

Beretning for de senest forløbne år 2020 samt 2021

På sidste års generalforsamling valgte vi 2 nye bestyrelsesmedlemmer ind, Line og Cecilie. De er blevet kastet ind i bestyrelsens arbejde og har gennem året bidraget meget til, at den ejendom som ejerforeningen repræsenterer holdes i rimelig opdateret stand, inden for de vedtægter vi nu en gang arbejder ud fra. Således har Cecilie overtaget opdateringer på vores hjemmeside, da Alma desværre måtte melde fra. Line, som har en juridisk baggrund, har måttet hjælpe den øvrige bestyrelse fagligt når, der har været behov herfor. Ligesom hun har ydet et stort arbejde med at få opdateret forslaget til ny husorden, som er til afstemning senere på generalforsamlingen. Ydermere så har både Line og Cecilie tilbudt at tage en ny tårn på 2 år i bestyrelsen, så det er vi jo super glade for, da det jo betyder, at det er interessant at arbejde med, og at man gerne vil være med til at fortsætte arbejdet. Vi vælger helt at se bort fra, at vi ikke har kunnet afholde den julefrokost i bestyrelsen som vi lovede, da de blev valgt ind. Men vi håber, at det så kan blive til en stor bestyrelsesfrokost, så snart vi med rimelighed kan mødes til fysiske møder, med nogen som er udenfor hver enkelt bestyrelsesmedlems Covid-19 boble.

Vi skylder også Alma en stor tak for hendes arbejde i bestyrelsen, da det jo er hendes fortjeneste, at vi har en hjemmeside i dag, som vi i bestyrelsen faktisk er stolte af at have, da vi her kan kommunikere ud om en del af vores arbejde, så I kan følge med i hvad der sker omkring ejendommen, og ja vi kunne godt få referater på lidt hurtigere, men det er jo en opgave vi skal udføre efter normal arbejdstid, så vi ønsker ikke at lægge noget op inden alle i bestyrelsen har haft mulighed for at kommentere det, derfor kan der godt gå et stykke tid inden den kommer på, men vi gør vores bedste.

Så har vi Frederik, ham har vi nok drevet lidt rovdrift på i løbet af året, men I har fået en overordentligt stor arbejdsindsats fra hans side i løbet af året, også mere end man med rimelighed kan forlange. Bestyrelsen er Frederik dybt taknemmelig for det store arbejde, han har udført, og den kæmpe hjælp det er, at vi har en håndværksmæssig fagperson, som tilmed er uddannet ingeniør at trække på og sparre med omkring tekniske opgaver, indhentning af aktindsigter, ansøgning om tilladelser til installationer, opfølgning på teknik med håndværkere, herunder indhentning af tilbud på installationer og vedligeholdelse af ejendommen og vi kunne blive ved.

Jeg håber virkelig, at I som ejere sætter pris på det store arbejde, der bliver udført for jer, og det har i 2020 samt starten af 2021 været rigtigt meget, hvilket jeg vil komme tilbage til senere.

I 2020 har vi i bestyrelsen fået installeret et kalkspaltningsanlæg, hvilket blev gjort umiddelbart før generalforsamlingen sidste år. Vi har en tro på, at dette kan være med til at reducere kalkbindingen i alle vandrør i bygningen, så vi ikke skal have disse eller pumper m.v. skiftet så ofte som det ellers kunne forventes.

Vi har ligeledes fået installeret dørautomatik på entredøren. Dette skyldes, at den mekaniske opsætning vi havde skulle vedligeholdes med efterspændinger. Herudover var det nødvendigt at have et kraftigt tryk på døren, når den skulle lukkes, ellers ville døren ikke blive lukket, når der var kraftig blæst.

I 2020 er der blevet forhandlet med forsikringsselskaber omkring en voldsom stigning i præmien. Dette har medført, at vi måttet skifte forsikringsmægler, da vi ikke kunne få de tilbud hjem, vi ønskede gennem den tidligere. Det har dog ikke ændret, at vi får en højere forsikringspræmie og, at vi bibeholder samme selskab, da vi ikke kan få tilbud fra andre, da det kræver, at en p-kælder under bygningen skal underlægges forsikring i samme selskab.

Bestyrelsen har måttet håndtere en større udskiftning af postkasser efter en påkørsel, men det lykkedes faktisk at få håndteret, til trods for stor skepsis fra den forsikringselskabet havde givet opgaven. Så stor tak for samarbejdet fra ca. halvdelen af bygnings lejligheder.

Bestyrelsen har fået gennemført en installation af udendørs lamper for de ejere, som har ønsket dette, ud fra de krav som C.F. Møller har haft til installationen.

