

Referat af møde 23 i "BR – byggegruppe"

PFA Ejendomme

Ejendommen "Store Mølle Vej"

Etablering af nye tagboliger, arbejder i kælder samt gårdanlæg

Mødested: Karins lejlighed

Mødedato: Tirsdag d. 14. juni 2022, kl. 15:30 - 16:30

Deltagere: *Fra BR/Beboerne (BR)*
Villy Roland Smedegaard (VRS) br@mellem5gader.dk
Troels Richter (TRI) 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

Forhold omkring håndtering af ændringer ift. varslinger blev drøftet og samtidig blev det aftalt at referat udsendes indenfor 1 uge.

2. Orientering om byggeriet – herunder tidsplan og hvad der vil ske i Q2-Q3 / 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 er afsluttet Mangelafhjælpning pågår.

Revideret tidsplan, dateret d. 7. januar 2022

Andre planlagte arbejder:

Ingen bemærkninger til dette punkt.

Grunder JFP's konkurs er samtlige arbejder vedrørende deres entreprise indstillet. Se i øvrigt pkt. 21.

3. Spørgsmål, svar og informationer

1) 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 lejemaal 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.

Tørresnorer og tørrestativer opsættes, bordplade skiftes, midlertidigt lys monteres og vandhane monteres inden uge 27.

2) Forbrugsregnskab for ejendommen

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

Nyhedsbrev

CAM orienterede omkring emner for det kommende nyhedsbrev:

- Info for opdatering af nøglebrikker.

3) **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.

Lys i kælder er ifm. konkurs eftergået for funktion d. 14/6.

4) **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.

5) **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 åbne.

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

Ifm. JFP's konkurs er kodetastatur demonteret aht. styring af adgang og ny er bestilt. Indtil denne monteres, kan nøgle benyttes for adgang.

6) **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.

7) **Haver**

Der er fortsat arbejder ved haverne men indtil videre kan haverne benyttes. Der pågår pt. afklaring af de sidste arbejder ved haverne ift. altaner og murværk. Der planlægges efter udførelse fra gadesiden pr. lift. BR vil blive orienteret når afklaring foreligger.

Dette kan betyde, at der efterfølgende skal arbejdes i haverne.

Statik vil efter endt arbejder blive retableret.

8) **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.

9) 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. Ift. konkurs afventer møde at byggesag genoptages.

10) Istandsættelse af opgange

Grundet konkurs er arbejderne midlertidigt indstillet og afventer at byggesag genoptages.

11) Nye dørtelefoner

BR er fortsat ikke tilfredse med det nye dørtelefonanlæg.

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

CI følger op ift. punkter indsendt fra BR og følger samtidig op ift. svartid for systemet.

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

12) Plast fra stillads

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

Stilladsfirmaet eftergår plastik selvom byggepladsen pt. ligger stille.

13) 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 varslingsfrist. 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.

Det har efterfølgende vist sig, at der blandt lejerne ikke var tilslutning ift. at ændre varslingsfristen, hvorfor arbejderne igen udføres med en 6 ugers varsel.

Pt. vil der således ikke udføres arbejder i juli måned og tilbagegang ift. mangelfhjælpning opstartes igen efter sommerferien forudsat at der i mellemtiden er fundet en løsning ift. JFP's konkurs.

14) 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.

15) Udnyttelse af den gamle badmintonhal

BR blev forevist det reviderede projekt der pt. skal foreligges kommunen ved opfølgende forhåndsdialog.

BR vil efterfølgende blive orienteret om de videre planer når der foreligger nyt omkring projektet.

BR havde bemærkninger omkring belægning med sedum mod øst samt at der evt. tages område der kunne anvendes til affald i brug for haveanlæg. Samtidig er det fortsat BR's holdning at projektet ikke er interessant med yderligere beboere i gården.

16) Støj fra ventilationsanlæg i kælderen

Ifm. projektet er der blevet etableret et ventilationssystem for brandventilation i kælderen.

Anlæggene er etableret for sikring af røgudluftning i tilfælde af brand og kommer således forhåbentlig aldrig i brug. Det har imidlertid vist sig, at anlæggene er gået i gang i dag- og nattetimerne til stor gene for lejere i ejendommen.

Anlæggene har jf. JFP været justeret forkert, og der er efterfølgende foretaget en efterregulering der skulle sikre, at de anlæggene fungerer korrekt.

I den forbindelse skal CI gøre opmærksomme på, at anlæggene registrerer røg og således kan gå i gang såfremt der ryges i kælderne.

17) Alarm fra brandmeldercentral ved den lille port til SMV

Den nye brandmeldercentral har vist sig at afgive "systemfejl" med bip-lyde til følge. Beboerne må i den forbindelse ikke betjene anlægget men skal kontakte ejendommens vicevært der vil sikre den nødvendige tilpasning/justering af centralen.

