

## REFERAT

### E/F Isbjerget, Aarhus – ordinær generalforsamling

Mødested: MIB-madmarked, Pakhusene, Mariane Thomsens Gade 1, 8000 Aarhus C  
Mødedato: tirsdag d. 9. april 2019, kl. 17.30.  
Fremmødte: Der var repræsenteret 99 af foreningens 208 lejligheder.

### Dagsorden

1. Valg af dirigent og referent.
2. Formandens aflæggelse af årsberetning og forelæggelse af årsregnskab til godkendelse
3. Godkendelse af det kommende regnskabsårs driftsbudget
4. Drøftelse af større vedligeholdelsesarbejder mv.
5. Forslag fra medlemmer og bestyrelse
6. Valg af formand og bestyrelsen og 1-3 andre bestyrelsesmedlemmer, jf. vedtægtens § 8, stk. 4
7. Eventuelt valg af suppleanter til bestyrelsen
8. Valg af revisor
9. Valg af administrator jf. vedtægtens § 15, stk. 6
10. Eventuelt

#### 1. Valg af dirigent og referent.

Jesper Madsen (DEAS) blev valgt som dirigent og Henriette Juel (DEAS) som referent.

Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indvarslet og afholdt i henhold til vedtægtens bestemmelse. Endvidere at generalforsamlingen var beslutningsdygtig i alle dagsordenens punkter.

#### Præsentation af Heimstaden som ny ejer af P/S Isbjerget (49 ejerlejligheder)

Formand Erik Bundesen gav ordet til Jonas Enevoldsen fra Heimstaden. Heimstaden var på generalforsamlingen repræsenteret af 3 medarbejdere.

Jonas orienterede kort om Heimstaden's køb af restejendommen på 49 ejerlejligheder og parkeringskælder.

Jonas fortalte om at Heimstaden typisk køber restlejligheder der er tilbage i en ejerforening – og lejer dem ud. Det er en langsigtet strategi, hvilket betyder, at de forventer at eje og udleje lejlighederne i en længere periode i modsætning til NREP (tidligere ejer) som havde en anden strategi.

Der blev herefter stillet enkelte uddybende spørgsmål til Jonas.

#### 2. Formandens aflæggelse af årsberetning og forelæggelse af årsregnskab til godkendelse

Formand Erik Bundesen fremlagde bestyrelsens beretning. (vedlægges)

Denne blev herefter taget til efterretning.

Jesper Madsen fra DEAS A/S fremlagde årsregnskabet for 2018. Regnskabet viste et resultat på kr. 337.774, som var overført til foreningens egenkapital, der herefter pr. 31.12.2018 udgjorde kr. 1.693.264.

Der fremkom enkelte afklarende spørgsmål til årsregnskabet, bl.a. om bestyrelsen havde tænkt på at sætte hjertestartere op? Bestyrelsen kunne oplyse at man ikke tidligere har drøftet dette i bestyrelsen – en ejer gør dog opmærksom på, at de hænger flere steder rundt omkring i nabolaget.

Årsregnskabet blev herefter enstemmigt godkendt.

### 3. Godkendelse af det kommende regnskabsårs driftsbudget

Jesper Madsen fra DEAS A/S gennemgik bestyrelsens budgetforslag for 2019 som indeholdt en stigning på ca. 3% eller 115.000 kr. årligt.

Det blev oplyst at der i 2108 er indgået en ny aftale med DEAS Facility Service, som giver en årlig besparelse på ca. 170.000 kr., mens budgettet til vedligeholdelse er hævet væsentligt i forhold til 2018, hvilket bestyrelsen begrundede med, at det er en kompleks ejendom.

Der var enkelte afklarende spørgsmål, bl.a. blev der spurgt hvem der får indtægterne for parkeringsbøderne i p-kælderen. Jonas fra Heimstaden kunne oplyse at det gør parkeringsselskabet og Heimstaden får en andel af indtægten.

Forhøjelsen af fællesudgifterne vil ske ved opkrævningen fra ejerforeningen pr. 1. juni 2019 og med samtidig efterregulering for perioden 01.01.2019 – 31.12.2019.

