

Referat fra bestyrelsesmøde i E/F Frederiks Plads 16 den 19. december 2022

Tidsrum: 19.00-21.00

Tilstedeværende: Thomas, Alexander, Kent, Diana og Kim

Referent: Diana

Indledende	<p>Bestyrelsen foretog indledningsvis en gennemgang af dagsordenen, der bestod af følgende punkter:</p> <ol style="list-style-type: none">1. Siden sidst og fælles update2. Sultan; status på gener og diskussion af mulige tiltag fra ejerforeningens side3. Kort om økonomi4. Dato for næste års generalforsamling, jf. vedtægternes pkt. 7.3 skal denne afholdes inden udgangen af maj måned5. Kort status vedrørende 5 års gennemgang af fællesarealer6. Diverse7. Hvor og hvornår for næste møde
Ad punkt 1) Siden sidst	<p>Det blev kort drøftet, at der på det seneste har været en del problemer med elevatorerne, der således ikke virker optimalt. Især den lille elevator har sat sig fast et par gange, og den store elevator kører fortsat uden oplysende stemme om etageniveau og døråbning/-lukning. Siden ejendommens færdiggørelse er elevatorerne blevet solgt til NCC med kun 1 års garanti, og problemet er særligt, at elevatorernes elektroniske ”indmad”/chips er forældede, hvorfor man ikke kan få reservedele, da det er udgåede varer ved fabrikanten OTIS. Bestyrelsen følger op på problemet, og tager punktet med på et senere møde.</p> <p>Bestyrelsen drøftede dernæst, at udskiftningen af de defekte dele i ejendommens vinduer foregår pt. Som nævnt på sidste bestyrelsesmøde har producenten erkendt, at der er tale om en produktionsfejl, hvorfor de defekte vinduesdele udskiftes uden beregning i alle relevante lejligheder.</p> <p>Det blev videre kort nævnt, at der ifølge NCC har været en begrænset vandindtrængen på 6. sal på det seneste. Det er en reklamation, vi kan blive ved med at håndhæve.</p> <p>Det blev også kort nævnt, at der stadig indimellem er lugtgener fra kloak på ejendommens kælderniveau K2. Kim tager fat i viceværten og får ham til at hælde vand i kloakkerne noget oftere, da det hjælper.</p> <p>I forhold til solcellerne på ejendommens tag står det i aftalen med viceværten, at de skal rengøres to gange årligt, men det halter lidt med det. Bestyrelsen følger derfor op på dette.</p>

	<p>I parkeringskældrene synes beboerne generelt at tage hensyn til og passe på hinandens biler, når de parkerer, men der er alligevel enkelte bilejere, der godt kan tage mere hensyn. Bestyrelsen kan kun henstille til, at man parkerer sin bil <i>midt i og lige i båsen</i>, så andre ikke ”presses” mod den ene eller anden side og derved får svært ved at stige ind og ud.</p> <p>Bestyrelsen er i øvrigt blevet bekendt med, at ejendommen nr. 8 har rettet henvendelse til Aarhus Kommune vedrørende muligheden for ændring af tømmetider for de skraldebiler, der ca. tre gange ugentligt omkring kl. 05.00 om morgenen højlydt tømmer skraldespande foran bygningen og derved vækker flere beboere. Kommunen har imidlertid ikke villet imødekomme ejerforeningernes anmodning herom.</p> <p>Status i forhold til elladeplasser er endelig, at der forventeligt dannes et ejerladelaug, hvor vi får et fælles tilbud og en fælles infrastruktur på det hele. Fordelen herved er særligt, at vi med ”load-balancing” kan opnå en bedre udnyttelse af strømmen end for bare et år siden. Helt overordnet opnås med ”load-balancing”, at den, der aktivt lader, får elladeplasser, hvorefter den gives videre til den næste.</p>
<p>Ad punkt 2) Sultan</p>	<p>Restaurant Sultan i stueetagen har fået alkoholbevilling og har i udvalgte weekender ændret deres åbningstider. Flere beboere – og særligt dem, der bor tæt på restauranten – har siden da ind i mellem følt sig generet af larm og de lange åbningstider, idet husordenen ikke følges. Bestyrelsen drøftede derfor, hvad Sultan må/ikke må og mulige reaktioner fra bestyrelsens side.</p> <p>Bestyrelsen konstaterede først og fremmest, at Sultan som erhvervslejemål ikke er undtaget de regler, der gælder for ejendommens beboere i øvrigt. Der må derfor heller ikke planlægges arrangementer, der bryder med husordenen.</p> <p>Kim har allerede haft en drøftelse med Ole, der er udlejningschef ved Domis, om problemet. Den tildelte alkoholbevilling i sig selv kan vi ikke gøre noget ved, men Kim og Ole tager et møde med Sultan. Formålet med mødet er at få indskærpet, at Sultan <u>skal</u> overholde husordenen.</p> <p>Update: (Kim): Sultan indvilligede på mødet i at respektere husordenen. De forventer i 2023 at afholde event ca 1 gang per måned (typisk lørdag aften). De er nu opmærksom på at dæmpe lydniveauet, siger de.</p> <p>. Bestyrelsen har enstemmigt den holdning, at alle der ejer eller lejer rum i ejendommen (dvs. også inklusiv erhvervslejemål), skal overholde husordenen.</p>

