



Aalborg, 8. september 2020
Ejendomsnummer 108-832

REFERAT

E/F Sundby Brygge – ordinær generalforsamling

Mødested: DEAS A/S, Skibbrogade 5, kantinen, 9000 Aalborg
Mødedato: 25. august 2020, kl. 17:00
Fremmødte: Der var repræsenteret 58 af foreningens 100 lejligheder, heraf 3 ved fuld-
magt, repræsenterende 6.704 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) Forslag om ændring af pkt. 2.2 vindafskærmninger i "Retningslinjer for udvendige bygningsforandringer på Sundby Brygge.
 - b) Forslag til etablering af vaskeplads for cykler.
 - c) Oprettelse af istandsættelsesfond
6. Forelæggelse af budget for 2020 til godkendelse.
7. Valg til bestyrelsen og suppleanter.
8. Valg af revisor.
9. Eventuelt.

1. Valg af dirigent og referent.

Formand Jens Erik Pedersen bød velkommen til foreningens ordinære generalforsamling.

Bestyrelsen foreslog Klaus Østergaard Kristensen 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 (udsat pga. COVID-19) samt at generalforsamlingen var beslutningsdygtig i dagsordens punkter.

Dirigenten gjorde dog opmærksom på, at dagsordenens punkt 5.a. ikke vil kunne gennemføres på generalforsamlingen. Dette begrundede dirigenten med, at der pr. 1. juli 2020 er tiltrådt en ny ejerlejlighedslov, som fastslår, at beslutninger der i henhold til vedtægten kræver kvalificeret flertal, da skal dette sidestilles med en vedtægtsændring, og sådanne beslutninger skal således fremgå af vedtægten. Forslaget var ikke formuleret som et forslag om vedtægtsændring, hvorfor punktet blot ville blive drøftet.

2. Bestyrelsens beretning for det senest forløbne år.

Formanden fremlagde bestyrelsens beretning, som omfattede følgende:

- Det havde været et travlt år, hvor bestyrelsen løbende har orienteret medlemmerne via foreningens hjemmeside.

- Bestyrelsen har brugt en del tid på at overtage fællesejendommen og få udbedret de mangler der er blevet konstateret. Der har været afholdt 1-års gennemgang i maj 2019, hvor bestyrelsen fik teknisk rådgivning udefra. Det resulterede i en veldokumenteret mangelliste, som har dannet grundlag for Enggaards udbedringsarbejder. Desuden er der skabt grundlag for, hvad der skal fokuseres særligt på ved 5-års gennemgangen.
- Der er blevet igangsat og udarbejdet plan for renovering af badeværelser.
- Serviceaftaler er kommet på plads, hvoriblandt serviceleverandør på elevatorer er udskiftet.
- Der har været udfordringer med p-pladser, både i forhold til ulovlige parkeringer men også i forhold til gæsteparkeringer. Bestyrelsen har haft kontakt til kommunen og p-kontrolfirma, uden at have opnået markante forbedringer. Det er fortsat Facebook og Føtex-pladserne der må benyttes når der skal skaffes ekstra p-pladser til gæster.
- Foreningen er medlem af G/F Nørresundby Fjordpark, hvor der det seneste år har været fokus på at få skabt planer for vedligeholdelse af fællesarealerne og styr på udgiftsfordelingerne. I de kommende år vil udgifterne til vedligeholdelse være stigende. Grundejerforeningen har uden held været i dialog med kommunen vedr. overtagelse af vedligeholdelsen af ramblaen.
- Ejerforeningens økonomi er kommet godt fra start. Dog hvis man ser de næste mange år, da vil udgifterne være stigende. Bestyrelsen har udarbejdet en 20-årig vedligeholdelsesplan, for at få et overblik over hvilke større udgifter der må forventes at komme.
- Det blev oplyst, at ejendommens forsikring også gælder skader inde i lejligheden. Dog skal ejer selv betale selvriskoen herfor.
- Ved salg af parkeringspladser, er der i foreningens vedtægter fastlagt en procedure herfor. Det er bestyrelsens vurdering at hvis en parkeringsplads sælges til et andet medlem af ejerforeningen, kan det ske uden en forudgående udbudsrunde til de øvrige ejere, hvorimod hvis der er tale om salg til en udefrakommende, da skal salg altid følge den i vedtægterne fastlagte procedure.
- Bestyrelsen har fået et par henvendelser vedrørende opladningsmuligheder for el-biler. På nuværende tidspunkt er der ikke kapacitet hertil i den nuværende elinstallation, hvis der er flere biler der ønskes opladet. Bestyrelsen vil arbejde videre med problemstillingen, men forventer at opgaven vil trække lidt ud. Mange ejerforeninger er i samme situation så bestyrelsen forventer at der må komme løsninger på markedet bl.a. i f.t. finansiering af de nødvendige installationer.
- Bestyrelsen har modtaget henvendelser omkring måger. Bestyrelsen inspicerer løbende taget, og har sørget for at der ikke bosætter sig måger. Der er et godt samarbejde med naboforeningen Udsigten, men de har heller ikke fundet en endelig løsning på problemet.
- Der vil blive foretaget den første cykeloprydning i starten af september, hvor der vil blive sat et mærkat på alle cykler. Såfremt mærkatet ikke er fjernet inden 1 måned, da vil cyklerne blive flyttet til opbevaring i et rum og efter et stykke tid vil de blive videregivet til hittegoods.

