Vidar Ejendomme

Generalforsamlingsreferat

Tirsdag den 26. maj 2026, 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.
5. Bestyrelsens forelæggelse til godkendelse af driftsbudget for det løbende regnskabsår.
6. Valg af formand, kasserer og øvrige bestyrelsesmedlemmer.
   På valg er Peter Lorentzen og Chris Risager. Peter modtager genvalg, Chris udtræder, da han har solgt sin lejlighed og fraflytter.
   Bestyrelsen vurderer og indstiller, at det er tilstrækkeligt bemanding at fortsætte med de nuværende fire bestyrelsesmedlemmer i den kommende periode.
7. Valg af revisor.
8. Eventuelt.

De fremmødte fordelte sig således:

	Fordelingstal
Til stede, 17 lejligheder	289
	Samlet 1.000

Endvidere deltog Katrine Mahler Johansson fra Vidar Ejendomme.

Kim Vestergaard bød velkommen.

Ad. 1 Valg af dirigent og referent

Katrine Mahler Johansson blev valgt som dirigent og 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.

Der blev forespurgt til om rengøringen i depotrummene kunne øges til kvartalsvis. Det vil bestyrelsen se ind i, når det nye rengøringsfirma er startet op.

Der var ikke yderligere 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 2025 og fremhævede følgende hovedtal:

	2025	2024
Ejerforeningsbidrag	*1.263.501*	*1.226.501*
Forsikringer	*-115.961*	*-112.303*
Driftsudgifter	*-571.298*	*-547.273*
Renholdelse	*-288.166*	*-212.360*
Rep. og vedligeholdelse	*-228.923*	*-174.633*
Administrationsomkostninger	*-202.631*	*-159.383*
Udgifter i alt	*-1.406.979*	*-1.205.952*
Årets resultat	*-141.644*	*20.570*
Bankindestående pr. 31/12	*669.453*	*656.576*
Egenkapital pr. 31/12	*226.081*	*367.725*

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 2026 og fremhævede følgende hovedtal:

	2026	2025
Ejerforeningsbidrag	*1.327.000*	*1.263.500*
Driftsudgifter	*720.000*	*705.750*
Renholdelse	*204.000*	*225.000*
Reparation og vedligeholdelse	*237.000*	*185.250*
Kontorhold	*168.000*	*149.500*
Årets resultat	*0*	*0*

Der var ikke yderligere bemærkninger til budgettet for 2026, som hermed blev godkendt.

Regulering af fællesudgifterne sker pr. 1. juli 2026 med tilbagevirkende kraft.

Ad. 6 Valg af formand, kasserer og øvrige bestyrelsesmedlemmer

På valg er Peter Lorentzen og Chris Risager. Peter modtager genvalg, Chris udtræder, da han har solgt sin lejlighed og fraflytter.
Bestyrelsen vurderer og indstiller, at det er tilstrækkeligt bemanding at fortsætte med de nuværende fire bestyrelsesmedlemmer i den kommende periode.

Peter Lorentzen blev genvalgt med applaus.

Bestyrelsen ser herefter således ud:			På valg i
Kim Vestergaard	F.P. 16, 7. lejl. 4	formand	2028
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	2028

Ad. 7 Valg af revisor

PwC blev genvalg som revisor.

Ad. 8 Eventuelt

Erik Bøttger ytrede, at han mangler bestyrelsen, tager del i de vandskader, som hans lejlighed er blevet berørt af. Bestyrelsen har ikke besigtiget skaderne, selvom han har orienteret om skaderne. Bestyrelsen har ikke besigtiget skaderne, eftersom NCC hver gang har taget hånd om henvendelserne fra Erik Bøttger.

Erik Bøttger ønsker, at der laves en fælles indsats i ejerforeningen omkring rensning af afløbene på terrasserne. Der sendes en vejledning ud med referatet.

Der blev forespurgt til, om bestyrelsen har forholdt sig til økonomien med affaldssug-løsningen i ejendommen. Det har bestyrelsen, men umiddelbart er der på nuværende tidspunkt ikke besparelser at hente ved at skifte til molokkerne i Jægergårdsgade.

En ejer nævnte, at der er meget støj forbundet med tømning af affaldscontainere i værkmestergade. Det er der tidligere forsøgt at gøre noget ved, men desværre uden ændringer fra Kommunens side. Det er en del af at bo midt i byen.