Det fremlagte budget for 2019 blev enstemmigt godkendt som nedenstående:

#### **Indtægter:**

Aconto E/F-bidrag.....	3.953.140
Ekstra E/F-bidrag.....	0
Andre indtægter.....	2.000
I alt.....	<u>3.955.140</u>
<b>Indtægter i alt.....</b>	<b><u>3.955.140</u></b>

#### **Udgifter:**

##### **Bidrag til grundejerforening m.m.**

Bidrag til grundejerforening.....	0
-----------------------------------	---

##### **Forbrugsafgifter**

El.....	475.000
Vand.....	37.000
Affald / mobilsug.....	400.000

##### **Forsikringer og abonnemeter**

Forsikringer.....	368.000
Abonnemeter.....	343.000

##### **Vicevært/renholdelse**

Ejendomsservice, trappevask mm.....	880.000
Snerydning/vejsalt.....	125.000
Materialeudgifter og anskaffelser.....	10.000
Drift af fælleslokale.....	200.000
Drift af fællesarealer.....	100.000

<b>Administrationshonorar</b>	
Administrationshonorar, DEAS A/S.....	161.000
<b>Øvrige administrationsomkostninger</b>	
Andre adm.honorarer DEAS A/S.....	0
Revisor.....	25.000
Advokat, juridisk bistand.....	12.000
Teknisk bistand.....	20.000
Udarbejdelse af varmeregnskab.....	78.000
Gebyrer mv.....	15.000
Porto.....	2.000
Mødeudgifter.....	16.000
Diverse .....	5.000
<b>Løbende vedligeholdelse</b>	
Løbende vedligeholdelse.....	683.140
<b>Større vedligeholdelses arbejder</b>	
Mobilsug.....	0
<b>Samlede udgifter i alt.....</b>	<b>3.955.140</b>
<b>Årets resultat.....</b>	<b>0</b>

Budgettet blev herefter enstemmigt godkendt.

#### 4. Drøftelse af større vedligeholdelsesarbejder mv.

Bestyrelsen foreslår at der afsættes ca. 683 t.kr til løbende vedligeholdelse i 2019  
Alt bliver en hård prioritering...

Foreløbigt overslag//

- LBL. VVS	30.000,-
- LBL EL (Elevator)	75.000,-
- LBL Bygningsvedligehold	73.000,-
- Andel af ny belysning	60.000,-
- Udskiftning af Låse (salto)	70.000,-
- Indkøb af filtre til Vent.	40.000,-
- Hovedrengøring i kælder	30.000,-
- Udskiftning af nedslidte måtte	30.000,-
- Pletmaling af opgange	30.000,-
- Algeafrensning af Tage	245.000,-
- <b>I ALT</b>	<b>683.000,-</b>

Herefter var der en række spørgsmål fra ejerne:

Der er en tydeligt slid på belægningen på dækket ved containeren. Er det noget man har kigget på?  
- Bestyrelsen - Det er noget, vi skal have kigget på.

En ejer har sendt billeder af revner fra kælder til bestyrelse.

- Bestyrelsen - Vi ved at der er nogle revner, der skal undersøges ifm. 5-års gennemgang.

Er der en risikovurdering af disse revner?

- Vi er ved at undersøge disse – og flere af dem stammer formentligt fra vores eget byggeri. Vores bygning står også på pæle ligeledes som det nye.

Ventilationsfilter – hvordan fordeler I filter til ejerne?

- Bestyrelsen - De bliver bragt ud og hængt på dørene. Vi har i 2018 haft problemer med fremskaffelse af disse og de har i en periode været i restordre fra leverandøren
- Filtre indkøbes kollektivt og bestyrelsen håber alle vil skifte dem.

En ejer foreslår at man er nødt til at sikre sig, at der bliver skiftet filtre. Nogen er måske i tvivl om hvordan man gør.

