

Generalforsamlingsreferat

Tirsdag den 31. maj 2022, 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 Gry Hjerrild Mikkelsen og Thomas Munk Rasmussen
7. Valg af revisor
8. Eventuelt.

Der var fremmøde fra følgende lejligheder:

	Lejl.	Fordelingstal
Herdis og Poul Kjær Rasmussen	1., lejl. 3	16
Steffen Pham Diswal	1., lejl. 9	10
Gry Hjerrild Mikkelsen	2., lejl. 1	13
Kristoffer Jensen	2., lejl. 2	13
Alexander Wagner	2., lejl. 8	16
Frank Hopkirk	2., lejl. 9	10
Chris Risager Poulsen	2., lejl. 10	10
Hanne Skyum	3., lejl. 7	10
Diana D.	4., lejl. 2	13
Anders H. Nielsen (ved fuldmagt)	4., lejl. 6	12
Carsten Saastamoinen-Jakobsen	5., lejl. 1	13
Tove Elisabeth Nielsen	5., lejl. 4	14
Marianne Groos	5., lejl. 8	10
Erik Bøttger	6., lejl. 5	16
Charlotte Wagenblast-Frank og Kent J. N.	7., lejl. 2	30
Annie og Peter Lorentzen	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/> 312 <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 dagsordenens punkter.

Ad. 2 Bestyrelsens aflæggelse af årsberetning for det senest forløbne år Bestyrelsens årsberetning blev fremlagt af Kim Vestergaard.

Det seneste år er der sket en del ting i ejendommen og på pladsen. Jeg vil relativt kort komme ind på de mest væsentlige her samt lægge sporet for bestyrelsens fokus i den kommende periode.

Tak til den afgående bestyrelse for indsatsen. Gry, som har været kasserer i bestyrelsen fra den spæde start og også Tove som efter et års indsats også ønsker at udtræde. Heldigvis er vi så heldige, at to andre har sagt ja til at stille op, nemlig Diana og Alexander. Men mere om det, når vi til punktet senere på mødet.

GF vedtog i 2021 at indkøbe og installere et kalkblødgøreranlæg. Det lykkes her i starten af året, at få Lagur anlægget installeret. Anlægget fjerner ikke kalken i vandet, men slår kalk-partiklerne i stykker så kalken ikke sætter sig fast i rør og hårde hvidevarer. Bestyrelsen vil gerne benytte lejligheden til at takke en af vores ejere og beboere Frank Hopkirk for den store indsats han har gjort i den forbindelse. Dels med at få alle tilladelser hentet i hus fra kommunen og Aarhus Vand, men også i koordinering og overvågning af selve installation – MANGE TAK FRANK!

Udsmykning. Det seneste år har vi jo også gjort noget udsmykningen af vores indgangsparti med indkøb og opsætning af lokal kunst ligesom vi har fået malet og opfrisket fælles arealer i hele ejendommen. Bestyrelsen vil gerne sige tak til kunstudvalget, som har bestået/består af Tove, Charlotte, Carsten og Erik. Kunstudvalget barsler nu med nye initiativer.

Vi vedtog i fjor også at højne kommunikations- og informationsniveau. Derfor har vi nu fået alle referater, husorden mfl. dokumenter op på frederikspladsaarhus.dk. Vi offentliggør løbende nye referater og i denne forbindelse vil bestyrelsen gerne takke Henrik C., som hjælper os med dette.

På GF21 vedtog vi også en ny procedure for skiltning på døre og postkasser og den er nu sat i værk. Nye autoriserede skilte laves af Vidar, som får viceværterne til at skifte skilte. Billede af uautoriseret skilt sendes til Vidar, som sikrer korrekt skiltning samt evt. opkrævning af flyttegebyr.

Sidste år blev der på GF efterspurgt muligheden for at vores husnøgler kan åbne hoveddøren i tilfælde af strømsvigt. Det har bestyrelsen undersøgt hos den autoriserede låsesmed som har lavet låse planen for ejendommen. Låsesmeden siger, at det ikke umiddelbart er til at løse, da det kræver mere end om-kodning af nøglerne. Desuden bliver det omkostningstungt. Så den ide er droppet igen.

Grundigere rengøring. Vi har løbende en dialog med viceværterne omkring hvordan vi på særlige områder/tidspunkter bestiller en ekstra grundig rengøring. Forskellige tiltag er sat i værk eller bliver det snart. I må meget gerne melde ind, hvis der er områder som I ser særlig trænger

Husorden – brandteknisk gennemgang af ejendommens fællesarealer. Bestyrelsen har tidligere fået et par bemærkninger fra viceværter og brandfolk på øvelse omkring

brandsikkerheden. Derfor valgte bestyrelsen at hyre en brandkonsulent, som er en tidligere brandmand til at gennemgå fælles arealer/flugtveje. Hans anbefalinger gør at vi i bestyrelsen har besluttet at præcisere husorden på det område.

