

Referat fra ordinær generalforsamling i EF Æggepakkeriet, Aarhus C

Dato og tidspunkt for afholdelse: Torsdag, den 23. maj 2024 kl. 19.00 – 20.20.
Sted: Børns Vilkår, Carl Blochs Gade 37, 8000 Aarhus C
Tilstede: Antal: 16 - Fordelingstal: 1.261 af 10.000
Herudover deltog:
Kasper Bohmann, Sinding & Co. Ejendomsadministration A/S

Dagsorden:

1. Valg af dirigent og referent
2. Bestyrelsens aflæggelse af årsberetningen for det senest forløbne år
3. Bestyrelsens forelæggelse til godkendelse af årsregnskab med revisors påtegning
4. Behandling af indkomne forslag – ingen forslag modtaget
5. Bestyrelsens forelæggelse til godkendelse af driftsbudget for det løbende regnskabsår
6. Valg til bestyrelsen
På valg er Lasse Broby Rieks (formand) og Knud Simonsen (næstformand), der begge genopstiller
7. Valg af revisor
8. Eventuelt

Ad 1 - Valg af dirigent og referent.

Formand Lasse Broby Rieks (LBR) bød velkommen.

Ole Sig (OS) blev valgt til dirigent og Kasper Bohmann, Sinding & Co. Ejendomsadministration A/S (KBO) blev valgt til referent.

OS konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indvarslet i henhold til vedtægternes pkt. 10.

Ad 2 - Bestyrelsens aflæggelse af årsberetningen for det senest forløbne år.

LBR aflagde på vegne af bestyrelsen beretningen for det senest forløbne år.

Der er sket en del i det forgangne år - noget er gennemført og andet er i proces: Det er ret tydeligt, at nogle af postkasserne er flyttet efter krav fra PostNord, mens det har været mere diskret, at vi har skiftet leverandør på elevatorservice. Her forventer vi en økonomisk besparelse uden nedgang i serviceniveau. Opgangene er blevet pletmalet ligesom alle lejlighederne har fået smurt døre og vinduer. Det er strengt taget noget, som påhviler den enkelte ejer, men vi har valgt at gøre det fælles for at sikre en ensartet vedligeholdelse - og regner med at gøre det med nogle års mellemrum. Hvis man er plaget af skægkræ, er det derimod ens egen sag, men bestyrelsen har anvist en mulighed for at gå flere sammen, hvis man har brug for professionel hjælp.

Fremadrettet har det største projekt har været arbejdet med vedligeholdelsesplanen ud fra bestyrelsens ønske om at sætte en god langsigtet kurs for ejendommene. Det er jo typisk billigere at forebygge end at reparere - og ved at lægge en plan og lave løbende hensættelser kommer de ejere og beboere, der er med

til at slide på bygningerne også til at betale for at standarden holdes. På længere sigt er en velholdt bygning mere værd, så det handler også om at pleje sin investering - til når man engang skal sælge. Bestyrelsen har valgt at lade Sinding & Co. stå for at udarbejde den **Tilstands og Drift/Vedligeholdelses rapport**, som er vores planlægningsværktøj inklusiv et budget for de kommende 10 år. Sindings folk står i forvejen for den daglige drift og har dermed et indgående kendskab til bygninger og installationer - og så var deres tilbud heller ikke så kompliceret som andet på markedet. I forbindelse med forelæggelsen af budgettet vil vi gerne give generalforsamlingen et kig på rapporten, men tænker ikke, at den skal ligge offentlig tilgængelig, da der vil foregå en løbende vurdering og tilpasning i forhold til, hvornår de planlagte aktiviteter rent faktisk sættes i gang.

Indbruddene i cykelkælderen har fyldt det seneste år med både frustrationer for de ramte, der lige pludselig manglede en cykel, men også for ejerforeningen, da der blev begået en del hærværk for at få adgang. Bestyrelsen er i dialog med Sinding & Co. i forhold til at sikre porten yderligere, men da de fleste tiltag samtidig vil gå ud over den daglige bekvemmelighed for beboerne, så er der ikke nogen nem eller billig løsning.

