

Referat fra bestyrelsesmøde i Ejerforeningen Frederiks Plads 8

Onsdag den 21. april 2021, kl. 19:00 – Virtuel møde via Teams

Til stede var: Frederik, Cecilie, Tom og Line

Dagsorden

1. Godkendelse af referat fra seneste møde.

Referatet blev godkendt uden bemærkninger.

2. Siden sidst

Opfølgning på:

Vicevært service

Kim i nr. 26 indkalder til fællesmøde i ejerforeningerne med Martin Pedersen angående serviceniveau mv.

Duesikring – Hvor står vi

Frederik følger op med John i forhold til en løsning.

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

Ny aflukning fungerer nu. Der skal nu bruges nøglebrik for at komme ind i trappeskakten, og det burde således alene være beboere og erhvervslejere, der nu har daglig adgang til at benytte skakten. Ved situationer hvor der er behov for at bruge trappeskakten som nødudgang er dette stadig muligt.

Derudover igangsættes arbejde med at få monteret automatisk dør ind til parkeringsarealet på K3 fra trappeskakten, da dette nu er den eneste dør (som udelukkende er til brug for ejerforeningens beboere i nr. 8), der ikke har påmonteret en automatisk dør. Frederik tager kontakt til montøren.

Nedfaldne loftsplader

John Nordvig, er sat på opgaven og undersøger det nærmere. Ejendommen gennemgås for nedfaldne loftplader, arbejder på lamper og sparkeplader til døre i fællesarealer.

Affaldssug

Der har ikke været henvendelser fra AffaldVarme siden seneste referat. Tom er blevet kontaktet af COWI angående udfyldelse af spørgeskema om den fremadrettede håndtering. Bestyrelserne på tværs af Frederiks Plads arbejder sammen om at få AffaldVarme til at droppe lukning for tømning af affaldssug

3. Vandskader – Der er opstået flere heraf, hvem er p.t. involveret heri.

Der er konstateret vandindtrængen i lejligheder med sydvestvendte altaner. Udfordringen er størst i lejlighederne under tagterrasser. Derudover er der konstateret vandindtrængen visse steder ved gavlvinduer og dørpartier (igen sydvestvendte).

Derfor har NCC indledt udbedring på alle 3 bygninger:

- Gavlvinduer, der vender sydvest skal afmonteres, hvorefter der skal ske udbedring og genmontering
- For lejligheder med tagterrasser skal dørpartier afmonteres, udbedres og genmonteres.

De berørte ejere/lejere kontaktes direkte med henblik på at aftale tidspunkter for udbedring mv. snarest.

Bestyrelsen er i god dialog med Domis omkring udbedring, som skal varetages af NCC. NCC har påbegyndt arbejderne.

4. Udvalg vedr. udsmykning af FP8 – Hvilke motiver skal vi have økonomi.

Der er igangværende drøftelser om, hvilke billeder, der skal vælges. Det overvejes at medtage punktet på generalforsamling.

Bricks, Domis og Nicolai Hommelhof kontaktes med henblik på at indhente potentielle motiver af bygningerne/området. Tom tager kontakt.

5. Varmeregning Frederiks Plads 8

Bestyrelsen er blevet kontaktet af et par beboere angående forhøjet varmeregning. Efter at have undersøgt det nærmere har bestyrelsen konstateret, at varmepriserne i Aarhus Kommune er steget med op mod 20 pct.

Der er konstateret en mindre stigning i bygningens samlede forbrug, men ikke noget, der giver anledning til yderligere undersøgelser.

6. Lugtgener fra restaurant og i kælder

Der opleves fortsat lugtgener fra restauranten. Særligt i stueplan. Restauranten er gjort opmærksom på, at de skal holde døren lukket ind til restauranten.

Bestyrelsen gør igen restauranten opmærksom på, at døren skal holdes lukket, da det er en branddør. Bestyrelsen afventer nærmere undersøgelse.

