

REFERAT

E/F Isbjerg, Aarhus – ordinær generalforsamling

Mødested: MIB Pakhusene, Mariane Thomsens Gade 2, 8000 Aarhus C
Mødedato: Torsdag den 27. april 2023, kl. 17:00
Fremmødte: Der var repræsenteret 86 af foreningens 209 lejligheder, repræsenterende 8.246 af ejendommens i alt stemmeberettigede 19.063 fordelings tal.

Dagsorden

1. Valg af dirigent og referent.
2. Formandens aflæggelse af årsberetning.
3. Forelæggelse af årsregnskab med revisors påtegning til godkendelse.
4. Forelæggelse af vedligeholdelsesplan for ejendommen til godkendelse
5. Forslag fra medlemmer eller bestyrelse, jf. pkt. 9.3.
6. Forelæggelse af budget til godkendelse.
7. Valg af formand for bestyrelse og 2-4 andre bestyrelsesmedlemmer, jf. pkt. 15.1
8. Valg af suppleanter til bestyrelsen.
9. Valg af revisor.
10. Valg af administrator og evt. valg af vicevært, jf. pkt. 16.1.
11. Valg til eventuelle udvalg.
12. Eventuelt.

1. Valg af dirigent og referent.

Bestyrelsen foreslog Jesper Madsen som dirigent og Maja Eriksen som referent (begge fra DEAS A/S). Forslaget blev enstemmigt vedtaget.

Dirigenten konstaterede at generalforsamlingen var lovligt indvarslet og afholdt i henhold til vedtægternes bestemmelse samt at generalforsamlingen var beslutningsdygtig i dagsordenens punkter.

2. Formandens aflæggelse af årsberetning.

Bestyrelsens beretning var udsendt skriftligt sammen med indkaldelsen til generalforsamlingen. Formanden fremhævede kort i overskrifter beretningens indhold, og tilføjede at foreningen havde tabt den igangværende retssag i byretten, men havde valgt at anke til landsretten.

Der var ingen spørgsmål fra forsamlingen. Herefter blev beretningen taget til efterretning.

3. Forelæggelse af årsregnskab med revisors påtegning til godkendelse.

Jesper Madsen fra DEAS A/S fremlagde årsregnskabet for 2022. Regnskabet viste et underskud på 578.516 kr., som var overført til foreningens egenkapital.

Vedligeholdelsesfonden udgjorde herefter pr. 31.12.2022 kr. 785.940. Øvrige hensættelse udgjorde 519.805 kr.

Egenkapitalen udgjorde pr. 31.12.2022, 301.687 kr.

Der forekom ingen afklarende spørgsmål til årsregnskabet.

Årsregnskabet blev herefter enstemmigt godkendt.

4. Forelæggelse af vedligeholdelsesplan for ejendommen til godkendelse

Formanden havde nogle få supplerende kommentarer til den udsendte vedligeholdelsesplan, forsamlingen havde enkelte spørgsmål hertil, hvorefter den blev taget til efterretning.

5. Forslag fra medlemmer eller bestyrelse, jf. pkt. 9.3.

Der var fra bestyrelsens side stillet tre forslag, hvis indhold var udsendt sammen med indkaldelsen. Dirigenten gjorde opmærksom på, at forslagene kunne vedtages ved simpelt flertal. Bestyrelsen motiverede de tre forslag.

Forslag 1. Drift og vedligeholdt iht den af Niras udarbejdede D&V plan

Bestyrelsen lagde op til, at en drifts- og vedligeholdelsesplan vil kunne skabe mere sikkerhed i forbindelse med salg af ejerlejlighederne i foreningen.

Der var ingen indvendinger, og forslaget blev enstemmigt vedtaget.

Forslag 2. Ny husorden

Bestyrelsesmedlem Torben Steiniche fremlagde forslaget for den nye husorden, hvilket medførte en længere diskussion omkring adfærden på de nye "terrasser".

Der opstod spørgsmål til hvordan det skal håndteres, når folk der selv opstiller flere kummer, hvilket bestyrelsen ville kigge på en løsning til. Dette medførte en diskussion om, hvor meget udendørsareal der er tilhørende den enkelte lejlighed, og hvad der er fællesareal. Hertil blev nævnt at det fremgår af salgsmaterialet samt af BBR.

Der opstod en debat om hvor meget bestyrelsen skal sanktionere husordenen, hvortil det blev tilføjet, at der kan rettes henvendelse til DEAS A/S, i tilfælde af brud herpå.

Husordenen blev herefter enstemmigt vedtaget.

Forslag 4. Formandshonorar – ekstraordinært honorar på 40.000 kr. i 2023 grundet flere store sager

Der var enkelte kommentarer til forslaget, hvorefter det blev enstemmigt vedtaget.

6. Forelæggelse af budget til godkendelse.

Jesper Madsen fra DEAS A/S gennemgik bestyrelsens budgetforslag for 2023 herunder bestyrelsens forslag om forhøjelse af fællesudgifterne. Forhøjelsen af fællesudgifterne vil ske ved opkrævningen fra ejerforeningen pr. 1. juni 2023 og med samtidig efterregulering fra 1. januar 2023.

