

Generalforsamlingsreferat

Onsdag den 15. maj 2019, kl. 19.00, blev der hos Dokk1, Hack Kampmanns Plads 2, 8000 Aarhus C, lokale "Lille sal" 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
 - 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 Jeanette Torp, formand, og Sandi Putros
Jeanette Torp modtager ikke genvalg.
Sandi Putros modtager genvalg.*
7. Valg af revisor
Bestyrelsen foreslår genvalg af Revisorhuset
8. Eventuelt.

Der var fremmøde fra følgende lejligheder:

	Lejl.	Fordelingstal
Maria Lassen og Henrik Lassen	1., lejl. 5	11
Signe S. W. Hansen og Nicolai K. Sørensen	1., lejl. 8	16
Steffen Pham Diswal	1., lejl. 9	10
Jens Stenderup Svidt Christensen	2., lejl. 7	10
Inge Svensson og Rasmus Pallesen	2., lejl. 8	16
Chris Risager Poulsen	2., lejl. 10	10
Henrik A. Andersen og Stine A. Andersen	3., lejl. 5	11
Jeanette Torp og Simon Brejnholt	4., lejl. 7	16
Niels Sørensen	4., lejl. 8	10
Simon Østermark Andreasen	4., lejl. 9	10
Mathias Staal Juul Jørgensen	5., lejl. 1	13
Tove Elisabeth Nilzen	5., lejl. 4	14
Marianne Groos	5., lejl. 8	10
Steen Thomsen	6., lejl. 1	13
Noureddine Ftouhi	6., lejl. 2	13
Erik Bøttger	6., lejl. 5	16
Mia Møller og Sandi Putros	7., lejl. 1	13
Malene Folke Sørensen og Kim Vestergaard	7., lejl. 3	23
Kathrine Hommelhoff	8., lejl. 1	52
		<hr/> 287
Fremmødte via fuldmagter		205
I alt ud af 1.000		<hr/> 492



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

Jeanette Torp bød velkommen og præsenterede bestyrelsen.

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 Jeanette Torp.

Der har været en del arbejde med affaldsskakt. Problemet er blevet bedre. Tingene sad fast øverst i affaldsskakt.

Bestyrelsen har oprettet en facebookgruppe til brug for ejere og beboere. Bestyrelsen har ikke blandet sig i denne gruppe. Gruppen bruges til forskellige aktiviteter.

Der blev spurgt om der kommer mail ud med navn på facebookgruppen. Navnet vil fremgå af referatet og er "**Frederiks Plads 16**".

Bestyrelsen gjorde det klart, at hvis en ejer/beboer rekvirerer viceværten til arbejde på ejerforeningens område, så hæfter rekvirenten for regningen, indtil bestyrelsen har accepteret, at arbejderne hører under ejerforeningens område, og at det var nødvendigt at få udført. Ejers ansvar og ejerforeningens ansvar fremgår af vedtægterne, se særligt § 25 vedr. vedligeholdelse.

Hvis der er akutte skader på fællesarealerne, skal ejer straks kontakte bestyrelsen/administrator og kan bestyrelsen ikke træffes, er det ejers pligt at rekvirere håndværker til at stoppe skaden. Er der skade i ejers egen lejlighed, er det op til ejer selv at rekvirere håndværker. Hvis skaden er som følge af fejl i byggeri, skal ejer henvende sig til sælger – for de fleste vil det være Domis.

Henvendelse til bestyrelsen kan foregå via hjemmesiden eller ved at sende en mail til: frederiksplads16@gmail.com.

Erik Bøttger klagede over manglende respons angående en vandskade hos ham og på fællesarealet ud for hans lejlighed. Sagen ligger pt. ved Domis. Bestyrelsen vil følge op med Domis angående fællesarealet.

