

# Referat fra ordinær generalforsamling i EF Æggepakkeriet, Aarhus C

Dato og tidspunkt for afholdelse: Torsdag, den 19. maj 2022 kl. 19.00 – 20.30.  
Sted: Kedlen, Godsbanen, 8000 Aarhus C  
Tilstede: Antal: 28 - Fordelingstal: 2.272 af 10.000  
Herudover deltog:  
Advokat Stine Kalsmose Jakobsen - Holst, Advokater  
Kasper Bohmann, Sinding & Co. Ejendomsadministration A/S  
Geornette Guttenberg Waaben, 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, mens Pernille Nissen Byg udtræder af bestyrelsen.
7. Valg af revisor.
8. Eventuelt.

## Ad 1 - Valg af dirigent og referent.

Formand Lasse Broby Rieks (LBR) bød velkommen.

Advokat Stine Kalsmose Jakobsen fra Holst, Advokater (STJ) blev valgt til dirigent og Kasper Bohmann, Sinding & Co. Ejendomsadministration A/S (KBO) blev valgt til referent.

STJ 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.

I forlængelse af beretningen blev der stillet spørgsmål til det nuværende nøglesystem og muligheden for alternativer i form af en "app-løsning". Bestyrelsen har undersøgt sagen, og det er ikke muligt med nuværende løsning, men der kan foretages en udskiftning/opgradering, hvilket dog vil betyde, at hele ejendommens nøglesystem skal omlægges. Der foreligger pt. ikke klarhed over det økonomiske aspekt for et sådant tiltag, men er der interesse for det, så vil bestyrelse se nærmere på sagen.

Endvidere blev der givet respons på effekten af vandets kalkindhold i ejendommen efter etableringen af vandsystemet i 2021.

Der er overvejende tilfredshed blandt de ejere, der gav input til vurderingen. Der blev informeret om, at vandsystemet har en nedbrydende effekt men ikke en total fjernelse af kalkindholdet i vand. Det er derfor stadig nødvendigt at foretage rengøring, men det har efter de flestes opfattelse lettet processen med at fjerne kalkrester fra fliser m.m.

LBR gjorde afslutningsvis opmærksom på, at bestyrelsesreferater fremadrettet vil blive lagt på foreningens hjemmeside, hvorfra de kan tilgås – [www.aeggepakkeriet.dk](http://www.aeggepakkeriet.dk).

Herefter blev bestyrelsens beretning taget til efterretning og vedlægges som bilag til dette referat.

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

Indledningsvis bemærkede KBO, at årsregnskabet 2021 er udarbejdet af Beierholm og indeholder en blank påtegning.

KBO gennemgik årsregnskabet 2021 med en nettoomsætning på i alt kr. 2.073.435, ejendoms- og administrationsudgifter på i alt kr. 1.761.284, afskrivninger på i alt kr. 7.966, finansielle udgifter på i alt kr. 9.836 og dermed et årets resultat på kr. 294.349, som bestyrelsen foreslog overført til egenkapitalen.

KBO bemærkede, at indtægten ikke helt kunne sammenlignes med budgettet for 2021, idet der blev besluttet på sidste års generalforsamling ikke at foretage regulering af fællesbidraget grundet den sene afholdelse af generalforsamlingen og den mindre forskel.

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.**

KBO gennemgik budgettet for 2022.

Indtægterne afspejler udgifterne, så udgifterne blev gennemgået. Ejerforeningen er medlem af en grundejerforening, hvorfor ejerforeningens andel af dennes udgifter kr. 106.500 skal afholdes af ejerforeningen. Herudover er der udgifter til forbrug på kr. 440.000, forsikring og abonnemeter på kr. 199.400, vicevært og renholdelse kr. 644.525, administrationshonorar på kr. 179.210, øvrige administrationsomkostninger på kr. 117.375, løbende vedligeholdelse på kr. 210.000, renteudgifter og gebyrer på kr. 25.000 og afskrivning på Lagur vandbehandlingsanlæg kr. 8.000. I alt udgifter for kr. 1.930.000.

KBO bemærkede, at 2021 var foreningens første fulde regnskabsår, hvorfor budgettet er udarbejdet på baggrund af de kendte tal fra 2021 samt en vurdering af prisudviklingen generelt set. Hertil er der taget højde for forhøjede elpriser, varsling om forhøjelse af forsikringspræmien m.m.

