

Generalforsamlingsreferat

Mandag den 29. april 2019, kl. 18.30, blev der hos Dokk1, Hack Kampmanns Plads 2, 8000 Aarhus C, lokale "Lille sal" afholdt generalforsamling i Ejerforeningen Frederiks Plads 8 med følgende dagsorden:

1. Valg af dirigent og referent
2. Bestyrelsens aflæggelse af årsberetning for det senest forløbne år
3. Bestyrelsens forelæggelse til godkendelse af årsregnskab med revisors påtegning
4. Behandling af indkomne forslag
 - a) Godkendelse af husorden – husorden vedlagt som bilag 1
 - b) Godkendelse af at bestyrelsen arbejder videre med og på vegne af ejerforeningen indgår aftale om administrativt samarbejde med de øvrige ejerforeninger på Frederiks Plads – Se bilag 2 og 3
5. Bestyrelsens forelæggelse til godkendelse af driftsbudget for det løbende regnskabsår
6. Valg af formand, kasserer og øvrige bestyrelsesmedlemmer
På valg er Tom Amby, formand, Mette Bording, kasserer og Thomas Grau-Hansen. Mette Bording og Thomas Grau-Hansen modtager ikke genvalg. Tom Amby modtager genvalg.
7. Valg af revisor
Bestyrelsen foreslår genvalg af Revisorhuset
8. Eventuelt.

Der var fremmøde fra følgende lejligheder:

	Lejl.	Fordelingstal
Helle Borris Stagsted	1., lejl. 10	11
Christoffer Sloth Henriksen	2., lejl. 1	13
Mette Bording	2., lejl. 3	17
Kasper Vester Nielsen	2., lejl. 4	14
Alma Oprasic	2., lejl. 8	17
Benjamin Nørup Agerholm	4., lejl. 2	13
Michael Rasmussen	4., lejl. 3	17
Linda Bach Lindahl	4., lejl. 6	13
Jan Vangsøe	5., lejl. 1	13
Lone Svendsen og Ole Jakobsen	5., lejl. 2	13
Kristian Arve Ogstrup	5., lejl. 7	17
Brian Gert Rasmussen	6., lejl. 1	13
Morten Bjerregaard	6., lejl. 4	24
Frederik Pedersen	6., lejl. 6	10
Tom Amby	7., lejl. 3	24
Kasper Bøtcher Damgaard Jensen	8., lejl. 1	17
Jørn Ankær Thomsen	8., lejl. 2	37
Niels Beck-Larsen	8., lejl. 3	31
Lisbeth og Henrik Jeppesen	8., lejl. 4	22
		<hr/>
		336
Fremmødte via fuldmagter		37
I alt ud af 1.000		<hr/>
		373



Endvidere deltog administrator Marianne Riisbøll Præstegaard og Brian Skovgaard Klaaby fra Vidar Ejendomme.

Tom Amby bød velkommen.

Ad. 1 Valg af dirigent og referent

Marianne Riisbøll Præstegaard blev valgt som dirigent og Brian Skovgaard klaaby blev valgt som referent.

Marianne Riisbøll Præstegaard konstaterede at generalforsamlingen er lovligt indkaldt og beslutningsdygtig i henhold til vedtægterne.

Ad. 2 Bestyrelsens aflæggelse af årsberetning for det senest forløbne år

Bestyrelsens årsberetning blev fremlagt af Tom Amby.

Årsberetningen i sin helhed er vedlagt nærværende referat.

Der blev spurgt ind til, om der kan laves en henvisning til årsberetningen på facebook. Svaret hertil er, at alt bliver udsendt til ejerne via referatet, og at materialet samtidig bliver lagt op på ejerforeningens hjemmeside. Dog kan der godt laves et opslag på facebook, hvor folk bliver henvist til, hvor de kan finde materialet fra generalforsamlingen.

Der bliver spurgt ind til, hvorfor der er så beskidt i opgangen – især ved hovedindgangen. Svaret herpå er at bestyrelsen har sat udgiften til rengøringsarbejdet ned og vil gennemgå kvaliteten og omkostningen til rengøring nærmere i forbindelse med samarbejdet med de øvrige ejerforeninger.

