Generalforsamlingsreferat

Torsdag den 22. maj 2025, 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 ønsker en afstemning om ændring af vedtægternes § 33.1 jf. vedlagte bilag.*
5. Bestyrelsens forelæggelse til godkendelse af driftsbudget for det løbende regnskabsår.
6. Valg af formand, kasserer og øvrige bestyrelsesmedlemmer.
   På valg er Kim Vestergaard og Kent Juul Nielsen og begge modtager genvalg.
   Alexander Wagner er udtrådt i årets løb, da han har solgt sin lejlighed.
   Bestyrelsen foreslår Steffen Diswal som nyt medlem til bestyrelsen.
7. Valg af revisor.
8. Eventuelt.

De fremmødte fordelte sig således:

	Fordelingstal
Til stede, 40 lejligheder	734
	Samlet 1.000

Endvidere deltog Katrine Mahler Johansson og Kasper Brink Danielsen fra Vidar Ejendomme.

Katrine Mahler Johansson bød velkommen.

Ad. 1 Valg af dirigent og referent

Katrine Mahler Johansson blev valgt som dirigent, og Kasper Brink Danielsen blev valgt som referent.

Katrine Mahler Johansson 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.

Thomas Munk Rasmussen spurgte til det høje bidrag på parkeringspladserne. Det ligger lige nu på omkring 300 kr. pr. parkeringsplads. Katrine Mahler Johansson forklarede at budgettet for 2025 i parkeringskælderen er faldet med omkring 100.000 kr., hvilket også betyder at bidraget vil falde i de kommende opkrævninger.

Der var ikke yderligere bemærkninger til beretningen, der blev taget til efterretning.

Penneo dokumentnøgle: Z9KI1-4F7TR-JY2ZZ-8306Z-CJGNL-6N2WF

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

Katrine Mahler Johansson gennemgik årsrapport for 2024 og fremhævede følgende hovedtal:

	2024	***2023***
Ejerforeningsbidrag	*1.226.501*	*1.135.600*
Forsikringer	*-112.303*	*-127.241*
Driftsudgifter	*-547.273*	*-449.354*
Renholdelse	*-212.360*	*-199.837*
Rep. og vedligehold.	*-174.633*	*-191.727*
Administrationsomkostninger	*-159.383*	*-159.140*
Udgifter i alt	*-1.205.952*	*-1.127.299*
Årets resultat	*20.570*	*8.389*
Bankindestående pr. 31/12	*656.576*	*509.515*
Egenkapital pr. 31/12	*367.725*	*347.155*

Der blev fremhævet posten andre tilgodehavender, som består af mellemregning mellem ejerforeningerne, som bliver afregnet i 2025.

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

Ad. 4 Behandling af indkomne forslag

Forslag a) Bestyrelsen ønsker en afstemning om ændring af vedtægternes § 33.1 jf. vedlagte bilag.

Kim Vestergaard fremlagde forslaget. Ved stiftelsen af ejerforeningen blev der lavet en husorden. I husordenen blev skrevet at korttidsudlejning, herunder Airbnb ikke er tilladt. Dette er blevet udfordret af et medlem i ejerforeningen, som har fremlagt, at forholdet burde fremgå i vedtægterne.
Begrundelsen fra bestyrelsen for at man fremstiller forslaget, er at midtbyens lejligheder ofte viser, at der er fester i lejligheder, der giver støjgener og slider på ejendommen. Bestyrelsen har ikke bemærket, at dette er tilfældet på nuværende tidspunkt, men ønsker at undgå fremtidige problemer med støjgener.
Der er hentet hjælp fra advokat Bech Bruun for vejledning. De fortæller, at der er mulighed for vedtægtsændringen grundet de nye normalvedtægter, og det derfor kan vedtages med 2/3 del flertal på både fordelingstal og antal.

Der var ikke yderligere bemærkninger til punktet og forslaget kom til afstemning.

