

REFERAT

E/F Isbjerget, Aarhus – ordinær generalforsamling

Mødested: MIB-madmarked, Pakhusene, Mariane Thomsens Gade 2F, 8000 Aarhus C
Mødedato: onsdag d. 26. august 2020, kl. 17.30.
Fremmødte: Der var repræsenteret 98 af foreningens 209 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 1-4 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 Christoffer Pilgaard (DEAS) som referent.

Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indvarslet og afholdt i henhold til vedtægtens bestemmelse, dog udsat grundet COVID19.

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

Formand Thomas Borg fremlagde bestyrelsens beretning. (vedlagt)

Der var enkelte afklarende spørgsmål til beretningen, som herefter taget til efterretning.

Jesper Madsen fra DEAS A/S fremlagde årsregnskabet for 2019. Regnskabet viste et resultat på kr. 311.516 som var overført til foreningens egenkapital, der herefter pr. 31.12.2019 udgjorde kr. 913.972.

Der fremkom enkelte afklarende spørgsmål til årsregnskabet, bl.a. hvad der skyldes faldet i elforbruget, hvor bestyrelsen kunne oplyse at alle lamper var blevet skiftet til LED. Hvilket skyldes den store besparelse. Ydermere kom der spørgsmål til forbruget af storskralds-bortkørsel som har kostet 79.175 kr. i regnskabsåret 2019. Det blev diskuteret om man skulle benytte sig af Aarhus kommunes storskraldsordning og fordele og ulemper forbundet hermed.

Årsregnskabet blev herefter enstemmigt godkendt.

3. Godkendelse af det kommende regnskabsårs driftsbudget

Jesper Madsen fra DEAS A/S gennemgik bestyrelsens budgetforslag for 2020. Der budgetteres med en fastholdelse af nuværende niveau i fællesudgifter.

Der budgetteres med et underskud i 2020 på kr. -325.000, men da grundejerforeningen Ø2 ikke er gået i drift endnu, vil denne omkostning med al sandsynlighed blive meget lille i 2020 – således er forventningen pt. at regnskabet for 2020 ender tættere på 0 end de budgetterede -325.000 kr.

Budgettet blev fremlagt som nedenfor:

BUDGET 2020	NOTE	BUDGET 2020
INDTÆGTER		
Aconto E/F-bidrag		3.953.000
Øvrige indtægter	1	397.300
INDTÆGTER I ALT		4.350.300
UDGIFTER		
Bidrag til andre foreninger	2	127.000
Forbrugsafgifter	3	1.023.000
Forsikringer og abonnementer	4	592.000
Ejendomsdrift	5	1.150.000
Administrationshonorar, DEAS A/S		164.000
Øvrige administrationsomkostninger	6	164.000
Løbende vedligeholdelse		670.000
Større vedligeholdelsesarbejder	7	390.000
Hensættelser		395.300
UDGIFTER I ALT		4.675.300
DRIFTSRESULTAT		-325.000

Budgettet blev herefter enstemmigt godkendt.

4. Drøftelse af større vedligeholdelsesarbejder mv.

Formand Thomas Borg fremlagde de planlagte større arbejder der forventedes udført i 2020, og flere af opgaverne er allerede igangsat, da man ikke kunne afvente generalforsamlingens afholdelse.

Større vedligeholdelsesarbejder

Renovering af lys i terræn (½ udgift)	75.000
Udskiftning af udvendige filtre	50.000
Lugtgener	62.500
Belægning ved 5-års gennemgang	62.500
Vedligeholdelse af sprinkler-anlæg	140.000
Større vedligeholdelsesarbejder i alt	390.000

5. Forslag fra medlemmer og bestyrelse

A) Bestyrelseshonorar (fra bestyrelsen):

Nuværende formand har ikke været en del af denne beslutning.

I bestyrelsen for ejerforeningen isbjerget, er vi blevet enige om at honorere bestyrelsesformanden for vedkommendes arbejde.

Nuværende formand vil blive aflønnet bagudrettet for tiden i formandsposten, imens den kommende bestyrelsesformand vil blive aflønnet baseret på tiden i bestyrelsen. Baggrunden for aflønningen af bestyrelsesformanden skyldes arbejdsbyrden og den professionalisme der forventes. Størrelsen af ejerforeningen taget i betragtning, så er aflønning og størrelsen deraf, bestemt ikke unormal.

Beløbsmæssigt er der tale om et beskedent beløb på 20.000 kr/år før skat (beløbet beskattes på samme måde som almindelig løn).

