

Referat fra bestyrelsesmøde i Ejerforeningen Frederiks Plads 8

Onsdag den 13. januar 2021, kl. 19:00 – Virtuelt møde via Teams. Deltagere: Tom Amby, Frederik Sig Pedersen, Cecilie Hvidsten Søndergaard og Line Maigaard Iversen.

Dagsorden:

1. Godkendelse af referat fra seneste møde

Referatet er godkendt uden bemærkninger.

2. Siden sidst

Opfølgning på:

Nedfaldne loftsplader i entre

Udfordringen er fortsat ikke løst. Pladerne falder ned grundet gennemtræk, når udgangsdøren åbner/lukker.

Det er drøftet at få viceværten til at montere pladerne igen (eventuelt skære dem til med videre), men dette vil alene løse udfordringen midlertidigt, da pladerne ikke må fastmonteres.

Samles op med Domis, da bestyrelsen mener, at det er deres ansvar.

Kabler falder ud af eltavler

Tom har været i dialog med NCC og EI-team Vest, som oplyser, at der alene har været tale om en fejl som oplyst, og ikke en generel fejl, som bør efterses hos samtlige enheder i ejendommen. Vi tager dette til efterretning.

Dør til K3

Der har været udfordringer med censoren til porten til K3. Frederik har været i dialog med Vidar, som står for de videre drøftelser med leverandøren. Der er pt. ingen problemer, men vi har ikke modtaget en tilbagemelding på, hvad udfordringerne skyldes.

Vicevært service

Bestyrelsen har drøftet, hvorvidt der skal alternative løsninger til, da den nuværende service ikke er optimal, med alt for meget nødvendig opfølgning fra bestyrelsen. Bestyrelsen skal bruge en del tid og kræfter på at være "efter" viceværten og følge op på opgaver, som viceværten allerede har beskrevet i viceværtaftalen for ejendommen.

Bestyrelsen kontakter den tidlige vicevært (John) fra Nordvig Ejendomsservice og hører, om der eventuelt kan tilkøbes ekstern assistance til at følge op på serviceaftalen.

Action: Frederik rækker ud til John.

Manglende afkøling af fjernvarmevand

Fortsat en udfordring. Afventer endeligt regnskab herfor. Dette skal i så fald diskuteres med Domis, da en eventuel regning efter bestyrelsens opfattelse stammer fra en fejlmontering i erhvervslejemål.

Barsel for Brian, Vidar 1/1-28/2

Kathrine Mahler Johansson har pt. tager over for Brian, mens han er på barsel. Ingen bemærkninger fra bestyrelsens side – der er stor tilfredshed hermed indtil videre.

3. Alma har ønsket at fratræde bestyrelsen, så vi skal have fordelt opgaver.

Alma har beklageligvis set sig nødsaget til at fratræde som bestyrelsesmedlem. Bestyrelsen har derfor drøftet fordeling af Almas opgaver, herunder:

Opslag på bestyrelsens hjemmeside: Denne del er overdraget til Cecilie, som selv kontakter Alma for at få dette overdraget, ligesom vi gerne ser en kort beskrivelse af håndteringen af hjemmesiden, hvis andre på et tidspunkt skulle få brug for det.

Action: Cecilie står for overdragelsen fra Alma.

4. Duesikring – Præsentation af nye muligheder-Cecilie?

Cecilie har undersøgt en løsning med en boks, som udsender lydbølger som skulle dække et areal på 70 m². Mennesker kan ikke høre lyden, som boksen udsender. Boksen koster 300 kr. og kører på batteri.

Bestyrelsen overvejer at købe en enkelt boks for at teste løsningen.

Action: Cecilie rundsender webadresse på sælger.

5. Navneskilte – påklistede skilte – rensning og opsætning af nye samt tolkning af flytteregler

På mødet er der drøftet en konkret situation med en beboer i ejendommen, som har kontaktet bestyrelsen vedr. opkrævning af fraflytningsgebyr. Bestyrelsen besluttede at der skal opkræves et flyttegebyr på 1.000 kr. Jfr. Husordenen.

Action: Frederik giver ejer og Vidar besked om at håndtere dette således.

