

Referat af møde 23 i "BR – byggegruppe"

PFA Ejendomme

Ejendommen "Store Mølle Vej"

Etablering af nye tagboliger, arbejder i kælder samt gårdanlæg

Mødested: Willys lejlighed

Mødedato: Tirsdag d. 23. august 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

Fra bygherrerådgiver, AMC-North
Ingen

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

Fra totalrådgiver, Arkitektfirma Hune & Elkjær (HE)
Ingen

Fra hovedentreprenør
Ingen

Afbud: Karin Tychsen (KAT) br@mellem5gader.dk

Referent: Kristian Barlebo

1. Godkendelse af referat fra sidst

Beboerrepræsentationen havde følgende ønsker og bemærkninger til referatet af møde 23:

Pkt. 2: Det bør nævnes, at CI på mødet oplyste, at have indbragt sagen om forbrugsregnskab for ejendommen til afgørelse i Huslejenævnet.

Pkt. 13: BR ønsker tekststen "BR tilsluttede sig løsningen og" udgår. CI har anerkendt kommentaren men er ikke enig, idet punktet omkring varsling forud for adgang netop var taget op for at få BR's input forud for evt. ændring af procedure.

Pkt. 16 & 17: Det bør fremgå som CI informerede om på mødet, at støjgener og tekniske problemer med ventilationssystemet og brandmeldecentral kan og skal meldes til viceværten uanset tidspunkt på døgnet.

2. Orientering om byggeriet – herunder tidsplan

Følgende arbejder er igangsat eller vil snarest blive sat i gang

1. Arbejdet ligger grundet JFP's konkurs pt. stille og der arbejdes på at få anden hovedentreprenør til at overtage projektet for færdiggørelse.

Tidsplan for arbejder:

Se ovenfor.

Andre planlagte arbejder:

Ingen bemærkninger til dette punkt.

Grunder JFP's konkurs er samtlige arbejder vedrørende deres entreprise indstillet. Se i øvrigt pkt. 22.

3. Spørgsmål, svar og informationer

1) Tørrekælder / mulighed for tøjtørring

Tørresnorer og tørrestativer opsættes, bordplade skiftes, midlertidigt lys monteres og vandhane monteres indenfor 3 uger.

Der er ingen planer om nye tørrerum udover de allerede eksisterende.

2) Forbrugsregnskab for ejendommen

Materiale ift. forbrugsregnskab for ejendommen er fremsendt til BR. Se i øvrigt kommentarer til sidste referat.

Nyhedsbrev

CAM orienterede omkring emner for det kommende nyhedsbrev:

- Der udsendes samlet nyhedsbrev når ny hovedentreprenør er valgt og plan for igangsætning af arbejderne foreligger. Herunder vil der også blive orienteret omkring afhjælpningen af de resterende mangler ift. eksisterende lejemål samt trapper mv.

3) Lys i kælder

Ingen bemærkninger.

4) Fribredde i trapper

Der følges op og sikres at kravet overholdes ifm. igangsætning af arbejderne. Trapper er endnu ikke afleveret og korrekt trappebredde sikres inden aflevering.

5) Portgennemgang

Ifm. JFP's konkurs er kodetastatur demonteret aht. styring af adgang og brikklæser er opsat. Det er derfor ikke længere nødvendigt at benytte nøgle 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.

Stakit vil efter endt arbejder blive retableret.

8) Velkomstbrev fra BR

BR har sendt oplæg for brev til Camilla for evt. kommentarer.

9) Nøglebrikker – låst ude

Nærmere info ift. nøglebrikker fra CI følger såfremt det bliver aktuelt. Ift. konkurs afventer møde at byggesag genoptages.

Ved "rødt blink" kontaktes viceværten og brikken udskiftes til Salto brik. Ved øvrige fejl udskiftes brikker til Salto på samme måde.

Husk ifm. brug af brikker at opdatere brikkerne jævnligt ved "opdateringslæseren" ved viceværtens kontor i gården.

