



København, 1. maj 2019
Ejendomsnummer 108-832

REFERAT

E/F Sundby Brygge – ordinær generalforsamling

Mødested: DEAS A/S Skibbrogade 5, kantinen, 9000 Aalborg
Mødedato: 10 april 2019, kl. 17:00
Fremmødte: Der var repræsenteret 53 af foreningens 102 lejligheder, heraf 3 ved fuld-
magt, repræsenterende 4.660 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.
 - a. Designmanual for opsætning af markiser
 - b. Airbnb.
 - c. Ophævelse af vетоretten.
 - d. Ændring af "Retningslinjer for bygningensforandringer" mht. vетоretten.
6. Forelæggelse af budget til godkendelse.
7. Valg til bestyrelsen og suppleanter.
 - a. Valg af formand.
 - b. Valg af 4 bestyrelsesmedlemmer.
 - c. Valg af 2 suppleanter.
8. Valg af revisor.
9. Eventuelt.

1. Valg af dirigent og referent.

Formanden bød velkommen til foreningens ordinære generalforsamling. Bestyrelsen foreslog Line Lohmann fra DEAS A/S som dirigent og Nathacia Koch fra DEAS A/S som referent. Forslagene blev enstemmigt vedtaget.

Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indvarslet og afholdt i henhold til vedtægternes bestemmelser samt, at generalforsamlingen var beslutningsdygtig i punkt 5.a. på dagsorden med simpelt flertal. Dog var generalforsamlingen ikke beslutningsdygtig i punkt 5.c-d. på dagsorden, idet forslagene stillet under punkt 5c-d krævede kvalificeret (2/3) flertal for at beslutning kunne vedtages med henblik på endelig godkendelse på en ekstraordinært indkaldt generalforsamling.

2. Bestyrelsens beretning for det forløbne år.

Et resume af bestyrelsens mundtlige beretning er vedlagt nærværende referat. Formanden uddybede beretningens indhold med bl.a.:

- Formanden takkede forsamlingen for det flotte fremmøde.

- Der er udarbejdet referater for hvert bestyrelsesmøde i årets løb. Referaterne bliver ikke lagt op på hjemmesiden, da den som bekendt er offentlig tilgængelig. Man er altid meget velkommen til at kontakte bestyrelsen, hvis man ønsker kopi af et referatpunkt.
- Bestyrelsen har i årets løb bearbejdet mange og gode forslag fra beboere bl.a. opsætning af hjer-testarter, som der arbejdes med pt.
- 1. maj 2018 har ejerforeningen overtaget fællesejendommen fra A. Enggaard A/S. Forsamlingen blev opfordret til at indmelde mangler og fejl vedrørende ejendommen til bestyrelsen, da 1-års gennemgangen for fællesejendommen nærmer sig.
- Der er afsat penge i budgettet til ekstraordinær vedligeholdelse af porten i parkeringskælderen, da den har vist sig at kræve mere vedligeholdelse end forventet. Dette skyldes det relative høje antal åbninger og lukninger af porten.
- Retningslinjerne for bygningsforandringer har generelt set fungeret godt og været til stor hjælp for bestyrelsen. Vi har fortsat et par udfordringer som vi arbejder med at få løst. Ifølge vedtægterne skal vi som bestyrelse sikre overholdelsen af vores retningslinjer.
- Bestyrelsen har indgået aftale med DEAS A/S om viceværtsservice 1-2 gange om ugen til opsyn med fællesejendommen samt udførelse af forskellige lovpligtige tjek af sprinkleranlæg mv.
- Der er modtaget tilladelse til at benytte 9 stk. gæsteparkeringspladser. En ordning som administreres af viceværten.
- Aalborg Kommune har stillet udsigt at der etableres en offentlig parkeringsplads omkring de grønne arealer ved Spiesgade.
- Der er installeret afkalkningsanlæg som besluttet på sidste års generalforsamling
- Der er blevet lagt fibernet i ejendommen, så der er mulighed for at vælge mellem flere leverandører af bredbånd og TV.
- Advokat har udformet notat vedrørende udlejning via Airbnb. I den forbindelse afventer bestyrelsen bl.a. svar fra kommunen. Der vil komme mere information herom på hjemmesiden.
- Bestyrelsen anbefaler at udvikling af det grønne fællesområde udskydes til næste år.
- Vi er sammen med 8 andre ejer- og grundejerforeninger i området medlem af grundejerforeningen Fjordparken, som står for vedligeholdelse af fællesarealer og visse private fællesveje.
- Bestyrelsen følger udviklingen af planerne for bebyggelse af Ford grunden meget tæt.
- Der har i perioden været afholdt 9 bestyrelsesmøder samt en del andre møder. Bestyrelsen har besluttet at udbetale: kr. 1450 til formanden og kr. 725 til bestyrelsesmedlemmer/suppleanter pr. år til dækning af div. omkostninger ifm. bestyrelsesarbejdet.

