



Frederiksberg, april 2015

Direkte telefon +45 39 46 61 41
soni@deas.dk

Referat § 66-møde – 140-949 Dambakken

Dato: 09-04-2015

Deltagere: Fra beboerrepræsentationen:
Willy Fløe
Jens Tidemann
Jens Warhøi

Fra DEAS AS:
Driftschef Søren Nielsen
Inspektør Johnny Philip Philipsen (DEAS F&S)

Referent: Søren Nielsen

Dagsorden:

1. Mødets formål
2. Daglig Drift
3. Godkendte Vedligeholdelsesarbejde i 2015
4. Budget ideer/ønsker til 2016
5. Spørgsmål/emner fra beboerrepræsentationen
6. Eventuelt

1. Mødets formål

Mødets formål er, sammen med beboerrepræsentationen, at foretage bygningssyn af ejendommen med henblik på drøftelse af vedligeholdelsesarbejder samt en generel drøftelse af ejendommens renholdelsesstand.

2. Daglig drift

BBR roste Ole som er vicevært på ejendommen, for hans indsats i starten, men det virker som om at der er gået ned af bakke med Oles proaktivitet og synlighed efter omlægning i F&S. Dette er en skam, da Ole havde godt fat i opgaverne og lejerne. Det kunne BBR godt tænke sig kom tilbage. BBR er godt klar over at det ikke er Ole, men mere F&S og deres struktur samt opgavehåndtering, der har ramt ejendommen. Der er opgaver der ikke bliver lavet, kælderrummene bliver ikke støvsuget. Fælleshuset skal gennemgås en gang om året, dette er ikke sket. Der plejer at blive vasket vinduer udvendigt i april. Der er en del vinduer der er placeret således at lejerne ikke selv kan nå ud. Dette er ikke sket endnu. Johnny vil undersøge hvornår dette sker. Affaldsrummet ved nr. 59 skal vaskes grundigt ned, det er længe siden dette er gjort, Johnny sætter "flyvere" til at løse opgaven

Det er aftalt at Johnny følger op med Ole omkring kælderstøvsugning. F&S vil igangsætte en cykeloprydning med de varsler der skal til. Om det bliver Ole eller en anden fra F&S er ikke fastlagt.

Johnny gennemgik set up omkring F&S og deres "flyvere", samt ensretning af måden opgaverne løses på.

Det er BBRs indtryk at der ikke rigtigt er gennemsigtighed i måden DEAS udskifter hårde hvidevarer, vurderingen hvorvidt de skal skiftes, eller repareres. Er ikke tilfredsstillende for de enkelte lejere.

Der kom et eksempel frem fra nr. 51, hvor der 2 gange har været en tekniker ude for at lave den, 3. gang blev den skiftet. Søren vil tage punktet med til ejer, og vender tilbage.

Det er et stort ønske at de Hårde hvidevarer det så bliver skiftet, bliver skiftet med nogen af en vis kvalitet og niveau. Dette kunne søren ikke love. Der bliver købt standard maskiner ind til ejendommen. De indkøbes efter hvor tingene er billigst når en udskiftning finder sted. Da dette varierer fra tidspunkt til tidspunkt, kan det ikke helt udelukkes at mærket ikke er det samme hver gang. Dog er maskinerne i god kvalitet. Så det burde ikke være et problem, at vi ikke levere bestemte mærker.

Det er BBRs oplevelse at der er stor forskel på de flyttesyn F&S foretager, hvilket ikke burde være tilfældet, da F&S medarbejderne er uddannet i lige netop fraflytninger. Johnny kunne fortælle at der har været en stigning i klager fra fraflyttede lejere, over deres oplevelse. Johnny forsikrede om at F&S nu var kommet så langt at det er blevet bedre, og fortsat vil blive bedre og mere ensrettet når der foretages fraflytninger.

Der er flere punkter som BBR mener, halter på ejendommen. Der er flere steder diverse dæksler i græsplænen er for lave, det giver den udfordring at man kan komme til skade ved at færdes på græsplænen. Johnny vil sætte nogle flyvere til at løse opgaven, snarest.

Fælleshuset kunne godt trænge til en gennemgang af bestik, glas og øvrige køkkenting. Selve huset trænger også til en hovedrengøring, BBR kan ikke forstå det ikke sker automatisk. Jonny vil sætte Ole i gang med en gennemgang.

Der er flere steder kantsten er smuldret væk, BBR undre sig over det ikke bliver lavet som en del af driften. Det blev aftalt at Jonny får skiftet de kantsten der trænger mest. Da dette skal ske på den daglige drift, bliver det løbende over resten af året, når det passer ind i driften.

3. Godkendte vedligeholdelsesarbejder 2015

Følgende Vedligeholdelses opgaver er budgetsat til 2015, udover den normale drift af ejendommen.

Algeafrensning af træværk & facadebeklædning.

Rep. af utætte tagrender, det er ikke sikkert der er økonomi til at lave alle i 2015)

Maler rep. af de 5 opgange i den store bygning

Opskuring af Terrazzo trapper i de 5 opgange i den store bygning.

4. Budget Ideer/ønsker til 2016

Efterspænding af plader på terrasser/altaner (Vi går allerede i gang i 2015, men der er et behov for at går hele ejendommen igennem)

Det har igennem flere år været et stort ønske at der kommer fokus på det grønne på ejendommen, der ligger en vedligeholdelsesplan fra 2009. som BBRT har et stort ønske om kom i betragtning. Der er blevet fældet nogle træer, men der er ikke genplantet nogle nye. Dette ser BBR gerne sker i de kommende år.

