Frederiks Plads, den 27. februar 2026

Referat af bestyrelsesmøde i ejerforeningen, den 24/2-2026

Mødet blev afholdt hos Chris.

Tilstede: Chris, Steffen, Kent og Kim

Fraværende: Peter

Referent: Kim

1. **Bordet rundt**

   Intet nyt, punkterne dækkes under diverse

2. **Årsresultatet 2025**

   Årets resultat udviser desværre et minus på -144k. Den negative afvigelse forklares primært af følgende poster.

   - Aarhus Vand meddelte foreningen at to varmemålere på K1 sad ulovligt i loftet og skulle flyttes. Et hyret VVS firma gav op på opgaven og foreningen tilkaldte Bravida. De løste opgaven, men endte med at sende en faktura på 77k, hvilket var langt mere end forventet.
   - Tømrer og snedker: en overskridelse pp 33k, hvilket primært skyldes indbrud i depotrum med efterfølgende udskiftning af karme og dør
   - Elevator: Otis meddelte kort før jul, at bælterne i begge elevatorer er "End of Life" og skal skiftes inden for 3-4 mdr. Vi valgte at skifte bæltet i den store elevator i 2025 regnskabsåret. Afvigelse til budget ca 50k
   - Advokathonorar, vedtægtsændring og nye vedtægter ca 24k

3. **Nyt fra Grundejerforeningen**
   - Kulbroen, elevator – broen er nu rå-etableret. Den forventes åben for offentligheden "til sommer". Elevatoren skal nu bygges færdig og der udestår en driftsaftale mellem Aarhus Kommune og grundejerforeningen, som skal underskrives inden elevatoren godkendes til brug

- Snerydning. Der har været for store udfordringer med snerydningen på Frederiks Plads denne vinter. Især rydning og saltning ind til hoveddøre og opgangene. Samtidig skal selve pladsen ryddes langt bedre, især for fremkommeligheden af fodgængere, men også således brandvæsen og leverandører kan komme omkring på pladsen. Der er en snitflade mellem vicevært og Buus, som skal forbedres.
- Frederiks Hus. Huset er nu i ca. halv højde. Der er en mindre forsinkelse i tidsplanen pga vintervejret. Byggeriet forventes at nå fuld højde i september 2026 og afleveres til brug i 2027.

4. **Nyt fra Ellader-lauget**
    - Nye El-ladere: En ny tilmeldingsrunde er gennemført. Her fik interesserede ejere mulighed for at bestille og betale en ellader til deres P-plads. Der etableres således 8 nye ladere via leverandøren AURA. Projektet forventes udført i løbet af marts og april.

5. **Vicevært og rengøring.**
    - Bestyrelsen gennemgik de ydelser vi betaler for og som en konsekvens heraf har vi opsagt den "ekstra-rengøring" vi faktureres for månedligt. Bestyrelsen mener ikke, at vi får den service vi bør.
    - Der foregår nu en dialog om, hvordan vi løser situationen fremadrettet.

6. **Diverse**
    - Vandintrængning i lejlighed på 6. sal. Der har desværre været en vandskade i en lejlighed formodentlig som følge af tøsne ovenpå et snefald denne vinter. NCC er på opgaven og ønsker formentlig at udbedre skaden fra en lift på ydersiden af ejendommen (mod vest)
    - Mellemdøren i stuen. En utrolig genstridig sag. Bestyrelsen har siden november løbende forsøgt at få mellemdøren repareret, så den ikke binder/låser konstant. Efter 4 forsøg ser det (forhåbentlig) ud til at være lykkedes vha det andet låsefirma vi har haft på sagen. Vi krydser fingre **Steffen** skriver et facebook opslag om sagen
    - Ventilation – der opleves visse steder en svagere ventilation end tidligere. Måden at tjekke ventilationen på er, at sætte et A-4 ark på emhætten. Hvis det ikke falder ned, er ventilationen i orden.

- Kloaklugt i trappeopgang/elevator. Der lugter ind i mellem fælt af kloak i bygningen, især på K2. **Kim** kontakter dels viceværten, dels undersøges, hvornår ejendommens kul filtre sidst er blevet skiftet.
- Tilsyn med erhverv ift. Brandsikkerhed. Bestyrelsen spørger Domis, hvordan tilsynsreglerne er på erhvervs-butikkerne.

Ny mødedato 28/4-2026 hos Kim