

REFERAT

E/F Ceres Panorama – ordinær generalforsamling

Mødested: Godsbanen, Skovgaardsgade 3, 8000 Aarhus C

Mødedato: 30.04.2019, kl.17.00

Fremmødte: Der var repræsenteret 44 af foreningens 132 lejligheder, repræsenterende 558 af ejendommens i alt 973 stemmeberettigede fordelingstal ud af i alt fordelingstal 1.000.

Jesper Madsen, DEAS A/S

Anders Leick, DEAS A/S

Ifølge lovebekendtgørelse af 25. juli 1995, §2, stk. 4 kan en ejer af flere ejerlejligheder i en ejerforening ikke deltage i afstemninger med fordelingstal for ejerlejligheder, der er genudlejet efter udgangen af 1979.

Dagsorden

1. Valg af dirigent og referent.
2. Bestyrelsens aflæggelse af årsberetning for det senest forløbne år.
3. Forelæggelse af årsregnskab med revisors påtegning til godkendelse.
4. Forslag.
5. Forelæggelse af budget for indeværende år til godkendelse.
6. Valg af formand for bestyrelsen.
7. Valg af andre medlemmer til bestyrelsen
8. Valg af suppleanter til bestyrelsen.
9. Valg af revisor.
10. Eventuelt.

1. Valg af dirigent.

Bestyrelsen foreslog Jesper Madsen fra DEAS A/S som dirigent. Forslaget blev enstemmigt vedtaget.

Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indvarslet og afholdt i henhold til vedtægternes bestemmelse, samt at der var 3 indkomne forslag. Da der ikke var 2/3 af ejerforeningens ejere repræsenteret efter hverken fordelingstal eller antal, blev det konstateret, at generalforsamlingen ikke endeligt kunne vedtage forslaget om vedtægtsændringerne under punkt 5. Såfremt 2/3 af de fremmødte stemte for, ville der dog blive indkaldt til en ekstraordinær generalforsamling, hvor forslaget kunne vedtages uanset antallet af fremmødte. Generalforsamlingen var beslutningsdygtige i dagsordenens øvrige punkter.

Anders Leick fra DEAS A/S blev desuden valgt som referent.

2. Bestyrelsens aflæggelse af årsberetning for det senest forløbne år

Formanden lagde ud med at fortælle, at bestyrelsen havde organiseret sig i udvalg, som hver især ville præsentere, hvad de havde arbejdet med i årets løb.

Drifts- og vedligeholdelsesudvalg

Det blev indledningsvist berettet, at ejer Jan Rahbek var blevet tilknyttet som "låseekspert". For spørgsmål til låsesystemet kan han kontaktes på cps@rahbek.se.

Det store arbejde i vedligeholdelsesudvalget, havde derudover centreret sig om udarbejdelsen af en vedligeholdelsesplan. Man havde med hjælp fra Niras fået udarbejdet en 35-årig plan for ejendommen. Carsten fra Niras, som havde udarbejdet planen, var inviteret med til aftenens møde - han præsenterede planen og baggrunden for planen for generalforsamlingen.

Under punkt 5 ville der blive stemt om, hvorvidt man ville hensætte beløb svarende til de budgetterede udgifter i vedligeholdelsesplanen.

Nogle ejere spurgte ind til service på elevatorerne, da man var blevet opmærksom på, at dato for service var overskredet ud fra mærkaterne i elevatorerne. Bestyrelsen ville kigge herpå.

Cykeludvalg

Man havde i efteråret 2018 gennemført oprydning af cykler uden for cykelskurerne, imens man i foråret 2018 havde iværksat oprydning af cykler inde i selve skuret. Når der var tale om cykler, der var parkeret indenfor, skulle der dog være et varsel på 3 måneder, før cyklerne kunne flyttes, hvorfor processen var noget mere omstændig.

3 uger før fristen på de 3 måneder er udløbet, iværksættes endnu en oprydning af cyklerne uden for skuret, således cykler både inden- og udenfor kan fjernes samme dag.

