Vidar Ejendomme
Administration og Projekter

Generalforsamlingsreferat

Tirsdag den 30. maj 2023, kl. 18.00, 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

a) *Bestyrelsen foreslår at ejerforeningen tiltræder, at der oprettes et ellader laug i parkeringskælderen, og at dette får tilladelse til at etablere elladere i forbindelse med de parkeringspladser, som er tilknyttet nummer 16. Ligeledes kan bestyrelsen iværksætte en tinglysning af elladerlauget, således at alle også fremtidige ejere af lejlighederne i nr. 16 er orienteret herom, hvis en tinglysning er mulig.*

5. Bestyrelsens forelæggelse til godkendelse af driftsbudget for det løbende regnskabsår.
6. Valg af formand, kasserer og øvrige bestyrelsesmedlemmer
   På valg er Kim Vestergaard, formand og Kent Juul Nielsen
7. Valg af revisor
8. Eventuelt.

Der var fremmøde fra følgende lejligheder:

	Lejl.	**Fordelingstal**
Herdis og Poul Kjær Rasmussen	1., lejl. 3	16
Henrik Laursen	1., lejl. 4	14
Steffen Pham Diswal	1., lejl. 9	10
Kristoffer Jensen	2., lejl. 2	13
Alexander Wagner	2., lejl. 8	16
Chris Risager Poulsen	2., lejl. 10	10
Hanne Skyum	3., lejl. 7	10
Diana D.	4., lejl. 2	13
Simon Østermark Andreasen	4., lejl. 9	10
Lone Svendsen og Ole Texel Jakobsen	5., lejl. 2	13
Tove Elisabeth Nielsen (fuldmagt)	5., lejl. 4	14
Marianne Groos	5., lejl. 8	10
Gustav Gregersen (fuldmagt til køber)	6., lejl. 2	13
Erik Bøttger	6., lejl. 5	16
Charlotte Wagenblast-Frank og Kent J. N.	7., lejl. 2	30
Malene Folke Sørensen og Kim Vestergaard	7., lejl. 4	52
I alt ud af 1.000		260

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.

Årsberetningen i sin helhed er vedlagt nærværende referat.

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 2022 og fremhævede følgende hovedtal:

	2022	***2021***
Ejerforeningsbidrag	*1.081.500*	*1.050.000*
Forsikringer	*-119.235*	*-122.980*
Driftsudgifter	*-599.190*	*-399.163*
Renholdelse	*-188.041*	*-172.716*
Rep. og vedligehold.	*-132.175*	*-195.392*
Administrationsomkostninger	*-128.841*	*-127.586*
Øvrige foreningsomkostninger	*-4.920*	*-3.044*
Udgifter i alt	*-1.172.402*	*-1.020.881*
Årets resultat	*-98.229*	*19.635*
Bankindestående pr. 31/12	*406.655*	*779.503*
Egenkapital pr. 31/12	*338.767*	*436.995*

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.

Der blev spurgt til faldet i bidraget til grundejerforeningen. Faldet skyldes ændringer i fordelingen af omkostninger i grundejerforeningen og at der er kommet to grundejere mere med til at betale omkostningerne.

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

Ad. 4 Behandling af indkomne forslag

A. Bestyrelsen foreslår at ejerforeningen tiltræder, at der oprettes et ellader laug i parkeringskælderen, og at dette får tilladelse til at etablere elladere i forbindelse med de parkeringspladser, som er tilknyttet nummer 8. Ligeledes kan bestyrelsen iværksætte en tinglysning af elladerlauget, således at alle også fremtidige ejere af lejlighederne i nr. 8 er orienteret herom, hvis en tinglysning er mulig.

Kim fremlagde forslaget, som fremkommer som følge af efterspørgsel på ladepladser i kælderen. Forventet pris pr. lader vil være ca. kr. 40.000.
I første omgang er oplægget at etablerer 25 laderstandere i alt til de 3 ejerforeninger. Viser det sig, at efterspørgslen er til flere, kan der muligvis etableres flere. Ellader lauget etableres eftersom parkeringspladserne ikke kan tinglyses med ejerforbehold, og ikke alle der har brugsret til parkeringspladser har en lejlighed i ejerforeningerne på Frederiks Plads.
Det skal være til ejerforeningens sikkerhed, for ikke at blive driftsøkonomisk belastet for lovliggørelse og vedligeholdelse af elladerstanderne.