Der fremkom fra forsamlingen spørgsmål til problematikken med parkeringer, hvortil bestyrelsen supplerede, at der har været en del ulovlige parkeringer på Carl Klitgaards Vej, at der har været klager fra naboer, samt at biler har holdt parkeret således at molokkerne ikke har kunnet blive tømt. Med hensyn til håndværkerparkering er vi desværre i samme situation som andre ejendomme i centrum af byen.

Et medlem fra forsamlingen efterspurgte hvorledes ejerne kan få meddelelse om, hvis elevatoren bliver lukket/repareret. Bestyrelsen vil drøfte det med elevatorfirmaet.

Formand Jens Erik Pedersen afsluttede sin beretning med at takke den resterende bestyrelse for deres indsats i det forgange år.

Herefter blev beretningen taget til efterretning.

3. Forelæggelse af årsregnskab med revisors påtegning til godkendelse.

Bestyrelsesmedlem Peter Rasmussen fremlagde årsregnskabet for 2019. Regnskabet viste et resultat på kr. -14.043 mod et budgetteret underskud på kr. 110.000 ved brug af hensættelser. Forskellen på kr. 95.957 tilbageføres til foreningens egenkapital, der herefter pr. 31. december 2019 udgjorde kr. 437.363.

Peter Rasmussen konkluderede, at regnskabsåret 2019 gik fornuftigt.

Han bemærkede dog, at der var medtaget forbrugsafgifter for 2018, som kom i 2019 på omkring kr. 100.000, som skulle dækkes ind. Det lykkedes bestyrelsen at opkræve en del af beløbet hos A. Enggaard, i henhold til en aftale om hvornår fra foreningen skulle betale for forbruget. Dette resulterede i at regnskabet ikke blev så slemt som frygtet.

Peter Rasmussen bemærkede desuden, at der har været ekstra udgifter til advokatfirma, som vedrørte hjælp til vedtægtsændringer, tinglysninger samt forhold i ejerforeningens vedtægt vedr. Airbnb.

Der fremkom enkelte afklarende spørgsmål til årsregnskabet.

Årsregnskabet blev herefter enstemmigt godkendt.

4. Forelæggelse af vedligeholdelsesplan til godkendelse.

Formand Jens Erik Pedersen fremlagde bestyrelsens 20-årige vedligeholdelsesplan og forslag til hensættelse af beløb til fremtidige større vedligeholdelsesopgaver. Begge forslag var udsendt sammen med indkaldelserne.

I løbet af de næste 20 år, vil der i henhold til vedligeholdelsesplanen skulle anvendes 8 mio. kr. på vedligeholdelsesopgaver, svarende til ca. kr. 400.000 årligt. Dette er et noget højere udgiftsniveau end der budgetteres med på nuværende tidspunkt.

Et medlem fra forsamlingen gjorde opmærksom på, at man skal passe på med, at de månedlige fællesudgifter ikke bliver for høje, således det blot bliver en opsparing. Alternativt kunne man overveje, at hvis der kommer større udgifter, så kan udgiften opkræves blandt medlemmerne, i stedet for at opspare her til.

Bestyrelsen var bevidste herom, og tog dette til efterretning.

