



EJENDOMS-
ADMINISTRATION

Aalborg, 23. maj 2016
Ejendomsnummer 108-741

REFERAT

E/F Fjordglint – ordinær generalforsamling

Mødested: DEAS A/S, Skibbrogade 5 (kantinen), 9000 Aalborg.
Mødedato: Den 12. maj 2016, kl. 17.00.
Fremmødte: Der var repræsenteret 29 af foreningens 49 lejligheder, repræsenterende 8.220 af ejendommens i alt stemmeberettigede 10.000 fordelingstal.

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

Pr. generalforsamlingsdagen er der tale om ejerlejlighederne nr. 3, 2. sal, lejl. 7 og nr. 3, 2. sal, lejl. 4 med i alt 190 fordelingstal, hvorfor de repræsenterede kun udgjorde 8.030 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 for ejendommen til godkendelse.
5. Forslag, jf. § 4:
 1. Bestyrelsen foreslår levering og montering af låsetastatur, jf. tilbud fra Certego.
 2. Bestyrelsen foreslår levering og montering af låsetastatur, jf. tilbud fra KT Elektric.
 - 3.A. Bodil og Jørgen Pedersen foreslår vedtagelse af, at lejligheder på 1. sal gives brugsret over terrasseareal ud for egen lejlighed, jf. bilag.
 - 3.B. Såfremt forslag 3.A. vedtages, foreslår Bodil og Jørgen Pedersen, at bestyrelsen bemyndiges til at beslutte et mindre engangsbeløb, der skal betales for brugsretten, jf. bilag.
6. Forelæggelse af budget til godkendelse.
7. Valg af formand for bestyrelsen i lige år.
8. Valg af andre medlemmer til bestyrelsen.
9. Valg af suppleanter til bestyrelsen.
10. Valg af revisor.
11. Eventuelt.

1. Valg af dirigent og referent.

Bestyrelsen foreslog Martin Hedegaard fra DEAS A/S som dirigent og Louise Bruun 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, dog således at forslag 3.A. stillet under punkt 5 krævede kvalificeret flertal for beslutning.

2. Bestyrelsens beretning for det senest forløbne år.

Formandens beretning er vedlagt i sin skriftlige form sammen med nærværende referat.

Jannie Larsen fremlagde sin beretning.

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

3. Forelæggelse af årsregnskab med revisors påtegning til godkendelse.

Louise Bruun fra DEAS A/S fremlagde årsregnskabet for 2015. Regnskabet viste et resultat på kr. -136.580, som var overført til foreningens egenkapital, der herefter pr. 31. december 2015 udgjorde kr. 482.394. Der fremkom enkelte afklarende spørgsmål til årsregnskabet.

Årsregnskabet blev herefter enstemmigt godkendt.

4. Forelæggelse af vedligeholdelsesplan for ejendommen til godkendelse.

Vedligeholdelsesplanen var sendt ud sammen med indkaldelsen til alle ejere.

Dirigenten oplyste, at tekniker Tom Bille fra DEAS A/S havde opdateret foreningens vedligeholdelsesplan samt gennemgået denne med bestyrelsen.

Formand Jannie Larsen gennemgik de planlagte vedligeholdelsesarbejder for 2016.

Det blev blandt andet nævnt, at maling af betonkanter på svalegang kr. 62.000 har været udskudt, men dette gøres i 2016.

Ligeledes ville der umiddelbart efter generalforsamlingen blive taget hånd om eftersyn af yderdøre kr. 12.000 (almindelige vedligeholdelse, smøring m.v.)

Der var en god dialog om vedligeholdelsesplanen, og der fremkom enkelte afklarende spørgsmål hertil.

Vedligeholdelsesplanen blev herefter godkendt.

5. Forslag, jf. § 4:

Alle forslag samt tilhørende bilag var sendt ud sammen med indkaldelsen til alle ejere.

1. Bestyrelsen foreslår levering og montering af låsetastatur, jf. tilbud fra Certego.

Formand Jannie Larsen knyttede en kommentar til finansieringen af bestyrelsens forslag. Bestyrelsen havde foreslået den pågældende finansiering, da erhvervsdelen ikke ønsker at deltage i ændring af låsesystemet.

