

Referat fra bestyrelsesmøde i E/F Frederiks Plads 16 den 17. januar 2024

Tidsrum: 19.00-21.15

Tilstedeværende: Alexander, Kent, Diana og Kim

Fraværende: Thomas

Referent: Diana

Indledende	<p>Bestyrelsen foretog indledningsvis en gennemgang af dagsordenen, der bestod af følgende punkter:</p> <ol style="list-style-type: none">1. Godkendelse af referat fra sidst – er der udeståender?2. Bordet rundt. Nyheder3. Vedr. 5 års gennemgang – møde den 2. februar 2024 kl. 10.004. GF-info om Frederiks Hus – byggeplaner og adgangsveje5. Anmodning fra Reframe om opsætning af skilte på facaden6. Forespørgsel fra beboer – udløbere. Strøm/besparelser7. Støj – forskellige emner8. Diverse<ol style="list-style-type: none">a. Ny webmaster ift. hjemmesidenb. Ansøgning til støttepulje elladerstatusc. Vurdering – boligskat9. Hvor og hvornår for næste møde
Ad punkt 1) Referatet fra sidst	<p>Referatet fra sidste møde blev godkendt og lægges op på hjemmesiden snarest.</p>
Ad punkt 2) Bordet rundt	<p>Det blev indledningsvis kort drøftet, at der pt. er gravet et større hul foran Nordea beliggende Frederiks Plads 40, og at det er bestyrelsen ubekendt, hvorfor der graves. Der er muligvis tale om udbedring af fejl/mangler i grundejerforeningsregi som led i 5 års gennemgangen, så Kim følger op på spørgsmålet på næste grundejerforeningsmøde.</p> <p>Det blev dernæst kort drøftet, at sidste del af lyset nede på Frederiks Plads (midten) er gået ud. Fejlen er meldt ind og Brian (administrator for grundejerforeningen) ved, at El-Team Vest A/S arbejder på at få løst problemet.</p> <p>Kim oplyste herefter kort den øvrige bestyrelse om, at vi er ved at skifte serviceleverandør til elevatorerne. Den nye leverandør vil gerne se standen på alle elevatorer inden kontrakten indgås, så de ved, hvad de skal servicere. Der kommer derfor reparatører inden længe og gennemgår dem.</p>
Ad punkt 3) 5 års gennemgang	<p>Der er aftalt møde mellem bestyrelsen i E/F Frederiks Plads 16, Domis og NCC den 2. februar 2024 kl. 10-13 vedrørende de fejl/mangler, der er konstateret i ejerforeningsregi under 5 års gennemgangen. Bestyrelsen drøftede, at ca. 80 % er kosmetiske fejl,</p>

	<p>men at bestyrelsen vil have ejendommens tag og den konstaterede vandindtrængen som særlige opmærksomhedspunkter under mødet. Taget har således fået nogle anmærkninger under gennemgangen, ligesom udbedringen af den skete vandindtrængen i visse lejligheder og etager endnu <u>ikke</u> kan konstateres afsluttet. Bestyrelsen vil derfor fordrø, at alle repræsentanter går en runde på taget under mødet, hvor vi også gør opmærksom på de mangler, der skal udbedres. Bestyrelsen inviterer den tidligere vicevært John med til mødet. Kim oplyste i den forbindelse i forhold til vandindtrængen, at han har fået oplyst, at Domis har bedt NCC om at tætte bygningen på dennes østlige side også (siden ud mod Frederiks Plads) ved at lægge jern ind over og under døre og vinduespartier. Effekten af dette kan dog først måles efter 2-3 storme.</p> <p>I forlængelse heraf drøftede bestyrelsen også, at det er nødvendigt, at Katrine fra Vidar Ejendomme får en tilbagemelding, hver gang noget er lavet/udbedret. På den måde kan vi kontrollere og holde styr på, om mangler mv. rent faktisk er udbedret. Bestyrelsen gør Domis og NCC opmærksomme herpå under mødet den 2. februar 2024. I samme forbindelse følges der op på, hvad der er lavet, og hvad der ikke er lavet.</p>
<p>Ad punkt 4) Frederiks Hus</p>	<p>Alle lejlighedsejere på Frederiks Plads 16 har tidligere i dag via e-mail modtaget en skrivelse fra Vidar Ejendomme om, at sidste etape af byggeriet på Frederiks Plads påbegyndes snart, og det har påvirkning for trafik- og tilkørselsforholdene i byggeperioden for opførelsen af højhuset. Dette skyldes, at byggematerialerne til brug for byggeriet skal lande på det hjørne, hvor beboerne kører ind i p-kælderen. Beboerne skal derfor køre ad en anden vej ind og ud af p-kælderen, hvilket der er orienteret nærmere om i den udsendte skrivelse. De ændrede adgangsforhold betyder endvidere, at pullerterne mellem bygning 8 og 16 fjernes mens byggeriet står på. Der er i den udsendte skrivelse tillige orienteret om, hvorledes de bløde trafikanter/fodgængere skal finde vej til og fra Frederiks Plads i byggeperioden.</p> <p>Under byggeperioden vil Jabo Ejendomme (det tidligere Bricks) oprette en hjemmeside og udsende nyhedsmails med informationer om byggeriet. Philip fra Jabo Ejendomme har rettet en forespørgsel til bestyrelsen om, hvorvidt vi i ejendommen derforuden er interesserede i, at der opsættes infotavler i stueetagen, hvorpå der løbende orienteres om byggeriet. Bestyrelsen er enige om, at der takkes nej hertil, dels fordi ejerforeningen ikke skal være informationsorgan om byggeriet og dels fordi behovet for løbende information om byggeriet må anses for dækket ved hjemmesiden og løbende nyhedsmails. Kim oplyste, at de øvrige ejerforeninger også har takket nej hertil.</p>