Herefter blev vedligeholdelsesplanen sat til afstemning, hvor dirigenten gjorde opmærksom på at der både stemmes om godkendelse af vedligeholdelsesplanen og en årlig hensættelse af kr. 100.000 i budgettet med start fra 2021 iht. det fremsendte forslag.

Vedligeholdelsesplanen og forslaget til hensættelsen blev enstemmigt godkendt.

5. Forslag jf. vedtægternes pkt. 6.5.

a) Forslag om ændring af pkt. 2.2 vindafskærmninger i "Retningslinjer for udvendige bygningsforandringer på Sundby Brygge.

Forslaget var udsendt sammen med indkaldelsen. Dirigenten gjorde opmærksom på, at forslaget ikke kunne vedtages på generalforsamlingen grundet den nye ejerlejlighedslov pr. 1. juli 2020, idet forslaget skulle være stillet som et forslag om vedtægtsændring, eftersom den ny ejerlejlighedslov fastslår, at beslutninger der i henhold til foreningens vedtægt kræver kvalificeret flertal, skal indskrives i foreningens vedtægt. Dirigenten lagde dog op til en drøftelse af forslaget, således bestyrelsen kunne få en tilkendegivelse fra forsamlingen herom.

Formand Jens Erik Pedersen supplerede forslaget med, at bestyrelsen har modtaget 4 konkrete ansøgninger på vindafskærmninger.

Jens Erik Pedersen gennemgik separat de 4 ansøgninger, samt bestyrelsens bemærkninger hertil som baggrund for det af bestyrelsen stillede forslag.

Et medlem fra forsamlingen oplyste den øvrige del af forsamlingen, at det ikke kunne være fair, at en ejer, som ansøger om vindafskærmning i en vinkel, hvor andre ejere allerede har fået godkendelse, ikke kan få samme godkendelse. Medlemmet gjort klart, at bestyrelsen ikke skal kunne differentiere mellem ansøgninger af samme problemstilling.

Et andet medlem fra forsamlingen gjorde opmærksom på, at forsamlingen har givet bestyrelsen mandat til at behandle ansøgninger inden for de retningslinjer, som er vedtaget på en generalforsamling. Såfremt der skal ændres på disse retningslinjer, skal dette dog naturligvis vedtages på ny.

Dirigenten opfordrede forsamlingen til at de enkelte ansøgninger formuleres som forslag om vedtægtsændring og at forslagene stilles enkeltvis på næstkommende generalforsamling, således forslagene kan blive behandlet særskilt.

Herefter blev der givet en tilkendegivelse på de 4 ansøgninger, med følgende resultater:

Ansøgning nr. 1 og 2

For stemte:	53 ejere svarende til 4.347 fordelingstal.
Imod stemte:	1 ejere svarende til 93 fordelingstal.
Hverken for eller imod stemte:	0 medlemmer svarende til 0 fordelingstal.

Ansøgning nr. 3

For stemte:	46 ejere svarende til 3.794 fordelingstal.
Imod stemte:	8 ejere svarende til 646 fordelingstal.
Hverken for eller imod stemte:	0 medlemmer svarende til 0 fordelingstal.

Ansøgning nr. 4

For stemte:	32 ejere svarende til 2.546 fordelingstal.
Imod stemte:	15 ejere svarende til 1.287 fordelingstal.
Hverken for eller imod stemte:	7 medlemmer svarende til 607 fordelingstal.

b) Forslag til etablering af vaskeplads for cykler.

Forslaget var udsendt sammen med indkaldelsen.

Forslagsstiller Lasse Mathiesen motiverede kort sit forslag.

Der fremkom fra forsamlingen enkelte afklarende spørgsmål. Det blev blandt andet fastslået, at hvert medlem selv sørger for at rydde op og rengøre efter brug, samt at man selv medbringer forbrugsdele, således det kun er selve pladsen der er til rådighed.

Forslaget blev herefter sat til afstemning med følgende resultat:

For stemte:	48 ejere svarende til 3.963 fordelingstal.
Imod stemte:	4 ejere svarende til 352 fordelingstal.
Hverken for eller imod stemte:	2 medlemmer svarende til 125 fordelingstal.

Da beslutningen om etablering af vaskeplads kan træffes ved almindelig stemmeflerhed efter antal og fordelingstal blev forslaget vedtaget.

c) Oprettelse af istandsættelsesfond

Da et omtrent tilsvarende forslag allerede var behandlet under pkt. 4, blev forslaget ikke behandlet.