Der er overvejelser om, hvorvidt ejerforeningens retningslinjer, husorden mv. bør opdateres, så det tydeliggøres, hvad der gælder, samt hvilke omkostninger, ejerforeningen er berettigede til at opkræve fra ejendommens beboere generelt.

6. Byggeplads – tilsmudsning af luftindtag til ventilation m.v.

Bestyrelsen kan ikke vente længere på, at rengøring af luftindtag finder sted, og der bestilles derfor en rengøring og udskiftning af filtre. Der er en forventning om, at NCC enten tager del i omkostningerne, eller betaler regningen næste gang, som forventes indenfor få måneder.

Action: Frederik igangsætter dette, samt får Vidar til at udvide serviceaftale med Airteam så udskiftning af kul filtre fremover indgår i aftalen.

7. Udvalg vedr. udsmykning af indgangsparti

Der er stadig ikke fundet en optimal løsning. Alle bestyrelsesmedlemmer overvejer mulig udsmykning, undersøger pris mv. til næste møde, men rundsender til eventuelle konkrete kontakter til bestyrelsen, så vi ikke er flere der forespørger den samme.

I denne forbindelse blev det besluttet, at ejendommens fællesarealer (entréen og trappeopgang) generelt allerede trænger til at blive malet igen. Entré blev senest malet i august, og ejendommens vægge m.v. har allerede adskillige skrammer.

Der er penge hertil på vedligeholdelseskontoen, og Frederik tager derfor kontakt til maler for at få ejendommen frisket op igen.

Action: Frederik kontakter malermesteren for at få igangsat opfriskning

8. Ventilation i ejendommen, herunder ændring af setup

Frederik har sammen med Airteam foretaget en række målinger over de seneste to måneder. Generelt fungerer ventilationen bedre end oprindeligt lovet. Dog er der væsentligt mere fugt i luften i lejlighederne, når vejret er vådt udenfor.

Det undersøges nærmere sammen med Airteam, om ændringer af ventilation i forbindelse med erhvervslejernes indflytning er skyld i vores opfattelse af dårligere luftudskiftning og lydgener i lejlighederne.

Action: Frederik fortsætter dialogen med Airteam.

9. Fordeling af el-udgifter i P-kælder m.v. møde med /oplæg til Grundejerforening

Der betales pt. for meget af ejerforeningerne til installationer som burde drives af Grundejerforeningen. Der er løbende drøftelser mellem alle tre ejerforeninger med henblik på at afdække, hvad der er ændret og hvad den korrekte fordeling bør være.

Der er begrundet mistanke om at en længere række omkostninger er afholdt af ejerforeningerne, hvor de retteligt burde afholdes af Grundejerforeningen/bygherre. Dette undersøges nærmere af de 3 bestyrelser på Frederiks Plads.

Vi oplever fortsat gener med røglugt og uvedkommende gæster i kælderskakten ned til p-kælderen. Der er endnu ikke blevet ordret en endelig løsning omkring automatiske låse på dørene ind til skakten. Forholdet ligger til godkendelse hos Grundejerforeningen, da det er deres ansvar. Der følges løbende op med Grundejerforeningen, da udfordringen opleves i både nr. 8 og nr. 26.

10. Eventuelt

Elevatorene: Elevatorerne er re-certificeret pr. 13. januar. Der opleves dog fortsat løbende nedbrud, og det undersøges derfor, om leverandøren skal stilles til ansvar for udbedring af tidligere fejl på elevatorerne (produktansvar).

Eldøre på kælderniveau samt døren mellem hovedindgang og elevator på stueplan: Det er overvejelser om montering af berøringsfrie eldøre i på K1 samt mellemgangen ved entreen. Bestyrelsen er enige om at arbejde videre herpå, da der ikke er brugt så meget som budgetteret på vedligeholdelse m.v. i 2020, at vi har økonomi og likviditet til at alle tre døre automatiseres/gøres touch fri.

Action: Frederik kontakter leverandør med henblik på en samlet god pris.

Bestyrelsen har givet Frederik mandat til at sige ja til en løsning, såfremt den kan holdes indenfor det af bestyrelsen maksimalt bevilligede beløb.

11. Næste møde afholdes den 24. februar 2020 (indtil videre online via teams).

Referent / Line