

Referat af møde 21 i "BR – byggegruppe"

PFA Ejendomme

Ejendommen "Store Mølle Vej"

Etablering af nye tagboliger, arbejder i kælder samt gårdanlæg

Mødested: Byggepladskontoret

Mødedato: Tirsdag d. 18. januar 2021, kl. 16:00 - 17:30

Deltagere: *Fra BR/Beboerne (BR)*
Villy Roland Smedegaard (VRS) br@mellem5gader.dk
Karsten Klintø (KAK) br@mellem5gader.dk
Karin Tychsen (KAT) br@mellem5gader.dk
Ninni Clausen (NIC) br@mellem5gader.dk

Fra bygherrerådgiver, AMC-North
René Michael Elling (RME)

Fra bygherren, PFA Ejendomme
Camilla Østergaard (CØ)
Allan Strange Elsass (AS)
Kristian Barlebo (KB)

Fra totalrådgiver, Arkitektfirma Hune & Elkjær (HE)
Ingen

Fra hovedentreprenør, JFP A/S (JFP)
Anton Aagaard

Referent: Kristian Barlebo

1. Godkendelse af referat fra sidst

Ingen bemærkninger.

2. Orientering om byggeriet – herunder tidsplan og hvad der vil ske i Q1-Q2 / 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. Mangelfhjælpning pågår bygn. A tagboliger.
6. Installationer i varmecentral i kælder afsluttet. Mangler pågår.
7. Opbygning af ny tagkonstruktion bygning C pågår.
8. Rensning af naturlige aftrækskanaler i bygn. C afsluttet.
9. Rensning af naturlige aftrækskanaler i bygn. B2 opstartes.

10. Ventilation, installationer og nye depotrum i bygn. C og B pågår.
11. Omfugning af facademurværk bygning C pågår.
12. Nyt etagedæk bygn. B2 pågår.
13. Opbygning af stillads på bygn. B1 pågår. Overdækning flyttes i uge 4.
14. Nedtagning af stillads bygn. A, gade, afsluttet.
15. Nedtagning af stillads bygn. A, gård, pågår. Afsluttes indenfor 14 dage.
16. Vinduespudsning mod gården opstartes – udf. Ved vicevært.
17. Fuger ved vinduer i stueplan bygn. A mangler. Udf. Efter demont. af stillads.
18. Færdiggørelse af opgange bygn. A pågår.
19. Montage af ny gulvbelægning bygn. A + C pågår.
20. Maling af opgange bygn. A + C pågår.
21. Nedrivning af tegl + tagkonstruktion opstartes uge 5 bygn. B1.

Tidsplan for arbejder:

Revideret tidsplan, dateret 22. december 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 marts 2022.

Revideret tidsplan, dateret d. 7. januar 2022

Andre planlagte arbejder:

Ingen bemærkninger til dette punkt.

3. Spørgsmål, svar og informationer

1) 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.

2) 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 er rengjort og idriftsat klar til tørring af tøj. Timer monteres på lys for "tænd/sluk" af lys.

3) 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. Der monteres "lås" på radiatorer i trapperum for sikring af indstilling.

4) Forbrugsregnskab for ejendommen

BR ønsker overblik over forbrugsregnskabet for ejendommen. CAM undersøger forhold i denne forbindelse. Fremsendes indenfor 14 dage.

5) 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. Mødeindkaldelse fremsendes når dato for rejsegilde er fastlagt.

6) Nyhedsbrev

CAM orienterede omkring emner for det kommende nyhedsbrev:

- Info for opdatering af nøglebrikker.
- Hejs af tegl i uge 5 vil lukke hovedtrapperne ved bygn. C.

7) Lys i kælder

Midlertidigt lys i kælderen er etablering ift. byggepladsbelysning. Der suppleres med yderligere lys og lyset sættes til stedsebrændende. Aftalt at lys sættes på timer og slukkes mellem kl. 24:00 og 07:00.

8) 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. Trapper er endnu ikke afleveret og korrekt trappebredde sikres inden aflevering.

9) 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.

En af årsagerne til at portene er åbne fra tid til anden skyldes, at materialer jævnligt skal ind for transport til tagetagen. Samtidig vil der være flytteaktiviteter mv. på ejendommen, hvor porte også ville skulle stå åben.

