

Referat af møde 30 i "BR – byggegruppe"

PFA Ejendomme

Ejendommen "Store Mølle Vej"

Etablering af nye tagboliger, arbejder i kælder samt gårdanlæg

Mødested: Karins lejlighed, SMV 7, st. tv.

Mødedato: Tirsdag d. 21. marts 2023, kl. 15:30 - 16:30

Deltagere: *Fra BR/Beboerne (BR)*
Karsten Klintø (KAK) br@mellem5gader.dk
Jørgen Colding (JØC) br@mellem5gader.dk
Villy Roland Smedegaard (VRS) br@mellem5gader.dk
Kaare Schou (KAS) br@mellem5gader.dk
Karin Thygesen 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
Troels Richter (TRI) br@mellem5gader.dk

Referent: Kristian Barlebo

1. Godkendelse af referat fra sidst

Referatet blev godkendt uden yderligere 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.*

Tidsplan for arbejder:

Beboertidsplan er fremsendt og følges.

Varslingsplan for arbejder vedlægges referat og følges.

Hermed lige en opdatering for uge 11, 2023

Tagboliger A:

Mangler modtaget og udbedring pågår. Næsten færdig.
Sprinkler godkendt
Der var et par små punkter i sprinklercentral der skulle undersøges.
Men skulle kunne afklares i denne uge.

Tagboliger C:

- Ved at afslutte de sidste mangeludbedringer, herefter slutrengøres igen.
Der er forsat et par punkter som pågår.
Stillads er demonteret nu.

Tagboliger B1:

- Tagsten
- Blik arbejdet pågår
- Tagpap mangler en Altan med sidste lag.
- Opmåling værn 7 – 12
- Facade rep. Tilvalg så som ekstra sten. Pågår
- Gips arbejdet lejl. 8 og 7
- Varme gulve lejl. 7 + 8
- Teknikrum lejl. 7
- Undergulve lejl. 7
- Slutmontage El samt test lejl. 9 + 10 + 11+12 (følger maler)
- Maler arbejdet 9 + 10 lejl.

Tagboliger B2

- Køkkenmontage opstartet.
- Store mølle vej 9 + 7 trappe opgange gips og isolering.
- Cykelkælderen er ved at blive saneret og vi har tømt det sidste ud i sidste uge. B2
- Gulve klar til flisemurer.

- Stillads SMV nedtagning forventet færdigt 24.03.2023 er færdigt.

Kælder:

Sanering med Kingo er pågår.

Montering af elevatorer ved SMV 7 og 9 pågår.

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 er suppleret med stativer men BR ønsker fortsat suppleret med tørresnor i det bagerste rum.

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

CI afklarer formulering ift. orientering/husorden med advokat.

Nyhedsbrev

CAM/KB orienterede omkring emner for det kommende nyhedsbrev:

- Orientering om varsler mv.

Fremadrettet udsendes brevene månedsvis som tidligere.

2) Fribredde i trapper

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. Herudover er øvrigt stakit samt låger eftergået for råd mv. og emner udskiftet. Maling af nyt træværk pågår.

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.

Ved kældervinduer under VK8, th. har BR noteret huller mellem vinduerne. "Hullerne" er mursten monteret med muller for sikring af afkast for brandventilation i kælderen. HK Byg har monteret midlertidig plade for sikring af fodkulde indtil nyt vindue er monteret.

5) Nøglebrikker – ustabil nøglesystem

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. Brikker skiftes ved problemer med originale Salto brikker.

CI afklarer hvorvidt den indvendige vedligeholdelseskonto vil kunne dække evt. ønske om etablering af kæde eller lign. på hoveddøre.

Lejere vil selv skulle afholde omkostning til ønske om kæde el. lign. på hoveddøre.

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.

BR ønsker CI's stillingtagen til renovering af gulve i opgange herunder evt. etablering af måtterammer.

CI har bedt HK Byg fremkomme med tilbud på renovering af terrazzo hvor denne er i stykker. Omfang og pris afklares for fremlægelse for BR.

BR har erfaret, at der males rundt om i stedet for bag postkasser mv. HK Byg forholdes dette og arbejdsmetode tilpasses.

7) Opfølgende mangelahjælpning

Varslingsplan for mangelahjælpning fremsendt til BR for videre formidling. Opdateres løbende.

