

Referat af møde 25 i "BR – byggegruppe"

PFA Ejendomme

Ejendommen "Store Mølle Vej"

Etablering af nye tagboliger, arbejder i kælder samt gårdanlæg

Mødested: Karins lejlighed

Mødedato: Tirsdag d. 20. september 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
Albert Matthäi Halkjær br@mellem5gader.dk
Jørgen Colding (JØC) br@mellem5gader.dk

Fra bygherrerådgiver, AMC-North
Ingen

Fra byggherren, 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

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 og vandhane monteres d. 21/9-22.

Indtil der ikke er nogen afklaring ift. projektet for badmintonhallen vil der ikke blive disponeret nye tørrerum. Det tidligere tørrerum ved køkkenet i hallen genetableres.

Ift. udluftning etableres mekanisk løsning som i gamle dage.

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.

2) Lys i kælder

Ifm. projektet vil der blive etableret permanent lys.

3) 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.

4) 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 varmecentrail ift. brug for beboerlokale.

Skitser for muligheder fremkommer for drøftelse med BR.

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

Skitser for udførelse fremkommer ifm. opstart af projekt.

5) 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.

6) 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. Viceværten kontaktes via info@beiers-ejendomsservice.dk.

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

7) Istandsættelse af opgange

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

8) Nye dørtelefoner

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

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

9) 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.

10) Muligheder for redekasser til mursejlere

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

11) 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.

12) 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.

Der arbejdes på løsning hvor skab kan etableres og samtidig arbejdes på opstramning af procedure ift. fejlalarmer herunder hvorfor disse alarmer fremkommer.

I tilfælde af alarm skal viceværten kontaktes på tlf. 21 90 22 19.

13) 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 mangelaftjælpningen afventer opstart af projektet.

14) 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.

15) 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. kælder, trapper og tagboliger.

Ifm. mangelaftjælpning i eksist. lejemål vil der i planlægningen blive taget højde for en "julepause" hen over jul og nytår.

Ifm. arbejder på taget vil der være ønske om at holde aktiviteten i gang i så stort omfang som muligt.

BR vil blive holdt løbende orienteret om udviklingen.

16) 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.

17) El-installationer i kælder

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

BR undrer sig over, at der er udført nye el-installationer/tavler direkte på gulv ift.

18) Varme i kælder og opgange

Ift. varme i opgangene er det aftalt, at radiatorer i opgangene skal forsynes med termostat der er låst og samtidig sat til "0" aht. varmespild.

Ifm. opstart af projektet vil ovenstående blive implementeret.

Ift. varmekilder i kælderen vil der ved samme lejlighed blive reduceret på indstillingerne for radiatorerne svarende til 7 grader "***".

Det undersøges hvorvidt CI kan fremkomme med samlet forbrug for ejendommen ift. at få optimeret drift og forbrug, og VRS kontakter CAM for videre drøftelse.

19) Kælderrum

CI har været ude for, at der disponeres kælderrum ved lejernes egen foranstaltning herunder at hængelåse klippes for rum der ikke udlejet og andre sættes hængelåse på der er ledige.

BR bedes videregive at kælderrum stillet til rådighed af udlejer skal respekteres og øvrige ikke må tages i brug.

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. 1. november 2022 kl. 15:30-17:00 hos KAT.

26.09.2022/KB/-