Bestyrelsen erkendte, at der på nuværende tidspunkt ikke var plads til alle cykler, hvorfor man under punkt 5 fremlagde et forslag til udbygning af de eksisterende faciliteter, hvilket forhåbentligt ville afhjælpe problemet. Indtil da blev der henvist til, at man ud over ejerforeningens faciliteter kunne benytte cykelkælderen i p-kælderen, som i øvrigt kan nås tørskoet.

Slutteligt blev forslaget til et nyt cykelskur præsenteret.

En ejer spurgte hvor mange ekstra pladser løsningen ville generere, hvortil bestyrelsen svarede 48.

Kommunikationsudvalg

Det blev konstateret at Ceres Panorama allerede præsenterede sig godt visuelt, hvorfor man havde arbejdet meget med den grafiske del. Her er der udarbejdet guide, til nuværende og nye ejere, som bl.a. beskriver området historie, naboer, spisesteder, ejerforeningens ordensreglement m.m.

Udover ovenstående havde man fået skrevet "Velkommen" i Foyeren og Kælderen, og arbejdede desuden på at få skrevet "På gensyn" på samme facon begge steder. Man havde også opsat whiteboards forment som talebobler til at kommunikere diverse ting ud til beboerne.

I udvalget blev der også arbejdet videre med at optimere kommunikation om aktiviteter i ejerforeningen, både via hjemmesiden og Facebook.

Fællesrumsudvalg

Der var afholdt flere arrangementer i løbet af året, hvor især fødselsdagsfest, julearrangement og fællesspisning blev fremhævet. Man regnede med at gentage alle arrangementerne, da man anså dem for at være en succes. Man planlægger desuden at afholde et sommerarrangement.

Det blev understreget, at man havde et ønske om at bruge fællesrummet endnu mere, og meget gerne modtog forslag fra beboerne. En mulighed udvalget selv havde overvejet, var en projektor til diverse film arrangementer eller lignende.

Slutteligt blev det oplyst, at gulvet var blevet repareret i løbet af året, men at det fortsat var forholdsvis følsomt overfor spildte væsker m.m., hvorfor der opfordredes til at tage hensyn.

Vedtægtsudvalg

I vedtægtsudvalget havde man gennemgået foreningens vedtægter og ajourført dem efter den praksis og tilgang, som man mente passede til E/F Ceres Panorama. Man havde taget udgangspunkt i- og sammenlignet sig med en lang række andre ejerforeninger.

Under punkt 5 fremlægges de ændringer, man er nået frem til, med dertilhørende argumentation.

Altanudvalg

Man havde løbende afholdt møder med Enggaard om mulige løsninger på de vindgener, som nogle ejere oplevede på deres altaner. Der afholdes nyt møde den 8. maj, hvor A.E Stålmontage også deltager. Her vil den endelige løsning blive fremlagt, og der vil være mulighed for at stille spørgsmål hertil.

Vedrørende problemerne med den manglende mulighed for at rense afløbet på altanen, er det besluttet, at man vil etablere en lem i gulvet på altanerne hos de ejere, der måtte ønske dette.

Der havde været rundsendt en Doodle med fire spørgsmål til vindgenerne. Ejerne blev rost for den store svarprocent. Konklusionen på den rundsendte Doodle var, at graden af vindgenerne opleves meget forskelligt. På baggrund heraf går bestyrelsen ikke videre med et samlet søgsmål igennem ejerforeningen.

Efter hvert udvalg havde lavet deres fremlæggelse fulgte en række generelle informationer fra formand Inger Qvist:

- Der var taget beslutning om at opsætte bænke i foyer.
- Man arbejdede på at lave velkomtbrev på både dansk og engelsk samt en husorden på engelsk.
- I årets løb var vicevært Jens Bloch, blevet tilknyttet ejerforeningen. Bestyrelsen var meget glade for samarbejdet.
- Ejerforeningen havde oplevet mange stop i skraldesuget i årets løb fordi beboere puttede genstande i skakten, som skal afhændes andet steds. Seneste stop var fx forårsaget af 3 vinflasker og en sav.
- Samme problemstilling gjorde sig gældende med elevatorerne, hvor der var foretaget en del reparationer, fordi beboere sætter stole og lignende i klemme i døren.
- Nogle beboere havde været generet af kraftig støj fra ventilationsanlægget fra Niras. Både bestyrelsen og nogle af de implicerede beboere bekræftede at støjgenerne var løst.
- Der er etableret et fællesråd i området, som har sit første bestyrelsesmøde om 14 dage.