Efter fordelingstal:

For:	668
Imod:	53
Blank:	13

Efter antal:

For:	35
Imod:	4
Blank:	1

Penneo dokumentnøgle: Z9KI1-4F7TR-JY2ZZ-8306Z-CJGNL-6N2WF

Forslaget blev ikke vedtaget, da der kun er fremmøde fra i alt 40 lejligheder og minimumskravet for antallet er 42. Grundet opbakningen til forslaget fra de fremmødte, vil bestyrelsen indkalde til en ekstraordinær generalforsamling, hvor punktet vil blive stemt om igen. Det blev bemærket, at punktet kan stemmes om igen på en ekstraordinær generalformaling på baggrund af opbakning fra 2/3 del af de fremmødte til den ordinære generalforsamling.

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

Katrine Mahler Johansson gennemgik budget for 2025 og fremhævede følgende hovedtal:

	2025	***2024***
Ejerforeningsbidrag	*1.263.500*	*1.226.500*
Driftsudgifter	*705.750*	*746.800*
Renholdelse	*225.000*	*220.000*
Reparation og vedligeholdelse	*185.250*	*123.000*
Kontorhold	*149.500*	*139.700*
Årets resultat	*0*	*0*

Der var ikke yderligere bemærkninger til budgettet for 2025, som hermed blev godkendt.

Regulering af fællesudgifterne sker pr. 1. juli 2025 med tilbagevirkende kraft.

Ad. 6 Valg af formand, kasserer og øvrige bestyrelsesmedlemmer

På valg er Kim Vestergaard og Kent Juul Nielsen og begge modtager genvalg. Alexander Wagner er udtrådt i årets løb, da han har solgt sin lejlighed. Bestyrelsen foreslår Steffen Diswal som nyt medlem til bestyrelsen.

Kim Vestergaard og Kent Juul Nielsen var begge på valg og blev genvalgt med applaus. Steffen Diswal blev valgt ind i bestyrelsen med applaus.

Bestyrelsen ser herefter således ud:			På valg i
Kim Vestergaard	F.P. 16, 7. lejl. 4	formand	2027
Chris Risager	F.P. 16, 2. lejl. 10	medlem	2026
Steffen Diswal	F.P. 16, 1. lejl. 9	medlem	2027
Kent Juul Nielsen	F.P. 16, 7. lejl. 2	medlem	2027
Peter Lorentzen	F.P. 16, 7. lejl. 3	medlem	2026

Ad. 7 Valg af revisor

PwC blev genvalg som revisor.

Ad. 8 Eventuelt

Thomas Munk Rasmussen fortalte, at han har drøftet med Kim Vestergaard angående el-laderne i parkeringskælderen og refusion af elafgiften. Det er ikke den typiske refusion i deres tilfælde.

Kim Vestergaard forklarede, at refusionen på nuværende tidspunkt er lagt ind som en rabat på den elpris der betales. Bestyrelsen vil undersøge nærmere angående konstruktionen af denne opstilling.

Penneo dokumentnøgle: Z9KI1-4F7TR-JY2ZZ-8306Z-CJGNL-6N2WF

Ydermere kommenterede Kim Vestergaard, at man oprettede elladelauget for at sikre, at det ikke var alle, der kunne opsætte ladere og dermed undgik ejerforeningen problemer angående opsætning og tilslutning af disse ladere.

Clever har sat en masse ladestandere op ved Frederiks Hus. Katrine Mahler Johansson forklarede, at Frederiks Hus har sat en større kraftstation op. Thomas Munk Rasmussen spurgte om der er mulighed for at trække på deres kraftstation. Dette ville bestyrelsen undersøge.

Hanne Skyum spurgte til pasning af plantekasserne foran hoveddøren. Planterne ser trætte ud. Kim Vestergaard svarede, at det er grundejerforeningen, og de har en serviceaftale med Buus.

Kim Vestergaard kunne samtidig bemærke, at cyklerne der blev parkeret ved plantekasserne heldigvis, ikke er et problem længere.

