

## REFERAT

### E/F Fjordglimt – ordinær generalforsamling

Mødested: DEAS A/S, Kantine, Skibbrogade 5, 9000 Aalborg  
Mødedato: Mandag den 29. april 2019, kl. 17:00  
Fremmødte: Der var repræsenteret 21 af foreningens 49 lejligheder, repræsenterende 7.671 af ejendommens i alt stemmeberettigede 10.000 fordelingstal.

### Dagsorden

1. Valg af dirigent og referent.
2. Gennemgang af sag vedr. tæthedsprøvning af lejligheder v/advokat Karen-Marie Hovmøller og byggesagkyndig Poul Erik Markussen – se vedlagte bilag.
3. Bestyrelsens beretning for det senest forløbne år.
4. Forelæggelse af årsregnskab med revisors påtegning til godkendelse.
5. Forelæggelse af vedligeholdelsesplan for ejendommen til godkendelse.  
- herunder drøftelse omkring indgangsdøre og tæthed heraf.  
- herunder drøftelse omkring varmevekslere/pakninger i de enkelte ejerlejligheder.
6. Forslag, jf. § 4.
7. Forelæggelse af budget til godkendelse.
8. Valg af formand for bestyrelsen i lige år.
9. Valg af andre medlemmer til bestyrelsen.
10. Valg af suppleanter til bestyrelsen.
11. Valg af revisor.
12. Eventuelt.

#### 1. Valg af dirigent og referent.

Bestyrelsen foreslog Kirsten Cleyton 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.

Troels Lindeskov Flyvholm fra DEAS A/S blev valgt som referent.

#### 2. Gennemgang af sag vedr. tæthedsprøvning af lejligheder v/advokat Karen-Marie Hovmøller og byggesagkyndig Poul Erik Markussen – se vedlagte bilag.

Ejerforeningens advokat Karen-Marie Hovmøller fra advokatfirmaet Hovmøller & Thorup gennemgik dette punkt med udgangspunkt i skrivelsen, som var udsendt sammen med indkaldelsen.

De fremsendte valgmuligheder var resultatet af flere års forhandlinger mellem ejerforeningens bestyrelse, foreningens advokat, foreningens byggesagkyndige og bygherren.

Der var efterfølgende spørgsmål fra de fremmødte, som overordnet listes op nedenfor med tilhørende svar fra advokat Karen-Marie Hovmøller og/eller byggesagkyndig Poul Erik Markussen:

- Et medlem spurgte om alle punkter i branchevejledningen TRÆ fakta 04 og 06 ville blive overholdt, herunder specielt afslibning/behandling af hele gulvflader, så der ikke efterfølgende ville være farveforskelle. Den byggesagkyndige oplyste, at dette ikke var en del af forhandlingen, idet det tydeligt fremgår af den medsendte skrivelse, at udskiftningen formentlig vil medføre en farveforskel, og det er denne farveforskel, der skal være inden for normerne beskrevet i de to faktablade.
- Et medlem spurgte, om der bør laves en allonge omhandlende den enkelte ejerlejligheds valg af løsning ved et eventuelt salg? Det blev anbefalet af advokaten.
- Et medlem spurgte til, hvordan man var kommet frem til kompensationsbeløbet på kr. 5.000,-? Det var ikke et beløb som bygherren havde valgt. Den byggesagkyndige oplyste, at det muligvis havde baggrund i en tidligere pris på trykprøvning af en lejlighed.
- Et medlem spurgte om de seks ejerlejligheder, som ikke tidligere havde bestået trykprøvningen, skulle have dette foretaget igen? Ifølge advokaten, så skal ejerne ved valg af forslag 1 ikke selv betale for en ekstra trykprøvning, såfremt man vælger denne løsning.
- Et medlem spurgte til, om der var fundet ligheder mellem de lejligheder som henholdsvis bestod/ikke bestod den tidligere trykprøvning? Der var ikke fundet nogen sammenhæng ifølge den byggesagkyndige. Der var ligeledes ikke konstateret, om det var blæst/træk og/eller kulde, som var årsag til generne.
- Advokaten oplyste, at ingeniørfirmaet Niras tidligere var blevet bedt om at vurdere, hvilken forskel der var ved et varmetab på 1,5 l/s pr. m<sup>2</sup> og 1,8 l/s pr. m<sup>2</sup>? For en lejlighed på 100 m<sup>2</sup> skønnes det at medføre et forøget varmetab i størrelsesordenen 250 kwh pr. år, svarende til en forøget varmeudgift på ca. kr. 125 pr. år.