- Bestyrelsen - Det er folks eget ansvar. Vi har ikke adgang til de enkelte lejligheder. Bestyrelsen oplyser tillige at der har været tilbud om hjælp til udskiftning af filtre. Heimstaden oplyser at de vil sikre, at der i deres lejligheder bliver skiftet filtre (49 lejligheder)

#### **5. Forslag fra medlemmer og bestyrelse**

- **Bestyrelsen stiller forslag om, at der med virkning fra 1. januar 2020 oprettes en grundfond i henhold til vedtægtens § 22.**

Dirigenten oplyse indledningsvis at jf. vedtægterne kan restejer af P/S Isbjerg (Heimstaden) nedlægge veto mod oprettelse af en grundfond, så længe denne ejer mere end 10% af ejerlejlighederne. Heimstaden er ikke interesseret i at bruge denne veto, idet de stemmer for, at der oprettes en grundfond med 10% af fællesudgifterne pr. 31.12.2019.

Heimstaden oplyser dog, at en forudsætning er at grundfonden er øremærket til vedligeholdelse – og derfor ikke kan bruges til andre formål.

Erik Bundesen konstaterer, at E/F Isbjerg i fremtiden vil få større udgifter til blandt andet klimaskærmen, membraner, elevatorer og lignende udgifter.

En ejer spørger om man kunne overveje at tage noget af det overskud, der allerede var i 2018 og skyde i grundfonden allerede nu?

- Det er en mulighed som bestyrelsen vil tage op til overvejelse, men det er ikke en del af det fremførte forslag.

Kræver det en ekstra indbetaling?

- Nej – DEAS lægger en ny linje på opkrævningen, der opkræves hver måned – 10% af fællesudgifter pr. 31.12.2019 – Det vil være mellem 100-370 kr. om måneden. Startende fra 01.01.2020.

Herefter gik man til afstemning og det blev enstemmigt vedtaget ved håndsoprækning.

#### **6. Valg af formand og bestyrelsen og 1-3 andre bestyrelsesmedlemmer, jf. vedtægtens § 8, stk. 4**

Knud Ejnar Gaard Simonsen oplyser at han ønsker at gå af, selvom han først er på valg næste år.

Således er følgende på valg:

- Formand Erik W. Bundesen – kan ikke genvælges (2 år)
- Steen Arthur Kristensen – modtager ikke genvalg (2 år)
- John Christian Riis – modtager genvalg (2 år)
- Knud Ejnar Gaard Simonsen – udtræder (1 år)

Bestyrelsen foreslår, at denne bemyndiges til at konstituere sig selv efter generalforsamlingen. Ingen indvendinger mod dette.

Følgende kandidater stillede op til nyvalg

Thomas Borg – nr. 42, 4. 3

Lasse Holm Arrarjärvi, 56, 3. 2  
Driftsleder Lars Ravn – på vegne af P/S Isbjerget (Heimstaden)

De opstillede kandidater blev alle valgt og bestyrelsen konstituerede sig efter generalforsamlingen og er herefter således sammensat:

Thomas Borg, ejer af 42, 4. 3. (formand) (på valg i 2021)  
Lars Ravn, på vegne af P/S Isbjerget (Heimstaden) (på valg i 2021)  
John Christian Riis, ejer af 39, 3. 4. (på valg i 2021)  
Lasse Holm Arrarjärvi ejer af 56, 3. 2. (på valg i 2020)  
Niels Christian Thorn, ejer af 50, 1. 1 (på valg i 2020)

## **7. Eventuelt valg af suppleanter til bestyrelsen**

Suppleanter: - genvalg af to eksisterende  
Palle Isbrandt Jansen, 45, 2. – modtager genvalg  
Willy Aage Friis Juhl, 56, 2. 1. – modtager genvalg

Suppleanterne blev begge genvalgt.

## **8. Valg af revisor**

Der var genvalg af Deloitte, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab.

## **9. Valg af administrator jf. vedtægtens § 15, stk. 6**

Der var genvalg af DEAS A/S.