	<p>Bestyrelsen konstaterede også, at erhvervslejemål er underlagt en skærpet lovgivning. Det blev i den forbindelse drøftet, at bestyrelsen for nuværende ikke kan gøre meget mere ved problemet end at tage mødet med Domis v/Ole og Sultan og på den måde søge at indlede en konstruktiv dialog.</p> <p>Bestyrelsen kan ved konsekvent brud på husordenen, bestyrelsen/ejerforeningen udstede en advarsel til Sultan, som sendes til Domis</p> <p>Der skal dog noget til. Næste skridt bliver derfor – hvis problemet ikke løses – at formulere en skriftlig advarsel til Sultan. Bestyrelsen tager det alvorligt, hvis vi modtager skriftlige klager fra ejendommens beboere, da bestyrelsen på dette grundlag bliver påtaleberettiget på vegne af klager.</p> <p>Ud over ovennævnte problematik har flere beboere og bestyrelsen kunnet konstatere, at Sultan har opstillet et udeareal, herunder beskyttelseskærme og plantekrækker mv., som er opkøbt fra et konkursbo. Det areal, som effekterne er opstillet på, er grundejerforeningens, og Kim vil derfor tage det op på næste møde i grundejerforeningen.</p>
<p>Ad punkt 3) Økonomi</p>	<p>På næste bestyrelsesmøde drøftes punktet omkring økonomi mere indgående, idet bestyrelsen så har modtaget alle tal efter årsafslutningen.</p> <p>Bestyrelsen drøftede dog alligevel kort ejerforeningens økonomi med henblik på at afdække, om noget burde/kunne gøres anderledes i næste regnskabsår, da de foreløbige tal lægger op til et underskud på ca. 145.000 kr., der primært skyldes følgende:</p> <ul style="list-style-type: none"> - for <u>det første</u> overskrides regnskabsposten el med ca. 100.000 kr., der dog er mindre end frygtet, og - for <u>det andet</u> overskrides regnskabsposten serviceabonnementer (herunder bl.a. ventilationsanlæg) med knap det resterende beløb. <p>Omvendt har vi i 2022 betalt mindre til bl.a. udgiftsposten vicevært end tidligere.</p> <p>Henset til, at tallene ikke er endelige, kan vi ikke regne fuldstændigt med et underskud på 145.000 kr. Ejerforeningen har en betydelig egenkapital, så økonomien kan godt holde til det, men der er dog ikke budgetteret med det. Bestyrelsen besluttede, at vi på næste møde sætter tid af til en gennemgang af vores serviceabonnementer med henblik på at se, om noget kan ændres.</p> <p>Bestyrelsen bemærkede under økonomidrøftelserne slutteligt, at nøgletallene mellem ejendommene nr. 8, 16 og 26 i forhold til affaldsordningen bliver reguleret – for nr. 16 i positiv retning – i 2023</p>

	og frem, da en af Vidar udarbejdet opgørelse viser, at vi pt. betaler for meget.
Ad punkt 4) Næste års generalforsamling	I henhold til vedtægternes pkt. 7.3 blev det enstemmigt besluttet, at næste års generalforsamling afholdes <u>tirsdag den 30. maj 2023.</u> Indkaldelse hertil udsendes i 1. kvartal 2023.
Ad punkt 5) Status for 5 års gennemgang	<p>Kim oplyste kort den øvrige bestyrelse om, at han d.d. havde talt med NCC v/Henrik Plast om, at NCC har udarbejdet et fælles regneark for de tre ejerforeninger i nr. 8, 16 og 26 med udeståender/indmeldinger på alle fællesarealer. Der er en del punkter. Idéen er, at alt hvad der er fælles, kører i fælles regi på denne fællesliste. Punkter, der vedrører alle tre ejendomme, er således sat ind i det fælles regneark, og dette arbejde kører sideløbende med vores egen 5 års gennemgang.</p> <p>NCC har forholdt sig til alle indmeldinger og står til regnskab overfor Domis. NCC har derfor nu sendt deres holdning til Domis i forhold til de forskellige indmeldinger med henblik på, at Domis forholder sig til det. Domis vender herefter tilbage til os, og der vil være gennemgang omkring 11.-12. januar 2023. Kim sender listen rundt til den øvrige bestyrelse, når han får den. Alexander tjekker herefter, om det som Frank, vores tidligere vicevært og ham fandt på deres gennemgang og fremsendt til NCC er fastholdt i det af NCC udarbejdede Excel ark.</p>
Ad punkt 6) Diverse	Bestyrelsen drøftede kort, at korttidsudlejning på Frederiks Plads, herunder udleje via AirBNB, ikke er tilladt, jf. husordenen. Så vidt ses overholdes dette forbud i vores ejendom i nr. 16.
Ad punkt 7) Næste møde	Torsdag den 9. februar 2023 kl. 19.00 hos Alexander.