Der har været flere tilfælde af ubudne personer i trappetårnet. Bestyrelsen har derfor arbejdet for at få lukket for offentlig adgang hertil. Efter mange henvendelser er det lykkedes at få grundejerforeningen til at lukke af for offentlig benyttelse således, at kun beboere og erhvervslejere med adgangsbricker kan benytte trapperne og elevator, med mindre det er i forbindelse med nødudgang, hvor alle vil kunne gøre det. Det er dog lavet således, at brug af nødudgang giver en alarmmelding, så vagt tilkaldes.

På ejendommene på Frederiks Plads er der desværre sket vandskader, specielt når regnen slår ind fra syd. Bestyrelsen har været meget opmærksomme på, at der sker fremdrift på reparation heraf, men det har været svært at konstatere hvori fejlen ligger. Derfor har NCC været nødt til først at afvente, at der ikke er frostvejr herefter, at det ikke regner, så de kan få afmonteret ydervægge for at konstatere årsagen. Det er vigtigt for bestyrelsen, at der IKKE er nogen som privat forsøger at påvirke dette reparationsarbejde, da vi klart har fået oplyst, at indblanding vil betyde et øjeblikkeligt stop for reparationsarbejdet, hvorefter ejendommene vil stå uden mulighed for at hjælpe de berørte lejligheder. Det er indtil videre bestyrelsens indtryk, at NCC gør alt hvad der er muligt for at finde en løsning, men de har ligesom os alle sammen været ramt af dårlige vejforhold.

Ejendommen Frederiks Plads 8 har været mere og mere plaget af fugle, især duerne har været en plage. Der er desværre en konstruktion af ejendommen som gør, at duerne har fundet vej ind under terrasser hvor de forsøger at lave reder. Bestyrelsen har søgt efter en løsning herpå, men det har ikke været muligt at finde nogle løsninger, som vi har vurderet bedre end den løsning, som er blevet godkendt af arkitekterne på de andre ejendomme. Der er derfor blevet installeret due-pigge ved alle terrasser samt på øverste kant af huset, hvorved vi håber, at det ikke skæmmer bygningen samtidigt med, at det holder fuglene væk fra at kravle ind under terrasser, med risiko for at de ødelægger tagpap m.v.

Vi har i løbet af 2020 afholdt 9 bestyrelsesmøder (de fleste på video!) samt mange møder med de andre foreninger. I kan finde referat af vores møder på vores hjemmeside. Der vil I også kunne se nogle af de ting, vi har måttet arbejde med i løbet af året. Ting som vi egentligt syntes burde være unødvendige, hvis vi alle følger de vedtægter og den husorden, vi har - samt almindelig pli. Det er desværre ikke det, vi altid oplever!

Det er mere reglen end undtagelsen, at dem der konfronteres med overtrædelser af reglerne for bygningen nægter, at det har med dem at gøre, for at undgå at få en regning herpå. Bestyrelsen har i adskillige tilfælde konstateret dette, når det drejer sig om tilstopning af affaldsskakter, hærværk på elevator, sorte mærker eller skrammer på vægge og døre, spild af væsker på gulve og i elevatorer, hunde som tisser i elevator og op ad ejendommen, placering af sko og andet på gangarealer, eller uge efter uge sviner gangarealer til med jord fra golfvogn eller andet og mange andre ting. Er det virkelig rimeligt, at vi skal bruge tid på at håndtere dette i bestyrelsen, og er det overhovedet forventeligt at beboere lader hånt om de fælles retningslinjer, vi har og almindelig orden og pli – det syntes vi IKKE. For dem, der ikke passer på ejendommen, har vi formuleret husordenen lidt mere konkret, så dem, der ikke ønsker at deltage i fællesskabet forstår, at de skal betale for, at de uønskede ting, de påfører ejendommen, bliver fjernet og rengjort. Det betyder også, at dem der udlejer lejligheder vil blive pålagt at betale for lejernes skader og svineri, så I skal huske at skrive det ind i lejebetingelserne.

Vi har derfor i bestyrelsen drøftet det og besluttet, at vi forfølger enhver, herunder gæster i ejendommen, som ikke lever op til de fælles beslutninger og regler vi har. Og dem, som laver skader og tilsmudser ejendommen uden at rydde op efter sig, skal konfronteres med det og betale for det det koster, at få konstateret hvem, der er skadesvolder og reetablering af ejendommen herunder rengøring.