Det er BR's holdning, at JFP er gode til at holde porte lukkede.

10) Coronasmitte før jul

Før jul var der håndværkere, der har været smittet med COVID-19. Byggeledelsen spurgte indtil evt. nær-kontakt og da dette ikke var tilfældet blev lejere samt BR ikke kontaktet.

Generelt følges Sundhedsstyrelsens anvisninger.

JFP har udarbejdet COVID-19 vejledning for håndværkerne. Vejledningen genfremsendes med dette referat.

11) Beboerfaciliteter

BR ønsker møde omkring beboerlokale samt evt. muligheder for forbedringer. Udlejer er ikke afvisende overfor at give tilskud til evt. forbedringer.

BR kommer med forslag til mødetermin gerne en morgenstund.

12) Haver

JFP påbegynder retablering af haver Ved Kløvermarken så længe vejret tillader det indenfor den næste måned.

13) Velkomstbrev fra BR

Velkomstbrev fra BR vil fremadrettet blive udsendt til nye lejere og indsendes til DEAS, således at de kan sende det med øvrige dokumenter.

BR sender oplæg for brev til Camilla for evt. kommentarer.

14) Forbedringer kontra vedligehold

BR ønsker fordeling ift. forbedring/vedligehold samt del for tagboliger.

BR er i 2017 blevet præsenteret for fordeling, og ønsker at se den reviderede opgørelse. BR opfordres til at fremsendes spørgsmål til AMC North.

Ovenstående er i øvrigt i proces hos Huslejenævnet og her ønskes yderligere dokumentation.

15) Nøglebrikker – låst ude

Ift. problemer med mistede nøglebrikker skal lejere henvende sig til vicevært Mads Beier for evt. ny nøglebrik.

Jf. lejekontrakten skal lejer vedligeholde låse mv.

BR mener, at udlejer i forløbet har meddelt at de har overtaget vedligehold af Salto-låsene, hvilket CI ikke er bekendt med.

BR bedes fremsende dokumentation herfor.

Mads Beier er blevet bedt om at kontrollere batteriniveau ved Salto låse.

16) Oversigt over energiforbrug

BR spørger til om udlejer håndterer energiforbrug via Min Energi. Det gør udlejer ikke pt.

Der er planlagt forsøg ift. kontrol af energiforbrug på anden ejendom men ikke på SMV.

17) Istandsættelse af opgange

Tidsplan for istandsættelse af opgange d. 7/1-22 er gældende og vedhæftes referatet.

Arbejderne er lidt bagud på bygn. A men lidt foran på bygn. C og B.

18) Rensning af perlatorer

Der informeres yderligere omkring rensning af perlatorer i næste nyhedsbrev.

De store omlægninger for brugsvand er afsluttet og dette skulle således minimere udfordringerne med brunt vand.

Der vil fortsat være omlægninger der kan medføre midlertidige ændringer i vandforsyningen.

19) Nye dørtelefoner

BR er ikke tilfredse med det nye dørtelefonanlæg.

Udlejer har introduceret anlægget på flere ejendomme og har ikke oplevet klager.

Udlejer har fået henvendelse fra 3 lejere ift. løsning for brug af WelcomeBob uden brug af smartphone/Iphone.

BR vender retur indenfor 1 uge ift. evt. yderligere lejere, der ikke kan få løsningen implementeret.

Udlejer vil ikke varsle forbedringsforhøjelse på trods af at anlægget opgraderes med video og stiller gerne op til yderligere præsentation af installationen.

20) Vaskeri

JFP har taget manglende oprydning til efterretning og vil fremadrettet sikre oprydning/rengøring efter endt arbejde.

21) Plast fra stillads

Ift. kraftig blæst vil evt. efterfølgende løs plast blive eftergået straks det er sikkerhedsmæssigt forsvarligt.

22) Varmt vand Ved Skansen 3

Udfordringer med manglende varmt vand Ved Skansen 3 følges op af JFP.

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. 22. februar 2022 kl. 16:00-17:30 på byggepladskontoret.

21.02.2022/KB/-