

Referat fra ordinær generalforsamling i EF Æggepakkeriet, Aarhus C

Dato og tidspunkt for afholdelse: Torsdag, den 25. maj 2023 kl. 19.00 – 20.30.
Sted: Kedlen, Godsbanen, 8000 Aarhus C
Tilstede: Antal: 23 - Fordelingstal: 1.787 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 Ole Sig (kasserer) samt Sabine Helstrup & Per Frederiksen der alle genopstiller
7. Valg af revisor
8. Eventuelt

Ad 1 - Valg af dirigent og referent.

Formand Lasse Broby Rieks (LBR) bød velkommen.

Jens Otto Pedersen (JOP) blev valgt til dirigent og Kasper Bohmann, Sinding & Co. Ejendomsadministration A/S (KBO) blev valgt til referent.

JOP 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.

Æggepakkeriet fyldte 3 år for et par måneder siden - året 2020 er trods alt nemt at huske. Det betyder, at der i bestyrelsen er ved at indfinde sig nogle rutiner og et vist overblik. Der er vedtaget en formel forretningsorden og så småt ved at tegne sig et årshjul for arbejdet.

På den lange bane er vi i gang med at undersøge forskellige modeller for at implementere en vedligeholdelsesplan. Bygningerne er jo stadig nye, men vi arbejder ud fra et princip om at sætte penge til side, mens vi har dem - og fået etableret en præcedens, som forpligter kommende bestyrelser i forhold til at holde en høj standard. Aktuelt i år vil vi gerne have malet opgange - det ses ret tydeligt i hvilke opgange, der har været et stort antal ind- og udflytninger.

Efter at nabobygningen er blevet færdig og taget i brug, er Grundejerforeningen Æggepakkeriet kommet rigtig i gang. Som nævnt i vores Nyhedsbrev hører alle fællesarealerne nu under grundejerforeningen og samme vicevært. Det burde give færrest mulige tvister og gode muligheder for at holde området pænt,

selvom der er en del gennemgangstrafik til trods for, der ikke er SPOT festival. Der er dog stadig nogle udfordringer med at få gårdmiljøet gjort indbydende, men vi er på sagen. Diverse referater og materialer om grundejerforeningen vil man fremadrettet kunne finde på vores hjemmeside, hvilket nok ikke kommer til at hjælpe på forvirringen om, hvad der er hvad - men vores ejerforening er trods alt den største i samarbejdet.

Vi udbygger generelt stadig hjemmesiden, hvor man nu kan finde en elektronisk udgave af den beboermappe og tilførende filer, som blev udleveret af bygherre tilbage i 2020. En anden ny ting er muligheden for at se forskellige serviceydelser, som man kan tilkøbe hos viceværten. Efter mange og grundige overvejelser har bestyrelsen endeligt droppet idéerne om ekstra nøglebrikker hos låsefirmaet og placering af fælles nøglebokse, så man skal selv sikre sig adgang, hvis man får låst sig ude.

I løbet af året har bestyrelsen stået for et enkelt socialt arrangement ud over generalforsamlingen, da vi indbød til gløgg og æbleskiver i Plantecaféen. Det var velbesøgt og noget, som der blev sat pris på, så vi vil gerne have flere af den slags anledninger for beboerne til at mødes. Heldigvis har vi nogle naboer, der også byder sig til - Plantecaféen har flere gange arrangeret en lille vejfest og senest har Børns Vilkår indbudt til åbent hus den 9. juni. Tagterrassen er en anden mulighed for den slags interaktion - men vi må erkende efter 3 år, at der er nogle udfordringer. Dels er der bare meget vind og så har planterne haft noget hårde vækstbetingelser, så Orangeriet er ikke blevet den grønne oase, som der var lagt op til. Det er bare svært at drive på frivillig basis og med lidt tilkøbt vandingshjælp, så nu lægger bestyrelsen op til, at vi afsætter et rimeligt beløb i budgettet og prøver at hyre et decideret plantefirma for at gøre et mere seriøst forsøg. Storskærmen er desværre blevet skadet, hvilket ikke er så overraskende i betragtning af, at systemet skal flyttes frem og tilbage ved brug. Det er ret bekosteligt at reparere og bestyrelsen har ikke umiddelbart planer om at indkøbe en ny storskærm.

I det daglige er det vel cykelkælderens, der er Æggepakkeriets sociale mødested - og der hvor vi øver os i almindelig medmenneskeligt hensyn, når vi skal have plads til alle. Det er jo skønt, at så mange cykler, men vi er også afhængige af, at folk bruger det øverste stativ. Vi påtænker at lave et område dedikeret til elcyklerne, der typisk har svært ved at være i stativerne, men afventer lige den endelige løsning på omplaceringen af postkasserne. Postloven er nemlig ikke overholdt, men der arbejdes på en løsning, hvor alle postkasser bliver samlet ét sted i cykelkælderens - og håber meget, at vi kan undgå en placering i opgangene eller udenfor, men man ser andre steder.

Der blev i forlængelse heraf stillet spørgsmål til adgangsforhold i form af opsætning af nøglebokse.

Jf. vedtægten er det ikke tilladt at foretage ændringer eller opsætte fx nøglebokse m.m. på ejendommens ydre eller fællesarealer uden foreningens samtykke.