Efter spørgsmålene og drøftelserne blev det oplyst, at generalforsamlingen skal afgøre, om ejerforeningen vil tilslutte sig de tre løsningsforslag (som ejerne individuelt kan vælge imellem efterfølgende) eller om sagen skal gennem en voldgiftsret. Ejeren af ejerlejlighed 1 og 2 deltog ikke i afstemningen. Således skete afstemningen alene blandt boligejernes 1.731 fordelingstal.

Inden afstemning fik et medlem præciseret at udgangspunktet ved eventuelle udbedringer af gulve ikke medfører krav på afslibning af hele gulvet, således at gulvfladen efterfølgende vil fremstå helt ensartet, således som det er beskrevet i branchevejledningen TRÆ fakta 06. Den indgåede aftale med bygherre er, at farveforskelle skal være inden for normerne beskrevet i TRÆ fakta 04 og 06.

Dirigenten spurgte forsamlingen om det løsningsforslag, der var udarbejdet kunne tiltrædes eller om sagen skulle fortsætte gennem voldgiftsretten. Samtlige fremmødte boligejere stemte for løsningsforslaget.

Dirigenten gjorde opmærksom på, at de enkelte ejeres valg af løsning 1, 2 eller 3 enten kan sendes til ejendomsadministrator Troels Lindeskov Flyvholm direkte på mail [tlf@deas.dk](mailto:tlf@deas.dk) eller ved udfyldelse af vedlagte blanket med afkrydsning af valg, samt oplysning af navn, adresse og kontaktoplysninger (mail og telefonnummer), som sendes til [tlf@deas.dk](mailto:tlf@deas.dk) eller til DEAS A/S, Skibbrogade 3, 9000 Aalborg.

Bygherren vil efterfølgende få tilsendt det samlede materiale til brug for kontakt til de enkelte ejere omkring deres valg af løsningsmodel.

### **3. Bestyrelsens beretning for det senest forløbne år.**

Bestyrelsens beretning var udsendt skriftligt sammen med indkaldelsen til generalforsamlingen. Formanden fremlagde beretningen.

Der fremkom enkelte afklarende spørgsmål fra forsamlingen herunder til kalk i vandet, samt tilstanden på tagterrassen.

Herefter blev beretningen taget til efterretning.

#### **4. Forelæggelse af årsregnskab med revisors påtegning til godkendelse.**

Troels Lindeskov Flyvholm fra DEAS A/S fremlagde årsregnskabet for 2018. Regnskabet viste et resultat på kr. 165.401, som var overført til foreningens egenkapital, der herefter pr. 31. december 2018 udgjorde kr. 508.806.

Der fremkom enkelte afklarende spørgsmål til årsregnskabet. Der var blandt andet et ønske om, at bestyrelsen arbejdede videre med muligheden for at lave et bankskifte for at undgå de negative indlånsrenter, eller oprette en ekstra konto i en anden bank for at sprede risikoen ift. størrelsen af ejerforeningens indestående.

Årsregnskabet blev herefter enstemmigt godkendt.

#### **5. Forelæggelse af vedligeholdelsesplan for ejendommen til godkendelse.**

**- herunder drøftelse omkring indgangsdøre og tæthed heraf.**

**- herunder drøftelse omkring varmevekslere/pakninger i de enkelte ejerlejligheder.**

Den opdaterede vedligeholdelsesplan var udsendt sammen med indkaldelsen til alle ejerne.

Formand Bent Jensen fortalte kort, at det var en plan som gennemgås sammen med Tom Bille fra DEAS A/S.

Formanden kom herefter ind på de enkelte underpunkter vedr. indgangsdøre og varmevekslere/pakninger i de enkelte ejerlejligheder.

Dirigenten forhørte generalforsamlingen, hvor mange af disse som var berørt i forhold til indgangsdøre. To markerede sig. Dirigenten anmodede alle berørte ejere om at fremsende en mail til ejendomsadministrator Troels Lindeskov Flyvholm på [tlf@deas.dk](mailto:tlf@deas.dk), så snart det var muligt. Så havde bestyrelsen mulighed for at arbejde videre hermed.

Der var efterfølgende en del drøftelser omkring varmevekslerne i lejlighederne. Både trykforskelle i vandet samt kalk blev nævnt som mulige årsager til, at pakninger og lign. i varmevekslerne ikke altid havde lang levetid.

Bestyrelsen opfordrede til sidst alle ejerne til at skifte deres varmevekslere. Det er den enkelte ejers ansvar ift. vedtægterne.

