

## Referat fra bestyrelsesmøde i Ejerforeningen Frederiks Plads 8

Mandag den 22. marts 2021, kl. 19:00 – Virtuel møde via Teams

Til stede var: Frederik, Cecilie, Tom og Line

### Dagsorden

1. Godkendelse af referat fra seneste mødet  
Referatet blev godkendt uden bemærkninger.

2. Siden sidst - Opfølgning på:

#### **El-døre**

Der er monteret automatiske døre, og ejerforeningen har afholdt omkostninger hertil. Bestyrelsen har modtaget positive respons efter monteringen, og pt. er der ikke konstateret nogle udfordringer.

#### **Elevatorer – fejl og mangler**

Der opleves løbende udfordringer med den store elevator, som til tider er uden drift, hvilket resulterer i, at ejendommens beboere ofte må vente længe på en elevator. Når der opstår stop næste gang, tilkaldes tekniker med henblik på at tjekke log, så årsagen til fejlen kan findes. Tom kontakter tekniker i tilfælde af stop igen.

Ved næste servicebesøg skiftes manglende/defekte pærer.

#### **Vicevært service**

Bestyrelsen har løbende dialog med viceværten angående forbedring af service, herunder rengøring i bygningen, da der fortsat er udfordringer med at leve op til de aftalte vilkår – særligt vedr. rengøring. Tom følger op med viceværten.

#### **Duesikring – Hvor står vi**

Der er problemer med duer, hvor der er tagterrasser. Det er muligt at opsætte et bræt eller et net, for at eliminere problemet. Vi afventer fortsat reaktion med Henrik Plovst og Domis. Frederik har løbende dialog omkring emnet.

#### **Opfølgning på aflukning af nødudgang fra p-kælder niveau K1 og K2**

Grundejerforeningen er ved at etablere adgangsstyring på dørene. Når hele løsningen/nøglebrik er etableret, følger Frederik op på, om løsningen fungerer. Da det pt. alene er ejerforeningen, der afholder omkostninger til opgangen/skakten, er det væsentlig, at det alene er beboerne i nr. 8, der får adgang til at benytte opgangen/får adgang via nøglebrik. Hvis ejendommens erhvervslejere skal tildeles adgang, må det være fair, at alle tager del i omkostningerne forbundet med vedligehold og lign.

3. **Nedfaldne loftsplader**

Der er konstateret nedfaldne loftsplader i stueplan og på 4. sal. Frederik følger op med viceværten og beder ham montere disse. Vi afventer herefter effekten efter monteringen af de automatiske døre, som gerne skulle mindske risikoen for, at pladerne falder ned fremadrettet.

#### **4. Vandskader – Der er opstået flere heraf**

Der er konstateret vandindtrængen i et par af de sydvendte facader i ejendommen. Skaderne meldes til NCC løbende, da det er dem, der har bygget ejendommen. Opleves der vandindtrængen, bør beboerne meddele dette til NCC.

#### **5. Udvalg vedr. udsmykning af FP8 – Hvilke motiver skal vi have / økonomi.**

Tom har bestilt test af henholdsvis lærred, akryl, aluminium og træ, som nu er leveret. Vi skal have set på, hvilken løsning, der fungerer bedst økonomisk og ser pæneste ud. Vi finder derudover hver især motiver, som kunne være interessante for ejendommen. Beslutning herom træffes snarest.

#### **6. Ventilation i ejendommen – herunder ny servicekontrakt med kulfiltre.**

Vi afventer udspil til samlet aftale mellem Domis og Airteam, som umiddelbart lægger op til at inkludere nye kulfiltre, og udskiftning af trådnæt ved indsugning. I den forbindelse afventes også nye tilbud på servicekontrakter. Afventer forhandling mellem de involverede parter – Frederik har løbende dialog med Domis og Airteam.

#### **7. Affaldssug – aktindsigt mv**

Der er afholdt et møde med AffaldVarme Aarhus og der er kommet et udkast til referat fra dette. Vi i bestyrelserne på Frederiks Plads er ikke enige i referatet, hvilket er meddelt til AffaldVarme Aarhus. Vi har ikke modtaget et klart svar på vores spørgsmål. Derfor har Tom siden sidst søgt aktindsigt i drøftelserne mellem Kommunen og AffaldVarme. Heraf og ved samtaler med Teknik og Miljø kan det udledes, at de vil afsøge mulighederne for brug af affaldssug, som kan håndtere alle sorteringskategorier/fraktioner. Der mangler fortsat afklaring. Tom følger op løbende.