	Jabo Ejendomme har i øvrigt lovet, at der hver uge vil komme arbejdere for at rydde op på Frederiks Plads mens byggeriet er i gang.
Ad punkt 5) Reframe	Reframe har rettet en forespørgsel til Domis om, hvorvidt der er indvendinger imod, at Reframe opsætter facadeskilte. Bilagt forespørgslen er et billede af de skilte, som Reframe påtænker at sætte op. Kim oplyste de øvrige bestyrelsesmedlemmer om, at reglen på Frederiks Plads generelt er, at hvis der skal sættes skilte op, så skal de være rust-look-a-like, som det f.eks. er tilfældet ved Nordea. Da de i forespørgslen omhandlede facadeskilte imidlertid er relativt diskrete, har bestyrelsen ikke indvendinger imod disse.
Ad punkt 6) Beboerforespørgsel	En beboer på Frederiks Plads har forespurgt bestyrelsen om status i forhold til drøftelserne om mulighederne for reduktion af ejerforeningens udgifter til bl.a. strøm. Bestyrelsen har således tidligere drøftet mulighederne for at søge at spare udgifter til strøm bl.a. ved at udskifte pærerne i lyskilderne på visse fællesarealer til LED-pærer frem for de nuværende. Det blev dengang i første omgang vedtaget, at udskiftningen skulle ske løbende i takt med, at de gamle pærer sprang, men henset til hastigheden herved, kan bestyrelsen godt se det uhensigtsmæssige heri. Kent vil kontakte El Team Vest A/S eller en anden udbyder med henblik på at få et tilbud på udskiftning til LED-pærer. Det er lyskilderne på trapperne (i alt 21 lysarmaturer) samt på K1, K2 og K3 (i alt 22 lysarmaturer), der skal udskiftes, idet lyskilderne på gangene ind til lejlighederne og i elevatorerne allerede er LED-pærer ifølge bestyrelsens oplysninger. Kim vil endvidere foranledige, at Katrine fra Vidar Ejendomme også indhenter et tilbud på udskiftning til LED-pærer.
Ad punkt 7) Støj	<p>Nogle lejligheder beliggende på 1. og 2. sal med altaner ud mod Jægergårdsgade er generet af støj fra udluftningsanlægget i cykelskuret. Alexander oplyste den øvrige bestyrelse om, at han har haft kontakt med Ole fra Domis om problemet, og at Domis vil prøve at afhjælpe problemet ved at opsætte lyd- og vibrationsisoleringsplader på den side af cykelskuret, der vender mod Frederiks Plads 16. Hele siden bliver således i første omgang isoleret med pladerne, og den kosmetiske del bliver først varetaget herefter. Under drøftelserne herom bemærkede bestyrelsen i øvrigt, at projektet med at få cykelskuret aflåst, så ubudne personer holdes væk, er lykkedes, idet der nu ikke længere opholder sig uvedkommende personer dernede.</p> <p>Bestyrelsen drøftede herefter tillige en anden støjgene, der er foranlediget af Reframes indflytning i ejendommen. Selvom vi i ejerforeningsregi ikke har modtaget nogen henvendelser fra ejere/lejere om støjgener fra Reframe, er det alligevel kommet nogle bestyrelsesmedlemmer for øre, at nogle lejligheder på 1., 2. og 3. sal oplever støjgener fra erhvervslejemålet. Bestyrelsen er enige om, at</p>

	<p>selvom vi ikke har fået nogen henvendelser om problemet, blander vi os alligevel. Kim tager fat i Domis, som er udlejere, med henblik på at blive informeret og få oplyst, hvad de gør for at afhjælpe problemet. Alexander kontakter alle beboere på 1., 2. og 3. sal for at høre, om de oplever støjgener og i givet fald hvilke. Tilbage meldingerne vil bestyrelsen bruge til at indgå en konstruktiv dialog med Reframe og Domis om problemet.</p>
<p>Ad punkt 8a) Webmaster</p>	<p>Vores tidligere ”webmaster” Henrik er fraflyttet Frederiks Plads ved årsskiftet. E/F Frederiks Plads 16 får derfor brug for en ny webmaster, der kan bistå bestyrelsen med at lægge referater på hjemmesiden mv. og posten er pt. ledig. Interesserede opfordres til at kontakte bestyrelsen. Malene har oplyst, at hun godt vil hjælpe, hvis der ikke er andre, der melder sig.</p>
<p>Ad punkt 8b) Støttepuljeansøgning</p>	<p>Kim oplyste kort, at der er ansøgt om udbetaling af støtte til elladerpladserne. Hvis dette bevilges, er der forventeligt ca. 4.500-5.000 kr. pr. plads i støtte.</p>
<p>Ad punkt 8c) Ejendomsvurdering</p>	<p>E/F Frederiks Plads 16 klager ikke på nuværende tidspunkt over den nye ejendomsvurdering. Kim orienterede de øvrige bestyrelsesmedlemmer om, at de to øvrige ejerforeninger på Frederiks Plads så vidt vides heller ikke klager. Ejerne af lejlighederne opfordres til selv at klage, hvis man er uenig i sin vurdering, så man får et konkret svar på ens egen skat.</p>
<p>Ad punkt 9) Næste møde</p>	<p>Tirsdag den 19. marts 2024 kl. 19.00 hos Kim.</p>