

Referat fra bestyrelsesmøde i Ejerforeningen Frederiks Plads 8

Mandag den 20. februar 2023, kl. 19:00 – hos Mette 8.2.3

Deltagere: Tom, Mette og Frederik

Dagsorden

1. Godkendelse af referat fra seneste møde.

Ok - godkendt

2. Siden sidst

Opfølgning på:

a. NCC vinduespudsning – evaluering

Vinduespudsningen gik fint for de beboere der fik tilmeldt sig i tide. Bestyrelsen kunne konstatere at det desværre kun var et fåtal af de lejligheder der blev tilbudt vinduespudsning, der havde accepteret tilbuddet.

I tillæg har vinduespudserselskabet givet tilbud på vinduespudsning for beboere i bygningen hvilket der kan læses mere om på hjemmesiden.

<https://www.frederikspladsaarhus.dk/2023/02/06/vinduespudsning-paa-frederiks-plads/>

b. Domis – udluftning – skiltning

Der er ikke sket noget siden sidste bestyrelsesmøde og Tom følger stadig op med Ole Byriel fra Domis da der er ikke kommet løsning på de angivende problemstillinger på trods af lovning herpå.

Action: Tom følger op.

c. Effekter i Depotrum

Der er igen efterladt effekter uden for depotrummene i kælderen. Dette koster igen ejerforeningen penge at få ryddet op og derfor er det forslået om der skal opsættes et oplysningsskilt i rummet.

Action: Frederik får viceværten til at fjerne efterladenskaberne. Mette for lavet et lamineret skilt og hænger det op i depotrummet i kælderen.

d. Portlæser – kabeltræk

Der er stadig intet nyt omkring den ulovligt udførte etablering af kabeltræk i bygningen.

e. Dørmåtter

Brian fra nummer 6.1 har indkøbt 3 nye måtter af en betydeligt kraftigere kvalitet der samtidig ligger bedre fast på underlaget. Bestyrelsen er godt tilfreds med den nye løsning og er glade for hjælpen fra Brian.

f. Genskin fra ruder i erhvervsbygning og varmepåvirkning herfra

Det har ikke været meget tilbagemelding fra genskins-besmeden der blev sendt rundt tidligere. Derfor betragter bestyrelsen det ikke som noget denne skal gøre yderligere ved, da det ikke lader til at være en fælles problemstilling fra beboerne med lejlighed mod øst.

3. Igangværende sager/Opgaver

a. El-ladestander i P-kælder – stiftelse af ejerlaug og finansiering?

Der er møde i ejerlauget på torsdag d. 23/02 hvor det forventes at der kan tages en beslutning omkring den endelige løsning og hvilket selskab der skal etablere denne løsning.

Derudover skal ejerlauget etableres, konstitueres, og der skal opbygges vedtægter. Vedtægterne er Tom i gang med at få lavet en kladde til.

Der er enighed i bestyrelsen om at støtte løsningen og ligeledes støtte med finansiering hvis dette bliver nødvendigt.

b. Udskiftning af glidere på Velfac vinduer – blevet udskudt til april

Det er blevet meldt ud at alle glidere som ikke tidligere er blevet skiftet, vil blive skiftet i bygningen. Dette finder bestyrelsen meget positivt.

Til gengæld blev udskiftningen udskudt til april på grund af vejrlig. Der vil forventeligt blive meldt en mere detaljeret tidsplan ud på et senere tidspunkt.

c. 5 års gennemgang

Bestyrelsen har sammensat og fremsendt en liste på de problemstillinger der er konstateret i bygningen, samt hvad der er udestående fra 1. års gennemgangen.

På nuværende tidspunkt afventes der feedback fra Domis/NCC, og derefter en plan over udbedringen af de forskellige punkter.

d. Vandgennemtrængning flere steder og igangsat reparationsarbejde – støj fra reparationsarbejde.

Der er på nuværende tidspunkt en del arbejde der pågår i bygningen i forhold til de problemstillinger der har været med vandindtrængning gennem den sidste periode.

Dette er ikke noget bestyrelsen er blevet varslet en tidsplan for, men denne bakker op omkring arbejdet, da det er for bygningens bedste og det samtidig vil være voldsomt omkostningstungt hvis ejerforeningen skulle bistå denne udbedring.

Det må forventes at der vil være støj indenfor rammerne givet i husordenen i den kommende periode og bestyrelsen appellerer til at alle støtter op omkring NCC's arbejde, så bygningen forhåbentlig bliver tæt på sigt.

