

# Referat fra bestyrelsesmøde i Ejerforeningen Frederiks Plads 8

Onsdag den 18. november 2020, kl. 19:00 – Virtuel møde via Teams

Deltagere: Tom, Frederik, Alma, Cecilie og Line

## Dagsorden

1. Godkendelse af referat fra seneste møde.  
Referatet blev godkendt uden anmærkninger. Alma lægger referatet på hjemmesiden.

2. Siden sidst  
Opfølgning på:

Lamper på altan – manglende bestillinger

Hvis folk har fortrudt, er det muligt at komme med runden i nr. 26. Der skrives til alle beboere herom gennem Vidar – Frederik laver tekst hertil

El-styring af fordør – periodiske problemer med at åbne om natten

Døren skulle være ordnet nu. Hvis der mod forventning fortsat er nogle, der oplever problemer, bedes de kontakte bestyrelsen via bestyrelsens mail [fp8bestyrelse@frederikspladsaarhus.dk](mailto:fp8bestyrelse@frederikspladsaarhus.dk).

Møde i Samarbejdsudvalget

Der har været i samarbejdsudvalget

Punkter drøftet på mødet:

- Skraldesug: Der har været møde hos rådmanden vedr. skraldesug. Forholdet er sendt i udvalg efter byrådsbehandling og handicaprådets involvering. Det forventes, at der indkaldes til udvalgsmøde i teknisk forvaltning.
- Fordeling af omkostninger – se bemærkninger nedenfor
- Forsikringer – se bemærkninger nedenfor
- Tilsmudsning på fællesarealer – se bemærkninger nedenfor
- Dør i trapeopgang mellem K3 og hovedbygningen.

Elevatorene – fejl og mangler

Generelt har elevatorerne fungeret fint siden sidste møde. Der er dog igen inden for de seneste par uger oplevet driftsstop med den store elevator. Tom har været i dialog med teknikeren, og der er bestilt reservedele.

Bestyrelsen har fået oplyst, at NCC har betalt for ekstra garanti på elevatorer idet de blev brugt som byggeelevatorene. Tom kontakter NCC for at få oplyst hvilke udvidede garantier der er betalt for.

Vandtryk reguleret

Vandtryk reguleres 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.

Vand der drypper på mellemgang i K1

Vandet kom fra boring i restauranten. Dette ser ud til at være bragt i orden nu.

Manglende afkøling af fjernvarmevand

AffaldVarme har meddelt, at ejerforeningen vil blive opkrævet ekstra omkostninger, hvis ikke returvandet nedkøles yderligere, da afkølingen har været for lav siden juni måned 2020.

Vand køles via ramperne, og derfor burde det ikke være et problem.

Undersøgelser indikerer, at problemet er opstået, i forbindelse med etableringen af det nye erhvervslejemål, og skyldes formentlig en fejlagtig VVS-installation. Hvis ejerforeningen ikke når at afkøle fjernvarmevandet nok resten af året, er det bestyrelsens opfattelse, at en eventuel ekstraregning skal betales af Domis/VVS underleverandør eller den pågældende erhvervslejer.

Brandøvelser på Frederiks Plads

Der er afholdt brandøvelser i beboelsesejendommene på Frederiks Plads, efter branden i restauranten i nr. 16. Brandvæsenet har mærket installationer op i forbindelse med øvelsen, som i øvrigt er forløbet meget tilfredsstillende.

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

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

I nr. 26 har de fået etableret duesikring, hvilket har afhjulpet problemet der. Sikringen er af plastic, som er konstrueret på en måde, så duerne ikke kan lande.

Næste step er, at Tom skaffer billeder mv., så vi får mulighed for at vurdere, om det overhovedet kan lade sig gøre at montere det (hensyn til arkitekt godkendelse). Punktet medtages på næste møde.

### 4. Tilsmudsning af fællesarealer samt efterladenskaber på gange m.v.

Fra byggepladsen

Der er generelt meget rod på fællesarealer, som vi allerede i dag bruger omkostninger på at rydde op efter. Bestyrelsen opfordrer alle beboere til at rydde op efter sig, og bemærke og påpege hvis andre ikke gør det.

Der er meget støv fra byggepladsen, hvor NCC bør være klar over, at der er indsug/ventilation i stueetage i bygningen lige over for byggepladsen. Dette medfører at vores filtre bliver stoppet til af støv, og vil give ekstra omkostninger til rengøring mv. Det er bestyrelsens opfattelse, at NCC bør være med til at bære omkostningen til rengøring heraf. Frederik tager kontakt til NCC.

Øvrig tilsmudsning

Generelt rod og tilsmudsning – nogle beboere er for dårlige til at rydde op efter sig selv.

Hundetis er fortsat et problem uden for indgangspartiet. Alle opfordres til at medvirke til, at hunde ikke tisser lige ved indgangspartiet. Der gøres opmærksom på, at det er i strid med vedtægterne og kan give anledning til et påbud, hvilket ved gentagelser kan medføre udsættelse af lejligheden, både lejere og ejere.

5. Udvalg vedr. udsmykning af indgangsparti

Det seneste er, at der har været et møde med vedkommende, der har lavet udsmykningen i nr. 26. Der er målt op mv., og pt. afventes et tilbud. Alma følger op.