Den udsendte vedligeholdelsesplan blev herefter godkendt.

#### **6. Forslag, jf. § 4.**

Ingen forslag indkommet.

#### **7. Forelæggelse af budget til godkendelse.**

Troels Lindeskov Flyvholm fra DEAS A/S gennemgik bestyrelsens budgetforslag for 2019.

Der fremkom ingen spørgsmål fra forsamlingen.

Det fremlagte budget for 2019 blev enstemmigt godkendt som nedenstående:

<b>Resultatopgørelse</b>	Realiseret 2018	Budget 2018	Budgetforslag 2019
<b>Indtægter</b>			
Aconto E/F-bidrag	1.271.997	1.272.000	1.272.000
<b>Udgifter</b>			
Bidrag til grundejerforening m.m.	18.813	19.000	19.000
Forbrugsafgifter	141.389	145.000	150.000
Forsikringer og abonnementer	178.609	194.500	179.000
Renholdelse og vicevært	296.284	310.000	335.000
Administrationshonorar, DEAS A/S	66.381	66.000	68.000
Øvrige adm.omkostninger	74.348	110.500	111.000
Løbende vedligeholdelse	272.915	372.000	352.000
Hensættelser	55.000	55.000	55.000
Renteudgifter	2.860	0	3.000
<b>Udgifter i alt</b>	<b>1.106.599</b>	<b>1.272.000</b>	<b>1.272.000</b>
<b>Driftsresultat</b>	<b>165.401</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

#### **8. Valg af formand for bestyrelsen i lige år.**

Formand Bent Jensen er ikke på valg i år.

#### **9. Valg af andre medlemmer til bestyrelsen.**

Der var forslag om følgende til bestyrelsen:

Arne Munk og Stefan Vig

Der var nyvalg til følgende: Arne Munk og Stefan Vig

Bestyrelsen 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)  
 Arne Munk, ejer af nr. 3, 1. sal, lejl. 12 (på valg i 2021)  
 Stefan Vig, ejer af nr. 3, 2. sal, lejl. 13 (på valg i 2021)

#### **10. Valg af suppleanter til bestyrelsen.**

Der var forslag om følgende som suppleanter:

Thomas Christensen og Cecilie Amstrup

Der var genvalg til følgende: Thomas Christensen

Der var nyvalg til følgende: Cecilie Amstrup

Suppleanterne er herefter følgende:

Thomas Christensen, ejer af nr. 3, 1. sal, lejl. 2 (på valg i 2020)  
 Cecilie Amstrup, ejer af nr. 3, 1. sal, lejl. 20 (på valg i 2020)

### **11. Valg af revisor.**

Der var genvalg af intern revisor Brian Thrysoe, ejer af nr. 3, 3. sal, lejl. 5.

### **12. Eventuelt.**

Der var spørgsmål til muligheden for at få materiale udsendt digitalt – vedlagt dette referat er en brochure omkring tilmelding til e-boks. Ved at følge de få trin heri sparer ejerforeningen porto for hver enkelt ejer, som udfører dette.

En ejer oplyste, at parkeringskælderen generelt var meget beskidt.

Det blev oplyst af repræsentanten fra Mellem Broerne I/S, at den overordnede grundejerforening står for vedligeholdelse/renholdelse af "kilen", den grønne trekant ved siden af ejendommen, som også betegnes Ramblaen. Han kunne oplyse, at der var bestilt afskæring af kanter, genplantning af planter og opretning af fliser.

Der var generelt en større utilfredshed med ejendommens vinduespudser. Aftalen indebar behandlinger hver 8. uge for vinduerne mod Thistedvej. DEAS A/S ville kontakte vinduespudseren og påklage kvaliteten af det udførte arbejde.

Det blev oplyst, at der ikke var mulighed for korttidsparkering i parkeringskælderen ud over de faste parkeringspladser som ejerforeningen havde råderet over.

Da ikke flere ønskede ordet, hævede dirigenten generalforsamlingen og takkede de fremmødte for en god og saglig debat. Generalforsamlingen blev afsluttet kl. 18:15.

-----

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.”

## Kirsten Cleyton

### Dirigent

På vegne af: DEAS A/S

Serienummer: CVR:20283416-RID:86461265

IP: 194.255.xxx.xxx

2019-05-08 12:14:39Z

NEM ID 

## Bent Jensen


### Formand

På vegne af: E/F Fjordglimt

Serienummer: PID:9208-2002-2-728365391224

IP: 62.107.xxx.xxx

2019-05-08 16:44:11Z

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](mailto: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>