Bestyrelsen har arbejdet på udfærdigelse af husordenen. Husordenen er stort set enslydende med de øvrige 2 ejerforeninger, da man i relation til et muligt fremtidigt administrativt samarbejde ønsker, at ejerforeningerne ikke ligger for langt fra hinanden ift. husordenen.

Bestyrelsen har arbejdet på aflevering af fællesarealer fra Domis/NCC. Der har været mange punkter på listen til udbedring. En del er udført, og bestyrelsen følger op på de resterende punkter.

Bestyrelsen har arbejdet på at lave et samarbejde med de øvrige ejerforeninger. Det skal sikre, at ejerforeningerne står stærkere ift. Grundejerforening, men også at ejerforeningerne kan få økonomiske besparelser. Først har bestyrelserne arbejdet hen imod fusion af de 3 ejerforeninger. Det kunne ikke praktisk lade sig gøre, hvorfor der er punkt omkring samarbejdsudvalg senere på dagsordenen.

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

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

	2017/18
<i>Ejerforeningsbidrag</i>	895.833
<i>Forsikringer</i>	-68.820
<i>Forbrugsafgifter</i>	-398.858
<i>Renholdelse</i>	-245.824
<i>Rep. og vedligehold.</i>	-5.056
<i>Administrationsomkostninger</i>	-111.898
<i>Øvrige foreningsomkostninger</i>	-4.995
<i>Udgifter i alt</i>	-835.451
<i>Årets resultat</i>	54.726
<i>Bankindestående pr. 31/12</i>	356.091
<i>Egenkapital pr. 31/12</i>	54.726

Der blev spurgt ind til, hvorfor el udgiften er så høj. Bestyrelsen er enig i at el udgiften er høj, og derfor har bestyrelsen også iværksat en undersøgelse, som skal finde ud af, hvorfor ejerforeningen har et relativt højt elforbrug.

Der blev spurgt ind til størrelsen på vicevært- og rengøringsydelsen. Bestyrelsen forklarede, at de løbende kigger på de indgåede aftaler og vurderer, om der kan laves bedre aftaler.

En ejer ville gerne have en specifikation af hvad Andre tilgodehavender består af. Svaret er, at Andre tilgodehavender primært består af tilgodehavender hos de øvrige 2 ejerforeninger og hos grundejerforeningen. Der blev så yderligere spurgt ind til om en del af udgiften til driften af trappeopgangen i K2 og K3, som de øvrige 2 ejerforeninger også bruger, indgår i disse tilgodehavender. Svaret herpå er, at man fordeler udgiften til trappeopgangen i nr. 16 mellem de 3 ejerforeninger. I år har man fordelt rengøringsudgiften på trappeopgangen, og indeholdt i Andre tilgodehavender har nr. 16, 34 t.kr. til gode vedr. trapperengøring hos de 2 øvrige ejerforeninger.

En ejer spurgte ind til, om der i rengøringsaftalen også er indeholdt rengøring mellem depotrummene i kælderen. Bestyrelsen svarede, at det ikke er med i rengøringsaftalen.

En ejer spurgte ind til, hvorfor der var en relativ lille saldo hensat vedr. ejers flytninger. Svaret er, at det var saldoen pr. 31.12.2018, men at den efterfølgende er blevet større.

En ejer spurgte ind til, hvorfor der var noget vedr. parkeringskælderens regnskab. Svaret er at der hører 50 p-pladser til under ejerforeningen, som ejerforeningen betaler aconto til grundejerforeningen for. Driften af pladserne ligger i grundejerforeningen. De 50 p-pladser er ikke ejet af ejerforeningen, men af særskilte ejere, og ejerforeningen opkræver aconto indbetalinger til p-pladserne hos disse ejere. Der bliver en gang årligt i ejerforeningen lavet et parkeringsregnskab, hvor alle indtægter og udgifter vedr. parkeringskælderens bliver afregnet med ejerne af p-pladserne. P-pladserne har dermed ikke nogen driftsmæssig påvirkning på ejerforeningens regnskab.

