

Referat af møde 22 i "BR – byggegruppe"

PFA Ejendomme

Ejendommen "Store Mølle Vej"

Etablering af nye tagboliger, arbejder i kælder samt gårdanlæg

Mødested: Karins lejlighed

Mødedato: Tirsdag d. 3. maj 2022, kl. 15:30 - 16:30

Deltagere: *Fra BR/Beboerne (BR)*
Villy Roland Smedegaard (VRS) br@mellem5gader.dk
Karsten Klintø (KAK) br@mellem5gader.dk
Kaare Schou (KAS) br@mellem5gader.dk
Jørgen Colding (JØC) br@mellem5gader.dk
Karin Tychsen (KAT) br@mellem5gader.dk

Fra bygherrerådgiver, AMC-North
Ingen

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

Fra totalrådgiver, Arkitektfirma Hune & Elkjær (HE)
Ingen

Fra hovedentreprenør, JFP A/S (JFP)
Ingen

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 afsluttet.
3. Etablering af nyt 2-strengs varmeanlæg i lejemål bygn. B2 afsluttet.
4. Apterier, køkkener, flisearbejder i de 6 nye tagboliger i bygn. A.
5. Mangelafhjælpning pågår bygn. A tagboliger.
6. Installationer i varmecentral i kælder afsluttet. Mangler pågår.
7. Opbygning af ny tagkonstruktion bygning C afsluttet.
8. Rensning af naturlige aftrækskanaler i bygn. B2 pågår.
9. Ventilation, installationer og nye depotrum i bygn. C og B pågår.

10. Omfugning af facademurværk bygning C afsluttet.
11. Nyt etagedæk bygn. B2 pågår.
12. Opbygning af stillads på bygn. B1 afsluttet. Overdækning flyttet..
13. Nedtagning af stillads bygn. A, gård, afsluttet.
14. Vinduespudsning mod gården opstartes – udf. Ved vicevært.
15. Fuger ved vinduer i stueplan bygn. A mangler. Udf. Efter demont. af stillads.
16. Færdiggørelse af opgange bygn. A pågår.
17. Montage af ny gulvbelægning bygn. A + C pågår.
18. Maling af opgange bygn. A + C pågår.
19. Nedrivning af tegl + tagkonstruktion pågår 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 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.

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.

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 var ifm. rejsegilde mulighed for beboerne at besøge nogle af de færdige tagboliger.

6) Nyhedsbrev

CAM orienterede omkring emner for det kommende nyhedsbrev:

- Info for opdatering af nøglebrikker.

7) Lys i kælder

Midlertidigt lys i kælderen er etablering ift. byggepladsbelysning. Der ser suppleret med yderligere lys. 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) Beboerfaciliteter

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

Der er afholdt gennemgang af gammel varmecentral ift. brug for beboerlokale.

Skitser for muligheder fremkommer for drøftelse med BR.

Samtidig vil eksist. beboerlokale blive omdannet til cykel- og barnevognsparkering.

11) Haver

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

12) 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.

13) 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.

14) 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.

Samtidig har det vist sig, at nogle af de nye brikker udleveret af JFP har driftsmæssige udfordringer. Afklaring med JFP pågår og muligvis bliver der tale om at udskifte brikker.

Nærmere info herom fra CI følger såfremt det bliver aktuelt.

15) Istandsættelse af opgange

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

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

16) 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.

17) 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.

18) Vaskeri

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

19) Plast fra stillads

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

20) Varmt vand Ved Skansen 3

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

21) Opfølgende mangelfhjælpning

I forbindelse med afvikling af den opfølgende mangelfhjælpning i de eksist. lejemål har CI en interesse i at få gennemført arbejderne hurtigst muligt. Da der tidligere har været varslet med 6 uger for adgang og dette ikke formelt er nødvendigt ved mangelgennemgang, anbefaler CI at der arbejdes videre med 7-14 dage som varsling. Dette vil give en hurtigere afvikling og dermed også efterkomme efterspørgslen for afslutning af arbejderne i de enkelte lejligheder.

BR tilsluttede sig løsningen og CI fremsender til orientering overordnet tidsplan for afvikling.

Juli måned vil under alle omstændigheder blive holdt fri ift. arbejder i de eksist. lejemål aht. afvikling af sommerferie mv.

22) Muligheder for redekasser til mursejlere

Der er fra BR stillet ønske om afklaring af muligheder for etablering af redekasser for mursejlere på facaderne ifm. projekterne på ejendommen.

CI vil undersøge mulighederne og vende tilbage.

23) Udnyttelse af den gamle badmintonhal

BR er tidligere blevet orienteret omkring de udviklingsmuligheder CI ser for anvendelse af den gamle badmintonhal til beboelse. I forlængelse af møde med kommunen er planerne blevet revideret og CI har bedt om opfølgende møde. Når resultatet herfra kendes, vil BR blive orienteret om planerne herunder forløb ift. mulig realisering af projektet.

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. juni 2022 kl. 15:30-17:00 på byggepladskontoret.

30.05.2022/KB/-