

Referat fra bestyrelsesmøde i E/F Frederiks Plads 16 den 16. august 2022

Tidsrum: 19.00-21.15

Tilstedeværende: Thomas, Alexander, Kent, Diana og Kim

Referent: Diana

Indledende	Bestyrelsen foretog indledningsvis en overordnet gennemgang af punkterne på en lang dagsorden med henblik på en drøftelse af, om et eller flere af punkterne kunne udsættes til næste møde eller alternativt uddelegeres til enkelte af bestyrelsesmedlemmerne. Dagsordenen bestod overordnet af følgende punkter: 1. Siden sidst og indledning 2. Tyveri – sikring af ejendommen 3. Femårsgennemgang 4. Opstramning af husorden 5. Cykelgate 6. Udestående fra tidligere generalforsamling 7. Kort om økonomi v/Kim 8. Kort nyt/orientering Det blev besluttet, at punkt 7 vedrørende økonomi kun kort berøres denne gang, da bestyrelsen ikke har modtaget opdaterede/retvisende tal vedrørende ejerforeningen. Desuden udsættes punkt 4 og 6. Punkt 5 vedrørende femårsgennemgangen prioriteres gennemgået som det første og herefter ser vi, hvad vi når.
Ad punkt 3) Femårsgennemgang	Femårsgennemgangen for både Frederiks Plads 8, 16 og 26 nærmer sig, og efter nr. 26 (som er den første ejendom) er der femårsgennemgang for os i nr. 16. To måneder inden den officielle dato (som er 15. december 2022) for femårsgennemgangen, skal vi oplyse, hvad vi i ejendommen mener, der skal gennemgås. Dette skyldes, at NCC skal have 1 ½ måned til at gennemgå vores indstilling, mens Domis skal have ½ måned til det samme. Ejendommen Frederiks Plads 16 har derfor frist for at indsende indstilling 15. oktober 2022. Det blev drøftet, at naboejendommen nr. 26 har hyret den tidligere vicevært John, der er teknisk dygtig, til at foretage en gennemgang af ejendommen sammen med bestyrelsen forud for udarbejdelsen af indstillingen. John kender ejendommene ud og ind, og er upartisk. Vores bygning inklusiv ”skallen” hele vejen ned skal gennemgås, dvs. kælderen, pladsen foran og alt muligt andet hører under grundejerforeningen. Den del af kælderen, der ligger i vores regi, skal vi dog melde ind på. Parkeringskælderen er desuden uden for vores regi, men hvis der f.eks. kan konstateres en revne i en mur, der støder

	op til parkeringskælderen, har vi ansvaret for at melde det ind. Hver af de tre ejendomme i nr. 8, 16 og 26 har desuden fået ”tildelt” en brønd fra grundejerforeningen, som de respektive ejendomme derfor hver skal melde ind på Det blev vedtaget, at vi hyrer John til at bistå med en gennemgang af vores ejendom også. I forlængelse heraf blev det drøftet, om vi tillige skal hyre en byggesagkyndig til gennemgangen. Det blev vedtaget, at vi i første omgang starter med John og ser, hvad der kommer ud af det, og herefter tager vi stilling til, om en byggesagkyndig også skal hyres ind til opgaven. Alexander og Kent og eventuelt også Thomas vil gerne deltage i en gennemgang sammen med John. Kim ringer til John i morgen og laver en aftale med ham. Det blev nævnt, at i hvert fald følgende bygningsdele bør gennemgås ved femårsgennemgangen: 1. Afløbsrørene 2. Ujævnt gulv i p-kælderen pga. tidligere oversvømmelser (er formentlig omfattet af grundejerforeningens indberetningspligt, men det undersøges inden fristen) Som led i femårsgennemgangen skal vi desuden være opmærksomme på, at der for kort tid siden er konstateret en fejl i lukkemekanismen i visse vinduer. Det drejer sig om de vinduer, der åbnes ved at håndtaget vippes opad, og som ikke går fra gulv til loft. Katrine fra Vidar har skrevet ud til de berørte lejligheder her i sommeren. Producenten Velfac har erkendt, at det er en produktionsfejl, hvorfor den defekte del udskiftes uden beregning i alle relevante lejligheder. Det er i vores interesse, at vi har fået skiftet den defekte del i alle vinduer inden 15. december 2022. Samme fejl er desuden konstateret i de to andre bygninger, og udskiftningen er påbegyndt i nr. 26. Kim følger op på/sikrer, at vi er i proces med hensyn til udskiftning af defekte vinduesdele i alle relevante lejligheder. For god ordens skyld og for at sikre, at enkelte beboere ikke har overset Katrines brev fra sommeren, får vi Katrine fra Vidar til igen at kontakte samtlige de lejligheder, der har den type vinduer, hvori den defekte del er konstateret. Kim kontakter Katrine vedrørende dette. Det blev endelig foreslået, om vi i forbindelse med femårsgennemgangen af bygningen og lejlighederne skal lave en tjekliste, som vi kan sende rundt til ejerlejlighederne og som kan bruges som inspiration/opmærksomhedspunkter i forbindelse med den enkelte ejers egen gennemgang. Det blev herefter aftalt, at Alexander prøver at lave et udkast til tjekliste (bl.a. ved hjælp af Google Search), så vi har noget at sende rundt til beboerne/ejerne i bygningen.
--	--

