

EJENDOMS-  
ADMINISTRATION

Aalborg, 27. april 2017  
Ejendomsnummer 108-627

## REFERAT

### E/F Østerport – ordinær generalforsamling

Mødested: DEAS A/S, Skibbrogade 5, 9000 Aalborg  
Mødedato: 29. marts 2017, kl. 19:00  
Fremmødte: Der var repræsenteret 55 af foreningens 184 lejligheder, repræsenterende 2981 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 fordelingstal for ejerlejligheder, der er gendulejet efter udgangen af 1979.

### Dagsorden

1. Valg af dirigent.
2. Aflæggelse af årsberetning for det seneste år.
3. Forelæggelse til godkendelse af regnskab med påtegning af revisor.
4. Forelæggelse af budget til godkendelse.
5. Indkomne forslag.
  - 5.1. Forslag fra bestyrelsen om at forlænge den ekstraordinære opkrævning med 1 år og 8 måneder frem til og med 2019. Dette for at malingen af bagtrapper kan begynde så hurtigt som muligt, når vi nu er i gang med renoveringsarbejdet. Den ekstraordinære opkrævning er årligt 200.500 kr. og fordeles via fordelingstal, og opkrævning er pt. sat til at slutte med udgangen af april 2018. Et evt. overskud vil blive overført til grundfonden og brugt til udskiftning af alle 23 indgangsdøre i foreningen.
  - 5.2. Forslag omkring renovering og forbedring af garagerne. Garagerne er værdsat af mange beboere, og der er stor efterspørgsel på dem, samtidig med at de er en vigtig indtægtskilde for foreningen, der årligt generer ca. 140.000 kr. og har en ejendomsværdi på 1.300.000 kr. De er dog blevet forsømt længe, og hvis der ikke bliver gjort noget nu, kan konsekvenserne være nedrivning. Derfor opfordrer bestyrelsen til, at de bliver renoveret ud fra beskrivelsen i Bilag 1 Renovation af garager. Den samlet pris inkl. moms på 1.937.500 kr. ekstraopkræves efter fordelingstal over frem måneder fra maj til september 2017 hos medlemmerne.
  - 5.3. Ejeren af Finlandsgade 4, 3. tv. ønsker at renovere lejligheden og i den forbindelse ønskes det sendt til afstemning om det vil være muligt at købe loftrummet over lejligheden og inddrage den til beboelse. Der er i øjeblikket pulterrum til alle lejligheder i opgangen, i det areal der ønskes købt. Ejeren af Finlandsgade 4, 3. tv. vil dog, hvis det kan godkendes, for egen regning opføre lignende pulterrum i fællesarealet over Finlandsgade 4, 3. th., således at beboerne i opgangen ikke mister deres pulterrum. Yderligere fakta vedrørende advokat, landmåler osv. Vil blive fremlagt på generalforsamlingen.
6. Valg af 5 bestyrelsesmedlemmer og 2 suppleanter.
7. Valg af revisor.
8. Eventuelt.

### **1. Valg af dirigent.**

Bestyrelsen foreslog Thomas Helgason fra DEAS A/S som dirigent og Michelle 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 samt at generalforsamlingen var beslutningsdygtig i dagsordenens punkter, dog således at forslag nr. 1 og 2 stillet under punkt 5 krævede simpelt flertal for beslutning, samt at der ikke kunne stemmes om forslag nr. 3 stillet under punkt 5.

### **2. Aflæggelse af årsberetning for det seneste år.**

Formand Andreas Slavensky fremlagde bestyrelsens beretning, som er vedlagt dette referat.

Det blev drøftet, at der af og til står store ting i form af stole, reoler og lignende, hvortil bestyrelsen opfordrede beboerne til at benytte bestillerordningen via følgende link: <http://www.aalborgforsyning.dk/renovation/borger/af-med-affaldet.aspx>, såfremt man ikke selv har mulighed for at køre på genbrugspladsen. Der vil derudover blive lavet skilte med processen for afhentning.

Et medlem fra forsamlingen spurgte i forhold til finansiering af altanerne, hvortil formanden svarede at der var lagt op til, at den enkelte ejer selv sørger for finansiering. Dog hvis der er flere ejere, som privat kan blive enige om at være med i et fælleslån, da er det op til folk selv.

Et andet medlem adspurgte, om det var fastlagt hvor altanerne skal sidde, hvortil formanden svarede at det højst sandsynlig blev på bagsiden, da her ville være størst chance for at få tilladelse. Derudover er det ikke fastlagt om altanerne skal være ud for køkkenet eller soveværelset, eller hvor det ellers kan passe, men at det er en dialog som bliver taget senere på "Altan-mødet".

Bestyrelsen opfordrede alle medlemmer til at benytte ejerforeningens hjemmeside [www.oesterport.dk](http://www.oesterport.dk) samt at bruge Facebooksiden "Ejerforeningen Østerport" og gerne komme med diskussion, input og gode ideer.

Et medlem opfordrede andre beboere om at slå tørrestativerne sammen i tørrerummene efter brug, da de fylder meget når de står slået ud.

Flere beboere har fået stjålet cykler, hvorfor alle opfordres til at sende oplysning til bestyrelsen om stjålne cykler, således de kan holde øje med problemet og dermed tage det til efterretning i forhold til om problemet er så stort er der bør gøres noget ved det.

Slutteligt i bestyrelsens beretning takkede formanden for Lars Lynges indsats som bestyrelses-suppleant samt Steffen Hjorth Sunesen for indsatsen som bestyrelsesmedlem, da begge har valgt at træde ud af bestyrelsen.

Herefter blev beretningen taget til efterretning.