Dirigenten gjorde dog opmærksom på, at kun dem der stemmer for forslaget, kan pålægges *hele* udgiften.

I stedet for at stemme om forslaget, ønskede bestyrelsen derfor hellere en dialog om forslaget, og hvad ejernes holdning var til ændring af låsesystemet.

Der var en god dialog imellem ejerne. Blandt andet blev det foreslået, at uanset om låsesystemet ændres eller ej, kunne det være en god løsning, at der lægges en A-nøgle i et nøglerør ved yderdøren til brug for eventuel akut hjælp, hvis man bor alene.

Bestyrelsen trak deres forslag, men ønskede som tidligere nævnt en tilkendegivelse af, om ejerne ønskede, at bestyrelsen skulle arbejde videre hermed.

Dirigenten bad om en uforpligtende håndsoprækning blandt de fremmødte ejere.

Ingen stemte for forslaget.
Et stort flertal stemte imod forslaget.

2. Bestyrelsen foreslår levering og montering af låsetastatur, jf. tilbud fra KT Elektrik.

Tilsvarende forslag 1. trak bestyrelsen også forslag 2. med samme begrundelse.

3.A. Bodil og Jørgen Pedersen foreslår vedtagelse af, at lejligheder på 1. sal gives brugsret over terrasseareal ud for egen lejlighed, jf. bilag.

Jørgen Pedersen uddybede forslaget og forklarede, at lejligheden efter hans opfattelse ville blive mere værd, hvis brugsretten formelt var erhvervet vedrørende terrassen på 1. sal. Ligeledes ville man ved vedtagelse af forslaget få jura og virkelighed til at stemme overens.

Der var en god dialog imellem ejerne.

Dirigenten gjorde opmærksom på, at forslaget krævede en vedtægtsændring og dermed kunne vedtages, såfremt det opnåede kvalificeret flertal, altså flertal fra mindst 2/3 af ejerforeningens medlemmer efter såvel antal som fordelingstal. Forslaget blev herefter sat til afstemning via stemmesedler med følgende resultat:

For stemte: 10 ejere svarende til 6.607 fordelingstal.
Imod stemte: 17 ejere svarende til 1.423 fordelingstal.

Forslaget blev derfor ikke vedtaget, da det ikke opnåede 2/3 efter antal.

3.B. Såfremt forslag 3.A. vedtages, foreslår Bodil og Jørgen Pedersen, at bestyrelsen bemyndiges til at beslutte et mindre engangsbeløb, der skal betales for brugsretten, jf. bilag.

Bodil og Jørgen Pedersen trak sit forslag, da forslag 3.A. ikke blev vedtaget.

6. Forelæggelse af budget til godkendelse.

Louise Bruun fra DEAS A/S gennemgik bestyrelsens budgetforslag for 2016.

Formand Jannie Larsen uddybede lidt omkring bestyrelsens oplæg til ombygning af lysarmaturer i p-kælderen samt udskiftning af pærer til LED pærer for i alt kr. 110.000. Bestyrelsen var på sidste års generalforsamling blevet bedt om at undersøge mulighederne for at reducere elforbruget i ejerforeningen. Med Benjamin Hjerensen Christensens hjælp, havde bestyrelsen nu fundet ud af, at der var en tilbagebetalingstid på investeringen på ca. 1 ½ år. Udgiften vil dermed være tjent ind i 2018.

En ejer gav udtryk for, at hun generelt gerne ville rose bestyrelsen for det stykke arbejde, der blev gjort.

Det fremlagte budget for 2016 blev herefter enstemmigt godkendt som nedenstående:

Resultatoppgørelse	Budgetforslag 2016
Indtægter	
Aconto E/F-bidrag	1.060.000
Øvrige indtægter	0
Renteindtægter	0
Indtægter i alt	1.060.000
Udgifter	
Bidrag til grundejerforening m.m.	19.000
Forbrugsafgifter	160.000
Forsikringer og abonnementer	169.900
Renholdelse og vicevært	325.000
Administrationshonorar, DEAS A/S	62.600
Øvrige adm.omkostninger	79.500
Løbende vedligeholdelse	350.000
Hensættelser	55.000
Udgifter i alt	1.221.000
Driftsresultat	-161.000

7. Valg af formand for bestyrelsen i lige år.

Formand Jannie Larsen var indstillet på genvalg, men knyttede en kommentar hertil. Bestyrelsen havde bedt om en pris fra DEAS A/S til mere hjælp til bestyrelsens arbejde, hvis dette blev nødvendigt. Jannie Larsen udtrykte, at der skulle ske ændringer, så en formand ikke skal bruge så meget tid på bestyrelsesarbejde, som Jannie har gjort i det forgangne år.

