

Referat af møde 26 i "BR – byggegruppe"

PFA Ejendomme

Ejendommen "Store Mølle Vej"

Etablering af nye tagboliger, arbejder i kælder samt gårdanlæg

Mødested: Karins lejlighed

Mødedato: Tirsdag d. 1. november 2022, kl. 15:30 - 16:30

Deltagere: *Fra BR/Beboerne (BR)*
Troels Richter (TRI) br@mellem5gader.dk
Karsten Klintø (KAK) br@mellem5gader.dk
Jørgen Colding (JØC) br@mellem5gader.dk
Karin Thygesen (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
Susanne Astrup (SUA) smvbeboer@hk-byg.dk
Michael Ørnstrup Nielsen (MØN) smvbeboer@hk-byg.dk
Michael Nielsen (MN) smvbeboer@hk-byg.dk
Alle 3 for præsentation inden mødet gik i gang.

Afbud: Villy Roland Smedegaard (VRS) br@mellem5gader.dk
Albert Matthäi Halkjær (AMH) br@mellem5gader.dk

Referent: Kristian Barlebo

1. Godkendelse af referat fra sidst

Godkendt uden bemærkninger

2. Orientering om byggeriet – herunder tidsplan

Følgende arbejder er igangsat eller vil snarest blive sat i gang

1. Arbejderne er pr. d. 3/10 genoptaget og ved mødet blev den nye hovedentreprenørs byggeledelse præsenteret 1:1.

Tidsplan for arbejder:

Beboertidsplan er fremsendt og følges.

Andre planlagte arbejder:

Arbejder ifm. afhjælpning af mangler i eksist. lejligheder ved MMG 10 er varslet til udførelse pr. d. 7/12-22. Tilsvarende vil arbejder i eksist. lejligheder ved MMG 8 blive varslet for udførelse pr. d. 14/12-22.

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. Er ikke færdiggjort.

Der monteres yderligere lys og tørresnore som aftalt i indværende uge (44).

Affugter tilsluttes for sikring af tørring.

Ift. afhentning af tørt tøj kan CI ikke påtage sig opgave for håndtering og BR drøfter procedure.

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

Nyhedsbrev

CAM orienterede omkring emner for det kommende nyhedsbrev:

- Der er udsendt nyhedsbrev ift. skift af entreprenør og fremadrettet udsendes brevene månedsvis som tidligere.

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 varmecentral 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.

CI har bedt entreprenør prissætte reparation af stakit VKM 6-8. Samtidig vil øvrige stakitler blive gennemgået og repareret.

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

BR ønsker repræsentant med for mangelgennemgang. CI afklarer og indkalder. Udførelse følger udsendt beboertidsplan.

8) Opfølgende mangelfhjælpning

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

Arbejder i lejemålene er varslet for MMG 10 med start d. 7/12-22.

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

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

9) Muligheder for redekasser til mursejlere

CI har kontaktet mursejlerspecialist og redekasser er købt og leveret.

10) 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.

11) 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.

12) 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 manglafhjælpsningen afventer opstart af projektet.

13) 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 endelig planlægning ift. det øvrige projekt.

14) 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.

15) 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.

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

16) Varme i kældere 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.

17) 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.

18) Dørlakering uden slibning

BR har kommenteret dørlakering af hoveddøre og CI følger op for ensartet udfald på samtlige døre.

19) Daglig opsyn med ejendommen

CI udsender skriv omkring renholdelse i opgange/bagtrapper ift. opmagasinering mv.

CI udruller for alle ejendomme gennemgang af DBI for brandtjek og her vil der også fremkomme evt. kommentarer ift. oprydning mv.

20) Etage- og navneskilte

BR ønsker mulighed for ensartet navneskilte implementeret på ejendommen. Forslag er fremsendt ved <https://navneskilte.com/skilte-til-boligforeninger-104/>

CI fremkommer med eksempel på navneskilt og forhold drøftes videre ved næste møde.

21) Udvendig vedligeholdelse - dørpartier

BR ønsker hoveddøre gennemgået ift. at karme ser lidt "trætte" ud. Gamle ringetryk er overmalet og sandstensportalerne kunne trænge til rep. og rensning.

CI vil se nærmere på forholdet når arbejder i trapperne er afsluttet.

22) Opslagstavler/informationstavler i opgange

CI arbejder med løsning på elektroniske opslagstavler. CI monterer midlertidige opslagstavler hvor der ikke er monteret tavler indtil endelig løsning foreligger.

23) Manglende fornyelse af kældervinduer

Kældervinduer VK6-8 er ikke fornyet og indgår i færdiggørelsesarbejderne. Termin for udskiftning af vinduer fremkommer.

24) Stedsebrændende lys + åbne vinduer

BR gør opmærksom på, at lys i arbejdsområder skal slukkes og tilsvarende vinduer lukkes ved arbejdstids ophør.

25) Bestilling & brug af vaskemaskiner

BR har erfaret, at der ved bestilling af vaskemaskiner ikke kan "bookes" tid før vask er udløbet på trods af at tidligere beboere er færdig med vask. CI afklarer hvordan systemet fungerer.

26) Skybrudssikring/kælderinstallationer

Ift. skybrud i 2011 ønsker BR redegjort for evt. forhold for sikring mod skybrud der indarbejdes i gårdprojekt. Samtidig redegøres evt. forhold i kælderen omkring samme emne.

27) Rejsegilde HK Byg

I forbindelse med at vores "nye" entreprenør er opstartet og færdiggøre montering af de sidste spær er der aftalt rejsegilde d. 15/12-22 kl. 13:30. Alle beboere er meget velkomne og nærmere info følger.

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. 6. december 2022 kl. 15:30-17:00 hos KAT.

05.11.2022/KB/-