

## Generalforsamlingsreferat

Tirsdag den 25. maj 2021, kl. 19.00, blev der hos DGI Huset, Værkmestergade, 8000 Aarhus C, afholdt generalforsamling i Ejerforeningen Frederiks Plads 16 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  
*Ingen forslag til behandling*
5. Bestyrelsens forelæggelse til godkendelse af driftsbudget for det løbende regnskabsår.
6. Valg af formand, kasserer og øvrige bestyrelsesmedlemmer  
*På valg er Sandi Putros og Kim Vestergaard  
Sandi Putros modtager ikke genvalg. Kim Vestergaard modtager genvalg.  
Desuden udtræder Nicolai Kolding Sørensen.  
Kent Juul Nielsen og Tove Elisabeth Nielsen stiller op til bestyrelsen.*
7. Valg af revisor  
*Bestyrelsen foreslår National Revision som ny revisor*
8. Eventuelt.

Der var fremmøde fra følgende lejligheder:

	Lejl.	Fordelingstal
Domis Frederiks Plads ApS	st., lejl. 1+2+3	169
Henni Dam Eskildsen	2., lejl. 4	14
Chris Risager Poulsen	2., lejl. 10	10
Sebastian Skyum	3., lejl. 7	10
Carsten Saastamoinen-Jakobsen	5., lejl. 1	13
Tove Elisabeth Nielsen	5., lejl. 4	14
Henrik Christensen	5., lejl. 7	16
Marianne Groos	5., lejl. 8	10
Erik Bøttger	6., lejl. 5	16
Kent Juul Nielsen og Charlotte W. Frank	7., lejl. 1	13
Charlotte Wagenblast-Frank og Kent J. N.	7., lejl. 2	17
Malene Folke Sørensen og Kim Vestergaard	7., lejl. 3	23
Malene Folke Sørensen og Kim Vestergaard	7., lejl. 4	52
Thomas Munk Rasmussen	8., lejl. 1	31
I alt ud af 1.000		<hr/> 408 <hr/>

Endvidere deltog Marianne Riisbøll Præstegaard og Katrine Mahler Johansson fra Vidar Ejendomme.

Kim Vestergaard bød velkommen.

### Ad. 1 Valg af dirigent og referent

Marianne Riisbøll Præstegaard blev valgt som dirigent, og Katrine Mahler Johansson 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 Kim Vestergaard.

"Det seneste år har været speciel for ejerforeningen. Som resten af samfundet har vores ejendom og aktiviteter omkring den naturligvis været præget af corona-pandemi. Restaurant og butikker har periodevis været lukket og antallet af besøgende i P-kælder og sikkert også i vores lejligheder har færre end et "normalt" år. Det har nu ikke stoppet ind- og udflytninger. I løbet af 2020 havde vi til 32 ind- eller udflytninger (svarende til kr. 32.000 i indbetalinger).

I 2021 til dato har vi 15 ind- og udflytninger (svarende til kr. 15.000 kr. i indbetalinger).

De mange flytninger slider på fællesarealerne og er en af grundene til, at bestyrelsen har bestilt maler i fællesarealer fra niveau 0-8.

Som I nok også har bemærket, har kunstudvalget, som vi nedsatte sidste år, nu for nylig fået opsat udsmykning i indgangspartiet. Mange tak til kunstudvalget – som jeg ved barsler med en ide til yderligere udsmykning. Det håber jeg, vi kan snakke om lidt senere.

Foreningens økonomi er ganske udmærket. Resultatet viser et acceptabelt overskud, selvom vi satte kontingent ned sidste år. Vi har også en fornuftig opsparing. Mere om dette ved regnskabs gennemgang om lidt.

Året har desværre også været præget af forskellige skader på ejendommen og hos nogle ejere.

Som I ved, har der siden byggeriet stod færdig været konstateret gentagne regn- og vandskader på alle tre beboelsesejendomme på Frederiks plads. Skaderne er umiddelbart erkendt af Domis/NCC som konstruktions-fejl. NCC arbejder fortsat med at udbedre disse i form af en række indgreb i den ydre skal. Det arbejde fortsætter i den kommende periode.

Desuden har der været en frostskaide i et udekøkken, som også har udvirket skade. DESVÆRRE er det de samme hårdt prøvede beboere, som er blevet ramt – og hos os er det især Erik og Henrik. Vi vender tilbage til emnet senere på generalforsamlingen.

Den 10/9-20 sent aften opstod der brand i restaurant Sultan. Heldigvis var der et fuldt brandmandshold 7 min. efter branden blev alarmeret. Sidenhen er der foretaget en række forbedringer i restauranten ligesom Aarhus Brandvæsen siden har afholdt flere øvelser i vores bygninger – for at træne og forbedre beredskabet.

Vi har desværre fået et afslag fra Aarhus Vand på at etablere et fælles lagur-anlæg. Det er ærgerligt, og vi tygger stadig på, om vi kan finde en åbning et sted. Jeg er fornyelig blevet kontaktet af ejerforeningen Valdemars Have, som står i præcis samme udfordringer som os. Vi er enige om at holde tæt kontakt omkring emnet.