Formanden rundede sin beretning af med at rette en tak til den øvrige bestyrelse samt de ejere, der havde været bestyrelsen behjælpelig med drift af fællesrum, engagement i affaldslauget, assistance med låsesystem m.m.

Beretningen blev herefter taget til efterretning af generalforsamlingen.

3. Forelæggelse af årsregnskab med revisors påtegning til godkendelse.

Anders Leick fremlagde årsregnskabet for 2018. Regnskabet viste et resultat på kr. 1.185.567 som var overført til foreningens egenkapital, der herefter pr. 31.12.2018 udgjorde kr. 1.377.334.

Overskuddet fremkom hovedsageligt på baggrund af det forlig, man havde indgået med Enggaard, som havde medført en udbetaling på kr. 1.200.000. Forliget var sket på baggrund af den manglede budgettering til OTV-ventilation i det oprindelige budget. Størstedelen af overskuddet tilfaldt derfor også boligdelen, da forliget var øremærket dem.

En ejer spurgte, om man havde et overblik over, hvad udgifterne til grundejerforeningen gik til. Jacob Futterup fra bestyrelsen svarede, at han også sad i bestyrelsen i grundejerforeningen, og kom med en redegørelse for deres arbejde.

Det blev desuden spurgt om man regulerede aconto-indbetalinger for vand og varme. Anders Leick svarede, at man kun regulerede ved efterbetalinger, men at man altid kan sende en mail til anl@deas.dk, hvis man har fået en større tilbagebetaling, og dermed ønsker at blive reguleret ned.

Årsregnskabet blev herefter enstemmigt godkendt.

4. Forslag.

Der var 3 indkomne forslag.

Forslagene er oplistet i den rækkefølge, som de blev behandlet på generalforsamlingen:

Forslag om ændring af vedtægterne

Forslagets indhold var udsendt sammen med indkaldelsen. Bestyrelsen motiverede forslaget. Det blev nævnt at passus vedr. forbud imod "hoteldrift" krævede enstemmighed for at blive vedtaget jf. retspraksis. Man afventede desuden ny lovgivning på området, hvorfor man trak den del af forslaget.

Forslaget blev herefter sat til afstemning med følgende resultat:

Enstemmigt vedtaget.

Der vil dermed blive indkaldt til ekstraordinær generalforsamling, hvor forslaget kan vedtages uanset antallet af fremmødte.

Forslag om hensættelser jf. vedligeholdelsesplan

Forslagets indhold var udsendt sammen med indkaldelsen. Bestyrelsen motiverede forslaget. Generalforsamlingen var enige om, at det var en rigtig god ide med en vedligeholdelsesplan. Der var dog uenighed om, hvorvidt man skulle hensætte det fulde beløb af de budgetterede udgifter, en procentdel heraf, eller blot lave indbetalinger, når udgifterne fremkommer.

Der fulgte en længere diskussion herom, hvorefter bestyrelsen påkaldte sig 5 minutters pause til at diskutere forslaget.

Bestyrelsen trak herefter den del af forslaget, der omhandlede fremtidige hensættelser, og stillede kun til forslag, at man skulle hensætte kr. 500.000 af forliget fra Enggaard til fremtidig vedligeholdelse. Bestyrelsen vil i stedet arbejde på et forslag til næste års generalforsamling, hvor det påtænkes, at man kan stemme om at hensætte en procentsats af det budgetterede beløb frem for det fulde beløb. Samtidig vil det forsøgt belyst, hvilken effekt det eventuelt vil have på priserne på lejlighederne

Forslaget blev herefter sat til afstemning med følgende resultat:

Enstemmigt vedtaget.