#### **8. Fordeling af omkostninger FP generelt, herunder teknik**

Frederik har sammen med de andre ejerforeninger på Frederiks Plads, løbende drøftelser og korrespondance med grundejerforeningen og NCC omkring afholdte omkostninger til f.eks. tekniske mangler, herunder elevator, brandslanger, udendørsbelysning på pladsen, vedligehold, licenser og spuns mv. på fællesarealer. Frederik fortsætter drøftelserne.

#### **9. Teknik og opfølgning herpå første erfaringer med John og de andre Ejerforeninger**

Der er indtil videre konstateret stor fordel i at få John til at hjælpe med at få styr på kvaliteten af viceværtens arbejde. Samarbejdet på timebasis fortsættes indtil videre.

#### **10. Eventuelt**

##### **Generalforsamling**

Ligesom sidste år afventes indkaldelse og afholdelse af generalforsamling, da det pt. ikke er muligt at gennemføre grundet corona-restriktionerne. Hvis det bliver muligt, arbejdes der på at afvikle generalforsamlingen på samme vis som sidste år nede i restauranten i stueplan. Hvis restriktionerne tillader det, bestræber vi os på at indkalde til ordinær generalforsamling ultimo maj. Der følges op på næste bestyrelsesmøde.

##### **Gennemgang af udvendige mursten**

Nr. 26 har konstateret udfordringer med, at dele af de udvendige mursten "skaller" af. Vi arbejder på at modtage billeddokumentation fra nr. 26, hvorefter vi vil orientere beboerne i nr. 8 og opfordre alle til at efterse udvendige mursten ude fra altanen for at se, om dette også er en udfordring ved nr. 8. Frederik følger op og skaffer billeder, hvorefter bestyrelsen vil orientere beboerne.

### Lugtgener fra restauranten

Der opleves løbende lugtgener, som skønnes at stamme fra restauranten. Lugten er udpræget i stueplan og på fællesarealerne ved elevatorerne. Vi følger op på problemet med Domis. I tilfælde af gener igen kontaktes Tom, som opfordrer til at sende billeder, hvis vi kan dokumentere hvor det kommer fra.

### Revidering af husorden

- **Gasflasker:** Frederik er i dialog med nr. 26 angående opbevaring af gasflasker på altanerne henset til risiko for, at gas kan sive fra slangerne som følge af udsving i temperaturer mv. Det overvejes, hvad ejerforeningens holdning skal være, og hvorvidt det skal indgå i husordenen, når vi har gennemgået reglerne herfor.
- **Blokering af automatiske døre:** Husorden skal opdateres, så det fremgår, at de automatiske døre ikke må blokeres, da dette kan forårsage, at de går i stykker. Dette kan medføre udbedringsomkostninger for ejerforeningen, og bestyrelsens holdning er at det i princippet bør være den, der forårsager skaderne, der skal afholde udbedringsomkostningerne. Vi gør derfor igen opmærksom på, at det ikke er tilladt at blokere dørene.
- **Rensningspligt af dræn på altaner:** Beboerne har pligt til at rense dræn på altaner og terrasser, hvilket også medfører erstatningspligt ved vandskader. Overløbsdræn findes under terrassebrædderne, primært ved siden af nedløbsrør fra etagen ovenover.
- **Justering af ventilationssystemet.** Det er ikke tilladt at justere på indstillingen af sug, da det kan påvirke lufttrykket og udsugningen i resten af bygningen.
- **Tilsmudsning af fællesarealer,** ikke renlige husdyr osv. så vil regning videre sendes.
- **Affaldsskakt/plasticposer:** Der må ikke smides løse/åbne plastikposer i affaldsskakten, da dette kan blokere ventilation mv. i skakten og medføre lugtgener og blokering af affaldsskakte mv.

Line laver udkast til opdateret husorden. Tom fremsender seneste version

### 11. Næste møde

Næste møde afholdes onsdag den 21. april – enten virtuelt over Teams eller hos Tom.

Referent

Line