Derudover lugter der pt. af kloak/affald i kælderen på niveau -1. Dette skyldes formentlig manglende gennemstrømning af væske, den tidligere vicevært var god til at sørge for at påfylde afløbene i teknikrum mv. Frederik tager kontakt til den nuværende vicevært.

7. Rengøring af altaner efter byggestøv NCC?

Bestyrelsen opfordrer til, at beboerne tager direkte kontakt til NCC (Esben Jørgensen på mail ejr@ncc.dk, Telefon: 29 20 50 93) med henblik på en eventuel aftale, såfremt de er påvirket af støv m.v. fra byggepladsen, da NCC har ytret, at de godt vil investere i det gode naboskab.

8. Tilgang til regnskab online tilbud fra Vidar.

Vidar har kontaktet bestyrelsen med mulighed for at få en online adgang til at kunne tilgå poster og regnskab for bestyrelsen mv. Dette koster 175 kr./mdr. Bestyrelsen har vurderet, at der ikke er behov herfor, da der allerede nu er et godt samarbejde med Vidar, hvis der er spørgsmål til regnskab/bilag osv.

9. Ventilation i ejendommen – herunder ny servicekontrakt med kulfiltre.

Der er et par beboere i lejligheden, der har fået ventilationen tilpasset via direkte kontakt til Airteam. Hvis beboere kontakter Airteam, eller andre teknikere direkte, afholder den enkelte beboer selv omkostningen hertil.

Det er ikke tilladt at indstille på ventilationen selv, da dette kan påvirke ventilationen i den resterende del af ejendommen. Hvis beboere oplever støjgener eller lign. fra udsugningen, kan udsugningsventilen afmonteres og renses – hvilket bestyrelsen opfordrer til så længe at det sker uden at der sker en ændring på justeringen af den givne ventil.

Derudover arbejdes der på en ny servicekontrakt med Airteam (i samarbejde med alle tre ejerforeninger), herunder årlige tjek af system, brandspjæld mv.

10. Generalforsamling herunder regnskab og budget. Mødedato skal fastlægges.

Det er besluttet, at generalforsamling afholdes den 31. maj kl. 18 i restauranten i stueplan til spisning, efterfulgt af generalforsamling. Tom kontakter Vidar med henblik på rettidig indkaldelse inklusiv dagsorden med forslag til ny/opdateret husorden.

Bestyrelsen gennemgik årsregnskabet, og har tilrettet formuleringer heri. Tom får dette tilrettet hos Vidar/revisor.

Vidar har udarbejdet budget, og vi er i dialog med Vidar om indholdet heraf. Frederik og Tom løber budgettet igennem og rækker ud til Vidar.

Bestyrelsen foreslår, at bidraget til ejerforeningen øges med 2% i takt med inflationen for at sikre, at ejerforeningen er likvid i tilfælde af behov for at udskifte elevator eller øvrige større investeringer/ reparationer. Budgettet fremlægges på generalforsamling.

11. Husorden – forslag til ændringer

Bestyrelsen gennemgik forslag til opdatering af husorden. Forslag til opdateret husorden medtages til godkendelse på generalforsamling.

12. Fordeling af omkostninger FP generelt, herunder teknik- opfølgning

Der er ved at blive arrangeret møde med Grundejerforeningen omkring fordeling af omkostninger.

13. Eventuelt

- Nødbelysning i bygningen brænder konstant. Fejlen formodes opstået i forbindelse med etablering af erhvervslejemålene. Der pågår fortsat undersøgelser. Frederik har dialog.
- Fugt på gulv i kælder: Der er flere gange konstateret fugt på belægningen i K3. Udfordringen lader til at være i pumpebrøndene, der har været helt tilstoppede med fedt. Dette undersøges nærmere med John og i samarbejde med Domis. Domis og Henrik Plovst har konstateret, at der er sket en fejl ved etablering af fedtudskiller i erhvervslejemålet. Dette udbedres uden omkostning for ejerforeningen.

14. Næste møde

Næste møde er generalforsamling kl. 18. Bestyrelsen mødes kl. 17:30.

Referent

Line