

## REFERAT

### E/F Sundby Brygge – ekstraordinær generalforsamling

Mødested: DEAS A/S, Skibbrogade 5, 9000 Aalborg  
Mødedato: 24. april 2018, kl. 17:30  
Fremmødte: Der var repræsenteret 77 af foreningens 100 lejligheder, repræsenterende 8.267 af ejendommens i alt stemmeberettigede 10.000 fordelingstal.

#### Dagsorden

1. Forslag om ændring af ejerforeningsvedtægten som følge af parkeringslaugets nedlæggelse samt andre mindre ændringer i ejerforeningsvedtægten.
2. Retningslinjer for udvendige bygningsforandringer.
3. Forslag til husorden.
4. Evt.

Bestyrelsesformand Lars Ramhøj bød forsamlingen velkommen.

Bestyrelsen foreslog Kirsten Cleyton fra DEAS A/S som dirigent og Michelle Falk Hoffmann fra DEAS A/S som referent. Forslaget blev enstemmigt vedtaget.

Dirigenten konstaterede at generalforsamlingen var lovligt indvarslet og afholdt i henhold til vedtægternes bestemmelse samt at generalforsamlingen var beslutningsdygtig ift. dagsordenens punkter, dog således at forslag nr. 1 krævede kvalificeret flertal for beslutning, altså flertal fra mindst 2/3 af ejerforeningens medlemmer svarende til 6.667 fordelingstal.

#### **1. Forslag om ændring af ejerforeningsvedtægten som følge af parkeringslaugets nedlæggelse samt andre mindre ændringer i ejerforeningsvedtægten.**

Forslagets indhold var udsendt sammen med indkaldelsen. Formanden motiverede bestyrelsens forslag og forklarede, at bestyrelsen har nærlæst foreningens vedtægter og fundet småændringer til vedtægten, som lige så godt kunne medtages samtidig med ændringer som følge af nedlæggelse af parkeringslauget. Reglerne om parkering, var lavet på baggrund af et sammenskriv af parkeringslaugets og ejerforeningens vedtægter.

Hertil kom bestyrelsen med et ændringsforslag til vedtægten, således at følgende tilføjes som pkt. 5.6: *'Ved behandling af emner vedr. parkeringsarealer, indkaldes eksterne indehavere af parkeringsrettigheder med taleret.'*

De fremsendte vedtægtsændringer blev herefter debatteret punkt for punkt.

- Pkt. 27 – Parkering.

Flere medlemmer fra forsamlingen forhørte sig, om ejere af lejligheder i foreningen har forkøbsret til parkeringspladserne, hvilket er korrekt, og at alle ejere i forbindelse med købet er blevet tilbudt en parkeringsplads.

Til de usolgte lejligheder, har Mellem Broerne I/S reserveret p-pladser til lejlighederne.

Et medlem fra forsamlingen spurgte, om det kunne blive et problem med mange eksterne i parkeringskælderen. Hertil kunne dirigenten konstatere, at da det er besluttet at eksterne kan købe en parkeringsrettighed, da har foreningen ingen indflydelse herpå.

Pkt. 2.3 samt pkt. 27 blev herefter taget til afstemning, med den tilføjelse, at pkt. 5.6 også indføres i vedtægten.

Forslaget om vedtægtsændring af pkt. 2.3, 5.6 og 27 blev vedtaget i enighed.

- Pkt. 28.2 – Husorden

Bestyrelsen forklarede, at ejerne naturligvis måtte beholde deres nuværende husdyr, men at forslaget medførte, at man ikke måtte anskaffe et nyt, og at bestyrelsen har hentet inspiration fra husordenen i naboforeningen Udsigten.

Flere medlemmer i forsamlingen udtrykte uenighed om denne ændring, da købergruppen mindskes ved salg af lejligheden, samt at flere havde købt lejligheden på baggrund af at det var tilladt at holde husdyr, og at det var tilladt da de købte lejligheden.

På baggrund af at flere medlemmer blandt forsamlingen viste uenighed i forslaget, valgte bestyrelsen at trække deres forslag.

- Pkt. 21.1 – Nyinstallationer og moderniseringer

Jens Erik fra bestyrelsen forklarede, at beslutninger i bestyrelsen træffes efter afstemning, hvor hvert medlem har én stemme og ikke som anført i vedtægten med vægt efter den pågældendes fordelingstal.

Forslaget om ændringen af pkt. 21.1 blev vedtaget i enighed.