- Der blev diskuteret hvorvidt beløbet er for lille, og endvidere om den øvrige bestyrelse også skulle have et honorar – evt. som en samlet pulje, som bestyrelsen kunne fordele.

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

B) Forslag om installation af blødgøringsanlæg (fra bestyrelsen):

På baggrund af flere ejeres ønske om installation af et fælles centralt blødgøringsanlæg ønsker bestyrelsen at få generalforsamlingens tilkendegivelse om, hvorvidt der skal arbejdes videre med dette til installation primo 2021.

Økonomisk ramme for anlæg og installation estimeres til 125.000 kr., årlige driftsomkostninger anslås til 85.000 kr. Beløbet indarbejdes i foreningens budget for 2021.

(bilag var vedlagt ved udsendelse af forslag)

Her vil bestyrelsen høre om der er stemning for at arbejde videre med dette forslag. Der blev diskuteret fordele og ulemper ved et sådan anlæg, og flere udtrykte ønske at høre andre ejerforeningers erfaringer.

Der var forslag om man eventuelt kunne afprøve blødgøringsanlægget i én opgang først.

Herefter gik man til afstemning om hvorvidt bestyrelsen skulle arbejde videre med blødgøringsanlægget.

3 stemte imod

4 stemte blankt

91 stemte for at arbejde videre med blødgøringsanlægget

C) Forslag til igangsætning af tilslutning til Aarhus Affald centralsug (fra bestyrelsen):

Idet Aarhus Kommune har varslet ophør i 2030 af nuværende skraldesugeordning med tømning af vores affaldstanke med "skraldesugebil", ønsker Bestyrelsen generalforsamlingens tilkendegivelse til igangsætning af tilslutning til "De Bynære Havnearealers Affaldsværk" centralsug (bilag var vedlagt ved udsendelse af forslag)

Økonomisk ramme estimeres til kr. 591.540 /årligt (restaffald + fællesbidrag + kommunale opkrævninger, inkl. finansiering af initialomkostningerne over 25 år).

Fordele:

- Anlæg ejes, driftes og vedligeholdes af De Bynære Havnearealers Affaldsværk de første 25 år.
- Vores affaldstanke fjernes og dermed vil en stor kilde til lugtgener blive elimineret
- Der suges og tømmes automatisk to gange om dagen. Således at intet affald ligger for længe og kan give lugtgener. De har ikke i de år anlægget har været i drift her på Ø haft klager over lugtgener.
- De vil sammen med firmaet Envac Danmark A/S står for en komplet løsning/entreprise ved opkobling, der er allerede afsat en studs ved Pakhusene til formålet.
- Følgende fraktioner vil kunne suges: restaffald, papir, småt pap og på sigt bioaffald.

Der var en længere diskussion om fordele og ulemper og der forelå bekymring hos nogle ejere om, hvorvidt centralskraldesug ville kunne håndtere mulige fremtidige krav om affaldssortering. Dermed er der forslag om at vente et par år for at se hvad reglerne for affaldssortering bliver.

Indtil videre vurderes det til at koste 1.2 millioner at tilslutte sig derved skal det også besluttes om hvorvidt det skal bestå af fælles lån eller kontant afregning.

Herefter gik man til afstemning om hvorvidt bestyrelsen skulle arbejde videre med dette på den korte bane og resultatet af afstemningen var:

22 stemte imod

12 stemte blankt

15 stemte for at arbejde videre med tilslutningen

Resten afgav ikke stemme

Således blev forslaget nedstemt.

Forslag fra Lillian og Claus Wiese Christensen (39, 2. 4)

- a) Skal vi udskifte DEAS som ejendomsadministrator og Facility Service-firma, som har siddet på jobbet siden Isbjerget blev færdiggjort? Bl.a. set i lyset af deres ringe service ifm. vores mangel på varmt vand i foråret henover 4 måneder. Ja eller nej.

Der var en længere debat herom og efter denne ønskede forslagsstiller ikke at bringe det til afstemning.

- b) Skal vi iværksætte en fælles hovedrengøring af vores ventilationssystemer i lejlighederne pga. den store støvophobning i systemet? Ja eller nej.

Der var en debat herom og der var enstemmighed om at bestyrelsen gerne måtte arbejde på at finde en fælles løsning for hele ejendommen.

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

Formand Thomas Borg og bestyrelsesmedlem John Riis oplyste, at de ønskede at udtræde af bestyrelsen. Øvrige medlemmer på valg ønskede ikke genvalg.

