

## Referat af bestyrelsesmøde i Ejerforeningen Frederiks Plads 8

Onsdag den 10 december 2020, kl. 19:00 – Virtuel møde via Teams

Til stede var: Frederik, Tom, Line og Cecilie. Afbud fra Alma

### Dagsorden

#### 1. Godkendelse af referat fra seneste møde.

Referatet blev godkendt uden anmærkninger. Alma har lagt referatet på hjemmesiden.

#### 2. Siden sidst

Opfølgning på:

*Lamper på altan – manglende bestillinger*

Hvis flere skulle have fortrudt, så er det ikke længere mulighed for, at bestille godkendte lamper via ejerforeningens bestillingsformular.

*Elevatorer – fejl og mangler*

Generelt har elevatorerne fungeret fint siden sidste reparation. Der har været en del driftsstop med den store elevator, dette skyldes en styring, som nu er skiftet. Driftstoppet i den lille elevator skyldes, at wirerne havde strakt sig og elevatoren derfor var kommet under det programmerede sikkerhedsniveauet. Det er noget, som normalt sker over tid og justeres ved et servicebesøg. Dette er nu udført. Ved næste service besøg, vil man forsøge at justere displayet i den store elevator, så den også kan vise K1 i displayet.

*Vandtryk reguleret*

Vandtryk er reguleret i bygningen fra 5. sal og op. Trykket er reguleret op, hvilket har givet en mærkbar forskel. Der er dog fortsat varierende vandtryk på f.eks. 4. sal, hvilket afhænger af trykket fra Aarhus Vand og forbruget i ejendommen. Bestyrelsen ser tiden an, men vil ikke umiddelbart gøre mere ved det på nuværende tidspunkt.

*Vicevært service*

Man har ansat en ekstra person til, at varetage nogle af service opgaverne, idet disse har været på et for lavt niveau hidtil. Udskiftning af defekt lys er dog delvis udskudt, da der er en igangværende reklamations sag på disse. Lysene burde kunne holde i mange år uden udskiftning, men kan åbenbart ikke tåle styringen, som betyder at de slukkes og tændes ofte via bevægelsessensorer.

*Manglende afkøling af fjernvarmevand*

Da ejerforeningen har fået oplyst at fjernvarmevandet fra 1/6-20 pludselig ikke blev afkølet nok, indtil en VVS ændring i det nye butiksløkkale blev gennemført, har vi afventet hvor meget det har hjulpet. Kravet fra VarmeAffald er formindsket efter ændringen i butiksløkkale, men forventes ikke gennemsnitlig at blive afkølet nok resten af året til at undgå en ekstraregning. Det er derfor bestyrelsens opfattelse, at en eventuel ekstraregning skal betales af ejer af det pågældende erhvervslejemål.

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

Det er forsøgt at finde en dato for, at snakke om omkostninger/udgifter i forhold til grundejerforeningen, men det lykkedes ikke i første omgang. Der forsøges etableret nyt møde snarest, og gerne inden Brian går på barsel.

### 3. **Duesikring – hvad er der af muligheder**

Der er konstateret udfordringer med duer, der sidder både på afskærmning og den ekstra kant nedenfor afskærmningen.

Bestyrelsen har fået tilbudt duesikring, men denne løsning forventer bestyrelsen ikke kan godkendes af arkitekterne, ligesom det givetvis vil skæmme bygningen. Næste step er måske, at finde noget elektronisk, som kan lave lyd der ikke kan høres af mennesker, men får skræmt måger/duer væk.

**Action:** Cecilie forsøger at finde materiale herpå, og rundsender dette til bestyrelsen.

### 4. **Nedfaldne loftsplader i entre**

Tom har godkendt, at der er bestilles flere loftsplader. Pladerne har ikke været monteret korrekt og de falder ned ved lufttryk og temperaturændringer.