## **10. Eventuelt**

Ejer af 36, 3.1 udtrykte utilfredshed med, at naboen driver korttidsudlejning. Lejligheden udlejes blandt andet på booking.dk. Ejer anmoder om at høre generalforsamlingens holdning til dette. Han oplyste blandt andet at have mødt tre forskellige personer de sidste tre uger. Dirigenten oplyste indledningsvis at en nylig afgørelse sagde, at det kræver enstemmighed i ejerforeningen at vedtage et forbud mod korttidsudlejning, da dette er en indgriben i den private ejendomsret.

Heimstaden er interesseret i at høre, om det er en af deres lejligheder, og hvis det er vil de kigge på om de kan gøre noget i forhold til at forhindre det nu og i fremtiden.

Der var herefter en kort debat om emnet.

En ejer oplyser at denne er meget generet af larm og støj fra en lejlighed. Der bliver angiveligt festet ofte og til meget sent. Der ytres ønske om at husordenen udsendes igen. Ejer oplyser at de har taget kontakte direkte, men at det ikke har hjulpet.

En anden ejer oplyser at de har oplevet det samme og der har været en stigning efter et nyligt lejerskifte – Heimstaden anmodes om at kigge herpå.

En anden ejer foreslår at man kunne overveje at oversætte særlige elementer i husordenen til engelsk – så vil man måske kunne imødekomme nogle gener. Ligeledes kunne man oversætte "anvisninger af affalds-sortering" til engelsk, da det også vil være medvirkende til at der ikke kommer forkert affald i systemet.

Bestyrelsen orienterer om, at nogen tidligere har spurgt mht. tinglysning af røde parkeringspladser. Det er muligt at tilmelde sig kollektiv tinglysning af røde parkeringspladser – fristen var 15. april og man fik mulighed for at skrive sig på en seddel på generalforsamlingen, for kollektiv tinglysning.

Spørgsmål til Lighthouse – kan bestyrelsen evt. finde ud af hvad byggetilladelsen dækker – og evt. lægge den tilgængelig, så ejerne ved, hvad den indebærer.

- Bestyrelsen oplyser at der i Aarhus kommune er en generel regel om hvor længe der må arbejde i løbet af hverdagene og lørdage.

Der er en god dialog med byggelederen Kim fra Aarsleff A/S der er entreprenør på opgaven og de er villige til at tage møder med repræsentanter fra os, såfremt der skulle være noget der skal koordineres.

- Spørgsmål til skiltning – flere synes det er irriterende med trafik og parkering på området. Bestyrelsen beretter om, at ansøgning om skilte er til sagsbehandling hos kommunen lige nu.

En ejer pointerer hvor meget en eventuel videoovervågning i p-kælderen betyder – det er vigtigt at Heimstaden kender vigtigheden af denne.

Der spørges til altanerne og om dette tages på ekstraordinær generalforsamling?

Det oplyses at denne vil blive den 29/4-19 – indkaldelse følger

En ejer synes det er spild af penge at afrense tage nu der bliver bygget så meget – og der bliver meget beskidt osv.

- Bestyrelsen påpeger, at tage er meget algebegroet mv. – og at de tænker, at det er den bedste løsning, at behandle mod alger hen ad vejen.  
Man har også overvejet en nanobehandling af taget, men det er dog en dyr løsning, som ikke er vurderet lønsom pt., da det koster mere end 600.000 kr.

Erik afrunder generalforsamlingen som afgangende formand – og ønsker held og lykke fremover.

Dirigenten hævdede generalforsamlingen kl. 19.15 og takkede de fremmødte for en god og saglig debat.

**Referatet er underskrevet digitalt via penneo – se sidste side.**

Underskrift:

Dato:

Dato:

\_\_\_\_\_  
Dirigent

\_\_\_\_\_  
Formand

# PENNEO

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."

## Jesper Madsen

### Dirigent

På vegne af: DEAS A/S

Serienummer: CVR:20283416-RID:90802819

IP: 194.255.xxx.xxx

2019-05-09 12:08:21Z

NEM ID 

## Thomas Borg

### Formand

Serienummer: PID:9208-2002-2-425845594683

IP: 86.52.xxx.xxx

2019-05-09 13:20:10Z

NEM ID 

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

#### Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>