Vidar Ejendomme
Administration og Projekter

Generalforsamlingsreferat

Onsdag den 17. juni 2020, 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
   1) Ændring af husorden
   2) Udsmykning af indgangsparti
   3) Anskaffelse af kalkanlæg
5. Valg af formand, kasserer og øvrige bestyrelsesmedlemmer
   På valg er Gry Hjerrild Mikkelsen og Nicolai Kolding Sørensen.
   Gry Hjerrild Mikkelsen modtager genvalg.
   Nicolai Kolding Sørensen modtager genvalg.
   Thomas Munk Rasmussen stiller op til bestyrelsen
6. Valg af revisor
   Bestyrelsen foreslår genvalg af Revisorhuset
7. 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
Gry Hjerrild Mikkelsen	2., lejl. 1	13
Henni Dam Eskildsen	2., lejl. 4	14
Frank Hopkirk	2., lejl. 9	10
Chris Risager Poulsen	2., lejl. 10	10
Henrik A. Andersen og Stine A. Andersen	3., lejl. 5	11
Sebastian Skyum	3., lejl. 7	10
Maria Bøgild	3., lejl. 10	10
Henrik Christensen	5., lejl. 7	16
Marianne Groos	5., lejl. 8	10
Kirsten Lodberg Larsen	5., lejl. 9	10
Noureddine Ftouhi	6., lejl. 2	13
Erik Bøttger	6., lejl. 5	16
Mia Møller og Sandi Putros	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
Thomas Munk Rasmussen	8., lejl. 1	31
		264
Fremmødte via fuldmagter		109
I alt ud af 1.000		373

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

Kim Vestergaard 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 Kim Vestergaard.

2019 blev et år kendetegnet ved at gå fra etablering til drift - især hvad angår selve Frederiks Plads, men også butikker/restauranter og dermed nye naboer og flere brugere og gæster.

Hvor 2018 vores første år var udvikling og nyetablering var 2019 præget af mange nye naboer – både firmaer i Company house (Bygning B/C mod Spanien) og en vifte af nye butikker/restauranter – flere er på vej, siges det.

Samtidig bygges der på pladsen, og NCC forventer bygningerne D/E færdige primo 2021 med indflytning næste forår/sommer.

Desuden er en lokalplan på vej til at færdiggøre Frederiks Plads, så bebyggelse af de 2 sidste huse på Frederiks Plads formodentlig igangsættes ultimo 21.

Ejerforeningen er i en god gænge – der er en fin økonomi i foreningen med både en begyndende opsparing/hensættelse samt et driftsoverskud i det forgangne år.

Derfor foreslår bestyrelsen en kontingent-nedsættelse i det kommende år. Disclaimer, hvis udgifterne stiger uforudset på et senere tidspunkt er det muligt bestyrelsen foreslår en tilbagevenden til det tidligere niveau. – Nedsættelsen er til 1050 kr. pr fordelingstal.

Flytninger- kontoen for vedligehold: 26.000 kr. pr. 31/12 2019. Vi har registreret 8 salg i 2019. De penge som vi får ind her, har bestyrelsen besluttet, at hyre en maler/håndværker 2 gange om året til at opfriske indgangsparti og elevatorer.

Tak til bestyrelse, Vidar Ejendomme som administrator og Martin Pedersen vores nye vicevært og rengøring.

Der er en god stemning og et godt naboskab i vores ejendom generelt, og det skal I alle have tak for.

Ny restaurant, Sultan Palads – tilpasning, luftgener og udluftning via taget og via cykelskur. Det er en proces som desværre ser ud til at møde nye/tilbagevendene forhindringer med jævne mellemrum.

Der er også løbende dialog omkring rengøring i elevator og på gulve på 0´te og K1. Varer og affald diskuteres konstant.

Der er kommet ny butik med MR Scanning.

Ny vicevært pr. 1.1.2020 samt ny rengøring og nye måtter.

John Nordvig stoppede og Martin Pedersen Ejendomsservice blev valgt i stedet, da de er et firma med 4-5 ansatte, som bør kunne løfte opgaven.

En besparelse på ca. 62.000 kr. pr. år, hvilket bestyrelsen foreslår udnyttet som en besparelse.

