

REFERAT

E/F Fjordglimt – ordinær generalforsamling

Mødested: DEAS A/S, Skibbrogade 5, 9000 Aalborg
Mødedato: Tirsdag den 8. maj 2018, kl. 17:00
Fremmødte: Der var repræsenteret 21 af foreningens 49 lejligheder, repræsenterende 7.589 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 for ejendommen til godkendelse.
5. Forslag jf. § 4.
6. Forelæggelse af budget til godkendelse.
7. Valg af formand for bestyrelsen i lige år.
8. Valg af medlemmer til bestyrelsen.
9. Valg af suppleanter til bestyrelsen.
10. Valg af revisor.
11. Eventuelt.

1. Valg af dirigent og referent.

Bestyrelsen foreslog Anne Wittrup fra DEAS A/S som dirigent. 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 nr. 1 vedrørende opsætning af baldakiner stillet under punkt 5 krævede kvalificeret flertal for beslutning.

Anne Wittrup fra DEAS A/S blev ligeledes valgt som referent.

2. Bestyrelsens beretning for det senest forløbne år.

Formanden Jannie Larsen fremlagde beretningens indhold.

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

Beretningen er vedlagt dette referat som bilag.

3. Forelæggelse af årsregnskab med revisors påtegning til godkendelse.

Anne Wittrup fra DEAS A/S fremlagde årsregnskabet for 2017. Regnskabet viste et resultat på kr. -91.918 som var overført til foreningens egenkapital, der herefter pr. 31. december 2017 udgjorde kr. -343.405. 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 indkaldelse til alle ejere.

Formanden Jannie Larsen fortalte kort at det er en plan der gennemgås sammen med Tom Bille fra DEAS A/S.

Formanden fremhævede kort hvilke opgaver der er afsat til, herunder blandt andet facader hvor der er afsat til vedligeholdelse af to, således man sikrer den rigtige fremgang. Det blev derudover nævnt at tag- eftersyn stiger, da det også skal foretages på faldsikringen fremadrettet. Formanden oplyste afslutningsvist, at der sættes et årligt beløb af til vedligeholde af fuger, dette dog ikke til et specifikt sted.

Et medlem spurgte til, hvilken håndværker der skal sørge for maling af facader. Bestyrelsen oplyste, at der ikke er taget beslutning herom endnu. Det blev i samme forbindelse foreslået, at der jævnlige burde foretages facaderens.

Et andet medlem fremhævede, at terrasserne ikke ser særligt pæne ud. Bestyrelse fortalte i den forbindelse at der på terrazzo var blevet foretaget en slibe-rengøring.

Vedligeholdelsesplanen blev efterfølgende godkendt.

5. Forslag jf. § 4.

Forslagenes indhold var eftersendt indkaldelsen. Dirigenten gjorde opmærksom på at forslaget vedrørende baldakiner kan vedtages, såfremt det opnår kvalificeret flertal, altså flertal fra mindst 2/3 af ejerfor- eningens medlemmer efter såvel antal som fordelingstal. Dirigenten fremhævede at forslaget ikke kunne endeligt vedtages, dog kunne det med tilslutning fra mindst 2/3 medtages på en senere ekstraordinær generalforsamling.

Forslagsstilleren motiverede sit forslag.

Et medlem nævnte at det er en gene for alle lejligheder når vejret er vådt. Der blev derfor stillet ændringsforslag omkring at ændre, således der af forslaget fremgik at det var gældende for alle lejligheder og ikke kun 'lejligheder uden overdækning'. Alle var enige om denne ændring af forslagslyden.

Et medlem stillet et yderligere ændringsforslag, således at ejeren selv har vedligeholdelsespligten af baldakinen. Alle ejerne var enige om denne ændring.

Forslaget blev herefter sat til afstemning med følgende resultat:

For stemte:	20 ejere svarende til 7500 fordelingstal.
Imod stemte:	1 ejere svarende til 89 fordelingstal.
Hverken for eller imod stemte:	0 medlemmer

Forslaget opnåede således tilslutning fra mere end 2/3 af de repræsenterede medlemmer såvel efter antal som efter fordelingstal. Der afholdes derfor en ekstraordinær generalforsamling inden for 8 uger hvor forslaget sættes til endelig afstemning.

Efterfølgende gik man videre til det andet udsendte forslag. Dirigenten oplyste indledningsvist at afstemningen herom ville blive foretaget efter stemmeflerhed efter fordelingstal. Forslag stilleren indledte med at trække deres forslag 1 om oprettelse af vedligeholdelsesudvalg.