10) Istandsættelse af opgange

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

11) Nye dørtelefoner

Et større antal beboere oplever fortsat driftsforstyrrelser med WelcomeBob...

Der har været afholdt møde med WelcomeBob d.d. og de har ikke modtaget henvendelser vedr. problemer.

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

Jf. kommentarer til sidste referat forsættes varsling med 6 ugers frist ift. adgang til eksisterende lejemål.

Arbejder i lejemålene afventer at aftale med ny hovedentreprenør er på plads hvorefter beboerne vil blive orienteret ved samlet nyhedsbrev samt individuelle varsler for adgang.

14) Muligheder for redekasser til mursejlere

CI har kontaktet mursejlerspecialist og redekasser er købt. Levering afventer genoptagelse af projektet på ejendommen.

15) Udnyttelse af den gamle badmintonhal

BR blev forevist det reviderede projekt der har været forelagt kommunen ved opfølgende opfølgende forhåndsdialog.
Projektet er blevet tilpasset ift. reduktion af boliger samt udnyttelse af del af stueplan til cykelparkering og mulighed for beboerlokale.
Placering af karnapper/kviste skal tilpasses hallens bueform og herefter er kommunen indstillet på at få sagen til politisk behandling og har opfordret CI til at indsende materialet.

16) Støj fra ventilationsanlæg i kælderen

Der har ikke været konstateret uhensigtsmæssig støj fra ventilationsanlægget siden sidste møde.

17) Alarm fra brandmeldercentral ved den lille port til SMV

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

Se i øvrigt kommentarer til sidste referat.

18) Ved Kløvermarken 5. sal nye døre

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

CI vil fortsat 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.

Opstart af mangelahjælperingen afventer opstart af projektet.

20) Lys i hallen

Lyskilder i hallen er udskiftet og fungerer som forudsat.

21) Udskiftning af elevatorer ved SMV 7 og 9

Det er fortsat CI's plan at udskifte elevatorerne ved SMV 7 og 9.

Tidsplan samt varslinger i den forbindelse afventer igangsætning af det øvrige projekt.

22) JFP konkurs – næste skridt

CI har hen over sommeren været i dialog med mulige hovedentreprenører for videreførelse af projektet.

Pt. er der forhandling med en hovedentreprenør, der foruden maleren der ikke har ønsket at gå videre i projektet, har kontaktet samtlige underentreprenører der har været beskæftiget på projektet, og fået tilsagn om at de gerne vil fortsætte.

Der er en forventning om, at CI vil være klar sammen med den nye hovedentreprenør pr. d. 1/10-22 for igangsætning af projektet.

Førend aftalen er underskrevet vil CI dog ikke være i stand til at sætte navn på virksomheden, men det er en entreprenør CI tidligere med gode resultater har gennemført entrepriser sammen med.

Ifm. opstart af den nye hovedentreprenør vil der også blive udsendt et nyhedsbrev der nærmere redegøre for processer mv. ift. afhjælpning af de resterende mangler i eksisterende lejemål samt afslutning af de øvrige byggearbejder ifm. kældere, trapper og tagboliger.

BR vil blive holdt løbende orienteret om udviklingen.

23) Håndtering af affald

Forslag til placering af affaldsmolokker ved ejendommen blev forelagt BR.

CI ønsker at få så meget af affaldshåndteringen som muligt ud af gården og placeret ved tre "stationer" rundt om ejendommen.

Materialet er udarbejdet i samarbejde med kommunens affaldskontor samt leverandør af affaldssystemer, og indsendes til kommunen for deres behandling.

24) El-installationer i kældere

BR undrer sig over, at der er udført nye el-installationer/tavler direkte på gulv ift. muligheder for oversvømmelser mv. CI afklarer med rådgivere.

4. Beboerrepræsentant samt koordinering af spørgsmål

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

Referat fremsendes til br@mellem5gader.dk

5. Næste møde

Næste møde afholdes d. 20. september 2022 kl. 15:30-17:00 hos KAT.

05.09.2022/KB/-