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) Jeanette Torp præsenterede forslaget.

Husordenen er lavet ud fra flertal i bestyrelsen. Derudover er husordenen lavet i samarbejde med de øvrige 2 ejerforeninger, så man får en så ens husorden som muligt. Bestyrelsen har valgt at fremlægge husordenen og vil bede generalforsamlingen stemme for denne. Bliver denne ikke stemt igennem, vil der blive lavet en revideret udgave af husordenen. Den er et resultat af kompromiser. Bestyrelsen har ikke hårdhændet sørget for overholdelse af husordenen. Den er til brug for at de enkelte ejere har retningslinjer over for hinanden og fællesskabet.

En ejer syntes, det er rimelig strengt, at man ikke må opsætte diverse ting på altanerne. Ejeren ønsker, at bestyrelsen kommer med en mulighed for, hvilke varmekilder og markiser der må sættes op. Bestyrelsen tog forslaget til efterretning.

En ejer syntes, det er lidt institutionsagtigt på etagerne, og foreslog at man gerne må sætte ting op på gangen, hvis folk på den enkelte gang giver sin accept under forudsætning, at det overholder brandmyndighederne. Bestyrelsen tog forslaget til efterretning, men bemærkede også, at man ikke kan lave gangbestemte regler, og at regler skal være ens for alle i ejendommen – især med henblik på et evt. fremtidige ejere skal vide, hvad de går ind til.

En ejer opfordrer til at der stemmes nej, så der kan komme en "fornuftig husorden".

En ejer mente, at der ikke kan stemmes for husordenen, da ejeren mener, der allerede forefindes en tinglyst husorden. Bestyrelsen og administrationen er ikke bekendt med, at der allerede forefindes en husorden. Administrator har efterfølgende undersøgt ejerforeningens dokumenter, og der foreligger ikke en eksisterende husorden.

Bestyrelsen påpegede, at de syntes generalforsamlingen skulle vedtage husordenen, og hvis der er ønsker om at ændre husordenen efterfølgende, så vil bestyrelsen gerne se på fremsendte forslag. Hvis man har forslag til ændringer af husordenen, som man ønsker besluttet på generalforsamlingen, så skal det fremsendes til bestyrelsen inden 1. februar.

En ejer mente, han har sendt forslag til ændringer af husordenen i november 2018. Bestyrelsen så ikke henvendelsen som et forslag til beslutning på generalforsamlingen, men nærmere som ejerens bemærkninger til husordenen, og dermed har bestyrelsen ikke taget bemærkningerne med til afstemning.

Der blev spurgt ind til belysning ude på altanerne. For 1½ år siden var der sagt, at dette punkt vil blive undersøgt. Bestyrelsen svarede, at arkitekter er kommet med forslag hertil. Forslaget vil blive sendt ud.

Der blev spurgt ind til, hvad der specifikt betegnes som "støj" i relation til husordenen. Bestyrelsen forklarede, at det er en vurderingssag fra gang til gang. Bestyrelsen står ikke med en decibelmåler og vurderer folk. Støj er, når det er til gene for andre beboere. Folk skal tage hensyn til hinanden.

En ejer spurgte ind til, hvorfor punktet i husordenen omkring effekter på gangene ikke er blevet overholdt. Bestyrelsen svarede, at før husordenen blev godkendt på generalforsamlingen, ville bestyrelsen ikke tvinge folk til at fjerne deres effekter.

Husordenen kom til afstemning og blev vedtaget. Af de i fordelingstal 492 fremmødte, stemte 29 imod og 463 for.

b) Kim Vestergaard præsenterede forslaget.

Ejerforeningerne er stort set ens, og dermed vil man se om man kan lave et samarbejde, der sparer penge. Først har man prøvet at se, om man kan fusionere de 3 ejerforeninger. Det vidste sig, at det ikke kunne lade sig gøre. Jeanette Torp redegjorde for, hvorfor en fusion ikke har været mulig.