Derefter gik man videre til forslag 2 om igangsætning af flere vedligeholdelsesarbejder. Forslagsstilleren fortalte indledningsvist om baggrunden for at stille forslaget. Dirigenten konstaterede at forslag 2, 3 og 4 var sammenhængende, hvorfor der var enighed om at behandle disse tre samlet.

Bestyrelsen oplyste i den forbindelse at vedligeholdelsesplanen bruges til prioritering af de vedligeholdelsesopgaver der er i foreningen. Der var i den forbindelse flere medlemmer der var af den holdning at vedligeholdelsesniveauet i ejerforeningen burde være højere.

Forslaget blev herefter sat til afstemning og blev vedtaget med stemmeflerhed efter fordelingstal, således fællesudgifterne ville stige svarende til 20% og at den yderlige stigning skulle bruge udelukkende til yderlige vedligeholdelse.

Til slut blev forslag 5 behandlet. Dirigenten fremhævede at der mere var tale om en opfordring til bestyrelsen og ikke et decideret forslag.

6. Forelæggelse af budget til godkendelse.

Anne Wittrup fra DEAS A/S gennemgik bestyrelsens budgetforslag for 2018 herunder bestyrelsens forslag om forhøjelse af fællesudgifterne. Da det allerede var blevet vedtaget at fællesudgifterne skulle stige med 20%, blev det fremlagt budget for 2018 blev enstemmigt godkendt som nedenstående:

Resultatopgørelse	Realiseret 2017	Budget 2017	Budgetforslag 2018
Indtægter			
Aconto E/F-bidrag	1.060.000	1.060.000	1.272.000
Indtægter i alt	1.060.000	1.060.000	1.272.000
Udgifter			
Bidrag til grundejerforening m.m.	18.813	19.000	19.000
Forbrugsafgifter	148.550	160.000	145.000
Forsikringer og abonnementer	157.852	168.200	194.500
Renholdelse og vicevært	311.024	310.000	310.000
Administrationshonorar, DEAS A/S	64.448	65.000	66.000
Øvrige adm.omkostninger	62.880	87.000	110.500
Løbende vedligeholdelse	333.351	317.000	372.000
Hensættelser	55.000	55.000	55.000
Udgifter i alt	1.151.918	1.181.200	1.272.000
Driftsresultat	-91.918	-121.200	0

Forhøjelsen af fællesudgifterne vil ske ved opkrævningen fra ejerforeningen pr. 1. juni 2018 og med samtidig efterregulering for perioden 1. januar 2018 – 31. maj 2018.

7. Valg af formand for bestyrelsen i lige år.

Formanden Jannie Larsen var på valg og ønskede ikke at genopstille.

Bestyrelsen foreslog i stedet Bent Jensen, ejer af nr. 3, 2. sal, lejl. 10, som blev enstemmigt valgt.

8. Valg af medlemmer til bestyrelsen.

Der var forslag om følgende til bestyrelsen:

Poul Christensen, ejer af nr. 3, 1. sal, lejl. 21, for en 2-årig periode

Der var genvalg til følgende:

Jesper Toft Hansen, repræsentant for Mellem Broerne I/S

Jannie Larsen, ejer af nr. 3, 1. sal, lejl. 1, for en 1-årig periode

Der var nyvalg til følgende:

Poul Christensen, ejer af nr. 3, 1. sal, lejl. 21, for en 2-årig periode

Bestyrelsen konstituerede sig efter generalforsamlingen og er herefter således sammensat:

Bent Jensen, ejer af nr. 3, 2. sal, lejl. 10 (formand) (på valg i 2020)

Jesper Toft Hansen, repræsentant for Mellem Broerne I/S (på valg i 2020)

Poul Christensen, ejer af nr. 3, 1. sal, lejl. 21 (på valg i 2020)

Niels Aakmann, ejer af nr. 3, 2. sal, lejl. 4 (på valg i 2019)

Jannie Larsen ejer af nr. 3, 1. sal, lejl. 1 (på valg i 2019)

9. Valg af suppleanter til bestyrelsen.

Der var nyvalg til følgende:

Arne Munk, ejer af nr. 3, 1. sal, lejl. 12 (på valg i 2019)

Thomas Christensen, ejer af nr. 3, 1. sal, lejl. 2 (på valg i 2019)

10. Valg af revisor.

Brian Thryssøe, ejer af nr. 3, 3. sal, lejl. 5, blev valgt som revisor for en 1-årig periode.

11. Eventuelt.

Et medlem fremhævede at elevatoren ved Vestergade lugter af røg. Der henstilles derfor til at der ikke ryges i elevatoren, som der også står foreskrevet deri.