Ny legeplads. I 2014 blev den eksisterende legeplads fjernet, da den ikke længere overholdt de gældende lovkrav. BBR mener at ejer bør opsætte en ny legeplads, meget gerne med det samme. Hvis ikke det er muligt så i 2016. Søren har skrevet det på som ønske til 2016, da der ikke er planer om at lave en legeplads i 2015. BBR mener det er uanstændigt at legepladsen overhovedet blev nedlagt.

Det er et stort ønske at lave et for projekt på køkkenudskiftning i alle lejemål. For projektet vil have til formål at analysere behovet for køkkenrenovering, eller udskiftning, Det vil også have til formål at beskrive tidslinjen for et eventuelt køkken projekt.

For projekt for badeværelsesmøbler. Det er det samme for badeværelserne, som beskrevet for køkkener.

Det er et ønske at få lavet en gennemgang af vinduer i ejendommen, de er meget kolde og utætte. Det kunne være en udskiftning af diverse gummilister. Søren vil tage det op med ejer.

Det er stadig et stort problem med de gulve der aldrig blev gennemgået. Gulvene er i sin tid lagt forkert, og knirker rigtig meget. Der findes friholdelse erklæringer på de lejemål hvor de knirkende gulve aldrig blev lavet. Løsningen er en gennemgang, og efter skruring af gulvene. Dog kun i de lejligheder det ikke er sket i. BBR vil gerne have fokus på dette igen. Eventuelt ved at få det på budgettet de næste par år, således der bliver gjort noget ved det. Søren vil tage det op med ejer.

5. Spørgsmål/emner fra beboerrepræsentationen

Formanden for BBR Willy Fløe modtager mails fra administrator hver gang en lejer fraflytter. Willy mener han har mere behov for at få en med de nye lejere der flytter ind. Det giver BBR mulighed for at byde nye lejere velkommen, og introducere dem til ejendommen. Søren giver beskeden videre til administratoren. Så Willy fremadrettet vil få mail om nye lejere.

BBR gjorde opmærksom på at der grundet meget fugt i jorden, skal passes ekstra på ved græsslåning, ved for tidlig sæsonstart køres græsset op, og laver store huller på græsarealet. Dette tog Johnny notits af, og vil bringe infoen videre til "det grønne team"

BBR gjorde opmærksom på at DEAS har sat skilte op med det nye telefonnummer rigtig mange steder på ejendommen, dette mente de var grimt og helt unødigt. Søren fortalte at de allerede opsatte skilte ikke vil blive fjernet. Søren erkendte dog, der sidder rigtig mange skilte rundt omkring.

6. Eventuelt

BBR gjorde opmærksom på, at hver gang DEAS brugte nye firmaer til snerydning, så glemte de at fortælle disse firmaer at der også skal ryddes sne og saltes ude på vejen, helt udenfor ejendommen. Det stykke fortov der løber langs ejendommen hører også til, og skal naturligvis ryddes for sne og saltes. Johnny vil fremadrettet sikre fortovet bliver ryddet.

Efter mødet, gik vi alle en runde på ejendommen, hvor flere af emnerne der blev drøftet på mødet, atter blev påpeget ude på stedet.

Der er tidligere lavet en huske liste over småopgaver på ejendommen, den er vedhæftet for neden i dette dokument. Punkterne på denne liste blev gennemgået, en del af dem er udført, resten vil Johnny & søren kigge på i overensstemmelse med de aftaler og budgetter der blev talt om på §66 mødet.

Mødet blev afholdt i god ro og orden.

Emner	Dato	Status	Kommentar
Supplering af bunddække	09.04.2015		
Græs langs belægninger suppleres ved behov	09.04.2015		
Dæksler i græsplæne justeres	09.04.2015		
Betonvægge i skakte		Udført	Er udført i 2014
Fastskruning af gulve	09.04.2015		
Rydning af kælder gange – vores kælder gange er bl.a. blevet beriget med et fjernesyn (model ikke flad)	09.04.2015		
Fjernelse af gamle cykler i kælderen	09.04.2015		
Tagrender tættes (Huse og skure)	09.04.2015		
Indkørsel - Løse brosten?	09.04.2015		
Interne træer beskæres	09.04.2015		
Hovedrengøring af fælleshuset årligt i april	09.04.2015		
Opfyldning af service i fælleshuset (50 personer)	09.04.2015		
Ukrudt og mos i græsplæne	09.04.2015		
Asfalt reparationer	09.04.2015		Udsættes til 2016
Kantsten der smuldrer skiftes efter vinteren	09.04.2015		
Legeplads retableres	09.04.2015		
Indvendigt glasbånd i vinduer skiftes	09.04.2015		
Altanplader fastskrues nu og hvert 5 år (efter behov)	09.04.2015		
Altanplader rengøres årligt i april	09.04.2015		

Vinduer der er svært tilgængelige rengøres årligt i april	09.04.2015		
Kælder gange og fællesrum rengøres årligt i april + ved behov	09.04.2015		
Snerydning og saltning skal udføres over hele ejendommen samt på fortov foran ejendommen	09.04.2015		