Er det noget vi syntes er rimeligt, at vi skal håndtere som bestyrelse – NEJ, det bør vi alle være med til at håndhæve, så I skal også hjælpe med at påpege, når nogen ikke gør som vi forventer og bør kunne kræve af dem.

Men det, der har været bestyrelsens beslutning her er, at vi ikke ønsker at sende regningen for andres svineri videre til fælleskassen. Det betyder, at vi bruger de midler, der er nødvendige for at finde synderne, men desværre kan vi ikke altid konstatere det på video, så hjælp os med at holde ejendommen pæn og indbydende.

Det har også den konsekvens, at vi desværre må bruge den laveste fællesnævner, så det som nogle ejere/beboere syntes er pænt og godt kan være på gangene – måske også ser fint ud i bestyrelsens øjne, men vi har været nødt til, at administrere efter de regler, som er i vedtægter og den vedtagne husorden. Det har vi heller ikke kunnet eller villet give dispensation fra. Derfor er det også vigtigt, at I når formanden kommer på valg, tager stilling til den nye husorden og den praksis vi hidtil har haft, idet han ved genvalg har tænkt sig at følge den linje, som hidtil er blevet anlagt af bestyrelsen.

Vi har også i bestyrelsen behandlet udsmykningen, som blev omtalt på sidste års generalforsamling. Det har medført, at vi har valgt at hænge billeder op på alle gangarealer for at markere, at vi ikke ønsker at nogen stiller noget op af vægge m.v. Bestyrelsen er ved at indsamle billedmateriale for og omkring Frederiks Plads, som vil blive trykt på de billeder, der hænges op. Under eventuelt vil vi vise den valgte billedtype.

Ud over at varetage ejendommens drift har vi i løbet af de seneste måneder sammen med de andre beboelsesbygninger i ejendommen været i gang med at granske regnskaber og drift af grundejerforeningen. Det har udmøntet sig i en stor rapport, som specielt Frederik har ydet en ekstrem stor arbejdsindsats for at få lavet. Denne er blevet gennemgået med bestyrelsen for grundejerforeningen, inden den generalforsamling i grundejerforeningen som vi var blevet indkaldt til torsdag den 27/5-21. Da gennemgangen var færdig efter ca. 4½ time, besluttede bestyrelsen for grundejerforeningen sig for at udskyde generalforsamlingen, da både de og vi har brug for at få svar på de fordelinger og mangler, vi har påpeget i driften. Derfor er generalforsamlingen udskudt i ca. 1 måned.

Vi har i ejerforeningen også gennem året deltaget i flere møder omkring affaldssug. AffaldVarme Aarhus har foreslået byrådet at afskaffe affaldssug i Aarhus, hvilket for vores ejerforening vil betyde, at vi må nedlægge affaldsskakte og bringe husholdningsaffald til molokker i nærheden (så som Jægergårdsgade).

Vi har haft møder med rådmanden og foretræde for teknisk udvalg. Vi har haft adskillige interne møder i ejerforeningerne og med andre interessenter indenfor skraldesug. Det er lykkedes at få taget afskaffelsen ud af det forslag til affaldsplan som AffaldVarme ønskede gennemført, men det er kun sendt tilbage for at blive undersøgt endnu en gang, da vi har påpeget mange mangler i grundlaget i det materiale som AffaldVarme har lavet til teknisk udvalg. Frederiks Plads 8 har været repræsenteret med formanden og næstformanden. Vi er indtil videre stadig omfattet af udarbejdelsen af en objektiv rapport omkring anvendelse af affaldssug – det er dog vores opfattelse, at Affald/Varme stadig gør hvad de kan for at få afskaffet ordningen i Aarhus. Derfor har det været vigtigt for os at få konsulenthuset, der laver rapporten, til at skifte konsulent ud, da den foregående efter vores opfattelse har været meget forudindtaget i sin holdning hertil. Dette er lykkedes for os, men vi har haft mere end svært ved at være medbestemmende i

præmisserne for undersøgelsen, så der er stadig overhængende risiko for, at vi mister muligheden for at bruge vores affaldsskakte på sigt (2-10 år).

Jeg har været langt omkring og vil igen opfordre til at se på vores hjemmeside for informationer, støtte bestyrelsens forslag til ny husorden, og komme med informationer, som I måtte have omkring affaldssug, hvis det hjælper på vores sag.

Derfor er der nu tid til eventuelle spørgsmål og kommentarer til bestyrelsens årsberetning. Herudover håber jeg, at I vil anerkende det arbejde bestyrelsen har udført for jer.

Fremlagt på Ejerforeningen Frederiks Plads 8's generalforsamling den 31/5-2021 af

Tom Amby