Ejerforeningen Æggepakkeriet er medlem af **Grundejerforeningen Æggepakkeriet** sammen med vores nabobygninger og den forening lever sit eget stille liv. I det daglige tænker man næppe over skellene, da det er Sinding & Co., der ud over at stå for vicevært i vores bygninger også står for fællesarealerne i grundejerforenings regi. I det forgangne år har grundejerforeningen investeret i at få en pasningsaftale for de grønne områder op at køre - og i at få ryddet op i døde buske og mindre heldige løsninger, som bygherren på K-Husene havde efterladt sig. Det er ret dyrt at lappe på, men der er trods alt blevet gjort nogle tiltag. Der er ønske om etablering af en rigtig legeplads, men det er meget dyrt. Det er dog noget som vi også i Ejerforeningen Æggepakkeriet undersøger mulighederne for at få etableret. En anden lokal forening, som vi skal være medlem af, er **Regnvandslaug for Godsbanearalerne**. Det er stadig under stiftelse ligesom det er uafklaret, hvad det kommer til at betyde for os. Det kan dog have en økonomisk konsekvens i forhold til tinglysning af pant, som vi dog arbejder på at komme udenom.

I det forgangne år har vi forsøgt os med et enkelt **socialt arrangement** for alle beboere, da der blev indbudt til gløgg og æbleskiver her i kælderen under Børns Vilkår. Det var ikke så velbesøgt, men der blev produceret en del julepynt, som efterfølgende blev hængt op i cykelkælderen. Det kom der mange positive meldinger på efterfølgende, men bestyrelsen er lidt i tvivl om, hvor meget der skal arrangeres af den slags i fremtiden. På samme måde har vi det med arbejdsdagene, som var velbesøgt de første år, men med den faldende opbakning betaler vi os fra en del af vedligeholdelsen og tilstræber, at de grønne islæt kræver mindst mulig vedligeholdelse.

Herefter blev bestyrelsens beretning taget til efterretning.

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

Indledningsvis bemærkede KBO, at årsregnskabet 2023 er udarbejdet af Beierholm og indeholder en blank påtegning.

KBO gennemgik årsregnskabet 2023 med en nettoomsætning på i alt kr. 2.160.995, ejendoms- og driftsudgifter på i alt kr. 2.167.958, afskrivninger på i alt kr. 31.863, finansielle indtægter på i alt kr. 328 og dermed et årets resultat på kr. -38.826, som bestyrelsen foreslog overført til egenkapitalen.

Årsregnskabet blev herefter godkendt af generalforsamlingen.

Ad 4 – Behandling af indkomne forslag.

Ingen forslag modtaget.

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

Indledningsvis gjorde OS opmærksom på, at bestyrelsen har fået udarbejdet en DV-rapport, som et styringsværktøj til foreningens fremtidige drift og vedligeholdelse – herunder økonomien.

DV-rapporten blev i overordnet træk præsenteret for generalforsamlingen af OS og KBO.

Herefter gennemgik OS budgettet for 2024.

Budgettet afspejler de forventede omkostninger. Grundet driftsunderskud i 2023 og en forventning om stigende priser på forbrug og drift samt fremtidige vedligeholdsmæssige forhold har bestyrelsen indstillet til stigning i fællesbidraget.

Udgiften til DV-rapporten er medtaget i budgettet. På baggrund af DV-rapporten er medtaget hensættelser kr. 175.000 til håndtering af fremtidige vedligeholdelsesforhold.

Der er særligt opmærksomhed på renovation grundet kommunens tiltag omkring affaldssortering, da Kredsløb har varslet stigninger hertil. Udgiften til kontingenter til Grundejerforeningen Æggepakkeriet er steget og det forventes, at forholdene omkring Regnsvandlauget falder på plads ultimo 2024 og dermed ligeledes være kontingentbærende.

