt 2-strengs varmeanlæg i lejemål bygn. B2 pågår.
4. Apterier, køkkener, flisearbejder i de 6 nye tagboliger i bygn. A.
5. Installationer i varmecentral i kælder afsluttes.
6. Opbygning af ny tagkonstruktion bygning C pågår.
7. Rensning af naturlige aftrækskanaler i bygn. C pågår.
8. Ventilation, installationer og nye depotrum i bygn. C og B pågår.
9. Omfugning af facademurværk bygning C pågår.
10. Sanering af rør på loftrum samt nedrivning af gl. depotrumsvægge bygn. B2 afsluttet.

11. Nedrivning af gl. tagkonstruktion på bygn. B2 pågår.
12. Nyt etagedæk bygn. B2 opstartes.
13. Opbygning af stillads på bygn. B1 pågår. Afsluttet primo januar.
14. Nedtagning af stillads bygn. A, gade, pågår og afsluttes ultimo december.
15. Nedtagning af stillads bygn. A, gård, opstartes.
16. Fuger ved vinduer i stueplan mangler.
17. Færdiggørelse af opgange bygn. A pågår.
18. Montage af ny gulvbelægning bygn. A + C pågår.
19. Maling af opgange bygn. A + C pågår.

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.

Varmesystem forventes færdigt ultimo januar 2022.

Andre planlagte arbejder:

Ingen bemærkninger til dette punkt.

3. Spørgsmål, svar og informationer

1) Afblænding af udluftninger til fadebure

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 misker 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.

Det blev besluttet at se tiden an og fortsætte som tidligere ift. JFP alene arbejder i to opgange ad gangen.

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 omdannet køkken ved "bar" i badmintonhal til midlertidig tørreplads. Rummet rengøres og gøres klar til tørring af tøj indenfor 14 dage.

4) 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.

Indstilling for radiatorer i køkken er under tilpasning.

Radiatorer i opgange er forudindstillet ift. forbrug. Grundet varmetabsberegning er der monteret radiatorer her. Ift. byggearbejderne tages radiatorer i trapperum nederst i stuen ud af varmeregnskabet for 2020.

5) Forbrugsregnskab for ejendommen

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

6) 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 opgange/lejemål.
- Skilte ved opgange 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.

I den forbindelse er skruer i låsene fuldstændigt uacceptabelt. Pågældende håndværker er informeret og det er ikke set siden.

7) 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.

8) Besøg på byggepladsen/færdige tagboliger

Det er aftalt, at der ifm. rejsegilde midt i marts vil være mulighed for beboerne at besøge nogle af de færdige tagboliger.

9) Nyhedsbrev

CAM orienterede omkring emner for det kommende nyhedsbrev.

10) Parkeringspladser kontra oplæg for byggematerialer

JFP er opmærksomme på nødvendigheden af p-pladser og bestræber sig på at frigive pladser så snart det er muligt.

11) Lys fra byggeplads/stillads

Der har været udfordringer med lys der ikke slukker efter arbejdstidsophør.

Orienteringslys er der ur på men der har været episoder med håndværkere der tilslutter lys til el-tavler med fast strøm. Der er indført kontrolordning for slukket lys indtil den permanente løsning etableres om ca. 2 uger.

12) Lys i kælder

Midlertidigt lys i kælderen er etablering ift. byggepladsbelysning. Der suppleres med yderligere lys og lyset sættes til stedsebrændende.

13) Fribredde i trapper

Der skal jf. byggetilladelsen være en fribredde på 1,0 m i hovedtrapperummene.

JCJ har konstateret afvigelse ved mål på 96,5 cm ved MMG 8.

JFP følger op og sikrer at kravet overholdes.

14) Portgennemgang

Porte vil i arbejdstiden give mulighed for adgang, hvorfor de fra tid til anden vil stå åbne.

Samtidig sikres at øvrige døre holdes lukkede for at undgå unødige besøg mv.

Portene skal lukkes ved arbejdstidsophør kl. 17:00.

4. Beboerrepræsentant samt koordinering af spørgsmål

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

Referat fremsendes fremadrettet til br@mellem5gader.dk

5. Næste møde

Næste møde afholdes d. 14. januar 2021 kl. 16:00-17:30 på byggepladskontoret.

14.01.2022/KB/-