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

Der fremkom forslag om, at der udsendes en skriftlig beretning inden generalforsamlingen. Bestyrelsen overvejer.

Der fremkom enkelte afklarende spørgsmål fra forsamlingen. Herefter blev beretningen taget til efterretning.

3. Forelæggelse af årsregnskab med revisors påtegning til godkendelse.

Bestyrelsesmedlem Peter Rasmussen fremlagde årsregnskabet for perioden 1.10.2017 til 31.12.2018.

Regnskabet viste et resultat på kr. 451.406, hvoraf kr. 110.000 overføres til henlæggelser og kr. 341.406 overføres til foreningens egenkapital, der herefter udgør pr. 31.12.2018 kr. 341.406.

Peter Rasmussen konkluderede at foreningen har en god og sund opstartsøkonomi, med penge i banken til kommende års udgifter.

Bestyrelsen har valgt at hensætte kr. 110.000 af årets resultatet til kommende arbejde, som var specificeret i regnskabsnote 8.

Peter Rasmussen bemærkede ligeledes renteudgiften som udgjorde kr. 4.107, hvilket kommer sig af, at Danske Bank tager negativ rente af foreningens indestående. Dette har bestyrelsen ikke fundet rimeligt, hvorfor der er blevet undersøgt andre alternativer. Peter Rasmussen gjorde det derfor klart, at foreningen muligvis skifter bank og håber på beboernes forståelse herfor, såfremt der skulle komme enkelte gener i den forbindelse.

Der fremkom enkelte afklarende spørgsmål til årsregnskabet, hvorefter årsregnskab blev enstemmigt godkendt.

4. Forelæggelse af vedligeholdelsesplan til godkendelse.

Bestyrelsen vil afvente 1-års gennemgangen inden udarbejdelsen af den langsigtede vedligeholdelsesplan igangsættes, hvilket blev taget til efterretning.

5. Forslag jf. vedtægternes pkt. 6.5.

a. Designmanual for opsætning af markiser

Dirigenten gjorde opmærksom på, at forslaget kunne vedtages såfremt det opnåede simpelt flertal.

Formanden motiverede forslaget og oplyste, at designmanualen skal sikre den arkitektoniske ensartethed som lokalplanen foreskriver. Kommunen kræver en tinglyst designmanual. Designmanualen var udarbejdet ud fra beslutningen på sidste generalforsamling og i samarbejde med lejlighederne, som har ansøgt om markise. Ansøgere skal indsende ansøgning til Aalborg kommune vedlagt en fuldmagt fra bestyrelsen, der bekræfter, at opsætning sker iht. designmanualen.

Der affødte enkelte afklarende spørgsmål vedrørende monteringen, som foretages af markiseleverandøren med fastgørelse i den bærende betonkonstruktion over altanen. Dette fremgår af designmanualen, hvor farven ligeledes er fastlagt. Markisen er ikke med flap, men med frontstykke, som lukker opbevaringskassetten, der monteres på loftet over altanen.

Herefter satte dirigenten forslaget til afstemning ved håndsoprækning, og kunne konstatere at forslaget var vedtaget med samtlige stemmer.

b. Airbnb.

Som det fremgik af tillægget til indkaldelsen, ville punktet indgå i bestyrelsens beretning og derfor udgå af dagsorden.

c. Ophævelse af vetoretten.

Dirigenten gjorde opmærksom på, at forslaget kunne vedtages såfremt det opnåede kvalificeret flertal, altså flertal fra mindst 2/3 af ejerforeningens medlemmer efter såvel antal som fordelingstal. Forsamlingen var ikke nok fremmødte, hvorfor forslaget kun vil kunne vedtages på en ekstraordinær generalforsamling.