Vi har fået sat pigge op på toppen af bygningen i et forsøg på at minimere antallet af fugle og fugleekstremer og for at beskytte bygning og solcellerne på taget. Det er især duer og måger som generer. Især i yngleperioden som vist nok er utrolig lang....

Kort om Grundejerforeningen:

- Der er fuld gang i afslutningen af bygning D+E bygningen, som afleveres færdig ca. november 2021.
- En masse nye tiltag ifm p-kælderen herunder skiltning, gitre mv.
- Der bliver til stadighed arbejdet på at forbedre sikkerheden i kælderen og på pladsen.
- Oppe på pladsen – arbejdes med en løsning på den u hensigtsmæssige parkering og mulighed for opsætning af pullerter.
- Skatere på pladsen.
- Uheld: påkørsel af Pullert/stolpe ved indgangen til P-kælder (påkørsel af væg)
- Der pågår i øjeblikket en dialog mellem de 3 ejerforeninger og GF omkring udeståender og fordelingstal mv. Herunder grænseflader mellem P-kælder og ejerforeningen.
- DHL har fået lager i kælderen. De har fået besked på at køre via rampen og ikke benytte hovedindgangen.

Kommende aktiviteter:

Bestyrelsen har spurgt Philipp Foss fra Bricks om de er interesseret i at holde et infomøde en aften i den kommende tid, om deres forestående byggeri på Frederiks Plads. Det vender bestyrelsen retur med indkaldelse til.

Afslutningsvis vil bestyrelsen gerne sige tak for samarbejdet med viceværter, Vidar, Domis og ikke mindst tak for indsatsen til Sandi og Nicolai, som nu forlader bestyrelsen.”

Der var følgende spørgsmål til beretningen:

Der blev forespurgt til de skatere, der er på pladsen, og muligheden for at gøre noget ved det. Det er en offentlig plads, så det er ikke muligt at forhindre skaterne i at være på pladsen, men der arbejdes i grundejerforeningen med en mulighed for, at det ikke er attraktivt at skate på pladsen.

Ligeledes blev der forespurgt til parkering på pladsen, der er mange, der henter mad, som parkerer på pladsen. Der arbejdes i grundejerforeningen også på en løsning, for tilgangen til pladsen ændres.

Bestyrelsen kan altid fanges via Facebook, via vores mail til bestyrelsen Frederiksplads16@gmail.com eller via beskeder på hjemmesiden frederikspladsaarhus.dk og naturligvis ude i virkeligheden.

Der var ingen bemærkninger til beretningen, der blev taget til efterretning.

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

Katrine Mahler Johansson gennemgik årsrapport for 2020 og fremhævede følgende hovedtal:

	2020	2019
<i>Ejerforeningsbidrag</i>	1.050.000	1.150.000
<i>Forsikringer</i>	-92.281	-71.039
<i>Forbrugsafgifter</i>	-374.938	-350.932
<i>Renholdelse</i>	-144.378	-244.407
<i>Rep. og vedligehold.</i>	-50.020	-38.139
<i>Administrationsomkostninger</i>	-128.077	-124.046
<i>Øvrige foreningsomkostninger</i>	-6.323	-3.606
<i>Udgifter i alt</i>	-796.017	-832.169
<i>Årets resultat</i>	247.896	314.738
<i>Bankindestående pr. 31/12</i>	625.872	355.847
<i>Egenkapital pr. 31/12</i>	417.360	269.464

Der blev spurgt ind til eludgiften, da eludgiften er faldet. Bestyrelsen og administrator har haft gennemgang i det forgangne år, og der er sikret, der er bimålere på alt det, som skal deles mellem de øvrige ejerforeninger og grundejerforeningen.

Der var ikke yderligere spørgsmål til regnskabet. Regnskabet blev herefter enstemmigt godkendt.

### Ad. 4 Behandling af indkomne forslag

#### *Ingen indkomne forslag*

Erik Bøttger bød ind med muligheden for at inddrage Teknologisk Institut i en udredning af vandindtrængen i ejendommen. Erik Bøttger har været hårdt ramt af vandskader af flere omgange. NCC har påtaget sig rollen i forhold til udbedring, og er i gang med udbedring.

Thomas Munk Rasmussen svarer på bestyrelsens vegne, at ansvarsfordelingen er svær, når det er et flerpartsforhold. Bestyrelsen ved NCC arbejder på udbedring, hvorfor de ikke vil gøre noget nu, da NCC formentlig vil stoppe deres arbejder, hvis Teknologisk Institut bliver inddraget. Bestyrelsen ser ingen grund til at starte en konflikt med NCC.

Ole Byriel har snakket med Teknologisk Institut, som mener, at den udbedring NCC har gang, er den rigtige tilgang. NCC skal have muligheden for at udbedre, før der eventuelt foretages yderligere.