Der blev spurgt til problematikken med at ventilationssystemet skal lukkes centralt. Dette fandt man ud af ved branden i containeren på byggepladsen. Kim Vestergaard svarede, at det er blevet aftalt, at der bliver uddannet nogle ressourcepersoner, der er uddannet til at gå i depotrummet med nøglebrik og slå ventilationen fra. Bestyrelsen opfordrer til, at folk der er interesseret i at hjælpe, melder sig.

Der blev spurgt til vinterbekæmpelse, da det sidste vinterperiode var meget glat.

Kim Vestergaard forklarede. at grundejerforeningen har en aftale med Buus angående snerydning og ejerforeningens viceværten salter. Der har ydermere været snakket om at opbevare noget salt i ejendommen, så det stadig kan gøres, hvis viceværten ikke er til stede.

Thomas Munk Rasmussen fortalte, at der ved hovedindgangen ligger en nedsænket måtte. Denne har han været ved at falde i 2 gange. Der er et ønske om en skridsikker måtte. Bestyrelsen var enig og sørger for at viceværten køber en skridsikker måtte næste gang.

Der blev spurgt til om der er en beredskabsplan, hvis der opstår brand i parkeringskælderen. Her fortalte Kim Vestergaard at der er en beredskabsplan, men den nuværende beredskabsplan skal opdateres til at gælde nuværende forhold angående hvilke biler, der holder i kælderen, da det ikke længere er dieselbiler. Nu er det el-biler man skal være opmærksom på, og røg fra batterierne på el-biler kan være giftig.

Der blev spurgt til renovation og tømning, hvor sugevognen stopper alt trafik til og fra kælderen. Der bliver lagt et nyt område asfalt, så sugevognen kan holde uden at blokere trafikken.

Der blev til renovation kommenteret, at der sidste år blev sagt, at affaldssuget bliver udfaset i år 2030. Prisen er i mellemtiden blot steget kraftigt hos Kredsløb. Der blev spurgt om dette giver anledning til at man selv udfaser affaldssuget i ejendommen. Det er blevet diskuteret, men bestyrelsen har et ønske at kigge ind i økonomien vedrørende at udfase affaldssuget før man fastlægger noget. Det skal koordineres og undersøges med de øvrige ejerforeninger.

Penneo dokumentnøgle: Z9KI1-4F7TR-JY2ZZ-8306Z-CJGNL-6N2WF

Der blev spurgt om man kan gøre noget yderligere for at undgå affaldsstop, da det jo er dyrt. Førhen har der både været skrevet ud fra Vidar og lavet en meddelelse over skakten. Der blev forespurgt om det kunne være en mulighed at sætte overvågning ved affaldsskaktene. Det vil bestyrelsen arbejde videre med.

Erik Bøttger ønskede at man oprettede skilte der er lettere at læse og mere overskuelige, da han tænker, at dette ville få flere folks opmærksomhed.

Der blev spurgt om Vidar Ejendomme får at vide når nye lejere flytter ind. Katrine Mahler Johansson forklarede, at det gøres der kun, når der skiftes navneskilte. Der blev ydermere spurgt om Vidar Ejendomme kan sende en skrivelse ud til nye lejere, der flytter ind. Det blev forklaret, at nye lejere er ejernes eget ansvar og Vidar Ejendomme håndterer ikke ejernes egne lejere.

Der var opbakning for at lægge en skrivelse i hver lejligheds postkasse og dermed sørge for at alle får de generelle informationer.

Erik Bøttger forklarede, at han mente der fortsat, ikke var styr på vandindtrængningen. Han forklarede at man kunne sikre sig, at der ikke kom vand ind via facaden. Katrine Mahler Johansson forklarede, at dette punkt før har været vendt og så snart man rører klimaskærmen, vil NCC ikke dække udbedringen af skader efterfølgende. Erik Bøttger fortalte at Domis har accepteret at NCC har udbedret vandindtrængningen. Bestyrelsen forklarede, at man ikke er klar over hvilken sammenhæng der er mellem NCC og Domis og derfor ikke kunne kommentere på det Erik Bøttger refererede til.