Dirigenten gjorde ligeledes opmærksom på, at der var indkommet andet forslag, 5.d. om samme emne, hvorfor det mest vidtgående vil blive sat til afstemning først. Debatten om forslagene skete derfor under et.

Hvis forslaget 5.c. blev vedtaget vil forslag 5.d. bortfalde.

Forslagsstilleren motiverede sit forslag om ophævelse af vetoretten vedrørende "Privatlivets Fred" på altaner. Her med fokus på at nyde udsigten til fjorden og ligeledes skabe en lighed i rettigheder.

Forsamlingen debatterede om fjernelse af de matterede glas på altanerne mod fjorden vil give mulighed for forøget indblik i privatsfæren på altanerne, således den smule privatliv der kunne nydes, vil blive frarøvet de enkelte ejere. Der fremkom flere forskellige modsatrettede synspunkter på, om ophold på altanen er en del af det offentlige rum, og om en udskiftning til klart glas vil være en indskrænkelse af privatlivet.

Et medlem gjorde opmærksom på, at en udskiftning til klart glas vil give ejerne en oplagt mulighed for at nyde de omgivelser som ejendommen ligger i. Et andet medlem gjorde opmærksom på, at lejlighederne var købt med matterede glas på siderne, hvorfor det skulle forblive sådan i stedet for at forandre det eksisterende med gener af andre ejere til følge.

Ligeledes blev det debatteret, at arkitekterne havde designet og bygget ejendommen med mattede glas af en årsag, og derfor bør dette ikke laves om. Flere byggerier i nærheden er ligeledes bygget med mattede glas på deres altaner.

Efter en god debat af emnet satte dirigenten det meste vidtgående forslag til afstemning først, hvilket var forslaget om fjernelse af vetoretten. Herefter kunne dirigenten konstatere med nedenstående stemmetal, at forslaget faldt.

For stemte:	14 ejere svarende til 1.260 fordelingstal.
Imod stemte:	39 ejere svarende til 3.216 fordelingstal.
Hverken for eller imod stemte:	0 medlemmer svarende til 0 fordelingstal.

d. Ændring af "Retningslinjer for bygningsforandringer" mht. vetoretten.

Dirigenten gjorde opmærksom på, at forslaget kunne vedtages såfremt det opnåede kvalificeret flertal, altså flertal fra mindst 2/3 af ejerforeningens medlemmer efter såvel antal som fordelingstal. Forsamlingen var ikke nok fremmødte, hvorfor forslaget kun vil kunne vedtages på en ekstraordinær generalforsamling.

Formanden motiverede bestyrelsen forslag om ændring af "Retningslinjer for udvendige bygningsforandringer". Her med fokus på en lempelse af de eksisterende retningslinjer på baggrund af de hidtidige erfaringer med håndtering af ansøgninger om udvendige bygningsforandringer

Punktet blev debatteret under ovenstående punkt 5.c.

Der afkom flere afklarende spørgsmål til, hvad bestyrelsen vurderede som rimelig og saglig begrundelse til, at en ejer ikke vil kunne få tilladelse til at udskifte altanglas, samt individuelle holdninger til "Privatlivets Fred".

Her oplyste bestyrelsen, at en rimelig og saglig begrundelse vil være, at en berørt nabo objektivt set vil opleve et ændret indkig på vedkommendes altan i tilfælde af en udskiftning til klart glas

Der blev fra flere medlemmer udtrykt bekymring om, at forslaget ville svække nabohensynet og gøre beslutninger afhængig af den til enhver tid siddende bestyrelses holdninger.

Herefter satte dirigenten forslaget til afstemning og kunne konstatere, at forslaget faldt med følgende resultat, da forslaget ikke opnåede kvalificeret flertal:

For stemte:	27 ejere svarende til 2.366 fordelingstal.
Imod stemte:	23 ejere svarende til 1.892 fordelingstal.
Hverken for eller imod stemte:	2 medlemmer svarende til 125 fordelingstal.

6. Forelæggelse af budget til godkendelse.

Bestyrelsesmedlem Peter Rasmussen gennemgik bestyrelsens budgetforslag for 2019, som opererer med uændrede acontobetalingen til fællesudgifterne samt et underskud på kr. 110.000. Underskuddet dækkes af hensatte midler fra sidste regnskabsår.