Der fremkom enkelte afklarende spørgsmål fra forsamlingen.

Det fremlagte budget for 2023 blev herefter enstemmigt godkendt som nedenstående:

BUDGET	NOTE	BUDGET 2023
INDTÆGTER		
Aconto E/F-bidrag		4.521.000
Øvrige indtægter	1	395.000
INDTÆGTER I ALT		<u><u>4.916.000</u></u>
UDGIFTER		
Bidrag til andre foreninger	2	69.000
Forbrugsafgifter	3	1.450.000
Forsikringer og abonnemeter	4	622.000
Ejendomsdrift	5	1.080.000
Administrationshonorar, DEAS A/S		177.000
Øvrige administrationsomkostninger	6	418.000
Løbende vedligeholdelse		850.000
Større planlagte vedligeholdelsesarbejder	7	0
Renteudgifter	8	0
UDGIFTER I ALT		<u><u>4.666.000</u></u>
DRIFTSRESULTAT		<u><u>250.000</u></u>
RESULTATDISPONERING		
Hensættelse til vedligeholdelse		250.000
Anvendt fra hensættelser til vedl.		0
Overført resultat (egenkapital)		0
DISPONERET I ALT		<u><u>250.000</u></u>

7. Valg af formand for bestyrelse og 2-4 andre bestyrelsesmedlemmer, jf. pkt. 15.1

Der var forslag om følgende til bestyrelsen:

- Bestyrelsesformand Hans Jørgen Vesthardt var på valg og modtog genvalg.
- Bestyrelsesmedlem John Nielsen var på valg og modtog genvalg.
- Bestyrelsesmedlem Steen Justesen (repræsentant for Heimstaden) var på valg og modtog genvalg.

Bestyrelsen konstituerede sig efter generalforsamlingen og er herefter således sammensat:

Hans Jørgen Vesthardt (formand), ejer af Mariane Thomsens Gade 45, 2	(på valg i 2025)
Torben Prang, ejer af Mariane Thomsens Gade 36, 3 1	(på valg i 2024)
Torben Steiniche, ejer af Mariane Thomsens Gade 36, 7. 3	(på valg i 2024)
John Nielsen, ejer af Mariane Thomsens Gade 46	(på valg i 2025)
Steen Justesen, repræsentant for Heimstaden (50 ejerlejligheder)	(på valg i 2025)

8. Valg af suppleanter til bestyrelsen.

Lenard Nielsen ønskede ikke at genopstille som suppleant.

Da ingen stillede op, blev der tilbudt at stille op som hvilende suppleant fra bestyrelsens side.

Suppleanterne blev herefter følgende:

Tia Ulsø Merrild, ejer af Mariane Thomsens Gade 56, 1 2	(på valg i 2024)
Mai Britt Prang, ejer af Mariane Thomsens Gade 36, 3 1	(på valg i 2024)

9. Valg af revisor.

Der var genvalg af Deloitte

10. Valg af administrator og evt. valg af vicevært, jf. pkt. 16.1.

Der var genvalg af DEAS A/S.

11. Valg til eventuelle udvalg.

Festudvalget søgte en god torveholder. Ingen nye stillede op.

Haveudvalget - ingen nye stillede op.

Altanudvalget ønskede mere hjælp, da de har oplevet problemer med at finde en statiker. De sendte en bøn ud om, at hvis nogen kendte en statiker, ville de meget gerne have kontaktinformationer herpå.

12. Eventuelt.

Der var spørgsmål til hvad der skal ske med de p-bøder der udstedes på ejerforeningens matrikel, da ingen ved, hvem der har efterspurgt denne opgave, eller ved hvor pengene fra bøderne går. Bestyrelsen oplyste, at de er i aktiv dialog med Apcoa.

Der var et ønske om opsætning af et skilt ved indkørslen til Isbjerget, så færre folk kører forkert. Formanden pointerede, at der allerede er skilte der siger, at ærindekørsel kun er tilladt for beboere, og opfordrede til, at beboerne påpeger kørsel uden ærinde overfor bilisten.

Det blev pointeret, at nogle beboere har lagt de nye ventilationsfiltre i containerne, fremfor at skifte dem ud, som ellers tiltænkt. Hertil blev tilføjet et ønske til bestyrelsen om, at indhente en fællespris på filtre

til emfang. Der blev opfordret til at stille det som forslag til næste generalforsamling. Bestyrelsen vil ligeledes diskutere dette på næste bestyrelsesmøde.

Da ikke flere ønskede ordet, hævede dirigenten generalforsamlingen og takkede de fremmødte for en god og saglig debat. Generalforsamlingen blev afsluttet kl. 19:05.

Dette referat er underskrevet elektronisk ved brug af NemID, jf. Foreningens vedtægter.

Underskrifterne fremgår af dokumentets sidste side.