Der var ikke yderligere spørgsmål til drøftelse, Katrine Mahler Johansson takkede for flot fremmøde og god ro og orden, og generalforsamlingen blev hævet kl. 19.00.

Som dirigent

Katrine Mahler Johansson

Som referent

Katrine Mahler Johansson

Frederiks Plads, den 26. maj 2026

Bestyrelsens beretning, Generalforsamling i ejerforeningen FP16

På vegne af bestyrelsen vil jeg her fortælle lidt om, hvordan det seneste år i og omkring vores ejendom er forløbet. Vi er jo helt generelt i almindelig drift, så for det meste går alt stille og roligt og rutinemæssigt. Det kan tydeligt mærkes i driften af ejendommen.

Vi har i 2025 oplevet 13 ud/indflytninger. Det svarer til at 20% af lejlighederne har skiftet beboere. Det er jo så værd at bemærke, at det ikke er alle som er ejerskifter. Det tal dækker også, når nye lejere flytter ind og ud. Til sammenligning har vi indtil videre i 2026 haft 3 flytninger

Lad mig i år starte med at takke. Tak til Vidar og især Katrine, som er en kæmpe hjælp og ressource for både ejerforeningen og GF. Tak til jer medlemmer for at være gode ved hinanden. Bestyrelsen oplever at vi har en god ejerforeningen, hvor folk hjælper hinanden og generelt tager hensyn. Tak til bestyrelsen for samarbejdet i det forgangne år – ikke mindst til Chris som desværre forlader os, da han har solgt sin lejlighed.

Som vi har skrevet i indkaldelsen, så vurderer vi i bestyrelsen at 4 bestyrelsesmedlemmer er tilstrækkelige i den kommende periode. Det ligger i tråd med vedtægternes bestemmelser 15.1

Når nu ejendommen er i almindelig drift, har jeg udvalgt et par nedslagspunkter for året 2025 fremfor en kronologisk gennemgang af året der gik.

På Generalforsamlingen i 2025, for et år siden, vedtog vi en vedtægtsændring vedr. begrænsning i kortidsudlejning. Det er bestyrelsens vurdering, at det har haft den ønskede effekt (passe på ejendommen, sikre en god stemning). Udover at det fremgår af vedtægterne, fremhæves det også i de oplysningsskemaer fra sælgere som ejendomsmæglere og dermed potentielle købere modtagere. Tak for opbakningen til medlemmerne.

Vi kommer desværre ud med er 2025 med et underskud. Det skyldes primært 4 større budgetafvigelser, som Katrine kommer nærmere ind på senere. Her er lige overskrifterne

- Aarhus Vand meddelte i 2025 ejerforening at to vandmålere sad ulovligt og skulle flyttes. Det kostede desværre foreningen en del penge.
- Vi har en overskridelse på tømrer og snedker, hvilket primært skyldes retablering efter indbrud i et depotrum
- Afvigelser på brug af advokatomkostninger, som følge af vedtægtsændringer
- Elevator – udskiftning af lovpligtig bælte i elevator med meget kort varsel

I Grundejerforeningen er nedslagspunktet primært opsættelsen af den automatiske pullert mod Værkmestergade. Efter den er sat i drift er trafikflowet på pladsen blevet meget bedre.

Der var førhen en ret markant trafik af biler med varer, folk som hentede take-away og mennesker som parkerede bilen lige ved Nordeas hæveautomater. Den trafik er nu stort set væk. Nu er der mere plads til især gående – og det er også væsentligt ifht åbningen af kulbroen lige om lidt.

Herudover har pladsen fået et grønt løft. Der er kommet flere planter og træer og generelt mere begrønning. Det kommer der endnu mere af, når Frederiks bliver færdigt i 2027

Kort om 2026

Grundejerforeningen

Vi er i disse måneder ved at skifte vicevært og rengøringsfirma. Både i vores ejendom men også i Grundejerforeningen og de øvrige ejerforeninger.

Udarbejdelse af vedligeholdelsesplaner for ejendommen har især afventet det skifte. Vedligeholdelsesplanerne skal udarbejdes sammen med de to øvrige ejerforeninger.

Kulbroen åbner hen over sommeren og vi kan se frem til et helt andet flow af mennesker på tværs af pladsen. Især stigning i antallet af gående forventer vi (to hoteller, Train og lydbyen) samt en hulens masse mennesker, som dagligt skal på arbejde, hvor af nogle må forventes af komme via Banegården og Bruuns Galleri ned til os.