6. Forelæggelse af budget for 2020 til godkendelse.

Bestyrelsesmedlem Peter Rasmussen gennemgik bestyrelsens budgetforslag for 2020 herunder bestyrelsens forslag om forhøjelse af fællesudgifterne. Forhøjelsen af fællesudgifterne vil ske ved opkrævningen fra ejerforeningen pr. 01.10.2020 og med samtidig efterregulering for perioden 01.01.2020 – 30.09.2020.

Peter bemærkede, at der er kommet prisstigninger. Størst prisstigning der er bemærket, har været på foreningens forsikring.

I år er der lagt op til en 3 % stigning i fællesudgifter, men om dette niveau skal fortsætte næste år, tages op når budgettet for 2021 skal fastlægges.

Et medlem fra forsamlingen adspurgte, om man skal orientere sit eget forsikringselskab om, at der er en ejendomsforsikring i ejerforeningen.

Hertil gjorde dirigenten opmærksom på, at dette vil være en god ide, da man kan være dobbeltforsikret på nogle områder. Man skal dog være opmærksom på, at såfremt der sker en skade i lejligheden, som er dækket af ejendommens forsikring, da vil medlemmet blive opkrævet selvriskoen herfor.

Desuden dækker ejendommens forsikring ikke løsøre m.v., hvorfor dette skal forsikres via egen indboforsikring.

Der fremkom enkelte afklarende spørgsmål fra forsamlingen.

Det fremlagte budget for 2020 blev enstemmigt godkendt som nedenstående:

BUDGET 2020	NOTE	BUDGET 2020
INDTÆGTER		
Aconto E/F-bidrag		997.300
Aconto E/F-bidrag fra p-kælder		256.500
Bidrag fra parkering i terræn		32.760
INDTÆGTER I ALT		1.286.560
UDGIFTER		
Bidrag til andre foreninger	1	32.000
Forbrugsafgifter	2	346.000
Forsikringer og abonnementer	3	148.000
Ejendomsdrift	4	343.000
Administrationshonorar, DEAS A/S		116.000
Øvrige administrationsomkostninger	5	75.800
Løbende vedligeholdelse	6	199.100
Planlagt vedligeholdelse	7	47.000
Hensættelser		0
Renteudgifter	8	0
UDGIFTER I ALT		1.306.900
DRIFTSRESULTAT		-20.340

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 til 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.

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

Der var nyvalg til følgende:
Søren Sørensen, Sundby Brygge 11, 1. mf.
Willy Jakobsen, Carl Klitgaards Vej 31, st. mf.

c) Valg af 2 suppleanter.
Der var genvalg til følgende:
Lise-Lotte Thomsen, Sundby Brygge 7, 4. tv.

Der var nyvalg til følgende:
Poul Larsen, Sundby Brygge 7, 1. th.

8. Valg af revisor.

Der var genvalg af BDO Statsautoriserede revisorer.

9. Eventuelt.

Et medlem adspurgte, om der var mulighed for at få adgang til en kost og en skovl. Dette vil bestyrelsen finde en løsning på.

Et andet medlem oplyste at det tidligere har været drøftet, at der skulle udarbejdes en udviklingsplan for de grønne arealer. Bestyrelsen er bekendt med ønsket herom, men der har været problemer med dræning, hvorfor der ikke er sket yderligere.

Der blev spurgt ind til status på det grønne område. Der er forsøgt at lægge græsfrø langs stien ved promenaden. Bestyrelsen arbejder videre på en løsning.

Afslutningsvis takkede formand Jens Erik Pedersen afgangede bestyrelsesmedlemmer Carsten Krogh Jensen og Torben Knudsen for deres indsats. Torben har bl.a. haft ansvaret for de grønne områder.

Da ikke flere ønskede ordet, hævdede 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 registreret, og informationerne er listet herunder.

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

Klaus Østergaard Kristiansen

Dirigent

På vegne af: DEAS A/S

Serienummer: CVR:20283416-RID:69907478

IP: 217.195.xxx.xxx

2020-09-08 10:13:43Z

NEM ID 

Jens Erik Pedersen

Formand

På vegne af: E/F Sundby Brygge

Serienummer: PID:9208-2002-2-968650107112

IP: 85.203.xxx.xxx

2020-09-08 15:35:35Z

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>. 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>