Udgiften til løbende vedligeholdelse som uvægerligt vil komme med tiden, er budgetteret til kr. 210.000.

Foreningen har fået opbygget en fornuftig egenkapital samt en solid likviditet, hvorfor bestyrelsen indstiller til at foretage en mindre nedjustering af fællesbidraget med virkning pr. 01.07.2022.

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

Fællesbidraget reguleres således pr. 01.07.2022.

#### **Ad 6 - Valg til bestyrelsen.**

På valg var Lasse Broby Rieck og Knud Simonsen, der begge genopstillede, mens Pernille Nissen Byg udtræder grundet flytning.

Per Frederiksen meldte sig som medlem til bestyrelsen.

Bestyrelsen består herefter af:

Formand Lasse Broby Rieks (på valg i 2024)

Næstformand Knud Simonsen (på valg i 2024)

Kasserer Ole Sig (på valg i 2023)

Bestyrelsesmedlem Per Frederiksen (på valg i 2023)

Bestyrelsesmedlem Sabrina Helstrup (på valg i 2023)

#### **Ad 7 - Valg af revisor.**

Bestyrelsen anbefalede Beierholm, som også udarbejdede årsregnskabet for 2021.

Beierholm blev enstemmigt valgt.

#### **Ad 8 – Eventuelt.**

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

Der blev stillet spørgsmål til det fremtidige samarbejde omkring fællesarealerne – herunder etablering, overdragelse og sikkerhedsforhold i forbindelse med indretning m.m.

Der foreligger pt. uklarhed omkring selve processen, men bestyrelsen er opmærksomme på det, og det vil blive taget op i takt med overdragelsesprocessen igangsættes – herunder de aftalte etableringsforhold omkring at gøre arealet brugbart.

Samtidig står Grundejerforeningen foran at blive mere aktiv, idet naboejendommene står færdige. Det forventes, at samarbejdet herigennem omkring fællesarealerne vil blive styrket.

Der blev appelleret til, at foreningens repræsentant til Grundejerforeningen ikke nødvendigvis skal være et medlem af bestyrelsen, hvorfor eventuel interesse for at tage den opgave kan meldes ind til bestyrelsen.

Endvidere vil bestyrelsen løbende følge op på kommunens udviklingsplan for området, der pt. er i proces.

Der har været problemer med belysningen på og ved naboejendommen. Bestyrelsen har rettet henvendelse til bygherre omkring problemet, da det har givet gener for beboerne med lejligheder ud til naboejendommen. Der er efterfølgende foretaget nogle justeringer, hvilket har haft en positiv effekt.

Renovationsforholdene blev vendt, og det vil løbende blive taget op, således det bliver favnet bedst muligt.

Der blev stillet spørgsmål til interesse for fællesarrangementer for at styrke fællesskabet foreningens medlemmer imellem. Det blev positivt modtaget.

Der blev i forlængelse heraf foreslået en "vejfest" for foreningens medlemmer. Har man lyst til at deltage i planlægningen kan man kontakte bestyrelsen, som vil henvise til tovholderne.

Bestyrelsen gjorde opmærksom på, at info omkring foreningen kan tilgås via foreningens hjemmeside frem for på Facebook.

Endeligt blev viceværtens arbejdsindsats rost – arbejdet udføres pænt og godt.

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 Stine Kalsmose Jakobsen

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.”

## Stine Kalsmose Jakobsen

### Underskriver

På vegne af: Dirigent

Serienummer: CVR:35680470-RID:75219742

IP: 82.163.xxx.xxx

2022-05-31 07:42:34 UTC

NEM ID 

## Lasse Broby Rieks

### Underskriver

På vegne af: Formand for bestyrelsen

Serienummer: PID:9208-2002-2-502154054635

IP: 80.62.xxx.xxx

2022-06-02 06:39:44 UTC

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](mailto: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>

Bestyrelsens arbejde har omfattet både små og store ting siden sidste generalforsamling. Etableringen af vandbehandlingsanlæggene var klart det største projekt efter vedtagelsen sidste år. Det var især Knud, der havde kontakten til montørerne og selve tilslutningen var ikke specielt kompliceret - hvorvidt det så har den store effekt i forhold til problemer med kalkaflejringer er svært at evaluere, men det kan vi måske få nogle input på her i aften.