Det blev forklaret af Kim Vestergaard, at det er ejerforeningen, der har med NCC og udbedringen af skader at gøre. Kim Vestergaard lagde vægt på, at der ingen vandindtrængning igennem klimaskærmen har været siden foråret 2024. Bestyrelsen har ikke accepteret overfor NCC at der er udbedret vandindtrængning fra klimaskærm. Ved 5-årsgennemgangen blev det også afvist, at vandindtrængningen var fuldt udbedret.

Erik Bøttger forklarede, at der på terrasserne er små afløb, som de fleste ikke ved hvor sidder. Disse stopper nemt. Det opfordres fra bestyrelsen, at man selv sørger for at rense sit afløb og hvis man er usikker på dette, at man sørger for at søge hjælp hos andre.

Det blev foreslået, at der bliver ryddet op i cykelkælderen, da der er meget hensat og det begynder at hobe sig op. Bestyrelsen syntes dette var en god ide tager det videre.

Der blev spurgt om man kan spørge kommunen om at sætte dørpumper på cykelskurene foran vestsiden, da deres medarbejdere benytter sig af disse og de larmer meget. Katrine Mahler Johansson mente, at henvendelsen allerede er blevet lavet og tilbagesvaret var, at dette ikke umiddelbart var en udfordring for dem. Hun vil følge op på dette igen.

Erik Bøttger mente at muligheden for, at man kunne benytte sig af nogle parkeringspladser via app, er blevet fjernet. Katrine Mahler Johansson vil gerne have klarlagt hvilke pladser, det drejer sig om, så hun kan tage fat i de respektive ejere.

Penneo dokumentnøgle: Z9KI1-4F7TR-JY2ZZ-8306Z-CJGNL-6N2WF

Der var ikke yderligere spørgsmål til drøftelse, Katrine Mahler Johansson takkede for god ro og orden, og generalforsamlingen blev hævet kl. 19.27.

Som dirigent	Som referent
Katrine Mahler Johansson	Kasper Brink Danielsen

Penneo dokumentnøgle: Z9KI1-4F7TR-JY2ZZ-8306Z-CJGNL-6N2WF

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

"Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument."

Katrine Mahler Johansson
VIDAR EJENDOMME ApS CVR: 29216576
Dirigent
Serienummer: f8ceb621-7200-4d63-98d2-661c9a503854
IP: 152.115.xxx.xxx
2025-05-28 09:40:18 UTC

Kasper Brink Danielsen
VIDAR EJENDOMME ApS CVR: 29216576
Referent
Serienummer: 634a2598-54a3-490e-8a4d-2d9c8d57d9df
IP: 152.115.xxx.xxx
2025-05-28 09:40:29 UTC

Penneo dokumentnøgle: Z9KI1-4F7TR-JY2ZZ-8306Z-CJGNL-6N2WF

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. De underskrevne data er valideret vha. den matematiske hashværdi af det originale dokument. Alle kryptofrafiske beviser er indlejret i denne PDF for validering i fremtiden.

Dette dokument er forseglet med et kvalificeret elektronisk segl. For mere information om Penneos kvalificerede tillidstjenester, se **https://eutl.penneo.com**.

Sådan kan du verificere, at dokumentet er originalt
Når du åbner dokumentet i Adobe Reader, kan du se, at det er certificeret af **Penneo A/S**. Dette beviser, at indholdet af dokumentet er uændret siden underskriftstidspunktet. Bevis for de individuelle underskriveres digitale underskrifter er vedhæftet dokumentet.

Du kan verificere de kryptografiske beviser vha. Penneos validator, **https://penneo.com/validator**, eller andre valideringstjenester for digitale underskrifter.