- Pkt. 22.4 – El, vand- og varmemeforbrug

Flere medlemmer har betalt for stik koblet til egen måler og er derfor ikke interesseret i at skulle betale yderligere for andres forbrug af el i depotrum. Bestyrelsen beklagede, at stik i depotrum ikke i projektet var koblet til egen måler. Problemet med bilmålere er, at der ikke er nogen der aflæser målerne, og at det samtidig kræver udarbejdelse af et forbrugsregnskab. Der blev foreslået, at tilkobling skal ske til egen måler og ikke bilmåler.

Det er uklart hvad der skulle forstås ved 'andet strømforbrugende udstyr', men tiltro til, at bestyrelsen kan vurdere dette.

Det blev foreslået, at pkt. 22.4 ændres til følgende:

*'Medmindre bestyrelsen godkender andet, skal fryser og andet statisk strømforbrugende udstyr i depotrum (incl. ejerlejlighed 92-100), fællesrum eller parkeringskælder tilsluttes elnettet via egen måler.'*

Pkt. 22.4 blev herefter sat til afstemning og blev vedtaget i enighed.

- Pkt. 23.4 – Kommunikation

Dirigenten kunne for god ordens skyld oplyse, at det ville være optimalt at tilføje 'såfremt det er muligt' i dette punkt, da det ikke er alle der har en e-mail.

Pkt. 23.4 vil således ændres til følgende:

*'Indkaldelse til generalforsamling og beboerinformationer udsendes til beboerne via e-mail såfremt det er muligt.'*

Pkt. 23.4 blev herefter sat til afstemning og blev vedtaget i enighed.

- Pkt. 24.1 – Ejerlejlighedernes benyttelse

Bestyrelsen begrundede denne ændring med, at det er et problem hvis der ændres på ventilationen, da dette hænger sammen med resten af opgangen.

Der var en kort debat om hvilke anlæg der ikke måtte ændres, hvilket resulterede i følgende ændringsforslag:

*'Et medlem af ejerforeningen må ikke uden bestyrelsens skriftlige samtykke foretage indgreb i ydermure, bærende indvendigt murværk (bortset fra puds og vægbeklædning), fælles ventilationsanlæg, bærende konstruktioner i etageadskillelser eller bærende konstruktioner i øvrigt.'*

Pkt. 24.1 blev herefter sat til afstemning og blev vedtaget i enighed.

Vedtægtsændringerne blev vedtaget med fuld enighed, dog med ovennævnte ændringsforslag, samt at punktet om husorden forblev uændret.

Herefter var der enighed blandt forsamlingen om, at give bemyndigelse til at DEAS i samarbejde med bestyrelsen kan foretage tinglysningen og få denne på plads.

## **2. Retningslinjer for udvendige bygningsforandringer.**

Forslagets indhold var udsendt sammen med indkaldelsen. Formanden supplerede det fremsendte materiale med, at der har været individuelle ønsker til udformning og indretning af altaner og terrasser. Dette kan dog være med til at ødelægge den arkitektoniske ensartethed, hvorfor bestyrelsen ønskede dette drøftet på generalforsamlingen. I den forbindelse skal der dog tages hensyn til lokalplanen, da opsætning af markiser ikke må finde sted uden Aalborg Kommunens godkendelse.

- Udskiftning af altanglas til hhv. klart og matteret glas på nærmere specificerede altaner og sider.

Der var blandt forsamlingen generelt ønske om at skifte altanglasset ud mod fjorden fra matteret glas til klart glas. Der var dog også enighed om, at holde det i samme glastype, da dette vil give det smukkeste udtryk og bibeholde det arkitektoniske bliver bevaret. Der var dog også enkelte medlemmer der udtrykte, at det kan komme til at se mærkeligt ud, hvis nogle skifter glasset mens andre ikke gør.

Herefter blev der tilkendegivet, hvor mange der blandt forsamlingen ønskede det muligt at skifte altanglasset til matteret eller klart glas.

Afstemningen resulterede i, at et fåtal blandt forsamlingen var imod dette, hvorfor bestyrelsen til den ordinære generalforsamling arbejder videre med et forslag hvilke glas der må udskiftes og hvilken glastype der skal anvendes.

- Vindafskærmninger på de yderste lejligheder svarende til de løsninger, der er foretaget på Udsigten.

Bestyrelsen foreslog, at denne løsning kun kan anvendes på altanerne i Sundby Brygge 11 og Carl Klitgaards Vej 31, men der var også andre, der ønskede opsætning af vindafskærmning bl.a. på visse terrasser.