Der har også være små nemme projekter som at få viceværterne til at opsætte et spejl ved cykelrampen og montere bøjler til fastlåsning af ladcykler og barnevogne. Det var gode idéer, der kom på bordet ved sidste generalforsamling - og her må vi igen opfordre folk til at komme til os med den slags. Det behøver ikke at vente til næste generalforsamling - et godt forslag til noget, der gør livet bedre for beboerne i Æggepakkeriet, tager vi som regel glad imod og sætter i værk. Det er også derfor, at vi for nyligt har indkøbt et par ekstra bord bænke sæt til tagterrassen, så der bliver plads til flere i det gode vejr.

Bestyrelsen forsøger også at etablere nogle systemer og har arbejdet på en forretningsorden, så det bliver gennemskueligt, hvad der foregår - og så det fremadrettet bliver nemmere at indgå som nyt bestyrelsesmedlem. Den kan ses på vores hjemmeside.

I forhold til vores naboer har vi et par gange optrådt som interesseorgan og påpeget problemer med støj fra byggeriet eller lysforurening om natten. Der bliver som regel svaret pænt tilbage, når vi henvender os på vegne af ejerforeningen, men omvendt må vi erkende, at vi faktisk har begrænsede sanktionsmuligheder. Det var fx meget tydeligt i forhold til den skrivelse, som vi sendte til de lejligheder, som imod vedtægterne havde monteret sejldug og andet på deres altaner - her kan vi kun henvise til reglerne og håbe, at folk vil følge dem.

Sommeren skulle gerne give mulighed for at få etableret et rart gårdmiljø - nu uden Corona skyggen og med en ny nabobygning, der måske nok også skygger lidt, men til gengæld gør, at der bliver mindre byggeplads og mere byrum. I forhold til tagterrassen prøver vi en ny strategi og sætter flere penge af til at få gjort det grønt og indbydende igen. Selvom man burde kunne forvente, at folk rydder op efter sig selv, så har vi alligevel bestilt fast rengøring i Orangeriet hos vores rengøringsfirma. Det er især af hensyn til Bybønderne, der gør en stor frivillige indsats med at plante og vande. Nu har vi haft et par somre til at gøre os nogle erfaringer og Bybønderne vil fremover sætte retningen i forhold til hvad og hvor meget, der skal plantes. Der er arbejdsdag på lørdag den 21. maj kl. 10 og man må gerne deltage og melde sig til at vande eller hvad man nu synes, at man kan afse tid til. Jo flere, der lægger energi i at skabe et grønt fællesskab på tagterrassen - jo større er chancen for, at det bliver brugt med omtanke og er lækkert at komme op til.

Blandt de nyeste sager har vi søgt juridisk bistand i forhold til den såkaldte *normalvedtægt* for ejerforeninger. Baggrunden er, at en ejerforening jo selv skriver sine vedtægter, hvilket giver mulighed for at glemme at tage højde for noget eller måske lave nogle grundlæggende fodfejl. Derfor har staten vedtaget en såkaldt normalvedtægt, der dækker tvivlstilfælde. Her har vi haft en advokat til at vurdere, om det gav grund til at opdatere ejerforeningens vedtægter - og det var der heldigvis ikke, da det er en ret omfattende proces.

Vi arbejder stadig på en fornuftig løsning i forhold til opbevaring af nøglebrikker hos Bonne Låse & Sikring, så man har en mulighed for at blive låst ind, hvis man skulle smække sig ude efter viceværtens træffetid. Firmaet er meget samarbejdsvillige, men vi skal helst finde en ordning, der ikke kræver en masse opfølgende arbejde i forhold til at holde en list ajour ved til- og fraflytning.

På længere sigt vil bestyrelsen i gang med at udfærdige en vedligeholdelsesplan, hvor både små og store opgaver bliver lagt ind, så vi både kan holde ejendommene pæne og indbydende - og ikke mindst fordele udgifterne over tid. Eksempelvis kunne maling af opgangene blive hvert 5. år og så skal vi også være opmærksomme på, at selvom alting er fint og nyt lige nu, så har vi en del ret komplicerede anlæg. Vores grundvandspumper kan fx godt løbe op i 10.000 kr. når de skal skiftes.

Endelig vil vi også gerne benytte lejligheden til at reklamere for vores hjemmeside, der nu faktisk hedder æggepakkeriet.dk Her er vi i gang med at samle dels referater fra møder og generalforsamlinger, men også noget af det materiale i forhold til vedligeholdelse og praktiske spørgsmål, som der kommer mere og mere af i takt med, at bygningerne bliver ældre og der også sker en udskiftning af beboerne.