

REFERAT

E/F Sundby Brygge – ordinær generalforsamling

Mødested: DEAS A/S, Skibbrogade 5, 9000 Aalborg
Mødedato: 29. maj 2018, kl. 17:00
Fremmødte: Der var repræsenteret 59 af foreningens 100 lejligheder, heraf 1 ved fuldmagt. Repræsenterende var 7.177 af ejendommens i alt stemmeberettigede 10.000 fordelingstal.

Dagsorden

1. Valg af dirigent og referent.
2. Bestyrelsens beretning for det senest forløbne år.
3. Forelæggelse af årsregnskab med revisors påtegning til godkendelse.
4. Forelæggelse af vedligeholdelsesplan til godkendelse.
5. Forslag jf. vedtægternes pkt. 6.5.
 - 5.1. Retningslinjer for udvendige bygningsforandringer på Sundby Brygge.
 - 5.2. Etablering af afkalkningsanlæg på Sundby Brygge
6. Forelæggelse af budget til godkendelse.
7. Valg til bestyrelsen og suppleanter.
 - a. Valg af formand.
 - b. Valg af 4 bestyrelsesmedlemmer.
 - c. Valg af suppleanter.
8. Valg af revisor.
9. Eventuelt.

1. Valg af dirigent og referent.

Bestyrelsesformand Lars Ramhøj bød forsamlingen velkommen og foreslog Line Lohmann 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 i dagsordenens punkter.

2. Bestyrelsens beretning for det senest forløbne år.

Bestyrelsens beretning var udsendt skriftligt som supplement til indkaldelsen.

Formanden supplerede beretning med, at bestyrelsen har fået opbygget de formelle rammer for den interne forretningsorden, og har blandt andet fået oprettet en hjemmeside. Der ligger dog stadig et stykke arbejde for bestyrelsen, men foreningen er etableret og klar til drift.

Formanden afsluttede sin beretning med, at takke den resterende bestyrelse for deres indsats i det forgangne år.

Herefter blev beretningen taget til efterretning.

3. Forelæggelse af årsregnskab med revisors påtegning til godkendelse.

Dirigenten oplyste, at første regnskabsår løber fra 01.10.2017 – 31.12.2018, hvorfor dette punkt udgik.

4. Forelæggelse af vedligeholdelsesplan til godkendelse.

Dirigenten oplyste, at ejendommen ikke var endeligt afleveret af bygherre, hvorfor bestyrelsen ikke havde set det nødvendigt at udarbejde en vedligeholdelsesplan. Punktet udgik derfor fra dagsordenen.

5. Forslag jf. vedtægternes pkt. 6.5.

5.1. Retningslinjer for udvendige bygningsforandringer på Sundby Brygge.

Forslagets indhold var udsendt som supplement med indkaldelsen. Dirigenten gjorde opmærksom på, at forslaget kunne vedtages såfremt det opnåede almindeligt flertal. Jens Erik Pedersen fra bestyrelsen motiverede bestyrelsens forslag.

Der opstod usikkerhed om muligheden for opsætning af markiser som foreslået, men bestyrelsen fastslog, at forslaget gik på, at der kun kan accepteres opsætning af markise på de øverste lejligheder og, kun hvis den kan sidde inde i en altanniche.

Et medlem fra foreningen adspurgte om det var tilladt at opsætte en vindafskærmning man kan folde ud. Bestyrelsen ville jf. forslaget gerne have tid til at undersøge, hvilke løsninger, der er i denne forbindelse. Endvidere blev der opfordret til, at hvis nogen ejere har en løsning, er de velkommen til at komme med et oplæg, som bestyrelsen kan tage stilling til.

En ejer stillede ønske om at udskifte altanglasset fra klart glas til matteret glas, hvortil bestyrelsen oplyste, at hvis der oprindeligt er klart glas, så skal dette forblive klart glas.

Et medlem oplyste, at der i lokalplanen står, at man ikke må have markiser, hvorfor alle havde været bekendt med dette da de købte lejligheden.

Et andet medlem oplyste, at baggrunden for, at der var valgt matteret glas nogle steder var for at give ejerne mere privatliv fra naboer og forbigående.

Der var fra forsamlingen spørgsmål ved definitionen af, hvem der er ens nabo i forhold til vetoretten. Hertil oplyste bestyrelsen, at naboer må anses for at være dem, der på den ene eller anden måde vil blive påvirket af forandringen.