Forslag om udbygning af cykelfaciliteterne

Forslagets indhold var udsendt sammen med indkaldelsen. Bestyrelsen motiverede sit forslag.

En ejer kom med et input om en ordning, hvor hver lejlighed fik tildelt eksklusiv brugsret til 1-2 cykelpladser. Bestyrelsen oplyste, at de selv havde været inde over denne løsning, men i første omgang håbede, at de ekstra pladser kunne løse pladsproblemet i sig selv. Såfremt dette ikke er tilfældet, vil man arbejde videre hermed.

Forslaget blev herefter sat til afstemning med følgende resultat:

For stemte: 29

Imod stemte: 1

Hverken for eller imod stemte: 14

Forslaget blev dermed vedtaget.

5. Forelæggelse af budget for indeværende år til godkendelse.

Anders Leick gennemgik bestyrelsens budgetforslag for 2019 herunder bestyrelsens forslag om en forhøjelse af fællesudgifterne på kr. 45 - 179 pr. måned pr. lejlighed alt efter fordelingstal.

Der fremkom enkelte afklarende spørgsmål fra forsamlingen.

Det fremlagte budget for 2019 blev enstemmigt godkendt.

Reguleringen sker pr. 1. juni 2019 med tilbagevirkende kraft til 1. januar 2019.

6. Valg af formand for bestyrelsen.

Inger Qvist var valgt for en 2-årig periode i 2018 og var dermed først på valg igen i 2020.

7. Valg af andre medlemmer til bestyrelsen.

Birgitte Bogner, Marianne Midtgaard Nielsen og Jacob Futtrup Søren var på valg. Alle 3 bestyrelsesmedlemmer genopstillede og blev alle enstemmigt genvalgt for en 2-årig periode med akklamation.

Bestyrelsen er herefter således sammensat:

Inger Qvist ejer af 15.3 (formand) (på valg i 2020)

Peter Thyssen ejer af 9.2 (på valg i 2020)

Marianne Midtgaard Nielsen ejer af 8.7 (på valg i 2021)

Birgitte Bogner ejer af 6.2 (på valg i 2021)

Jacob Futterup Sørensen A.E. Stubkjær (på valg i 2021)

8. Valg af suppleanter til bestyrelsen

De 4 nuværende suppleanter var på valg for en 1-årig periode. Alle 4 suppleanter genopstillede og blev enstemmigt genvalgt med akklamation.

Suppleanterne er herefter følgende:

Peter Viskum	ejer af 14.3	(på valg i 2021)
Søren Kristensen	ejer af 15.6	(på valg i 2021)
Nikita Camilla Jensen	ejer af 17.3	(på valg i 2021)
Oluf Brix Hiltmar	ejer af 11.6	(på valg i 2021)

9. Valg af revisor.

Revimidt blev enstemmigt genvalgt.

10. Eventuelt.

Der var forespørgsler om en generelt bedre beplantning omkring ejendommen, samt anlægningen af en sti fra den asfalterede sti og ned til hovedindgangen. Ønsket fremkom især, så man nemmere kunne komme frem med rollator, kørestole, barnevogne m.m.

Det blev oplyst, at der indtil videre var anlagt en sti ned til brabrandstien. Bestyrelsen opfordrede ejerne til at sende en mail til bestyrelsen, hvis man havde forslag til ovenstående, og så ville man gå videre hermed.

Der blev afslutningsvis rettet en stor tak til bestyrelsen for det arbejde, de lægger i foreningen.

Dirigenten hævdede generalforsamlingen og takkede de fremmødte for en god og saglig debat. Generalforsamlingen blev afsluttet kl. 20.15.

Referatet er underskrevet digitalt via penneo – se næste side.

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.”

Inger Fristrup Qvist

Formand

Serienummer: PID:9208-2002-2-155886616419

IP: 80.167.xxx.xxx

2019-05-08 13:00:21Z

NEM ID 

Jesper Madsen

Dirigent

På vegne af: DEAS A/S

Serienummer: CVR:20283416-RID:90802819

IP: 194.255.xxx.xxx

2019-05-08 13:02:03Z

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>. 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>