Det fungerer ikke, at viceværten skal komme hver dag og sætte pladerne op, ligesom det ødelægger pladerne når de falder ned. Bestyrelsen afventer hen over jul for at se om det stadigvæk er et problem.

Næste step vil være at tage fat i udbyderen af ejendommen og NCC, da den nuværende løsningen ikke er holdbar.

### 5. **Navneskilte – påklitrede skilte – rensning og opsætning af nye**

Hvis ejerforeningen skal foretage rensning for opsatte klistermærker på døre, navneskilte og postkasser bliver der opkrævet omkostninger hos ejeren, da bestyrelsen vil opretholde et ensartet udtryk i ejendommen.

Servicen fra ejerforeningen er endda gratis, så der er ingen undskyldning for ikke at følge husordenen, og bestyrelsen følger konsekvent op herpå.

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

Ejerforeningen har henvendt sig til NCC da ventilations indsugningen er meget kraftigt smudset til af byggestøv, ligesom filtre må se tilsvarende ud. NCC henviser i forbindelse med ejerforeningens henvendelse til bekendtgørelsen for byggepladser. De overholder dog ikke selv denne ifølge bestyrelsens opfattelse.

**Action:** Frederik tage kontakt til NCC endnu en gang for at se, om vi kan lave en frivillig løsning på rensning af luftindsugning og filtre. Hvis dette ikke lykkedes denne gang, vil bestyrelsen overveje hvilken vej der så skal vælges at gå.

### 7. **Udvalg vedr. udsmykning af indgangsparti**

Bestyrelsen har set et oplæg, som er en kopi af det man har etableret i nummer 26, vedrørende Kulbroen. Det er bestyrelsens opfattelse, at man skal have flere alternativer at vælge imellem, inden der besluttes noget.

Bestyrelsen vil gerne se et alternativ, som også indeholder en løsning på de øvrige etager, idet en mere simpel løsning med plakater / tryk på lærred osv. måske kan

udføres for et tilsvarende beløb, men også vil kunne omfatte de øvrige etager for samme investering (herunder specielt K1).

**Action:** Alma og udvalget opfordres derfor til at forelægge flere alternativer for bestyrelsen inden der tages beslutning herom, gerne med motiver, som måske er mere relevant for Frederiks Plads 8.

Bestyrelsen har til orientering skaffet billeder af byggeriet på Frederiks Plads, som må bruges hertil.

#### **8. Forsikring – tilretning af forsikring samt tilbud**

Man kan ikke få tilbud fra andre forsikringsselskaber, da disse vil forlange at p-kælder under bygningen skal forsikres sammen med ejendommen ovenover. Da det er grundejerforeningen, som forsikrer p-kælderen og denne er forsikret frem til 2023, er vi nødt til at tegne forsikring i samme selskab.

Der er dog den udfordring, at vi skal sikre os, at vi er korrekt forsikret, da status på erhvervslejlighederne i stueplan er ændret i forhold til oprindelig og registreret status. Der arbejdes også med at ændre hovedforfald fra 1. oktober til 1. januar, for at følge budgetåret.

Såfremt den ændrede status på erhvervslejlighederne betyder en ekstra udgift, er det bestyrelsens opfattelse at denne skal dækkes af erhvervslejemålene.

#### **9. Ventilation i ejendommen, herunder ændring af setup**

Frederik har sendt tegninger til Airteam og aftalt at snakke sammen med dem i det nye år. Det som Airteam har leveret, er ikke den løsning der tilstede i dag.

Bestyrelsen skal forinden prøve at måle fugtigheden i lejlighederne. Hvis fugtigheden er for høj, kan det være forklaringen på hvorfor der på badeværelserne til-dugges efter kortvarig bad, ellers er det noget bestyrelsen skal have kigget på.