Forslaget blev herefter sat til skriftlig afstemning punkt for punkt med følgende resultater:

• Udskiftning af altanglas, hvor forslaget blev vedtaget med følgende:

For stemte:	34 ejere svarende til 2.882 fordelingstal.
Imod stemte:	17 ejere svarende til 1.433 fordelingstal.
Hverken for eller imod stemte:	9 medlemmer svarende til 2.862 fordelingstal.

• Vindafskærmninger, hvor forslaget blev vedtaget med følgende:

For stemte:	50 ejere svarende til 4.384 fordelingstal.
Imod stemte:	2 ejere svarende til 150 fordelingstal.
Hverken for eller imod stemte:	7 medlemmer svarende til 2.643 fordelingstal.

• Lamper og terrassevarmere, hvor forslaget blev vedtaget med følgende:

For stemte:	45 ejere svarende til 3.961 fordelingstal.
Imod stemte:	8 ejere svarende til 641 fordelingstal.
Hverken for eller imod stemte:	6 medlemmer svarende til 2.575 fordelingstal.

- **Markiser, hvor forslaget blev vedtaget med følgende:**

For stemte: 35 ejere svarende til 3.046 fordelingstal.
 Imod stemte: 19 ejere svarende til 1.626 fordelingstal.
 Hverken for eller imod stemte: 5 medlemmer svarende til 2.505 fordelingstal.

- **Forslag til suppleringsstekst til 'Husorden pkt. 2. Altaner og terrasser'**

Dirigenten satte dette forslag til afstemning og kunne herefter konstatere, at forslaget blev vedtaget med simpelt flertal. 1 stemte blank.

Forslaget om Retningslinjer for udvendige bygningsforandringer på Sundby Brygge blev således vedtaget.

5.2. Etablering af afkalkningsanlæg på Sundby Brygge

Forslagets indhold var udsendt som supplement med indkaldelsen. Dirigenten gjorde opmærksom på, at forslaget kunne vedtages såfremt det opnåede almindeligt flertal. Bent Knudsen fra bestyrelsen motive-rede bestyrelsens forslag.

Et medlem i forsamlingen spurgte, hvor længe anlægget forventes at kunne holde, hvortil et andet medlem oplyste, at det ca. holder 20 år før end det skal udskiftes.

Forslaget blev herefter sat til afstemning ved håndsoprækning, hvorefter forslaget blev enstemmigt vedtaget.

6. Forelæggelse af budget til godkendelse.

Bestyrelsesmedlem Bent Knudsen fremlagde foreløbigt budget for 2019. Det endelige budget skal godkendes på næste års ordinære generalforsamling

Der fremkom enkelte afklarende spørgsmål fra forsamlingen.

Det fremlagte budget for 2019 blev enstemmigt godkendt som nedenstående:

E/F Sundby Brygge	Real. år til d.d.	Foreløbigt budget 19
Indtægter		
Aconto fællesudgifter	645.082	977.736
P-plads kælder	66.098	248.976
P-plads terræn	9.300	28.800
Indtægter i alt	720.480	1.255.512
Udgifter		
Bidrag til grundejerforeninger	-11.496	-20.000
Forbrugsudgifter	-46.440	-360.000
Forsikringer og abonnementer	-187.307	-274.800
Løbende vedligeholdelse	-4.756	-65.000
Ejendomspasning	-63.454	-232.500
Administration	-90.482	-206.500
Udgifter i alt	-403.935	-1.158.800
Resultat før afskrivning	316.545	96.712

7. Valg til bestyrelsen og suppleanter.

a. Valg af formand.

Bestyrelsen indstillede nuværende næstformand Jens Erik Pedersen som formand, hvilket blev enstemmigt vedtaget.

b. Valg af 4 bestyrelsesmedlemmer.

Der var genvalg til følgende:

Bent Knudsen, Carl Klitgaards Vej 41, 3. tv.
Torben Knudsen, Sundby Brygge 11, st. tv.

Der var nyvalg til følgende:

Peter Rasmussen, Carl Klitgaards Vej 33, 3. th.
Carsten Krogh Jensen, Carl Klitgaards Vej 39, 3. tv.

Bestyrelsen fik herefter følgende sammensætning:

Jens Erik Pedersen	ejer af Carl Klitgaards Vej 39, 1. th. (formand)	(på valg i 2019)
Bent Knudsen	ejer af Carl Klitgaards Vej 41, 3. tv.	(på valg i 2019)
Torben Knudsen	ejer af Sundby Brygge 11, st. tv.	(på valg i 2019)
Peter Rasmussen	ejer af Carl Klitgaards Vej 33, 3. th.	(på valg i 2019)
Carsten Krogh Jensen	ejer af Carl Klitgaards Vej 39, 3. tv.	(på valg i 2019)

c. Valg af suppleanter.