Et medlem fra forsamlingen oplyste, at det var muligt at få monteret et foldeglas, som kan foldes ud når der er vind, og således foldes ind når det ikke skal bruges.

Bestyrelsen ønskede en tilkendegivelse af om medlemmerne havde noget imod dette, hvortil der var opbakning til at nr. 11 og 31 skulle have lov til opsætning af vindafskærmning som i Udsigten.

I forhold til afskærmning på de øvrige altaner og terrasser har bestyrelsen behov for at diskutere dette yderligere, og præsenterer deres forslag på den kommende ordinære generalforsamling.

Medlemmerne i forsamlingen opfordrede bestyrelsen til at komme med billeder næste gang, da det er vanskeligt at forholde sig til løsningen uden mere konkrete oplysninger.

Det blev således besluttet, at bestyrelsen vil arbejde videre med retningslinjer for etablering af vindafskærmning.

- Lamper og terrassevarmere

Et medlem fra foreningen oplyste, at de ved køb blev tilbudt ekstra strømudtag på altanen, men hvis ikke det var tilladt at sætte ekstra lamper eller terrassevarmere op, da ville det være unødvendigt med ekstra strømudtag.

Der blev ved håndsoprækning tilkendegivet at der var interesse for at få terrassevarmere samt tilladelse til ekstra lamper.

Bestyrelsen vil til den kommende generalforsamling udarbejde retningslinjer for til hvilke lamper og terrassevarmere, man må opsætte.

- Markiser på de øverste lejligheder.

Der var ønske blandt forsamlingen om, at det skulle være muligt at opsætte markiser.

Et medlem oplyste, at det var muligt at opsætte en markise under altanen, således kun kanten af markisen kan ses udefra.

Der blev appelleret til at såfremt markiser skal kunne opsættes, skal de være ens.

Et andet medlem oplyste at der også var mulighed for at bruge altanparasol der kan monteres på rækværket. Det er dog vigtigt at denne sættes godt fast, så den ikke blæser ned ved stærk vind.

Bestyrelsen oplyste endvidere, at kommunen skal godkende opsætning af markiser.

Det blev ved håndsoprækning tilkendegivet, at et flertal blandt forsamlingen mente, at der skulle kunne opsættes markiser, og at bestyrelsen skulle udarbejde et forslag til retningslinjer herfor.

### **3. Forslag til husorden.**

Forslagets indhold var udsendt sammen med indkaldelsen. Formanden supplerede det fremsendte materiale med, at formålet med husordenen var at opstille rammer for den individuelle udfoldelse under hensyntagen til fællesskabet, økonomien og ejendommens arkitektoniske værdier.

Da det på generalforsamlingen i dagsordenens punkt 1 blev vedtaget at bestemmelserne i vedtægten om husdyrhold bibeholdes, udgår pkt. 7 om husdyrhold i husordenen.

Der blev fra forsamlingen stillet spørgsmål til følgende punkter til husordenen:

- Parkering af trailer på parkeringsplads i maksimalt 24 timer.
- Et medlem mente, at forbud mod ophold, ville umuliggøre brugen af depotrum.
- Henstilling om hvide parasoller, da de bliver hurtigt beskidte.
- Højde på hækkene i haverne maksimal højde på 120 cm, hvilket mindsker udsigten markant.

Bestyrelsen kunne hertil supplere følgende:

- Bestemmelsen om parkering af trailer og campingvogne var taget fra Udsigtens husorden, og at det specielt var møntet på parkeringspladserne i terræn.
- Bestyrelsen kunne oplyse, at forbuddet mod ophold i depotrummene betyder, at de ikke må indrettes til ophold.
- Forslaget om hvide parasoller skyldes ønsker om at respektere bygningens ensartede udtryk.
- Bestyrelsen havde ingen holdning til højden på hække, idet højdekravet var en gentagelse af vedtægtens tekst.

Herefter blev husordenens punkter debatteret punkt for punkt.

1. Affald

Ingen havde indvendinger imod dette punkt, hvorfor dette blev vedtaget i enighed.

2. Altaner og terrasser

Følgende tekst udgår:

*'Der må ikke fastmonteres supplerende lamper eller andre genstande på facaden eller altaner og terrasser.'*

*'Der henstilles, at eventuelle parasoller er hvide' udskiftes med 'Der henstilles, at eventuelle parasoller er jordfarvede.'*

Herefter blev dette punkt vedtaget i enighed.

3. Cykler, knallerter og barnevogne

Ingen havde indvendinger imod dette punkt, hvorfor dette blev vedtaget i enighed.