Forsikringslog. Som konsekvens af de skader vi har haft i ejendommen, vedtog vi, på opfordring af en beboer, at igangsætte en hændelseslog administreret af Vidar. Den har nu kørt en periode og vi forsøger at samle alle hændelser op, så vi får fuld historik.

Bestyrelsen har sammen med Vidar desuden dialog i gang med vores forsikringsselskab og forsikringsmægler om snitflader og grænseområder imellem ejerforeningens ansvar og de enkelte ejeres ansvar. Det er ikke helt ukompliceret, men vi forsøger at gøre gråzonen så lille som overhovedet mulig.

Et par ord om Grundejerforeningen og den kommende periode på pladsen og øvrige fællesområder. Der er nye "beboer" på pladsen, nemlig Pensiondanmark og især Nordea. GF går nu ind i mere drift orienteret periode med fokus på at udvikle Frederiks Plads fremfor at bruge tiden på at grænsedrage og diskutere nøgletal. For eksempel er der nu snakke om, hvordan pladsen bliver mere grøn og mere tryk.

Et kig ind i det kommende år/fremtiden. Bestyrelsen vil lægge sit fokus særligt ét område, nemlig "5 års gennemgangen i december 22" og derudover deltage i et fællesprojekt om etablering/modernisering af el-lade pladser i p-kælderen

Afslutningsvis vil jeg sige tak til vores administrator Vidar for et godt samarbejde, samt tak for den gode og fine stemning i ejendommen og opbakningen til bestyrelsens initiativer. Det er dejligt at bo et sted, hvor så mange bakker op om stedet og hinanden.

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 2021 og fremhævede følgende hovedtal:

	2021	2020
Ejerforeningsbidrag	1.050.000	1.050.000
Forsikringer	-122.980	-92.281
Driftsudgifter	-399.163	-374.938
Renholdelse	-172.716	-144.378
Rep. og vedligehold.	-195.392	-150.020
Administrationsomkostninger	-127.586	-128.077
Øvrige foreningsomkostninger	-3.044	-6.323
Udgifter i alt	-1.020.881	-896.017
Årets resultat	19.635	147.896
Bankindestående pr. 31/12	779.503	625.872
Egenkapital pr. 31/12	436.995	417.360

Der blev spurgt til forsikringens dækning af skader inde i lejlighederne, som kommer som følge af skader på bygningen. Bestyrelsen oplyser, at de stadig er i dialog med forsikringen vedr. de gråzoner, og der er ikke afklaring på dækning heraf endnu. Bestyrelsen oplyser også, at NCC hidtil har taget ansvar for skaderne vedr. vandindtrængen, og har udbedret uden beregning for ejerforeningen.

Bestyrelsen ønsker at fastholde NCC og Domis ansvar på de kendte skader ved 5 års gennemgangen.

Der blev spurgt til de store omkostninger til elevatoren. Bestyrelsen er klar over den er bekostelig, og ser på mulige andre løsninger.

Der blev forespurgt til omkostningerne til pumpebrønden. Ny omkostning, som grundejerforeningen tidligere har afholdt. Brønden tilhører ejerforeningen og udgifterne hertil, er derfor med i ejerforeningen.

Der blev spurgt til stigningen i bidraget til grundejerforeningen. Stigningen skyldes ændringer i fordelingen af omkostninger i grundejerforeningen, og stigningen dækker underskuddet for 2021.

Der blev spurgt ind til eludgiften og muligheden for at lave besparelser, ved eksempelvis at ændre på det automatiske lys, så det ikke brænder på alle etager. Frank Hopkirk meldte sig til at undersøge det nærmere.

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

Ad. 4 Behandling af indkomne forslag

Ingen indkomne forslag

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

Katrine Mahler Johansson gennemgik budget for 2022 og fremhævede følgende hovedtal:

	2022	2021
<i>Ejerforeningsbidrag</i>	1.081.500	1.050.000
<i>Driftsudgifter</i>	627.778	398.800
<i>Renholdelse</i>	186.000	165.000
<i>Reparation og vedligeholdelse</i>	133.222	217.800
<i>Kontorhold</i>	129.500	128.400
<i>Årets resultat</i>	0	135.000

Der blev forespurgt til vinduespudsning og rengøring. Vinduerne på gangene er ikke med i rengøringen. Rengøring af depotgangen på K2 er mangelfuld. Det følger bestyrelsen op på.

