

Referat af møde 32 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. 23. maj 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
Karin Tychsen 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: Troels Richter (TRI) br@mellem5gader.dk
Björgvin Hjartarson (BJH) br@mellem5gader.dk
Suzie Kim MedomThomassen (SMT) 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 22, 2023:

Tagboliger A + C :

Der mangler forsat en dør. Uge 23 skulle de ankomme

Tagboliger B2:

- Trappe hat 7 + 9 SMV maler arbejdet på går.
- Køkken lejlighed 8 + 7
- maler arbejdet pågår. Lejlighed 8 + 7
- Snedker 8 + 7 opstartet.
- (der fejl på hoveddøren i Lejlighed 9 der er kommet en venstre som i lejl. 7 kan den bruges ? :)
- VVS slutmontage toiletter
- Ventilation slut montage lejlighed 10.9.8.7
- Slutmontage El samt test lejl. 9 + 10 + 11+12 (følger maler)
- Hårde hvidevare monteres Lejlighed 10 .9 .8 .7
- Slutmaling 16,15,14,13,12,11 og 10 pågår. Vi ser på lejlighed 11+12
- Stillads er startet med demonterer på gade siden. Kommer godt frem.

Kælder:

Sanering

Flytning af depotrum

Gårdtoilet puds arbejdet

Døre modtaget og klar til montage

Brand lukninger

Døre monteret og pumper er bestilt.

Cykelstativer. Bliver opsat i Cykelkælder del 2

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 ny cykelkælder i gammelt beboerlokale.

Fremadrettet udsendes brevene månedsvis som tidligere.

2) Fribredde i trapper

Rørkasser ændres/tilpasses ifm. færdiggørelse af hovedtrapper.

3) Beboerfaciliteter

Muligheder for at aktivere den gamle varmecentral til beboerlokale blev drøftet og tegningsmateriale revideres indenfor 14 dage. Herefter afholdes separatmøde for afstemning forud for myndighedsansøgning. BR vender retur med dato.

4) Haver, forskønnelse & 0-stilling

CI har undersøgt bæring af eksist. altaner og der er ikke behov for udskiftning og dermed adgang via haverne. Terrassebelægning eftergås og beboere der berøres kontaktes direkte.

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.

Brug af haver er reguleret via skriv fra DIP. Alle lejere har brugsret til haverne og enkelte lejere har råderet ift. at holde haverne. CI har undersøgt hvilke beboere der råder over haverne og arbejder ift. de tilhørende juridiske forhold ift. haverne og evt. fremtidig brug samt beplantning af haverne. Der er i den forbindelse lejere der har meldt fra på at fortsætte vedligeholdelsen.

Forhold afklares på et senere tidspunkt hvor CI indkalder til separat møde med BR og andre interessenter som deltagere.

Eksempler på begrønning ift. den eksist. gård blev fremlagt af KAK og CI undersøger muligheder fremadrettet.

CI undersøger forhold ift. opretning af belægninger ved indgangspartier.

5) 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 fremlæggelse for BR.

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

Ny opslagstavle til opgangene blev fremlagt og BR kunne acceptere modellen.

6) Opfølgende mangelfhjælpning

Varslingsplan for mangelfhjælpning 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 mangelaftjælpning forsættes. Varslingsoversigt vedhæftes referat.

7) Udnyttelse af den gamle badmintonhal

TMU har behandlet sagen d. 27/3, og afvist muligheden for at etablere boliger. Hallen vil ikke blive revet ned og CI undersøger andre muligheder for anvendelse.

8) 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.

9) 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.

Opdateret materiale fremsendes.

10) 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.

11) 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 kommenteret på prøve. Efterfølgende er original fremsendt og forelægges BR ved næste møde.

12) 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.

13) 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.

14) 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.

15) 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.

16) 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.

Saltanlæg er monteret og niveau for bakterier er mærkbart reduceret. Pt. pågår drøftelser med rådgivere ift. afhjælpning af årsag. Vil givet vis betyde, at eksist. gamle stigstrengene skal skiftes.

BR holdes løbende orienteret.

Formidling/dokumentation sendes således at ændringer i koncentrationer mv. fremgår.

17) Gård

Møde afholdt ift. forskønnelse af gårdanlægget forud for sommerperioden og inden "masterplan" foreligger ift. badmintonhal mv.

Midlertidige tiltag igangsættes og færdiggøres til d. 1/7.

I den forbindelse vil CI bede om at der ikke tilføres yderligere møblement i plastik ift. de foreslåede havemøbler.

Skulle der være lejere der har ønsker om placering af møblement kan der rettes henvendelse til CAM for input.

Rygning i gårdrum og evt. håndtering heraf undersøges af CI.

18) Arbejde i weekenden

Der har ifm. bededagsferien været arbejdet i weekenden uden tilladelse fra CI. CI har indskærpet overfor HK Byg at dette på ingen måde kan tolereres. HK Byg forbereder i den forbindelse "hilsen" til samtlige lejermål.

19) Korrektur af varmeregnskab for projektets merforbrug og håndtering

CI vender retur ift. Huslejenævnets afgørelse omkring korrektur af varmeregnskab for projektets merforbrug.

Møde for gennemgang af det gamle regnskab (2020/21) afholdt d. 2/5 mellem CAM og VRS. BR har sendt yderligere indsigelse ift. det nye regnskab.

BR ønsker afklaret hvorvidt korrektioner er indeholdt ift. byggeri samt regulering ift. mgl. termostater i perioden 1/10-1/11.

Endvidere ønskes afklaret hvorvidt indsigelser indsendt direkte fra lejere sammen med indsigelser sendt via BR kan forkastes.

20) Cykelparkering

Ny cykelparkering i gammelt beboerlokale vil være klar til brug indenfor 14 dage.

21) Altaner

Enkelte lejere der har meldt ind ift. altaner har ønsket at træde ud af aftalen men dette er ikke muligt.

Der kan ikke ændres på antallet eller placering.

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.27. juni 2023 kl. 15:30-17:00 hos KAT.

26.06.2023/KB/-