Der blev stillet spørgsmål til teknisk rådgivning til forestående 5-årsgennemgang, hvilket indgår i bestyrelsens overvejelser, men det er ikke endeligt besluttet.

Der har været skader på en række vinduespartier i tårnet, som alle er anmeldt til forsikringen. Der blev stillet spørgsmål til, hvorvidt entreprenøren kan inddrages med et erstatningsansvar. Dette er ved at blive undersøgt, men umiddelbart lader det ikke til at være tilfældet.

Med udgangspunkt i ovennævnte indstiller bestyrelsen budgettet til godkendelse med virkning pr. 01.07.2024.

Der var ikke yderligere spørgsmål til budgettet, der herefter blev enstemmigt godkendt.

Ad 6 - Valg til bestyrelsen.

På valg var Lasse Broby Rieks og Knud Simonsen, der begge genopstillede og blev genvalgt

Bestyrelsen består herefter af:

Formand Lasse Broby Rieks (på valg i 2026)

Næstformand Knud Simonsen (på valg i 2026)

Kasserer Ole Sig (på valg i 2025)

Bestyrelsesmedlem Per Frederiksen (på valg i 2025)

Bestyrelsesmedlem Sabrina Helstrup (på valg i 2025)

Ad 7 - Valg af revisor.

Bestyrelsen anbefalede Beierholm, som også reviderede årsregnskabet for 2023.

Beierholm blev enstemmigt valgt.

Ad 8 – Eventuelt.

OS redegjorde for, at der under punktet eventuelt ikke kan beslutte noget, men blot drøfte og opfordre til at undersøge eventuelle punkter nærmere.

- Der blev stillet spørgsmål til ejendomsvurderinger i forhold at se på det samlet. OS har været i kontakt med Skat som oplyste, at der ikke kan gøres noget for nuværende, men der må afventes i henhold til oplyste frister.
- Der opleves, at der flere steder opbevares sko og andet på fællesarealerne, hvilket er ikke tilladt, da det skal opbevares i boligen.
- Der blev stillet spørgsmål til færdsel på brandvejen, da der jævnligt opleves kørsel med høj fart. Bestyrelsen er opmærksom på det og ser på det i grundejerforeningsregi sammen med de øvrige medlemmer heraf.
- Som nævnt i beretningen undersøges muligheder for sikring af adgangsvejene til kælderen.
- Bestyrelsen opfordrer til, at alle bidrager med forslag og deltagelse til sociale arrangementer.
- Storskærmen i orangeriet er desværre defekt grundet uhensigtsmæssig brug. Bestyrelsen har dog vurderet, at der ikke skal indkøbes et nyt. Bestyrelsen ser løbende på tiltag til fælles glæde med fokus på holdbarhed og økonomien. Forslag er altid velkommen.
- Håndtering af affald fra erhvervene er blevet mere omfattende, hvilket til tider sætter sit præg. Viceværten er opmærksom på det og påtaler det jævnligt.

Der var ikke yderligere kommentarer eller spørgsmål og bestyrelsen takkede for god ro og orden og erklærede generalforsamlingen for afsluttet.

Nærværende referat underskrives digitalt af dirigenten og formanden for bestyrelsen.

Underskrifter fremgår af sidste side:

Dirigent Ole Sig

Formand Lasse Broby Rieks

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.”

Ole Andersen Sig

Dirigent

På vegne af: Ejerforeningen Æggepakkeriet

Serienummer: 67dfd032-99b6-493f-a1b4-95733f7c11db

IP: 212.112.xxx.xxx

2024-05-26 13:58:32 UTC



Lasse Broby Rieks

Formand

På vegne af: Ejerforeningen Æggepakkeriet

Serienummer: a3fec8d5-181a-4f80-8e1e-b35b6489fcfe

IP: 85.203.xxx.xxx

2024-05-26 19:26:08 UTC



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 tidsstempelt 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/validator**