CI vil samtidig afklare hvorvidt centralen skal forsynes med skab således at tastatur mv. ikke er tilgængelige for forbipasserende.

18) Ved Kløvermarken 5. sal nye døre

Der er fra en beboer gjort opmærksom på, at døre bestilt for udskiftning til lejligheder på 5. sal er placeret på altanen og således fylder det hele.

Dørene blev leveret umiddelbart før JFP's konkurs, og der vil derfor ikke være mulighed for at færdiggøre arbejderne førend situationen omkring projektets videre fremdrift er afklaret.

Ift. de nye døre har der også været rejst tvivl om hvorvidt dørene er leveret som aftalt og bestilt, og dette kan CI bekræfte.

CI vil dog genbesøge bekræftelsen og sikre at der er overensstemmelse med de af P+ indgåede aftaler.

19) Manglende færdiggørelse af arbejder i lejemål

Der her ifm. færdiggørelse af mangler i de eksisterende lejemål været usikkerhed omkring fremdrift for manglafhjælpsningen. Jf. tidligere udsendte tidsplan af d. 1/6-2022 vil denne fortsat være gældende forudsat at der findes en model for fremdriften af projektet efter JFP's konkurs.

CI vil i den forbindelse sikre, at registreringer over de resterende mangler tilgår de lejere hvor mangler udestår, således at det sikres at de registrerede mangler stemmer overens med lejernes tilbagemeldinger.

20) Lys i hallen

16 lyskilder ud af 80 er pt. i drift i hallen, og belysningen er således utilfredsstillende.

CI vil indenfor 14 dage lade viceværten udskifte et passende antal lyskilder for at sikre en tryk og sikker adgang til depotrummene.

21) Udskiftning af elevatorer ved SMV 7 og 9

Da det har vist sig, at elevatorerne ved SMV 7 og 9 ofte har driftsproblemer, har CI besluttet at udskifte de to elevatorer.

Pt. er elevatoren ved SMV 9 ude af drift grundet vandskade og der er bestilt reservedele for reparation og igangsætning.

Ift. levering og montering af nye elevatorer blev tidsplan forelagt BR.

Arbejdet med de nye elevatorer vil samlet tage 10 uger hvor elevatorerne vil være lukket, og forud herfor er der en 8 ugers produktionstid. En nærmere varsling omkring arbejderne vil blive udsendt når forhold omkring fremdrift for projektet er afklaret.

Ved udskiftning af elevatorerne vil der også blive etableret nye elevatorskakte, hvor gavle vil bestå af glas, for dermed at give mere dagslys til trappeopgangene.

22) JFP konkurs – næste skridt

JFP begærede i fredags deres virksomhed konkurs. Konkursen skyldtes utilfredsstillende resultater på nogle større byggeprojekter og har således ikke noget direkte med arbejderne og projektet på SMV 5 mfl. at gøre.

I forlængelse af JFP's konkurs begæring i fredags har der vist sig lastbiler på ejendommen der afhentede materialer. I den forbindelse blev der via en snarrådig indsats fra TRI sikret, at afhentning af materialer blev stoppet.

I den forbindelse er det vigtigt at vide, at der ikke må fjernes materialer der er leveret på ejendommen, idet de ved levering betragtes som bygherrens ejendom.

Ift. JFP's konkurs arbejder CI på at sikre videreførelse af projektet.

Dette kan ske ved enten at CI overtager de eksisterende underentreprenører, supplerer med at tilknytte dele af den tidligere byggeledelse som eksterne rådgivere og videreføre projektet i fagentrepriser.

En anden model er at der tilknyttes en ny hovedentreprenør, der overtager JFP's rolle ved projektet og arbejder videre med de tidligere underentreprenører om færdiggørelse

af projektet. Denne model forudsætter også, at dele af den tidligere byggeledelse tilknyttes den nye hovedentreprenør som rådgivere.

Forud for valg af en model for videreførelse, skal der først foretages en stadesopgørelse, hvorunder kurator for JFP får mulighed for at opgøre statet for projektet. Denne skal naturligvis afstemmes med bygherrens forventning til statet.

Når statet ligger klart, kendes også værdien for færdiggørelse af projektet og herefter kan der arbejdes videre med at få valg model for entrepriseform mv.

CI's advokat arbejder pt. på hurtigst muligt at få udmeldt en stadesopgørelse og det er forventet at denne vil ske indenfor maks. 14 dage.

Ift. JFP's konkurs er det også vigtigt at nævne, at konkursen alene omhandler de arbejder JFP håndterede ift. tagboliger og varmeanlæg mv.. Arbejder ifm. istandsættelse og ombygning af eksisterende lejemål er således ikke berørt af konkursen og vil fortsætte som hidtil.

BR vil blive holdt orienteret omkring fremdrift mv.

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. 16. august 2022 kl. 15:30-17:00 hos KAT.

20.06.2022/KB/-