Henrik Christensen og Erik Bøttger opfordrer til bedre kommunikation fra bestyrelsen. De har ikke fået den ønskede information fra bestyrelsen i forbindelse med vandskaderne og de arbejder, der sættes i gang som følge heraf.

Der opfordres til at højne kommunikationsniveauet.

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

Katrine Mahler Johansson gennemgik budget for 2021 og fremhævede følgende hovedtal:

	2021	2020
Ejerforeningsbidrag	1.050.000	1.050.000
Driftsudgifter	533.800	533.500
Renholdelse	165.000	165.000
Reparation og vedligeholdelse	217.800	200.000
Kontorhold	128.400	124.000
Årets resultat	0	27.500

Der var spørgsmål til forsikringsudgiften, som skyldes skift af forsikring samt de skader har været i ejendommen.

Der blev oplyst, at indbo ikke indgår i dækning fra bygningsforsikringen samt inventaret på altaner/terrasser ikke er dækket af indbo.

I samme drøftelse blev det oplyst, at der på alle altaner/terrasser er et afløb, som ejeren med eksklusiv brugsret til altanen/terrassen er forpligtet til at rense afløbet. Bestyrelsen kommer retur med en opdatering på ansvarsfordeling mellem ejerforening og ejere.

Desuden er det på bestyrelsens dagsorden i det kommende år, at lave et mere dybdegående bud på ejerforeningens kommende vedligeholdelses omkostninger, så ejerforeningsbidraget tilpasses den aktuelle situation.

Budgettet blev godkendt.

## Ad. 6 Valg af formand, kasserer og øvrige bestyrelsesmedlemmer

***På valg er Sandi Putros og Kim Vestergaard***

***Sandi modtager ikke genvalg. Kim modtager genvalg.***

***Desuden udtræder Nicolai Kolding Sørensen.***

***Kent Juul Nielsen og Tove Elisabeth Nielsen ønsker at stille op til bestyrelsen.***

Kim Vestergaard blev genvalgt til formand med applaus.

Både Kent Juul Nielsen og Tove Elisabeth blev begge valgt ind i bestyrelsen med applaus.

Bestyrelsen ser herefter således ud:

			På valg i
Kim Vestergaard	F.P. 16, 7. lejl. 4	formand	2023
Gry Hjerrild Mikkelsen	F.P. 16, 2. lejl. 1	kasserer	2022
Tove Elisabeth Nielsen	F.P. 16, 5. lejl. 4	medlem	2023
Kent Juul Nielsen	F.P. 16, 7. lejl. 1	medlem	2023
Thomas Munk Rasmussen	F.P. 16, 8. lejl. 1	medlem	2022

## **Ad. 7 Valg af revisor**

Bestyrelsen havde fået et tilbud på revision fra National Revision og fra PwC. Bestyrelsen foreslog PwC som ny revisor, da de var billigst. Vidar Ejendomme har god erfaring med begge revisorer.

PwC blev valg som ny revisor.

## **Ad. 8 Eventuelt**

Erik Bøttger har oplevet meget støj/brummen/lyde i ejendommen, som er lokaliseret til ventilationen i kælderen. Der er igangsat udbedringsarbejde herpå. Om det helt kan løses, er endnu ikke klart. Det er grundejerforeningen, som har anlægget.

Det blev forespurgt til, om de udleverede nøgler til lejlighederne, ikke skulle kunne bruges til ejendommens hoveddør. Det har været forespurgt ved låsesmeden, som ikke kunne oplyse andet, end det ikke var en del af låseplanen. Bestyrelsen arbejder videre hermed i samarbejde med Vidar Ejendomme.

Der blev opfordret til at overholde ejerforeningens husorden. Der er flere, der oplever den ikke overholdes. Det blev drøftet om de ejere, der udlejer deres lejligheder, husker at udlevere husordenen. Det står i ejerforeningens vedtægter den skal udleveres, så det er ejernes ansvar. Der var enighed om en genudsendelse af husordenen ikke ville skade.

Nogle af postkasserne har uautoriserede navneskilte. Der følges op på dette i fællesskab med viceværten.

Bestyrelsen blev spurgt til udsendelse af mødereferater fra deres bestyrelsesmøder, som en del i at løfte kommunikationsniveauet. Bestyrelsen vil fremover give besked via facebook, når der er nyt fra bestyrelsen.

Ejendommen trænger til en grundig rengøring, og der blev spurgt til mulighed for at der to gange årligt, kunne foretages en grundigere rengøring end den ugentlige. Bestyrelsen mener, det er en del af aftalen med viceværten. Det følger bestyrelsen op på, eftersom der allerede er aftalt møde med viceværten, hvor kontraktens indhold skal drøftes.

Der var ikke yderligere spørgsmål til drøftelse, og generalforsamlingen blev hævet kl. 20.50.

Som dirigent

Som referent

Marianne Riisbøll Præstegaard

Katrine Mahler Johansson