	Det blev nævnt, at den enkelte beboer/ejer i hvert fald bør være opmærksom på eventuelle: 1. Sætningsskader 2. Malingsafskalninger 3. Ikke-færdiggjort/manglende fugearbejde bl.a. ved skydedøre og stålplader over vinduer eller ”krympede” fuger de steder, hvor der er blevet fuget (kan være tegn på forkert fugemasse).
Ad punkt 2) Tyveri – sikring af ejendommen	Vi kunne til vores store ærgrelse den 2. juli 2022 konstatere, at en ubuden mand/person, der måske var påvirket af alkohol eller euforiserende stoffer, havde indfundet sig på bygningens tag, hvor han stod og vaklede. Viceværten blev tilkaldt, men efter en besigtigelse af taget kunne det konstateres, at manden ikke længere var deroppe og selv må være gået ned igen. Hvordan den pågældende person er kommet ind i ejendommen er uvist, men han har fået adgang til taget via en lem, som kan åbnes fra 8. sal. Af sikkerhedsmæssige årsager har Kim bedt Vidar om at undersøge, om man kan installere et system, der kræver nøglebrik for adgang – på samme måde som adgangssystemet ved øvrige døre i bygningen. Hvis det kan lade sig gøre, er det en mulighed, at bestyrelsen får udleveret en nøglebrik til brug for tagadgang. Der følges op på dette, når der er kommet en nærmere afklaring. Vi har desværre i juli måned 2022 også kunnet konstatere både, at der i et tilfælde var fyldt papirrester ind i hoveddørens lås, hvorved den ikke smækkede korrekt efter ind- og udgang, og at der er blevet stjålet nogle af ejerforeningens billeder, der stod placeret på 7. sal med henblik på opsætning i fællesarealer. Viceværtens gennemgang af videoovervågning har ikke ført til en nærmere afklaring af, hvem der har puttet papir i hoveddørens låsemekanisme, men der er derimod udleveret videoovervågning fra tyveriet af billeder, der er meldt til politiet. Tyven er tilsyneladende kommet ind i ejendommen ved at følge efter andre, der retmæssigt har adgang til bygningen. Efter episoderne har Kim undersøgt, om vi kan sætte hastigheden på den automatiske dørlukning ned, så de lukker hurtigere. Vi har fire automatisk lukkende døre; hoveddøren og mellemdøren i stueetagen og to døre på K1. Hurtigere dørlukning er allerede iværksat, idet hastigheden for dørlukning nu er ændret fra 20 sekunder til 8 sekunder. Under eftersynet af de fire døre er vi desuden blevet opmærksomme på, at hængslerne på mellemdøren i stueetagen er skæve, hvorfor døren ”piver” ved lukning. Viceværterne burde være mere opmærksomme på sådanne forhold i bygningen, og det synes som om, der er brug for et opfølgende møde med vicevært- og rengøringsfirma

