

Referat af møde 27 i "BR – byggegruppe"

PFA Ejendomme

Ejendommen "Store Mølle Vej"

Etablering af nye tagboliger, arbejder i kælder samt gårdanlæg

Mødested: Karins lejlighed

Mødedato: Tirsdag d. 6. december 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
Villy Roland Smedegaard (VRS) br@mellem5gader.dk

Fra bygherrerådgiver, AMC-North
Ingen

Fra byggherren, PFA Ejendomme
Camilla Østergaard (CAM)
Kristian Barlebo (KB)

Fra totalrådgiver, Arkitektfirma Hune & Elkjær (HE)
Ingen

Afbud: Albert Matthäi Halkjær (AMH) br@mellem5gader.dk

Referent: Kristian Barlebo

1. Godkendelse af referat fra sidst

BR har ingen indvendinger mod, at referatet føres som log/fortløbende, men opfordre til, at det angives hvornår et afsnit er indført. Afsnit 1 i pkt. 6, afsnit 1 i pkt. 10, afsnit 2 i punkt 12 kan f.eks. skabe forvirring når udenforstående beboere læser referaterne.

CI vil fremadrettet tilpasse referater således at forhold nævnt tidligere anføres med "kursiv" og input fra det pågældende møde er skrevet med almindelig skrift.

Samtidig til tekst i nødvendigt omfang blive slettet såfremt det ikke er relevant for punktet og punkter der kunne lægges sammen tilpasset for enklere referat.

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.
Tidsplan for arbejder:
Beboertidsplan er fremsendt og følges.
Varslingsplan for arbejder vedlægges referat og følges.

Andre planlagte arbejder:
Demontering af elevatorer ved SMV 7 og 9 opstartes i januar måned. Nærmere information herom følger i næste nyhedsbrev.

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 udestår fortsat ny vandhane samt tørresnorer i bagerste rum. CI sikrer at dette er på plads inden jul 2022.

Procedure for håndtering af uafhentet tøj diskuteres i BR og forslag vendes med CI.

Nyhedsbrev

CAM/KB orienterede omkring emner for det kommende nyhedsbrev:

- Mangelafhjælpning i eksist. lejemål
- Renovering/færdiggørelse af for- og bagtrapper
- Renovering/udskiftning af elevatorer v. SMV 7 & 9

Fremadrettet udsendes brevene månedsvis som tidligere.

2) 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.

Rørkasser ændres/tilpasses ifm. færdiggørelse af hovedtrapper.

3) Beboerfaciliteter

Afklaring af beboerlokale afventer forhold omkring placering for permanent lokale herunder afklaring af brug for badmintonhallen.

4) Haver, forskønnelse & 0-stilling

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 foranlediget reparation af stakit mellem VKM 6 og 8. Lågestolpe VKM 12 repareres.

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

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.

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

5) Nøglebrikker – ustabil nøglesystem + døre "uden" lås

Flere beboere bl.a. Jørgen Colding-Jørgensen har oplevet gentagne gange med kort interval at dørnøgle(-brik) ikke virker. Problemet blev løst ved flere gange hurtig udrykning af Beiers til omprogrammering og rettelser i brugertildeling. Der kunne ikke gives forklaring på hvad der var sket, men det er ikke kun fysisk defekt af brikken. Også systemets tildeling af brugerrettigheder er ustabil.

CI vender problemstilling med vicevært og Salto for nærmere forklaring.

6) Istandsættelse af opgange

Mangellister fremsendes til BR for evt. kommentarer. Varslingsplan for mangelfhjælpning fremsendes og BR formidler evt. deltagelse af 1 lejer pr. opgang.

7) Opfølgende mangelfhjælpning

Varslingsplan for mangelfhjælpning fremsendes til BR for videre formidling.

8) Muligheder for redekasser til mursejlere

CI har kontaktet mursejlerspecialist og redekasser er købt og leveret.

Monteres ifm. færdiggørelse af tagprojektet.

9) Udnyttelse af den gamle badmintonhal

BR blev forevist det reviderede projekt der har været forelagt kommunen ved 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.

Arkitekt forbereder indsendelse af materialet for politisk stillingtagen. Forventes indsendt senest i uge 51.

10) Alarm fra brandmeldercentral ved den lille port til SMV

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

Metalskab monteres ved brandcentral. Skab monteres med nummer synligt ift. fejlalarmer.

11) 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.

Projektet med nye elevatorer vil som aftalt ikke betyde en forbedringsforhøjelse ift. lejen.

12) 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.

13) 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.

14) 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 har videregivet at kælderrum stillet til rådighed af udlejer skal respekteres og øvrige ikke må tages i brug.

15) Daglig opsyn med ejendommen

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

CI formidler orientering omkring oplag i trapper når rapport fra DBI foreligger.

16) 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.

17) 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.

18) Stedsebrændende lys + åbne vinduer

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

19) 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.

CI vender i den forbindelse retur ift. BR's bekymring over el-tavler placeret på gulv i kældere.

20) 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.

CI ønsker tilbagemelding omkring forventet deltager antal af beboere aht. bestilling af mad mv.

21) Welcomebob/dørtelefoner

BR spørger ind til hvorvidt WelcomeBobs konkurs vil påvirke driften af anlægget ift. fejlmeldinger og support.

CI kan bekræfte, at WelcomeBob er blevet overtaget af anden firma og således videreføres kontaktdata for fejlmeldinger og support fortsat via EL-experten.

22) Lejlighedsdøre "uden" lås

Flere beboere har været ude for, at mindre børn er stukket af, da dørene med Salto lås umiddelbart kan åbnes indefra idet der ikke længere er lås med vrider eller lign.

Hvilken erfaring af CI med hvordan dette problem er blevet løst i andre ejendomme med Saltolåse?

CI afklarer og vender retur.

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. 17. januar 2023 kl. 15:30-17:00 hos KAT.

15.12.2022/KB/-