Ad. 3 Bestyrelsens forelæggelse til godkendelse af årsregnskab med revisors påtegning

Brian Skovgaard Klaaby gennemgik årsrapport for 2017/18 og fremhævede følgende hovedtal:

	<i>2017/18</i>
<i>Ejerforeningsbidrag</i>	<i>722.500</i>
<i>Forsikringer</i>	<i>59.341</i>
<i>Forbrugsafgifter</i>	<i>246.718</i>
<i>Renholdelse</i>	<i>223.827</i>
<i>Rep. og vedligehold.</i>	<i>1.195</i>
<i>Administrationsomkostninger</i>	<i>99.718</i>
<i>Øvrige foreningsomkostninger</i>	<i>6.021</i>
<i>Udgifter i alt</i>	<i>642.606</i>
<i>Årets resultat</i>	<i>79.894</i>
<i>Bankindestående pr. 31/12</i>	<i>442.740</i>
<i>Egenkapital pr. 31/12</i>	<i>79.894</i>

Det blev påpeget, at på trods af at regnskabsperioden viser 1. oktober 2017 – 31. december 2018, så er der kun indtægter og udgifter, fra da ejerne overtog ejendommen, dvs. 9 måneder.

Regnskabet udviser et overskud, hvilket udelukkende skyldes, at der første år endnu ikke har været service på alle anlæg samt at der ikke har været indbetalt grundejerforeningsbidrag for 4. kvartal 2018.

Der blev spurgt ind til solcelleanlægget og om man tjener noget på dette. Svaret herpå var at strømmen genereret af solcelleanlægget bliver modregnet i ejerforeningens forbrug. Reststrømmen, som ikke direkte bliver brugt af ejerforeningen, går på elnettet. Man betaler herved heller ikke for at være på elnettet.

Der blev spurgt ind til, hvorfor rengøring er så dyrt ift. budget. Svaret herpå er, at der var indgået rengøringsaftale igennem Nordvig Ejendomsservice. Bestyrelsen har forsøgt at begrænse udgiften hertil, men vil først kigge nærmere på det, når man ved om samarbejdet mellem ejerforeningerne bliver en realitet.

Der blev spurgt ind til, hvorfor mWh ikke fremgik under varmeregnskabet. Svaret hertil var at varmeregnskabet bliver udsendt pr. 30. april 2019, og man herpå vil kunne se sit eget forbrug. Har man spørgsmål til det fremsendte regnskab, kan administrator kontaktes.

Der var ingen yderligere spørgsmål til regnskabet, som blev enstemmigt godkendt.

Ad. 4 Behandling af indkomne forslag

a) Godkendelse af husorden – husorden vedlagt som bilag 1

b) Godkendelse af at bestyrelsen arbejder videre med og på vegne af ejerforeningen indgår aftale om administrativt samarbejde med de øvrige ejerforeninger på Frederiks Plads – Se bilag 2 og 3

a) Tom Amby præsenterede forslaget.

Det har været vigtigt for bestyrelsen at få lavet en husorden så hurtigt som muligt. Det arbejde bestyrelsen i nr. 8 har lavet med husordenen har været med til at danne grundlag for husordenerne i de øvrige 2 ejerforeninger.

Man har taget det med, man mener er mest væsentligt for, at ejerforeningen bliver drevet ordentligt, og så ejere har en påtaleret over for andre, hvis de ikke overholder de skrevne regler.

I husordenen har man medtaget afsnit omkring betaling ved flytninger. Der betales samlet 2.000 kr. ved hver flytning. Disse penge skal gå til fremtidig istandsættelse af fællesområderne, som sædvanligvis bliver lidt slidte ved flytninger.

Der blev spurgt ind til, om man kan stramme tidspunkterne for, hvornår støjende arbejder foregår. Svaret hertil er, at tidspunkterne er valgt ud fra et kompromis, og man har samtidig kigget på, hvilke andre tidsrum der eksisterer i øvrige ejerforeninger for, at man får noget lignende. Husordenen, som den foreligger til godkendelse på generalforsamlingen, vil ikke ændres inden afstemningen. Hvis man

ønsker den ændret, vil man skulle stille det som forslag til næste generalforsamling. Hertil blev det bemærket at ejerne der ønsker at stille forslag til generalforsamlingen, skal fremsende disse til formanden inden d. 1. februar. Bestyrelsen vil overveje at sende påmindelse herom ud til ejerne inden 1. februar.