**Action:** Frederik følger op på dette.

#### **10. Affaldssug – opsigelse af ordning – Foretræde for teknisk udvalg**

Cowi rapport, som bestyrelsen medvirkede til via interview, indeholdt ikke direkte nogen af fremlagte input. Frederiks Plads er nævnt i rapporten, men ligesom med resten af rapporten er det her også med forkerte dataangivelser. Bestyrelsen har haft møde med konsulent fra AffaldVarme, men de har ikke kunnet anviser os noget alternativ, som reelt kan bruges på Frederiks Plads.

Efter fremmøde i Teknisk Udvalg, blev Affald varmes plan sendt til byrådet med Teknisk Udvalgs godkendelse, dog med undtagelse af forslag om afskaffelse af affaldssug i Aarhus Kommune. Bestyrelsen håber at Aarhus kommune ser på affaldssug med mere neutrale øjne, da bestyrelsen anser deres fremlagte argumenter for, at være noget mere valide end Cowi rapporten, som AffaldVarme Aarhus har fået udarbejdet. Bestyrelsen har efterfølgende kunnet konstatere, at AffaldVarme Aarhus i udbud lang tid før behandling i Aarhus Byråd og Teknisk forvaltning har lavet udbud, som forudsætter at affaldssug kan afskaffes i løbet af eller umiddelbart efter 2 år, hvilket jo strider mod de daværende regler på området!

Alternativet til affaldssug er etablering af flere Molokker. Et af bestyrelsens argumenter ser ud til at holde, da der er sat molokker op tæt på nedkørsel til p-kælder,

og disse viser hvorledes der bare bliver sat restaffald på jorden, ved siden af molokker når disse er fyldte/fjernet. Vi bør dog skaffe billeddokumentation herfor, som vi kan præsentere for Aarhus Kommune når dette skal behandles igen. Derfor skal ejerforeningen bruge billeder af overfyldte molokker ved Frederiks Plads.

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

Alma har meldt sig til dette sammen med Nicolai (26) og Gry (16) at lave en gennemgang.

Tom har forhørt sig hos Brian, om at få elektriske døre på K1+K2, for at undgå uønskede personer i trappeopgange. Der mangler dog de sidste priser på dette, inden det sendes til Grundejerforeningen for at få en bevilling herpå - dette vil gælde for opgangene i både nr. 8 og 26.

#### 12. **Eventuelt**

Dør ind til K3 har været defekt, der har således været fri adgang p-området. Problemet skulle dog være afklaret og låsen skulle virke igen fra i morgen d. 11/12.

Der er konstateret endnu en lejlighed hvor kabler falder af el-tavlen, dette resulterer i at man mister strømmen helt/delvist i lejligheden. Det er nu 3. lejlighed hvor det sker. Bestyrelsen anbefaler ejerne, at de IKKE selv prøver at tjekke dette, men lader en autoriseret elinstallatør gøre dette. Bestyrelsen tager kontakt til EI-Team Vest, som var elektriker ved opførelse af ejendommen, da dette bør blive tjekket igennem for alle lejligheder, da der kan være tale om en systematisk fejl.

**Action:** Tom kontakter EI-team Vest.

Rengøring herunder gulvvask er ikke kvalitetsmæssigt i orden.

**Action:** Tom kontakter viceværten for at få dette bragt i orden.

Bestyrelsen må konstatere, at der er flere og flere forhold, hvor ejere og brugere af ejendommen ikke overholder deres pligter i henhold til vedtægter, husorden og almindelig ordentlighed. Bestyrelsen overvejer derfor om dette skal indskræmpes i husordenen, ved næste generalforsamling. Der bør ikke være tvivl om, at man selv hæfter for de udgifter man påfører ejendommen ud over normal brug, eller ved tilsidesættelse af husorden og vedtægter. Det er ikke rimeligt, at alle skal betale for at andre sløser med oprydning og tilsmudsning eller skader på ejendommen.

#### 13. **Næste møde**

Næste bestyrelsesmøde holdes onsdag d. 13. januar 2021 kl. 19.00