4. Emner til behandling og beslutning

a. Støj fra naboer

Bestyrelsen henviser til at der er en husorden vedtaget på generalforsamling, der beskriver reglerne for støj og larmende arbejde i bygningen. Denne skal overholdes af alle beboerne og gæster i bygningen.

b. Skal vi overveje at få etableret dør/video på dør ved postkasser, svarende til hovedindgang

Bestyrelsen drøfter om det vil give mening at få etableret et ADK-anlæg på døren ved postkassen. På nuværende tidspunkt giver det ikke meget mening da der ikke længere er time-parkering til gæster på K1/K2.

Bestyrelsen er enig om at tage punktet op hvis der på sigt bliver indført timeparkering igen.

c. Skal vi overveje at påsætte klokke/sirene ved de døre til nr. 8 hvor nødindgang er koblet til alarmerne, for at der er en fysisk reaktion ved at bryde glasset på nødåbning, og eller skal der skilte op at alarm aktiveres ved at aktivere nødåbning?

I forbindelse med at der har været flere eksempler på at uvedkommende har påtvunget sig adgang til bygningen ved at tage nødtryk til dørene, bliver det drøftet om der skal skiltes med at en alarm bliver aktiveret hvis nødtrykket bliver taget.

Action: Mette laver et skilt og monterer ved nødtrykket på dørene ved K1.

d. Grundejerforening 5 års gennemgang af udenomsarealer

Grundejerforeningen indleverer deres punkter til 5 års gennemgangen tirsdag d. 21/02 hvor bestyrelsen har givet deres input.

Processen forventes at være det samme som 5 års gennemgang for bygningen.

e. Hvordan kan/skal bestyrelsen gøre ejere/lejere opmærksomme på vedtægter og husorden omkring bl.a. fejl i varmesystem og toiletter der løber etc. Skal Vidar sende kopi af vedtægter og husorden ved ejerskifter.

Bestyrelsen er enige om at Vidar skal fremsende Husorden, Quickguide og vedtægter ved ejerskifte eller beboerskifte.

Action: Frederik kontakter Katrine fra Vidar og fremsender dokumenterne.

5. Nyt fra Viceværten/ejendommens servicefirma og orientering til disse

a. *N/A*

6. Nyt/opgaver fra Administrator

a. *Generalforsamlingsdato*

Generalforsamlingen bliver d. 08/05 kl. 18.30.

Der vil i år blive indført no-show-fee på 220kr. for folk der ikke møder op på trods af tilmelding, denne vil blive opkrævet over bidrag til fællesudgifter.

b. *Regnskab 2022 og budget 2023*

Regnskabet for 2022 er blevet forelagt bestyrelsen og der er et mindre underskud som forventet taget de stigende priser i betragtning.

Budgetoplægget til 2023 ser fornuftigt ud, og bestyrelsen forventer at det er tilstrækkeligt med den sædvanlige stigning på 3% - derfor accepterer bestyrelsen oplægget for 2023.

7. Nyt fra Grundejerforeningen Frederiks Plads

a. *Byggeri på Frederiks Plads – orienteringsmøde 15/11-22*

Flere medlemmer fra bestyrelsen deltog i orienteringsmødet og der er som forventet lange udsigter til færdiggørelsen af pladsen og den sidste bygning.

b. *Problemer med uvedkommende der tvinger sig adgang til kælderen*

Der har i en længere periode været problemer med at uvedkommende tvinger sig adgang til kælderen enten ved at tage nødtryk eller blokere portene. Derfor har grundejerforeningen besluttet at porten mod Spanien som udgangspunkt er lukket og kun kan åbnes indefra eller med nøglebrik udefra. Derudover er der flere tiltag under overvejelse for at sikre kælderen mod indtrængende og uvedkommende personer.

Bestyrelsen afventer yderligere fra Grundejerforeningen.

8. Eventuelt

a. *Nedlukning af Mobilsug til afhentning af renovation*

Lige i øjeblikket er Teknisk udvalg ved at behandle forslag om at nedlukke mobilsug ordningen på sigt, som er etableret på Frederiks Plads.

b. *Punkter til Ejerforeningens generalforsamling?*

i. *Bestyrelse sammensætning*

Tom er på valg for en 2-årig periode og accepterer genvalg.

Derudover har Kasper Vester ytret ønske om at indtræde i bestyrelsen, hvilket bestyrelsen bifalder.

ii. *Indkommende forslag*

Bestyrelsen har ikke modtaget emner til behandling på generalforsamlingen som jf. vedtægterne skulle være formanden i hænde senest d. 1. februar.

9. Planlægning af næste møde

a. *Næste bestyrelsesmøde*

Næste bestyrelsesmøde bliver til generalforsamlingen, dog reserveres d. 1/5 til hvis der opstår noget der skal behandles forud for generalforsamlingen.