Varsling er udsendt for udførelse af mangelarbejder i flere lejligheder, hvor beboerne i 2022 har underskrevet dokument på at alle arbejder er afsluttet tilfredsstillende. HK Byg er opmærksomme på problemet og arbejder på at få "ensrettet" lister overtaget af JFP.

Tilbagemeldingsblanketter er set mangle underskrift fra entreprenøren samt liste over udførte mangler. Forholdet bringes i orden fremadrettet.

Lister er opdateret og mangelahjælpning forsættes.

8) Muligheder for redekasser til mursejlere

Mursejlerkasser er monteret og afventer demontering af stillads for adgang til mursejlere.

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.

Materialet er indsendt.

TMU behandler sagen d. 27/3, og CI fremsender dagsorden når den foreligger.

Dagsorden er fremsendt BR til orientering og udfald af møde drøftes ved næste møde.

10) Alarm fra brandmeldercentral ved den lille port til SMV

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

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

Skab er forsynet med nødnummer ift. evt. afbrydelse af fejlalarmer.

11) Udskiftning af elevatorer 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.

Suppleret værn ift. sikkerhed ved begge trapper.

Montering af nye elevatorer ved SMV 7 + 9 pågår.

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.

Tegning for placering af nedgravede systemer fremsendes til BR til orientering.

Tegning er fremsendt.

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) 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 har formidlet orientering omkring oplag i trapper ved opslag. DBI brandtjek fremsendes til BR til orientering.

DBI brandtjek er fremsendt til BR.

CI vil samtidig undersøge muligheden for mærkat der kan tilgå lejere med "udfordringer" ift. at holde fællesarealer fri for div. effekter.

CI har bestilt "hængere" hos DBI og afventer prøve for godkendelse.

15) 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 til næste møde.

BR oplyser at lejere har fået fjernet navneskilte ift. renoveringen. CI undersøger forholdet og vender retur.

CI vil opfordre lejere der har fået fjernet navneskilt til at kontakte vicevært for bestilling af nyt.

16) 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.

Tre temporære "opslagstavler" i opgang VK8 virker lidt uhensigtsmæssigt. CI sikrer at tavler kan fungere som tidligere.

Oplæg til tavle blev forevist BR. Mulighed for at undvære glasplade alt. masonit giver bedre brugsværdi.

CI har bestilt nye tavler og prøve fremkommer for orientering af BR. Tavler udføres med masonit.

17) 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 kælder ved næste møde.

Samtidig afklares evt. udfordringer ift. afkast fra tørretumblere i vaskeri for "overløbssikring". CI afklarer forhold omkring skybrudssikring og el-tavler.

CI har bedt HK Byg prissætte forhøjelse af tavler i kælder med 15 cm. Dette skulle give den nødvendige trykthed ift. evt. oversvømmelse.

18) 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.

BR ønsker oplyst hvorvidt layout på dørtelefonanlæg kan ændres og fungere med "to kolonner". CI vender retur.

19) 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 ved næste BR-byggemøde.

Se tilbagemelding under pkt. 5.

20) Instruktion af håndværkere om korrekt adgang til lejemål

BR oplever fortsat, at håndværkere ikke tager adgang til lejemålene på korrekt vis. CI sikrer at de indgåede aftaler omkring adgang respekteres og overholdes.

21) Nat- og weekend belysning af stillads

BR oplevet at lys på stillads der i løbet af ugen samt i hele weekender brænder hele tiden. CI sikrer at HK Byg får skærpet rundering til også at omfatte lys samt tidsstyring fungerer korrekt.

Samtidig indskærpes for HK Byg, at adgang til byggeplads/stillads/fællesområder er aflåst ved arbejdstids ophør således at adgang af uvedkommende undgås, herunder graffiti på vinduer.

22) Grumset/farvet vand

Ci har på baggrund af grumset/farvet vand bestilt vandprøver og afventer tilbagemelding ift. resultat af prøverne. Givet der konstateres bakterier i mængder der overstiger grænseværdierne, vil CI montere saltanlæg for rensning af det varme brugsvand.

BR holdes løbende orienteret.

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. 25. april 2023 kl. 15:30-17:00 hos KAT.

23.04.2023/KB/-