Der var nyvalg til følgende:

Lise-Lotte Thomsen	ejer af Sundby Brygge 7, 4. tv.	(på valg i 2019)
--------------------	---------------------------------	------------------

Der var genvalg til følgende:

Søren Sørensen	ejer af Sundby Brygge 11, 1. mf.	(på valg i 2019)
----------------	----------------------------------	------------------

8. Valg af revisor.

Der var genvalg af BDO Statsautoriserede revisorer

9. Eventuelt.

Et medlem fra forsamlingen spurgte om der vil blive gjort noget ved haven. Der blev blandt andet nævnt muligheden af en petanquebane. Bestyrelsen havde endnu ikke drøftet, hvad der skal ske med haven, men opfordrede forsamlingen til at henvende sig til bestyrelsen, hvis man havde forslag hertil.

Et par ejere udtrykte utilfredshed med at gæsteparkeringspladserne ligger langt væk. Bygherren har muligvis købt et areal ved Fjordtårnet, men hvorledes dette bliver anlagt vides endnu ikke. Bestyrelsen forventer tilbagemeldingen på en henvendelse til kommunen.

Et andet medlem fra forsamlingen forhørte sig i forhold til, hvad vinduespoleringen omfatter, samt hvem der får pudset vinduer. Bent fra bestyrelsen oplyste, at de vinduer som bliver pudset er de vinduer som ikke kan nås fra altanen eller terrassen, og at vinduespudseren kommer hver 2. måned. Dette gælder også for de ejere, der bor i stuen. Derudover bliver vinduerne i trappeopgangene pudset hver 2. gang. Altanerne er ikke omfattet af den fælles vinduespolering, da dette vil blive meget dyrere. Der har indledningsvist været problemer for vinduespudseren med at nå vinduerne på 5. sal, men det skulle være klarret

Der blev spurgt ind til, hvorledes ejerne skal forholde sig til de døde hækplanter. Bestyrelsen oplyste, at bygherren ikke har afleveret det hele endnu, og at de døde hækplanter vil blive skiftet ud inden overlevering. Bestyrelsen følger op herpå.

Der blev opfordret til, at de ejere der har deres cykler parkeret i cykelkælderen, men som sjældent benytter den, fjerner dem fra cykelkælderen og opbevarer dem i deres eget rum, da pladsen er knap. Bestyrelsen kender til problematikken, og vil følge op herpå.

Da der er vigepligt for cyklerne når man kommer fra Sundby Brygge ud til Mellem Broerne, bør der være hjåttænder, da det kan være farligt at køre der. Man kan med fordel anmelde dette til kommunen, som kan se nærmere på sagen.

Et medlem spurgte til, hvorledes status er på loftproblemerne i forhold til revner. Bent fra bestyrelsen oplyste at det desværre trækker ud med at få fundet en løsning på udbedring af revnerne i lofterne. De involverede underleverandører har nu krævet yderligere ekspertundersøgelser af årsagen til revnernes opståen, inden der kan fastlægges og iværksættes en endelig udbedringsmetode.

Et medlem foreslog, at der kunne etableres et fællesrum til f.eks. at ordne cykel, fælles værksted eller opbevaring af fælles ekstra stole.

Der har tidligere været fugt i parkeringskælderen, men Bent fra bestyrelsen oplyste, at dette kan skyldes at grundvandspumpen var slukket på et tidspunkt. Dette skulle derfor være ordnet.

På gavlen mod Føtex er der opsat en gavflise med vikingemotiv, hvor der nedenunder står Sundby Brygge. Dette er tænkt som en gave til ejerforeningen fra bygherren. Der kan læses mere herom på foreningens hjemmeside <https://efsundbybrygge.dk>

Afslutningsvis takkede næstformanden Jens Erik Pedersen afgangede bestyrelsesmedlem Cathrine Rasmussen og formand Lars Ramhøj for deres store indsat i bestyrelsen.

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 registeret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Jens Erik Pedersen

Formand

På vegne af: E/F Sundby Brygge

Serienummer: PID:9208-2002-2-968650107112

IP: 188.181.94.230

2018-06-11 13:24:24Z

NEM ID 

Line Lohmann

Dirigent

På vegne af: DEAS A/S

Serienummer: CVR:20283416-RID:46555669

IP: 194.255.14.130

2018-06-11 13:30:39Z

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>