4. Ejerskifte

Ingen havde indvendinger imod dette punkt, hvorfor dette blev vedtaget i enighed.

5. Fællesarealer (friarealer, trapper, kælderområder, depotrum m.m.)

Ingen havde indvendinger imod dette punkt, hvorfor dette blev vedtaget i enighed.

6. Terrasser i terræn

Den maksimale højde af hække ændres fra 1.20 m til i stedet at være 80 cm.

Herefter blev dette punkt vedtaget i enighed.

7. Husdyrhold m.v.

Dette punkt udgik.

8. Julebelysning og fyrværkeri

Ingen havde indvendinger imod dette punkt, hvorfor dette blev vedtaget i enighed.

9. Leg og boldspil

Ingen havde indvendinger imod dette punkt, hvorfor dette blev vedtaget i enighed.

10. Parkering

Tidsbegrænsningen på parkering af trailer eller campingvogn på parkeringspladser på maksimalt 24 timer ændres til kun at være gældende for parkeringspladser i terræn. Det er således tilladt at have trailer eller campingvogn parkeret på parkeringsplads i kælder.

Herefter blev dette punkt vedtaget i enighed.

#### 11. Rengøring og pleje

Ingen havde indvendinger imod dette punkt, hvorfor dette blev vedtaget i enighed.

#### 12. Skadedyr og fodring

Ingen havde indvendinger imod dette punkt, hvorfor dette blev vedtaget i enighed.

#### 13. Skader og forandringer på ejendommen

Ingen havde indvendinger imod dette punkt, hvorfor dette blev vedtaget i enighed.

#### 14. Støj, røg og brandfare

Ingen havde indvendinger imod dette punkt, hvorfor dette blev vedtaget i enighed.

#### 15. Klager

Ingen havde indvendinger imod dette punkt, hvorfor dette blev vedtaget i enighed.

Husordenen blev herefter sat til afstemning og blev vedtaget i enighed med ovenstående ændringer.

### **4. Evt.**

Der er generelt et problem med manglende plads til cykler i cykelkælderen. Der var opfordring til, at de cykler der ikke bruges, opbevares i egne depotrum.

Bestyrelsen vil se nærmere på cykelparkeringen og vende tilbage med en løsning herpå.

Bestyrelsen har rykket bygherren for en bygningsgennemgang, i forhold til at gennemgå fejl og mangler. Bygherren vil dog gerne have lavet nogle ting inden gennemgangen.

Et medlem fra forsamlingen spurgte, om der skal laves en fælles have. Bestyrelsen har endnu ikke taget stilling hertil, men alle er meget velkomne til at sende forslag til bestyrelsen.

Det er ikke tilladt at etablere vaskeplads til cykler eller biler i kælderen.

Et medlem havde indhentet tilbud på anlæg til afkalkning af brugsvand, på omkring 20.000 kr., men at det også er muligt og højst sandsynligt også billigere med et anlæg til hele foreningen. Ved håndsoprækning blev det tilkendegivet at der var interesse herfor. Bestyrelsen noterede dette og vil drøfte dette på sit næste møde.

Problematikken omkring gæsteparkering blev drøftet. Et bestyrelsesmedlem oplyste, at han havde hørt tale om, at der ville blive indkøbt et areal for enden af Spiesgade, men mere vidste han ikke, men det bliver formentlig betalingsparkering.

Flere medlemmer spurgte, om der ville komme skilte op med privat område eller forbud mod hundeluftning. Bestyrelse er ved at arbejde på skiltning, men hvad der skal stå på dem er endnu ikke fastlagt.

Et medlem fra foreningen takkede bestyrelsen for deres indsats og værdsatte, at der var mulighed for at diskutere mange af de forhold som netop er blevet drøftet.

Bestyrelsen vil opfordre alle medlemmer til at gå ind på foreningens hjemmeside [efsundbybrygge.dk](http://efsundbybrygge.dk), hvor det vil være muligt at finde informationer omkring foreningen.

Da ikke flere ønskede ordet, hævede dirigenten generalforsamlingen og takkede de fremmødte for en god og saglig debat.

-----

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

Underskrifterne fremgår af dokumentets sidste 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."

## Lars Ramhøj

### Formand

På vegne af: E/F Sundby Brygge

Serienummer: PID:9208-2002-2-376681716748

IP: 212.112.150.235

2018-05-07 14:06:27Z

NEM ID 

## Kirsten Cleyton

### Dirigent

På vegne af: DEAS A/S

Serienummer: CVR:20283416-RID:86461265

IP: 194.255.14.130

2018-05-08 04:56:35Z

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>