Der blev stemt om godkendelse af husordenen, og husordenen blev godkendt med 21 stemmer for og 1 stemme imod.

b) Tom Amby præsenterede forslaget.

Bestyrelsen har hele året arbejdet på at få et samarbejde op at køre med de øvrige 2 ejerforeninger på Frederiks Plads. Baggrunden herfor er, at da ejerforeningerne er så ens og hænger på mange måder sammen, så vil man kunne spare en masse tid på bestyrelsesarbejde, samt en masse omkostninger. Som det er nu, så er der 3 udgifter af mange ting, hvor man via et samarbejde forventer færre omkostninger.

Herudover vil man ved et samarbejde stå stærkere over for kommune, grundejerforeningen og bare generelt, når der skal tages tilbud hjem på f.eks. servicekontrakter, men også i fremtiden om 30-40 år, når man forventeligt skal udskifte vinduer mv.

I det nye samarbejde vil det være et par udvalgte bestyrelsesmedlemmer fra hver ejerforening, der indgår i samarbejdsbestyrelsen.

Juridisk grundlag for samarbejdet skal endeligt fastlægges sammen med advokat, og bestyrelsen ønsker generalforsamlingens tilladelse til at gå videre med projektet og evt. bruge penge til advokat og landinspektør.

Bestyrelsen var af den overbevisning, at man kun får én chance for at lave dette samarbejde, da man om nogle år vil blive for forskellige til at få et samarbejde igennem.

Forudsætningen for at arbejde videre med samarbejdet bliver også, at de øvrige ejerforeninger stemmer for forslaget på deres respektive generalforsamlinger.

Der blev spurgt ind til, hvad man vil gøre ved at f.eks. nr. 16 har elektronisk dørpumpe, og det har nr. 8 ikke. Svaret hertil er at man vil acceptere situationen, som den er 31/12 2018, og så vil køre samarbejdet derfra.

Der blev spurgt ind til, hvordan man vil håndtere det, hvis én ejendom som følge af forskellig kultur i ejendommene bliver mere slidt end de øvrige. Svaret hertil er, at ejendommen vil have samme udgangspunkt, og kulturerne i ejendommene vil ændre sig over tid, og man kan ikke sige, om den ene ejendom vil være værre end de øvrige. En fælles bestyrelse vil søge at skabe ensartethed i ejendommene. Hvis man som ejerforening ønsker at komme ud af samarbejdet, vil det være muligt, men for at en ejendom ikke kan få lavet en masse et år, og så udgå af samarbejdet året efter, så vil der være et krav om, at man ved udtræden betaler det man "skylder" til fælleskassen, eller der vil være en lang opsigelsesperiode, der vil udligne at man ikke bliver forfordelt et år, og så kan udtræde året efter.

Der blev spurgt ind til om, der har været en løsningsmodel op og vende, hvor man bibeholder driftssamarbejdet, men hvor alle driftsinvesteringer fortsat ligger i den enkelte ejerforening. Svaret hertil var, at sådan en løsningsmodel ikke har været

vendt. Bestyrelsen tror ikke, man vil kunne få samme fordel af stordrift på denne måde, når f.eks. vinduer skal udskiftes. Spørgeren var uenig heri, og mener at der godt kan laves en fælles indkøbsaftale, selvom man ikke er i en samarbejdsaftale.

Der blev spurgt ind til om dette forhold alene kan vedtages ved simpelt flertal. Svaret herpå var, at der er delte meninger herom. Det afhænger af hvordan den endelige samarbejdsaftale kommer til at se ud. Generalforsamlingen vil godt ved simpelt flertal kunne stemme om, hvorvidt bestyrelsen må arbejde videre med sagen. Det blev af denne grund også besluttet, at man på denne generalforsamling kun vil stemme om, hvorvidt bestyrelsen må arbejde videre med sagen. Når der så kommer en endelig aftale på plads, vil denne aftale skulle godkendes på en generalforsamling.

Forslaget om hvorvidt bestyrelsen må arbejde videre med at lave en samarbejdsaftale med de øvrige ejerforeninger kom til afstemning. Forslaget blev enstemmigt vedtaget.