Bestyrelsen har tidligere set på mulighederne i forhold til opsætning af nøglebokse, men det blev for omkosteligt og samtidigt for vanskeligt at styre, hvorfor det er skrinlagt.

Endvidere blev det spurgt til mulighed for adgang via en app-løsning. Der er tvivl om, hvorvidt eksisterende låsesystem er kodet til at en sådan løsning kan tages i brug på nuværende tidspunkt, men administrator er ved at undersøge muligheden, hvorefter der meldes tilbage til bestyrelsen.

Herefter blev bestyrelsens beretning taget til efterretning.

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

Indledningsvis bemærkede KBO, at årsregnskabet 2022 er udarbejdet af Beierholm og indeholder en blank påtegning.

KBO gennemgik årsregnskabet 2022 med en nettoomsætning på i alt kr. 1.999.653, ejendoms- og administrationsudgifter på i alt kr. 2.109.737, afskrivninger på i alt kr. 31.863, finansielle udgifter på i alt kr. 11.086 og dermed et årets resultat på kr. -153.033, 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.

Ole Sig (OS) gennemgik budgettet for 2023.

Grundet driftsunderskud i 2022 og en forventning om stigende priser på forbrug og drift samt fremtidige vedligeholdsmæssige forhold har bestyrelsen indstillet til stigning i fællesbidraget.

OS gjorde opmærksom på, at bestyrelsen har foretaget en revurdering af det med indkaldelsen udsendte budget, idet den foreslåede stigning efter nærmere overvejelser er fundet for stor.

På den baggrund blev der præsenteret et redigeret budget for 2023, hvor en række budgetposter er ændret. Udgiften til orangeriet er nedsat til kr. 50.000 og det budgetteret beløb kr. 200.000 til maling af opgange er taget ud. Endvidere er det budgetteret overskud nedsat til kr. 150.000. Det samlede fællesbidrag reguleres således til kr. 2.392.000.

Der blev stillet spørgsmål til budgettet i forhold til maling af opgange, idet posten er udtaget i år. OS oplyste, at bestyrelsen har planer om at medtage den i 2024, men at der evt. kan ses på maling af opgangen i nr. 59 tidligere.

Der blev stillet spørgsmål til bestyrelsens tanker omkring brug og indretning af orangeriet. LBR oplyste, at bestyrelsen har forsøgt forskellige løsninger – herunder med frivillige, men det har desværre ikke haft den ønskede effekt for at få dannet de ønskede rammer for orangeriet.

Bestyrelsen har derfor besluttet at inddrage professionel assistance til etablering af beplantning samt pasning heraf, så det bliver behørigt passet og dermed giver mening.

De tiltag, der er foretaget, har haft en positiv effekt på tagterrassens fremtoning, og bestyrelsen modtager meget gerne forslag til, hvad tagterrassen evt. kan bruge til, så den kan favne flest mulige interesser.

Med udgangspunkt i ovennævnte indstiller bestyrelsen det redigeret budget til godkendelse med virkning pr. 01.07.2023.

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

Godkendt budget vedlægges som bilag til dette referat.

Ad 6 - Valg til bestyrelsen.

På valg var Ole Sig, Sabine Helstrup og Per Frederiksen, der alle genopstillede og blev genvalgt

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 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 udarbejdede årsregnskabet for 2022.

Beierholm blev enstemmigt valgt.

Ad 8 – Eventuelt.

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

Der blev stillet spørgsmål til etablering af børnevenlige legeområder på fællesarealerne.

Bestyrelsen vil gerne se nærmere på mulighederne og gjorde samtidig opmærksom på, at grundejerforeningen ligeledes har fokus på det.

Det grønne areal mellem ejendommene kan evt. tages i brug, hvilket indgår i overvejelserne.

Der blev gjort opmærksom på, at ved etablering af evt. legeplads skal der tages højde for sikkerhedsforhold – herunder inspektion.

Der blev spurgt til viceværtens opgaver, hvilket fremgår af serviceaftalen. Fx håndværkertilkald, tilsyn, udskiftning af lyskilder, renholdelse m.m.

Håndtering af affald fra erhvervene er blevet mere omfattende, hvilket til tider sætter sit præg.

Viceværten er opmærksom på det og påtaler det jævnlige.

Der blev spurgt til mulighed for opsætning af opslagstavle, men bestyrelsen er meget varsomme med at åbne op for det, da det kan give større udfordringer ift. oprydning på sigt.

Sko og andet er ikke tilladt at hensætte på fællesarealerne, men skal opbevares i boligen.

Der har været problemer med en køletrailer, der står parkeret nær ejendommen, hvilket er til stor gene de omkringboende. Det blev oplyst, at der er indgået en aftale om en ny placering, således generne forventes stoppet.

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 Jens Otto Pedersen

Formand Lasse Broby Rieks

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."

Jens Otto Pedersen

Dirigent

Serienummer: 3fdf7efe-681e-4001-8d66-3ca120462a34

IP: 212.112.xxx.xxx

2023-06-02 11:56:27 UTC



Lasse Broby Rieks

Bestyrelsesformand

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

IP: 87.54.xxx.xxx

2023-06-05 07:32:37 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 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 i indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validator>