Jesper Toft Hansen bakkede op omkring dette, og opfordrede generelt alle til at engagere sig noget mere, i stedet for at overlade alt til formanden/bestyrelsen.

Det blev pointeret, at hvis bestyrelsen finder det nødvendigt i fremtiden, vil bestyrelsen have mulighed for at vælge DEAS A/S's tilbud til. Der var ingen indvendinger herimod.

Ud fra ovennævnte forudsætninger blev Jannie Larsen, ejer af nr. 3, 1. sal, lejl. 1, enstemmigt genvalgt som formand for en 2-årig periode.

8. Valg af andre medlemmer til bestyrelsen.

Benjamin Hjerensen Christiansen, ejer af nr. 3, 2. sal, lejl. 1, havde valgt at trække sig fra bestyrelsen, hvorfor bestyrelsen foreslog at Jørgen Pedersen, ejer af nr. 3, 3. sal, lejl. 2, blev valgt for en 1-årig periode.

Der var genvalg til følgende:

Rene Jensen, ejer af nr. 3, 2. sal, lejl. 5
Jesper Toft Hansen, repræsentant for Mellem Broerne I/S

Bestyrelsen er herefter således sammensat:

Jannie Larsen, ejer af nr. 3, 1. sal, lejl. 1 (formand) (på valg i 2018)
Jacob Larsen, ejer af nr. 3, 2. sal, lejl. 15 (på valg i 2017)
Jørgen Pedersen, ejer af nr. 3, 3. sal, lejl. 2 (på valg i 2017)
Rene Jensen, ejer af nr. 3, 2. sal, lejl. 5 (på valg i 2018)
Jesper Toft Hansen, repræsentant for Mellem Broerne I/S (på valg i 2018)

9. Valg af suppleanter til bestyrelsen.

Der var nyvalg til følgende:

Niels Aakmann, ejer af nr. 3, 2. sal, lejl. 4 pr. 1. juni 2016 (på valg i 2017)
Bent Jensen, ejer af nr. 3, 2. sal, lejl. 10 (på valg i 2017)

10. Valg af revisor.

Der var genvalg til Flemming G. Thomsen for en 1-årig periode.

11. Eventuelt.

Der var indkommet et ønske fra Iben Lindgaard Jensen, ejer af nr. 3, 1. sal, lejl. 10. Da Iben ikke var til stede på generalforsamlingen, læste dirigenten Ibens ønske/forespørgsel op. Iben forespurgte om muligheden for opsætning af en ribbe/gymnastikribbe på fællesområdet omkring Ibens lejlighed. Det blev besluttet, at bestyrelsen skulle arbejde videre hermed.

Bent Jensen meddelte på vegne af Flemming Borup Andersen, ejer af nr. 3, 2. sal, lejl. 12, at Flemming ligeledes var interesseret i opsætning af en metal bar på ovennævnte ribbe til brug for armbøjninger.

Der var desuden en dialog om muligheden for opsætning af legeredskaber til børn på det store fællesareal.

Formand Jannie Larsen spurgte forsamlingen om deres holdning til udskiftning af vand- og varmemålere til målere med mulighed for fjernaflæsning, når man alligevel ofte endte med at oplyse tallene pr. telefon til Palle Mørch, hvis ikke man havde været hjemme på aflæsningsdagen.

Dirigenten gjorde opmærksom på, at ejerforeningen under alle omstændigheder skulle forholde sig til denne problematik i forbindelse EU-direktivet pr. 1. januar 2017 vedrørende udskiftning af målere.

En ejer spurgte til muligheden for solfanger. Formand Jannie Larsen fortalte, at der ifølge Benjamin Hjerresen Christiansens beregninger ville gå ca. 7 år før en besparelse kunne opnås fuldt ud.