Peter Rasmussen bemærkede desuden at renteudgifterne er budgetteret til nul, i forventning om et bankstifte i årets løb.

Det fremlagte budget for 2019 blev enstemmigt godkendt som nedenstående:

	Regnskab 01/10 2017 - 31/12 2018	Oprindeligt budget	Budgetforslag 01/01 2019 - 31/12 2019
Resultatopgørelse			
Indtægter			
Aconto E/F-bidrag	1.209.892	967.900	967.898
Bidrag fra parkering i terræn	36.000	29.000	29.000
Aconto E/F-bidrag fra p-kælder	314.595	249.100	249.102
Indtægter i alt	1.560.487	1.246.000	1.246.000
Udgifter			
1 Bidrag til grundejerforening m.m.	21.350	20.000	21.500
2 Forbrugsafgifter	154.357	460.000	292.000
3 Forsikringer og abonnementer	268.088	273.000	313.200
4 Renholdelse og vicevært	245.506	225.000	305.000
Administrationshonorar, DEAS A/S	158.700	132.000	113.000
5 Øvrige adm.omkostninger	77.135	96.000	89.500
6 Løbende vedligeholdelse	179.841	40.000	111.800
9 Hensættelser	0	0	110.000 *
7 Renteudgifter	4.107	0	0
Udgifter i alt	1.109.084	1.246.000	1.356.000
Driftsresultat	451.406	0	-110.000 *

* Underskuddet dækkes af foreningens hensatte midler jf. årsregnskabet 2018.

7. Valg til bestyrelsen og suppleanter.

I henhold til foreningens vedtægter skal bestyrelsen og suppleanter vælges for et år.

a. Valg af formand.

Der var genvalg af nuværende formand Jens Erik Pedersen, Carl Klitgaards Vej 39, 1.th.

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.

Peter Rasmussen, Carl Klitgaards Vej 33, 3. th.

Carsten Krogh Jensen, Carl Klitgaards Vej 39, 3. tv.

c. Valg af 2 suppleanter.

Der var genvalg til følgende:

Lotte Thomsen, Sundby Brygge 7, 4. tv.

Søren Sørensen, Sundby Brygge 11, 1. mf.

8. Valg af revisor.

Der var genvalg af BDO Statsautoriserede revisorer.

9. Eventuelt.

Et medlem adspurgte bestyrelsen om en løsning i forbindelse med problemerne med porten samt foreslog en løsning med et nøglesystem som en ekstra foranstaltning til forebyggelse mod indbrud. Dette tog bestyrelsen til efterretning, idet en nøglesystemløsning vil kræve en del ressourcer.

Et par medlemmer adspurgte, hvem der skulle kontaktes vedrørende aftaler om udbedring af revner i loftet i de enkelte lejligheder, her gjorde bestyrelsen opmærksom på, at ejerne skulle kontakte A. Enggaard A/S direkte.

Et medlem spurgte til hvem der skal kontaktes vedrørende revner, fejl og mangler på bygningerne. Her oplyste bestyrelsen, at Bent Knudsen fra bestyrelsen skal underrettes, således disse kan medtages i 1-års gennemgangen

Et medlem foreslog en mulig besparelse på driften af fællesarealer ved køb af robotplæneklipper til fællesarealerne. Bestyrelsen tog forslaget til efterretning, idet der blev gjort opmærksom på, at løsningen kræver ændringer i indgåede aftaler med opsigelsesfrister.

Et medlem adspurgte om aftalen med elevatorfirmaet, hvor bestyrelsen oplyste, at ved nedbrud forventes en dags reaktionstid. Firmaet har dog ikke alle reservedele liggende, hvorfor det vil kunne tage længere tid ved rekvirering af disse.

Et medlem adspurgte om parkeringspladsernes ikke-solgte status. Der henvises til at kontakte Ejendomsrådgiverfirmaet Thorkild Kristensen

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.”

Line Lohmann

Dirigent

Serienummer: CVR:20283416-RID:46555669

IP: 194.255.xxx.xxx

2019-05-01 14:46:29Z

NEM ID 

Jens Erik Pedersen

Formand

På vegne af: E/F Sundby Brygge

Serienummer: PID:9208-2002-2-968650107112

IP: 85.203.xxx.xxx

2019-05-01 14:53:15Z

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>