En ejer nævnte at det varme vand skifter meget i temperatur. Da ikke flere ejere oplevede problemet, får ejeren selv en håndværker til at se herpå.

Der henstilles til at folk kører den rigtige vej i parkeringskælderen.

Et medlem oplyste at der stilles affald i p-kælderen. Der opfordres til at dette stoppes omgående.

Til slut spurgte en ejer til muligheden for en plastic-container. Bestyrelsen oplyste at der i forvejen er problemer med at affaldet ikke bliver sorteret rigtigt. Bestyrelsen anerkender at det er en rigtig god ide, hvorfor der opfordres til at alle ejere bliver bedre hertil. Punktet kan således genoptages næste år.

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.

Bestyrelsens beretning 2018

Jeg har som formand fået opgaven at fortælle lidt om, hvad der er sket i Ejerforeningen Fjordglimt siden Generalforsamlingen for 1 år siden og lidt om planer for den kommende tid.

Som det første vil vi fra Bestyrelsens side følge op på et punkt fra Generalforsamlingen sidste år, hvor der blev drøftet ændring af cykelparkering i p kælderens. Bestyrelsen har undersøgt mulighederne og det vil koste 15-20.000,- for ca. 15 ekstra pladser. Vi synes, at denne investering er for stor ift. udbytte og vil i stedet iværksætte hyppigere oprydning dernede for at løse problematikken med pladsmangel.

Vi har igen kigget på løsningsforslag til at kunne opnå el-besparelser i Ejerforeningen og har i den forbindelse fået udskiftet lyskilder til LED i udhæng mellem stueplan og 1. sal. En investering på ca. 20.000,- og en tilbagebetalingstid på 1,6 år. Desuden slukkede vi for lygtepælene på trædækket i en 3-4 måneders periode, men vurderede at det af sikkerhedsmæssige årsager ikke var forsvarligt - især da frosten kom. Så de er nu tændt igen.

Af de planlagte vedligeholdelsesopgaver har vi fået gennemført: montering af faldsikring, renseslibning af terrazzorapper i det ene trappetårn og algerens. Desværre kom en ødelagt gitterport til p kælderens som en stor og uventet post og det har også gjort, at et par maleropgaver er blevet udsat til 2018.

Vi kan desuden oplyse, at vi har lavet aftale med ny vinduespudser, hvilket betyder en årlig besparelse på ca. 35.000,-.

I efteråret fik de ejere, som ønskede det, udskiftet forbrugsmålere. Det var en lidt omstændig og tung omgang, men vi kom dog i mål. Så tak for jeres tålmodighed.

I starten af 2018 fik vi udskiftet alle spots på vores badeværelser efter en henvendelse fra en ejer. Det viste sig, at de gamle spots ikke opfyldte de lovmæssige krav og Enggaard bekostede derfor udskiftningen.

Et andet punkt, som vi havde håbet allerede ville have været afsluttet på nuværende tidspunkt, er tæthedsmålinger. Der arbejdes fortsat på et løsningsforslag i samarbejde med rådgivere på både Ejerforeningens og Enggards side. Den store knast er, hvilken værdi for utæthed vi skal acceptere i Ejerforeningen. Bygningsreglementet siger 1,5 og spørgsmålet er, om vi skal acceptere en større utæthed, når bygningen nu er 9 år gammel. I skal under alle omstændigheder vide, at sagen ikke er glemt og det er naturligvis irriterende, at tingene ikke altid går så hurtigt som ønsket. Så snart der er nyt i sagen, vil I naturligvis blive informeret.

Trædækket er kun kommet til at se værre ud siden sidste sommer og afskalninger er endnu mere tydelig. Aftalen med maleren er, at der her i løbet af maj måned vil blive foretaget en afrensning af dækket.

Desuden vil jeg nævne vores hjemmeside. Den har desværre ikke været opdateret siden sidste Generalforsamling - det beklager vi naturligvis. Men jeg kan nu oplyse, at siden er fuld opdateret og der vil blive sendt en mail rundt med nyt password umiddelbart efter dette møde. Fremadrettet vil siden blive opdateret, når der er nyt fra bl.a. bestyrelsesmøder o.l.

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."

Anne Wittrup Johansen


Dirigent

På vegne af: DEAS A/S

Serienummer: CVR:20283416-RID:57394362

IP: 194.255.14.130

2018-06-01 13:35:00Z

NEM ID 

Bent Jensen


Formand

På vegne af: E/F Fjordglimt

Serienummer: PID:9208-2002-2-728365391224

IP: 62.107.77.183

2018-06-01 17:20:07Z

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 tidsstempelt 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>