Storm- og vandskade. Aktuel status:

- Konstateret og erkendt konstruktionsfejl på ejendommene – især vores sydvendte murværk/bygningsskal har flere gange "taget vand ind". Der er konstateret indtrængning af vand i samlinger/etageadskillelsen
- Udbedring er i gang, men ikke færdiggjort – seneste status fra NCC den 12/6
- Henrik Plovst projektleder NCC siger de er færdige i nr. 16. De er ikke helt færdige i 8 og 26.
- Når de er færdige over alt, så får vi en oversigt over hvad NCC har udbedret.
- Der udestår et juridisk opgør mellem forsikringsselskaber: Bygherre, Arkitekter og ejendommens. Indtil videre har NCC påtaget sig ansvaret.

Ejendomsforsikring er desværre blevet dyrere grundet flere skader på bygningen (eksklusiv stormskader) gennem bygningernes første 2 leveår.

Lugtgener inde i vores bygning: Det hjalp at skifte filtre, ingen henvendelser siden.

Der er igangsat reparation af skydedøre og låger på terrasserne her sidst i juni 2020.

Cykelkælder – nye tiltag for at holde bedre styr på køretøjer – et rum med vogne og et rum med cykler.

Affaldsskakten – i lange perioder kører det fint og nogle gange stopper den til. I må meget hjælpe med at udbrede budskaberne om, at kun max 15 L poser må komme i skakten – ikke pizzabakker, juletræer eller andre større ting. For øvrigt har kommunen varslet, at affaldsskakten ønskes udfaset senest i 2030.

- Fra Grundejerforeningen
  - Gitre og lukketider – er blevet ændret - skærpet
  - Postkasser har været udsat for hærværk
  - Ikke-Inviterede gæster i kælderen. – vagtordning etableret på forsøgsbasis
  - Pladsdannelse – parkeringsfri plads, men stadig gennemstrømmende trafik
  - Parkerede cykler – flyttes hvis de bare bliver smidt gennem længere tid. Seddel på og eksempelvis 14 dage
  - Luftgener/indsugning – Der blev etableret nye filtre, disse har virket, der er kun få lugtgener gennem indsug nu

- Kloaklugt - NCC har gennemgået rørføringen og der pågår endnu en undersøgelse. De kører kameraer igennem hele rørføringen på Frederiks Plads. Se om der er utætheder eller "propper"
- Senest er standeren til kontrol ved P-rampen kørt ned og nu under udbedring.
- Flytning af skraldespand er endelig sket.

Afslutningsvis vil bestyrelsen gerne takke for de mange input og henvendelser, som vi konstant får og opfordrer til, at I fortsat tager fat i os, når I har ris og ros, ideer, forslag og andet.

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

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

	2019	***2017/18***
Ejerforeningsbidrag	*1.150.000*	*895.833*
Forsikringer	*-71.039*	*-68.820*
Forbrugsafgifter	*-350.932*	*-398.858*
Renholdelse	*-244.407*	*-245.824*
Rep. og vedligehold.	*-38.139*	*-5.056*
Administrationsomkostninger	*-124.046*	*-111.898*
Øvrige foreningsomkostninger	*-3.606*	*-4.995*
Udgifter i alt	*-832.169*	*-835.451*
Årets resultat	*314.738*	*54.726*
Bankindestående pr. 31/12	*355.847*	*356.091*
Egenkapital pr. 31/12	*269.464*	*54.726*

Der blev spurgt ind til eludgiften, da eludgiften syntes højt. Bestyrelsen og administrator har haft gennemgang i det forgangne år, og har ikke fundet forhold der tyder på en forkert eludgift. Bestyrelsen vil fortsat i 2020 følge udgiften til el, og vurdere forhold der kan reducere eludgiften.

Der blev spurgt ind til parkeringsregnskabet. Parkeringsregnskabet for 2019 er udsendt 10. juni 2020. En enkelt parkeringsejer havde ikke modtaget parkeringsregnskabet. Administrator følger op herpå.

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

Ad. 4 Behandling af indkomne forslag

1) Ændring af husorden
2) Udsmykning af indgangsparti
3) Anskaffelse af kalkanlæg

1) Erik Bøttger præsenterede forslaget.
Erik Bøttger har modtaget mange henvendelser fra beboere som var trætte af larm, herunder boren fra håndværkere om morgenen. Erik Bøttger foreslog derfor at tiderne for støjende arbejder ændres i henhold til det fremsendte forslag.