En anden løsning kunne være ophæng af billeder mv., som er en billigere løsning, da disse kan genbruges når der skal males i indgangspartiet.

6. Forsikring – manglende respons fra mægler – valg af ny mægler

Tom har accept fra de øvrige ejerforeninger til at opsig den nuværende aftale med forsikringsmægler. Det er aftalt med forsikringselskabet Alm.Brand, at ejerforeningen har fået udskudt opsigelsesvarslet til 31.12.20.

Udfordringen er pt., at der ikke er nogle forsikringselskaber, der vil have bygningerne alene, hvis ikke også de står for forsikringen af P-kælderen. Pt. er det selskabet, Ensure, der er forsikringsmægler for Grundejerforeningen. Der arbejdes derfor nu videre med at lave en fælles aftale med mægler på Frederiks Plads, så ejerforeningen kan få en forsikring på plads inden 31/12-2020.

7. Ventilation i ejendommen, herunder ændring af setup

Frederik har holdt møde med Airteam.

Der er lavet tests på særligt badeværelset. Undersøgelserne viste, at trykket og suget gennem ventilationen på badeværelse og i køkken fungerer efter hensigten, som forudsat ved etableringen af systemet – faktisk endda med lidt højere effekt end forventet.

I forbindelse med undersøgelserne, er det konstateret, at der på K1 er fjernet en del rør mv. (drastiske ændringer) i forbindelse med etablering af erhvervslejemålene – det er en anden leverandør(end Airteam), der har stået for etablering af ventilation hos erhvervslejerne.

Airteam justerede trykket, hvilket har betydet en målbar forskel (det blev målt efter justeringen i Frederiks lejlighed).

Det er muligt, at der er fjernet en lyddæmper i kælderen. Dette burde dog betyde øget støj fra ventilationen.

Frederik undersøger forholdet nærmere.

8. Effekter fjernet fra gange i forbindelse med malerarbejde og kommende brandøvelser

Der er udleveret nogle af de indsamlede effekter mod betaling af omkostninger i forbindelse med indsamling og udlevering. Bestyrelsen ønsker ikke, at påføre andre ejere omkostninger forårsaget af, at nogen ikke overholder vedtægter, husorden eller brandmyndighedernes anvisninger.

9. Affaldssug – opsigelse af ordning – Byrådsmøde / udvalg, samt møde med tekniker fra AffaldVarme

Frederik har haft møde med tekniker fra AffaldVarme vedr. affaldssug. Der er drøftet forskellige løsningsforslag omkring etablering af affaldsanlæg/containere i kælderen, da affald fremadrettet skal sorteres yderligere end i dag. Hvis der skal lade sig gøre med containere i et omfang, der matcher bygningens kapacitet, indebærer det, at der skal udvides skraldtrum og døre mv. i

kælderen, for at skabe plads til tilstrækkeligt mange flytbare containere herudover skal der laves aftale om at nogen skal køre containere ud af kælderen på ugebasis, når disse skal tømmes.

Da løsning omkring containere ikke er gangbare, er AffaldVarmes eneste løsning at der etableres yderligere molokker omkring Frederiks Plads, og at affaldssuget afblændes.

Der blev også drøftet muligheden for, at der betales et ekstra gebyr for at beholde affaldssuget, som kommunen herefter (mod gebyr) fortsat skal sørge for tømning af.

Kommunen er ikke umiddelbart kommet med brugbare forslag, og der arbejdes derfor fortsat på at opnå en fælles løsning i samarbejde med de øvrige ejerforeninger og brugere af affaldssug i Århus.

10. Fordeling af el-udgifter i P-kælder m.v. møde med /oplæg til Grundejerforening.  
Udgifterne skal gennemgås med Brian, da det lader til, der er visse omkostninger, Grundejerforeningen og erhvervslejerne pt. ikke betaler til, fx nødbelysning, ventilation mv. Der indkaldes til møde ejerforeningerne imellem, Nicolai (26) og Gry (16) deltager. Alma har meldt sig til at deltage på vegne af nr. 8 – bestyrelsen bakker op herom, og Tom sender indbydelse til Alma.
11. Eventuelt
  - Dør ind til K3 låser pt. ikke, og der er således fri adgang til bilerne i kælderen. Frederik har meldt forholdet til Brian, som har kontaktet låsesmeden for at få problemet løst.
  - Sydhavnen: Kort gennemgang/orientering om nyt lokalplanforslag.
  - Gennemgang fra viceværter: Det er vores opfattelse, at viceværterne ikke lever op til vedligeholdelsesplanen. Der er f.eks. lamper på gangareal på 6. og 4. sal har været sprunget i godt en måneds tid. Desuden er grønne arealer ikke blevet gødet, som ellers foreskrevet i vedligeholdelsesplan. Det følger af vedligeholdelsesplanen, at viceværterne skal gennemgå ejendommen ved to ugentlige besøg. Bestyrelsen rækker ud (Frederik) og påpeger, at de ikke lever op til det aftalte. Der arbejdes med et årshjul til viceværterne, Frederik deltager i udvalget herfor.
12. Næste møde – 10/12-2020 Covid-19  
Det er pt. usikkert, om julefrokosten kan afholdes i december, derfor blev bestyrelsen enige om at holde et ordinært møde, og rykke julefrokost til 2021.