Derefter har bestyrelserne kigget på et økonomisk samarbejde. Bestyrelsen vil gerne høre, om generalforsamlingen kan godkende, at bestyrelsen arbejder videre på dette og bruger penge til at undersøge det nærmere.

Bestyrelsen vil ikke have et samarbejde der gør det hele mere besværligt. Samarbejdet skal gøre det nemmere og billigere for ejerforeningen.

Bestyrelsen ønsker ikke at binde sig til de øvrige ejerforeninger, hvis det ikke har en økonomisk gevinst. På nuværende tidspunkter ser det ikke ud som om, der er den store forskel i besparelser imellem et almindeligt samarbejde og et juridisk bindende samarbejde.

En evt. samarbejdsaftale vil komme til afstemning på en fremtidig generalforsamling.

Forslaget blev ændret, så generalforsamlingen ikke stemmer for, at bestyrelsen indgår et samarbejde, men i stedet udelukkende stemmer for, hvorvidt bestyrelsen må arbejde videre med et evt. fremtidigt administrativt samarbejde.

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	860.000
<i>Driftsudgifter</i>	550.300	427.700
<i>Renholdelse</i>	245.400	75.000
<i>Reparation og vedligeholdelse</i>	200.000	208.460
<i>Kontorhold</i>	124.000	128.750
<i>Årets resultat</i>	30.300	20.090

En ejer spurgte ind til, hvad abonnementer består af. Administrator nævnte de abonnementer, som er indeholdt i abonnementer herunder service af ventilation, OTV, nød- og panikbelysning mv.

En ejer ville høre om bestyrelsen har overvejet at få spulet kloakkerne. Bestyrelsen vil få kloakkerne spulet, når de mener der er et behov herfor. For nuværende har bestyrelsen vurderet, der ikke er et behov.

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

Ad. 6 Valg af formand, kasserer og øvrige bestyrelsesmedlemmer

På valg er Jeanette Torp, formand og Sandi Putros

Jeanette Torp modtager ikke genvalg.

Sandi Putros modtager genvalg

Kim Vestergaard blev valgt som formand ved applaus.

Sandi Putros blev genvalgt ved applaus.

Bestyrelsen ser herefter således ud:			På valg i
Kim Vestergaard	F.P. 16, 7. lejl. 3	formand	2021
Gry Hjerrild Mikkelsen	F.P. 16, 2. lejl. 1	kasserer	2020
Nicolai Kolding Sørensen	F.P. 16, 1. lejl. 8	medlem	2020
Sandi Putros	F.P. 16, 7. lejl. 1	medlem	2021

Ad. 7 Valg af revisor

Bestyrelsen foreslår genvalg af Revisorhuset

Revisorhuset modtog genvalg.

Ad. 8 Eventuelt

Der blev spurgt ind til om man ikke bør foretage vedtægtsændringer, der gør at bestyrelsen kan konstituere sig selv. Bestyrelsens svar herpå var, at da det kræver et større arbejde at ændre vedtægter, og at den pågældende ændring ikke betragtes som en stor og signifikant ændring, så venter man med at ændre dette i vedtægterne til et tidspunkt, hvor der er yderligere ændringer til vedtægterne.

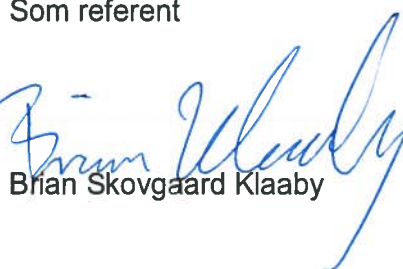
Der blev takket for bestyrelsens kæmpe indsats i det forgangne år.

Der var ikke yderligere spørgsmål til drøftelse, og generalforsamlingen blev hævet kl. 20.30.

Som dirigent


Marianne Rissbøll Præstegaard

Som referent


Brian Skovgaard Klaaby