En ejer påpegede, at de ved rekvirering af håndværkere, så starter de fleste håndværkere kl. 7.00, og da ejeren ikke vil betale for en times lediggang, mente ejeren ikke forslaget skulle stemmes igennem.

Forslaget kom til afstemning: 8 stemte for, 15 stemte imod.

Forslaget blev nedstemt, men der var enighed på generalforsamlingen om, at den første pasus i forslaget alligevel skal tilføjes husordenen, da den fungerer som en god reminder til ejerne.

Pasusen lyder som følger:

"Da der er relativt lydfølsomt, specielt mellem etagerne, bør der udvises hensyn i forbindelse med diverse lyd og støj."

2) Erik Bøttger præsenterede forslaget.

Flere beboere mener indgangspartiet godt kunne se mere indbydende ud ved enten at ændre farve på vægge, opsætning af kunstværk eller andet.

Det foreslås at nedsætte en komite med et budget på 30.000 kr.

Forslagene fra komiteen skal godkendes af bestyrelsen før igangsætning.

Som kommentar til forslaget blev det anbefalet, at hvad end der kommer op, skal det kunne holde til ind- og udflytningerne, der løbende er i ejendommen.

I forlængelse heraf blev det nævnt, at Sultan slider meget på indgangspartiet, da de kører igennem med stativer. Bestyrelsen nævnte, at de er i dialog med Domis herom, da de skal dække for de skader på fællesarealer, som foretages af deres lejer Sultan. Hertil blev det foreslået, at bestyrelsen får sat automatisk dørpumpe op. Bestyrelsen vil forfølge dette forslag, og vil se om Domis vil være med til at dække omkostningen, da det vil afhjælpe nogle af udfordringerne med deres lejers slid af fællesarealerne.

Det blev endvidere foreslået, at der opsættes rustfri plader på branddørene. Bestyrelsen vil følge op herpå.

Forslaget kom til afstemning: 20 stemte for, 3 stemte imod.

Forslaget blev vedtaget.

Ejerne der ønsker at deltage i komiteen, bedes henvende sig til Erik Bøttger.

3) Nicolai Kolding Sørensen præsenterede forslaget.

Det foreslås at få sat et kalkspaltningsanlæg op i ejendommen. I ejerforeningen Frederiks Plads 8 er de ved at få samme anlæg. Repræsentanter fra nr. 8 har været nede i Lighthouse, hvor de har haft et lignende anlæg i flere år, og er ovenud tilfredse med det.

Bestyrelsen syntes, det er en god ide med sådan et anlæg, da der er meget kalk i vandet i Aarhus, og ved at få spaltet kalk, skulle diverse øvrige anlæg, såsom blandingsbatterier mv. have en længere levetid.

Bestyrelsen har også undersøgt om man kan få et kalkfjerningsanlæg, men dette er ikke teknisk muligt ift. hvordan ejendommen er bygget op.

Forslaget kom til afstemining: 20 stemte for, 1 stemte imod.

Forslaget blev vedtaget.

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

Brian Skovgaard Klaaby gennemgik budget for 2020 og fremhævede følgende hovedtal:

	2020	***2019***
Ejerforeningsbidrag	*1.050.000*	*1.150.000*
Driftsudgifter	*533.500*	*550.300*
Renholdelse	*165.000*	*245.400*
Reparation og vedligeholdelse	*200.000*	*200.000*
Kontorhold	*124.000*	*124.000*
Årets resultat	*27.500*	*30.300*

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

Ad. 6 Valg af formand, kasserer og øvrige bestyrelsesmedlemmer

På valg er Gry Hjerrild Mikkelsen og Nicolai Kolding Sørensen
Gry Hjerrild Mikkelsen modtager genvalg.
Nicolai Kolding Sørensen modtager genvalg
Thomas Munk Rasmussen stiller op til bestyrelsen

Gry Hjerrild Mikkelsen, Nicolai Kolding Sørensen og Thomas Munk Rasmussen blev alle valgt 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	2022
Nicolai Kolding Sørensen	F.P. 16, 1. lejl. 8	medlem	2022
Sandi Putros	F.P. 16, 7. lejl. 1	medlem	2021
Thomas Munk Rasmussen	F.P. 16, 8. lejl. 1	medlem	2022

Ad. 7 Valg af revisor

Bestyrelsen foreslår genvalg af Revisorhuset
Revisorhuset blev genvalgt.