Når der rengøres depotrum, bør der støvsuges og ikke fejes, da skidtet bare børstes rundt. Bestyrelsen tager det med videre.

Der var ikke yderligere og budgettet for 2022 blev godkendt.

Ad. 6 Valg af formand, kasserer og øvrige bestyrelsesmedlemmer

På valg er Gry Hjerrild Mikkelsen og Thomas Munk Rasmussen

Gry Hjerrild Mikkelsen og Tove Elisabeth Nielsen genopstiller ikke.

Thomas Munk Rasmussen modtager genvalg.

Diana D. og Alexander Wagner stiller begge op til bestyrelsen.

Alle 3 blev valgt ind i bestyrelsen med applaus.

Bestyrelsen ser herefter således ud:

			På valg i
Kim Vestergaard	F.P. 16, 7. lejl. 4	formand	2023
Diana D.	F.P. 16, 4. lejl. 2	medlem	2024
Alexander Wagner	F.P. 16, 2. lejl. 8	medlem	2024
Kent Juul Nielsen	F.P. 16, 7. lejl. 2	medlem	2023
Thomas Munk Rasmussen	F.P. 16, 8. lejl. 1	medlem	2024

Ad. 7 Valg af revisor

PwC blev genvalg som revisor.

Ad. 8 Eventuelt

Steffen Pham Diswal forespurgte til den manglende mobildækning i K3. Der burde være dækning via det etablerede DAS-anlæg. Det følger bestyrelsen op på.

Bestyrelsen er efterfølgende blevet oplyst, at hvis 5G frakobles bør DAS-anlæg virke også i K3

Der blev forespurgt til solcellerne på taget og deres produktion af el. Bestyrelsen har allerede sat gang i at undersøge det. Frank Hopkirk vil gerne hjælpe med at klarlægge forbrug og produktion mv.

Erik Bøttger oplyste, at han på et tidligere tidspunkt er blevet oplyst, at ejerforeningen ikke selv udnytter deres produktion af el fra solcellerne, og at NRGi ikke betaler ejerforeningen herfor. Det indgår også i det arbejde Frank Hopkirk vil lave.

Der blev forespurgt til den kommende 5 års gennemgang. Bestyrelsen varetager ejerforeningens gennemgang af fællesarealerne, og hver ejer varetager egen lejlighed. Observeres der noget på fællesarealerne, som bestyrelsen skal medtage, skal bestyrelsen orienteres herom. Der kommer mere info herom, når tiden nærmer sig.

Der blev spurgt til planerne for de tomme lokaler i stuen. Der arbejdes på at få det udlejet, men der er ikke noget på plads.

Bestyrelsen kommer med en skærpelse af husordenen indenfor kortere tid.

Der er flere som har oplevet der bliver røget e-cigaretter i elevatoren. Det håber bestyrelsen vil ændre sig med skærpelsen af husordenen. Alle ejere og lejere i ejendommen er underlagt samme retningslinjer. Husordenen gælder alle.

Der blev spurgt til, om der kan opsættes hjænder ved restauranten. Der arbejdes på en løsning i grundejerforeningen.

En forespurgte til planerne med kulbroen. Kim Vestergaard oplyser, at finansieringen er på plads. Man kan selv følge lidt med i projektet på deres facebookside "kulbroen".

Der blev forespurgt til, hvor pakkeboksen i kælderen blev af. Den blev ikke til noget.

En spurgte til Comwells planer med 2. etape. Der er kun rygter herom for nu, men der kommer en melding til august.

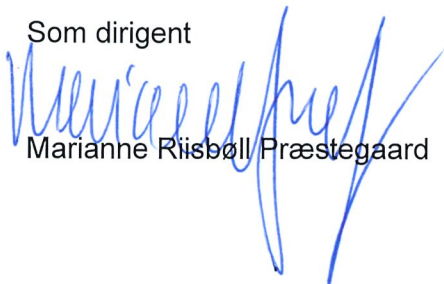
Bestyrelsen benytter hjemmesiden www.frederikspladsaarhus.dk til at lægge relevante dokumenter ind.

Altanernes afløb skal løbende renses. Flere har problemer med at finde afløbet. Vejledning vedsendes referatet.

Marianne Riisbøll Præstegaard takkede bestyrelsen for det store arbejde de gør for ejerforeninger.

Der var ikke yderligere spørgsmål til drøftelse, og generalforsamlingen blev hævet kl. 20.35.

Som dirigent



Marianne Riisbøll Præstegaard

Som referent



Katrine Mahler Johansson