Ydermere var der fra ejere ønske om følgende:

- En invalide p-plads tæt ved elevatoren i p-kælderen; herunder et skilt om invalide p-plads
- Eventuel mere tydelig skiltning vedrørende rygning forbudt i p-kælderen, så dette blev sikret overholdt

Dirigenten hævdede generalforsamlingen kl. 18.30 og takkede de fremmødte for god ro og orden.

Dirigent

Dato: 19 / 5 - 2016



Martin Hedegaard

Dette referat er underskrevet elektronisk af formanden ved brug af NemID.
Underskriften fremgår af dokumentets sidste side.

Bestyrelsens beretning 2016

Jeg har fået til opgave at fortælle lidt om året, der er gået og hvilke opgaver der ligger fremadrettet i Ejerforeningen.

I løbet af det sidste år har vi igen haft problemer med vand i flere lejligheder og i butikscentret. Vi har foretaget udbedring af problemerne ved alle henvendelser og klarlagt årsagen til vandindtrængning. Årsagerne til problemer med vand har bl.a. været utætte fuger rundt om døre og vinduer, fuger i de vandrette elementsamlinger samt skæve yderdøre til 2 lejligheder.

Som løsning er fugefirmaet igang med at fjerne de vandrette fuger i elementsamlingerne og desuden har vi gang i en reklamationssag på de 2 skæve døre ift. døreproducenten. Vedr. de utætte fuger rundt om vinduer og døre har vi besluttet, at alle fuger skal gennemgås i løbet af de næste 2-3 år og vi håber dermed at kunne være på forkant og undgå/minimere problemet fremadrettet.

Vi har desuden haft udfordringer ift. Codan, da vi havde en utæt varmeveksler i en lejlighed på 3. sal. Sagen faldt heldigvis ud til vores fordel og sagen blev endelig afsluttet for 2 uger siden. Dermed er vi sikret fremadrettet ved lignende skader. Det har været en kamp, men heldigvis hjalp det at gøre indsigelser og være vedholdende. Vi har valgt at beholde vores nuværende forsikring gennem Codan, da vi ikke har kunnet få bedre dækning hos andre selskaber.

Desuden har vi indgået 2 nye serviceaftaler på hhv. gitterporten i p kælderen samt synlig tagflader beklædt med tagpap. Servicekontakt på gitterporten er lovpligtig, mens aftalen på taget er en betingelse for opretholdelse af den 15 års garanti fra tagfirmaet.

En stor opgave sidste sommer var oliering af trædækket på vores fællesareal samt de private taghaver. Arbejdet var mere omfattende og tidskrævende end forventet og vi var glade for slutresultatet, da arbejdet blev afleveret i september måned. Desværre har det efterfølgende vist, at der er problemet med olieringen og det virker som om, at olien "vaskes" af ved regn og sne. Vi har reklameret til maleren og har fået skriftligt accept på vores reklamation. Vi afventer nu en skriftlig rapport ang. udbedring. Vi skal formentlig være forberedt på en ny omgang olie i løbet af sommeren.

På Generalforsamlingen sidste år blev Bestyrelsen bedt om at kigge på elbesparende foranstaltninger og det har Bestyrelsesmedlem Benjamin arbejdet med i forbindelse med sin uddannelse. Vi har lagt op til en ombygning af lysarmaturer til LED i p kælderen. Vi kommer nærmere ind på beregning o.l. under budgettet.

I september måned indgik vi aftale med Ørum omkring renholdelse og snerydning og vi har været yderst tilfreds med vores nye samarbejde.

I løbet af sommeren/efteråret vil der blive gennemført 5 års gennemgang af trædækket samt de 10 private taghaver. Fra Bestyrelsens side ønsker vi deltagelse fra Poul Erik Marcusen. I modtager nærmere info.

I det kommende år vil vi som vanligt holde Jer informeret omkring aktiviteter/nyheder fra Bestyrelsen via e-mail.

Jannie Larsen, formand

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.”

Jannie Larsen

formand

På vegne af: E/F Fjordglimt

Serienummer: PID:9208-2002-2-037918977974

IP: 62.107.70.23

23-05-2016 kl. 14:58:18 UTC

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>