Ad. 5 Bestyrelsens forelæggelse til godkendelse af driftsbudget for det løbende regnskabsår

Brian Skovgaard Klaaby gennemgik budget for 2019 og fremhævede følgende hovedtal:

	2019	2018
<i>Ejerforeningsbidrag</i>	1.150.00	867.000
<i>Driftsudgifter</i>	555.544	447.880
<i>Renholdelse</i>	232.000	75.000
<i>Reparation og vedligeholdelse</i>	200.000	205.242
<i>Kontorhold</i>	130.500	135.000
<i>Årets resultat</i>	31.956	3.878

Generelt har der tidligere ikke været budgetteret tilstrækkeligt til serviceaftaler og rengøring.

Der blev spurgt ind til, hvorfor eludgifter stiger i budgettet relativt til årets omkostninger. Svaret hertil var at NRCI har lavet reguleringer til deres første regninger, som følge af overgangen fra NCC til ejerforeningen. Budgetudgiften er på baggrund af årets sidste måneders eludgift, som er blevet multipliceret op til et års forbrug.

Der var ingen yderligere spørgsmål til budgettet, som blev enstemmigt godkendt.

Ad. 6 Valg af formand, kasserer og øvrige bestyrelsesmedlemmer På valg er Tom Amby, formand, Mette Bording, kasserer og Thomas Grau-Hansen.

Mette Bording og Thomas Grau-Hansen modtager ikke genvalg.

Tom Amby modtager genvalg

Tom Amby blev genvalgt som formand ved applaus.

Frederik Pedersen blev valgt som kasserer ved applaus.

Eftersom Frederik Pedersen allerede er medlem af bestyrelsen nævnte man, at bestyrelsen godt kan bestå af 4 medlemmer, men at man gerne ser de bliver 5.

Første år har der været meget arbejde, som følge af at man lige skulle igennem alt.

Forventeligt er der bestyrelsesmøde hver anden måned.

Herefter stillede Linda Bach Lindahl og Michael Rasmussen op. De blev begge valgt ved applaus.

Bestyrelsen ser herefter således ud:			Valg i
Tom Amby	F.P. 8, 7. lejl. 3	formand	2019
Frederik Pedersen	F.P. 8, 6. lejl. 6	kasserer	2018
Alma Oprasic	F.P. 8, 2. lejl. 8	medlem	2018
Linda Bach Lindahl	F.P. 8, 4. lejl. 6	medlem	2019
Michael Rasmussen	F.P. 8, 4. lejl. 3	medlem	2019

Ad. 7 Valg af revisor

Bestyrelsen foreslår genvalg af Revisorhuset

Revisorhuset modtog genvalg.

Ad. 8 Eventuelt

Tom Amby spurgte ind til, hvad generalforsamlingens holdning er til at øge opsparingen til fremtidig vedligeholdelse. Tom Amby ønsker, at der bliver sparet nok op i ejerforeningen til fremtidig vedligeholdelse, så man når vedligeholdelsen kommer, ikke skal ud og låne penge hertil. Udover at man slipper for at låne til en fremtidig vedligeholdelse, så er det nyttigt i relation til salg af lejligheder, da fremtidige købere alt andet lige vil gå ind og se på, om der er sparet op i ejerforeningen, når de vurderer om de, vil købe en lejlighed.

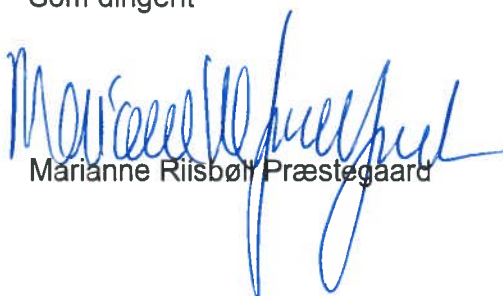
Der blev bakket op om denne holdning af flere i forsamlingen.

Som en tilføjelse til Tom Ambys synspunkt på opsparing nævnte Mette Bording at opsparing til vedligeholdelse er en god ting, men at bør vente 5-10 år med at spare meget op, da man pt. har købt en hel ny lejlighed. Det vil derved ikke være fair, at man betaler for noget helt nyt, og så samtidig skal betale en forholdsvis stor andel af en fremtidig udskiftning til f.eks. nyt vindue.

Der var i forsamlingen også opbakning til dette synspunkt.

Der var ikke yderligere spørgsmål til drøftelse, og generalforsamlingen blev hævet kl. 20.15.

Som dirigent



Marianne Riisbø Præstegaard

Som referent



Brian Skovgaard Klaaby