Således var følgende poster på valg:

Formand: Thomas Borg (1-årig periode)
Best.medlem John Riis (1-årig periode)
Best.medlem Lasse Holm Arrejärvi (2-årig periode)
Best.medlem Niels Christian Thorn (2-årig periode)

Følgende kandidater stillede op til valg:

Kristin Blach – 39, 6. 3
Hans Jørgen Vesthardt – 45, 2.
Willy Friis – 56, 2. 1
Ebbe Mehlby – 36, 8. 1
Veysel Karani – 36, 3.3
John Nielsen – 46

Der var brug for 4 nye bestyrelsesmedlemmer inklusiv formand og ydermere skulle der ske valg af 2 suppleanter. Da der kun var 6 der stillede op, blev alle valgt.

Da de fleste var førstegangsvælgte, undtaget Willy Friis, som har været suppleant, besluttedes det, at bestyrelsen skulle konstituere sig på kommende møde.

Formanden skal udpeges for en 1-årig periode
1 medlem for en 1-årig periode
2 medlemmer for en 2-årig periode
2 suppleanter for en 1-årig periode.

Bestyrelsen konstituerede sig således efterfølgende:

Hans Jørgen Vesthardt, ejer af 45, 2. (formand) (på valg i 2021)
Kristin Blach, ejer af 39, 6. 3 (på valg i 2021)
Sten Justesen, (Heimstaden) (på valg i 2021)
Willy Friis ejer, af 36, 8. 1 (på valg i 2022)
Veysel Karani, ejer af 46 (på valg i 2022)

7. Eventuelt valg af suppleanter til bestyrelsen

John Nielsen, ejer af 46 (på valg i 2021)
Ebbe Mehlby, ejer af 36, 8. 1 (på valg i 2021)

8. Valg af revisor

Deloitte går ned i honorar fra 25.000 kr. til 15.000 kr.
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

Der blev drøftet en række emner under eventuelt og de væsentligste er gengivet nedenfor:

Varmtvandsproblemet i foråret:

Der var i foråret problemer med at nogle ejere ikke havde varmt vand i lang tid. Dette problem opstod 4 gange. Dermed blev der udtrykt utilfredshed med Deas's håndtering af varmtvands-situationen, her diskuteredes det også, hvorvidt Deas ejendomsadministration har rådgiveransvar.

Bestyrelsen udtrykte selv utilfredshed med Deas håndtering. Herefter blev det vendt hvorvidt der kunne ansættes egen vicevært på ejendommen, men bestyrelsen udtrykte selv bekymring for hvor besværligt denne løsning ville være.

Der kommer forslag fra en ejer om det er muligt at bestyrelsen undersøger hvad det ville koste at få andre firma til at byde ind. Da Deas er en stor post, kunne det være fint at undersøge markedsprisen.

Revner i opgangstrappen efter light house startet

En ejer gør opmærksom på at i en af opgangene, er der begyndt at komme revner i opgangstrappen, disse revner er først kommet efter Light House startede. Dette noteres og Deas går videre med det til dem der opfører byggeriet.

Flytning af glas containeren

En beboer udtrykker sig generet af glascontaineren og kom derfor med ønske om at flytte containeren. Bestyrelsesmedlem Hans Jørgen Vesthardt ville undersøge dette forhold.

Trafik på Isbjergets dæk

Der var en drøftelse af disse udfordringer.

Willy Friis kunne orientere om at da skiltning ikke har vist sig at være tilstrækkeligt, arbejdes der videre med en anden løsning, f.eks. bomspærring. Der er tidligere ned-sat en arbejdsgruppe bestående af Willy Friis, Ebbe Mehlby, Lene James og Quoc Tran sm vil arbejde videre med dette område.

Glascontainere

En beboer udtrykker sig generet af glascontaineren og kom derfor med ønske om at flytte containeren. Bestyrelsesmedlem Hans Jørgen Vesthardt ville undersøge dette forhold.

Dirigenten hævede generalforsamlingen kl. 20.30 og takkede de fremmødte for en god og saglig debat.

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 registereret, 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: 217.195.xxx.xxx

2020-09-09 05:49:58Z

NEM ID 

Hans Jørgen Vesthardt

Formand

Serienummer: PID:9208-2002-2-215439254102

IP: 2.129.xxx.xxx

2020-09-09 07:13:33Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: Y75G0-ISDL1-E06WH-15TB7-42WJ0-32Q5V

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>