Punktet er medtaget, da bestyrelsen ønsker, at Ejerforeningen Frederiks Plads 16 tiltræder, at der etableres et elladerlaug, ligesom bestyrelsen bemyndiges til på ejerforeningens vegne at gå videre med arbejdet for at få dette etableret. Der vil blive udsendt information om tilmelding, når ellader lauget er længere i processen, og klar til at tegne medlemmer.

Der blev spurgt til, om det kan sikres, at ejerforeningen ikke kommer til hæfte for noget ved etableringen. Det er jf. de udsendte foreløbige vedtægter meningen, at alt skal betales inden etablering, for at undgå ejerforeningen skal hæfte for noget.

Afregningen af forbruget kommer direkte til brugeren, så ejerforeningen ikke skal agere bank.

Punktet blev ved afstemning enstemmigt vedtaget af de fremmødte.

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

Katrine Mahler Johansson gennemgik budget for 2023 og fremhævede følgende hovedtal:

	2023	***2022***
Ejerforeningsbidrag	*1.135.600*	*1.081.500*
Driftsudgifter	*662.834*	*627.778*
Renholdelse	*210.000*	*186.000*
Reparation og vedligeholdelse	*129.266*	*133.222*
Kontorhold	*133.500*	*129.500*
Årets resultat	*0*	*0*

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. Bestyrelsen er i gang med at få indhentet tilbud fra 3 forskellige elektrikere.

Der var ikke yderligere, og budgettet for 2023 blev godkendt.

Ad. 6 Valg af formand, kasserer og øvrige bestyrelsesmedlemmer

På valg er Kim Vestergaard og Kent Juul Nielsen
Kim Vestergaard og Kent Juul Nielsen var på valg og modtog begge genvalg.

Begge blev valgt med applaus.

Bestyrelsen ser herefter således ud:			På valg i
Kim Vestergaard	F.P. 16, 7. lejl. 4	formand	2025
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	2025
Thomas Munk Rasmussen	F.P. 16, 8. lejl. 1	medlem	2024

Ad. 7 Valg af revisor
PwC blev genvalg som revisor.

Generalforsamlingen besluttede, at der fremadrettet skal foretages udvidet gennemgang i stedet for revision af årsregnskabet.

Ad. 8 Eventuelt
Der blev forespurgt til solcellerne, og hvor stor en produktion, de har. Bestyrelsen har ikke tallene, men det kan formentlig findes på NRGi.

En ejer forespurgte, om der ikke kan komme mere information ud om arbejdet i grundejerforeningen. Bestyrelsen tager det med til næste møde og vil forespørge muligheden for at lægge referaterne fra møderne på hjemmesiden.

Bricks vil forgrønne pladsen, når hele bryggeriet nærmer sig sin afslutning.

Den store elevator mangler "stemmen", som fortæller, hvor elevatoren kører hen. Katrine følger op med OTIS herpå.

En ejer forespurgte til, om kalkblødgøringsanlægget virker. Flere ejere kunne meddele at de kan mærke en effekt - særligt på elkedlen kan ses en forskel.

Der er ønske om udskiftning af måtten ved høveddøren. Bestyrelsen vil sørge for udskiftning.

Bestyrelsen har for nylig udsendt en skrivelse omkring besøg af brandvæsenet, som gav en varsling om fjernelse af alle effekter på brandvejene. Der bliver i den kommende tid fuldt op på, om de effekter, som udgør en brandfare, bliver fjernet. Gør de ikke det, vil viceværten fjerne effekter den 1. juli 2023.

Bestyrelsen oplyser, der snart bliver lavet en cykeloprydning.

Der var en ejer, som er i tvivl om, hvem der skal kontaktes først. Bestyrelsen på mail og hjemmesiden ellers Vidar Ejendomme på mail.

Lidt forskellige kontakt og oplysningsinformationer:

Hjemmeside	www.frederikspladsaarhus.dk
Mail til bestyrelsen	frederiksplads16@gmail.com
Facebookside	Frederiks Plads 16
Vidar Ejendomme	kmj@vidarejendomme.dk
Whistleblower nummer	72 25 18 12

Der var ikke yderligere spørgsmål til drøftelse, og generalforsamlingen blev hævet kl. 20.00.

Som dirigent	Som referent
Marianne Riisbøll Præstegaard	Katrine Mahler Johansson