Ad. 8 Eventuelt

En ejer manglede at se liv fra APCOA nede i parkeringskælderen. Øvrige ejere nævnte de havde set deres kontrollører i parkeringskælderen. Administrator følger op på diverse forhold med APCOA.

En ejer spurgte ind til hvem der har adgang til at se overvågning, da nogle lamper har været påkørt på pladsen og er blevet skæve. Kun viceværten har adgang til at se videoovervågningen. Ved behov kan der betales for at enten ABS Alarm eller politiet kommer ud og gennemgår videoovervågningen og får udtaget USB stik med overvågning til brug for specifikke sager.

En ejer spurgte ind til om man vidste, hvad der forårsagede, at en væg blev suget ind i skraldesugsrummet tilbage i 2018. Den pågældende sag blev i sin tid undersøgt af mange forskellige fagfolk, men man kunne aldrig komme frem en specifik årsag til skaden. Forsikringen endte med at dække størstedelen af omkostningen til reetablering.

Erik Bøttger orienterede om hans oplevelse og erfaring med vandskaden, der opstod i foråret 2020. Flere lejligheder samt flere steder på fælleslokaler har der været vandindtrængning. I Erik Bøttgers lejlighed har der over en længere periode trængt ca. 100 liter vand ind. Erik Bøttger orienterede om at i den specifikke sag, er hans indbo ikke dækket, da hverken hans egen forsikring eller entreprenørens forsikring dækkede indbo på den type af skade. Erik Bøttger er bekymret for at lignende skader kan opstå igen i fremtiden og opfordrer ejerforeningen til at gå sammen med de øvrige ejerforeninger og hyre en ekstern konsulent til at gennemgå ejendommen og de udførte skadesudbedringer.

Administrator orienterede herefter om status vedr. vandskaden. Da administrator blev orienteret om vandskaden, blev der taget kontakt til NCC, da NCC kender ejendommen bedst og hurtigst vil kunne fejlsøge, samt at hvis skaden skulle dækkes af garanti eller byggeskadeforsikringen, så skal NCC ind over. Ved en vandskade kan det være utroligt svært at finde årsagen til vandskaden, eftersom vand kan bevæge sig langt, fra hvor det trænger ind, og til hvor det kommer ud som en skade. Vandet kom primært ind i ejendommen, hver gang det blæste kraftigt. NCC blev nødt til at undersøge forskellige teorier til vandindtrængen, hvilket desværre tager lang tid. NCC har i hele processen taget stort ansvar for hurtigst muligt at komme til bund i sagen og få det udbedret. Til sidst er NCC kommet frem til at flere forhold har været årsag til vandindtrængen. Ansvaret for vandindtrængen deles af både ifølge NCC af både NCC og arkitekterne på byggeriet. En del af årsagen til vandindtrængningen er at de mursten der sidder halvt ude ift. de øvrige mursten kan blive opfugtet, og når de på et tidspunkt er blevet våde nok, så kan vandet ved kraftig blæst trænge ind i bygningen. NCC har sørget for, at vandet der trænger ind i disse sten kan komme ud af stenene igen, inden det ryger hele vejen ind i bygningen. Når NCC er endelig færdig med at udbedre alle skader i de 3 ejerforeninger, vil NCC fremsende en opgørelse over, hvad årsagen til skaderne har været, og hvad de har gjort for at imødegå dette. Når rapporten fra NCC kommer, vil bestyrelsen vende sagen og beslutte, hvad der videre skal ske.

En ejer spurgte ind til om garantien hos NCC kan forlænges, som følge af denne vandskade. Det vil bestyrelsen følge op på.

Administrator foreslår, at der laves en log over, hvor vandskaderne har været i ejendommen. Denne log vil kunne bruges ved 5 års gennemgangen uagtet om de enkelte ejere stadig bor i lejlighederne til den tid. Alle der har haft en vandskade bedes derfor melde dette ind til bestyrelsen med detaljer, og bestyrelsen vil sørge for at logge dette.

Der var ikke yderligere spørgsmål til drøftelse, og generalforsamlingen blev hævet kl. 20.45.

Som dirigent

Marianne Riisbøll Præstegaard

Som referent

Brian Skovgaard Klaaby