	vedrørende de ting, der mangler at blive gjort i ejendommen og at der udvises større proaktivitet. Kim følger op på dette.
Ad punkt 5) Cykelgate	Der holder/parkeres efterhånden flere og flere cykler omkring bedet foran vores hoveddør i stedet for i de cykelstativer, der er placeret tæt ved indgangsdørene til formålet, bl.a. ved Jobcenteret og Nordea Bank midt på pladsen. Det blev derfor drøftet, hvilke tiltag der kunne iværksættes for at få den uønskede cykelparkering til at ophøre. Under drøftelserne blev det foreslået, at vi kan lave en flyer, som kan sættes på cyklerne, og hvori der henvises til anden cykelparkering. Alternativt kan der opstilles tydelig skiltning med ”cykler fjernes uden ansvar”. I første omgang laves der et forbudsskilt og har det ingen eller for lidt effekt, får vi produceret flyers til cyklerne. Det blev i den forbindelse desuden oplyst, at der er alt for mange cykler, der ikke placeret i cykelstativerne tilhørende Frederiks Plads, fordi der ikke er plads. Der kommer derfor inden længe endnu en ”øvelse” med sedler på cyklerne og efterfølgende fjernelse af de cykler, der stadig har påsat sedler. På næste møde i grundejerforeningen er der desuden planlagt en drøftelse af rengøring, aflåsning og installation af nøgleblikssystem på de omkringliggende cykelskure, så beboerne har plads til deres cykler.
Ad punkt 8) Kort nyt/orientering	Status på <u>processen vedrørende installering af nye elladere</u> i parkeringskælderne er, at der er møde i næste uge herom sammen med en håndværker. På mødet deltager Frank, Kent og Thomas. For nuværende kan det om processen oplyses, at de eksisterende ladere inklusiv ledninger skal udskiftes. Hele infrastrukturen skal laves på én gang. Max-kapaciteten ind i bygningen med den nuværende transformator er 25-50 ladestander med den type, man bruger i dag, fordelt på K1, K2 og K3 (dvs. 25-50 i alt) blandt <u>beboerne</u>. Nuværende elladeplads-ejere er inkluderet i de 50, mens erhverv således ikke skal medregnes. Erhverv er altså uden for. Alle ejere af en parkeringsplads vil få tilbuddet om at få installeret elladestander. Det tilstræbes fra bestyrelsens side, at man indledningsvis kan indikere sin interesse for projektet; altså om man er interesseret eller ej dog afhængig af prisen. En slags non-binding tilkendegivelse for at få en fornemmelse af antallet af interesserede. Det forventes ikke, at antallet af interesserede vil overstige 50, men skulle det mod forventning blive tilfældet, vil de, der i dag har en elladestander, få førsteprioritet. I forhold til økonomi kan det desuden oplyses, at de nuværende ejere af en (ubrugelig) ellader muligvis får lov til at spare tilslutningsafgiften for lige præcis dén del. Der vil blive frit operatørvalg/udbyder som i dag.

	I forhold til <u>affaldssug</u>, som der som bekendt er i bygningen, har kommunen oplyst, at de ønsker at udfase affaldsskakterne i 2040. Kommunen havde tidligere oplyst årstallet 2030. Henset til tidshorizonten og de øvrige punkter, drøftes punktet for nuværende ikke yderligere.
Øvrigt	Frank har den seneste tid <u>bistået ejerforeningen</u> med forskellige undersøgelser bl.a. vedrørende solcellerne på taget, og herved bidraget i betydeligt omfang i undersøgelserne med henblik på reducere af ejerforeningens udgifter. Det blev vedtaget, at Vidar skal udstede et gavekort til Frank. som tak for hjælpen med alt det, han har gjort. I forhold til mulighederne for reduktion af ejerforeningens udgifter blev det desuden afslutningsvis kort drøftet, om vi kan <u>søge at spare strøm</u> bl.a. ved at få lyset på gangarealer til at slukke tidligere (som foreslået af en beboer på seneste generalforsamling) og indhente tilbud på LED-pærer i stedet for de nuværende. Punktet sættes på dagsordenen til næste møde. Endelig blev det sluttelig aftalt, at der også skal følges op på, at telefonnummeret til <u>Whistleblowerordningen</u> gøres tydeligere, eventuelt ved skiltning på K1, K2 og K3. Den kaldes Whistleblowerordningen, fordi man kan ringe anonymt. Det skal desuden præciseres, i hvilke situationer den kan bruges. Punktet sættes tillige på dagsordenen til næste møde.
Næste møde	Onsdag den 14. september kl. 19.00 hos Kent.