### **3. Forelæggelse til godkendelse af regnskab med påtegning af revisor.**

Thomas Helgason fra DEAS A/S fremlagde årsregnskabet for 2016. Regnskabet viste et resultat på kr. -26.425, som var overført til foreningens egenkapital, der herefter pr. 31. december 2016 udgjorde kr. 385.715.

Der fremkom enkelte afklarende spørgsmål til årsregnskabet.

Årsregnskabet blev herefter enstemmigt godkendt.

#### 4. Forelæggelse af budget til godkendelse.

Thomas Helgason fra DEAS A/S gennemgik bestyrelsens budgetforslag for 2017.

Der fremkom enkelte afklarende spørgsmål fra forsamlingen.

Det fremlagte budget for 2017 blev enstemmigt godkendt som nedenstående:

<b>Resultatopgørelse</b>	<b>Budgetforslag 2017</b>
<b>Indtægter</b>	
Aconto E/F-bidrag	1.710.000
Øvrige indtægter	1.038.000
<b>Indtægter i alt</b>	<b>2.748.000</b>
<b>Udgifter</b>	
Driftsudgifter til garager og kælder	110.500
Forbrugsafgifter	917.500
Forsikringer og abonnementer	115.500
Renholdelse og vicevært	657.000
Administrationshonorar, DEAS A/S	191.000
Øvrige adm.omkostninger	180.000
Løbende vedligeholdelse	126.500
Hensættelser	450.000
<b>Udgifter i alt</b>	<b>2.748.000</b>
<b>Driftsresultat</b>	<b>0</b>

#### 5. Indkomne forslag.

- 5.1. Forslag fra bestyrelsen om at forlænge den ekstraordinære opkrævning med 1 år og 8 måneder frem til og med 2019. Dette for at malingen af bagtrapper kan begynde så hurtigt som muligt, når vi nu er i gang med renoveringsarbejdet. Den ekstraordinære opkrævning er årligt 200.500 kr. og fordeles via fordelingstal, og opkrævning er pt. sat til at slutte med udgangen af april 2018. Et evt. overskud vil blive overført til grundfonden og brugt til udskiftning af alle 23 indgangsdøre i foreningen.

Forslaget kan vedtages ved simpelt flertal.

Formanden præsenterede forslaget.

Et medlem fra forsamlingen spurgte hvor lang tid det ville tage hvis ikke den ekstraordinære opkrævning blev vedtaget, hvortil formanden svarede at der først i midten af 2019 ville være sparet nok op til at starte malerarbejdet, hvorimod at hvis den ekstraordinære opkrævning vedtages, da vil malingen af bagtrapper formentlig være færdig i slutningen af 2019.

Der blev spurgt til om det el-arbejde som fortsat mangler på Østerbro er med i dette, hvilket dog ikke var tilfældet, da likviditet hertil tages fra den løbende vedligeholdelse.

Herefter blev forslaget sat til afstemning med følgende resultat:

For stemte: 54 ejere

Imod stemte: 1 ejere

Forslaget blev således vedtaget.

- 5.2. Forslag omkring renovering og forbedring af garagerne.** Garagerne er værdsat af mange beboere, og der er stor efterspørgsel på dem, samtidig med at de er en vigtig indtægtskilde for foreningen, der årligt generer ca. 140.000 kr. og har en ejendomsværdi på 1.300.000 kr. De er dog blevet forsømt længe, og hvis der ikke bliver gjort noget nu, kan konsekvenserne være nedrivning. Derfor opfordrer bestyrelsen til, at de bliver renoveret ud fra beskrivelsen i Bilag 1 Renovation af garager. Den samlede pris inkl. moms på 1.937.500 kr. ekstraopkræves efter fordelingstal over frem måneder fra maj til september 2017 hos medlemmerne.

Andreas fremlagde bestyrelsens forslag, og oplyste medlemmerne om, at prisen for nedrivning ville koste ca. samme beløb som for at renovere garagerne. Derudover oplyste han, at det ville koste omkring 5 mio. kr., at etablere nye garager.

Foreningens bestyrelse har pligt til at vedligeholdelse ejendommen, og er således ansvarlige for at vedligeholde og kan varsle herom i god tid.

Flere medlemmer blandt forsamlingen påpegede, at lejeniveauet for garager var for lav, hvilket bestyrelsen tog til efterretning, og vil undersøge hvad andre i samme område betaler for leje af garage, og dermed forhøje leje tilsvarende.

Der blev spurgt ind til benyttelsen af tagene på garagerne og hvad disse må bruges til, hvortil der blev svaret, at der ville blive lavet en husorden for benyttelse heraf.

Bestyrelsen oplyste at forslaget med hensyn til finansiering blev ændret, således at der i stedet for opkrævning over 5 måneder skulle ske opkrævning over 15 måneder.

Efter en lang og saglig debat blev forslaget sat til afstemning med følgende resultat:

For stemte: 1.467 fordelingstal

Imod stemte: 1.455 fordelingstal.

Forslaget blev således vedtaget.

*(På det førstkommande bestyrelsesmøde efter generalforsamlingen har bestyrelsen besluttet, at der vil blive indkaldt til en ekstraordinær generalforsamling, hvor ovennævnte forslag deles op i to. Første forslag vil være etablering af tagterrasser på garagerne og renovering af garagerne. Andet forslag på den ekstraordinære generalforsamling vil være renovering af garager, dog således at det bortfalder, såfremt første forslag vedtages.)*

- 5.3. Ejeren af Finlandsgade 4, 3. tv. ønsker at renovere lejligheden og i den forbindelse ønskes det sendt til afstemning om det vil være muligt at købe loftrummet over lejligheden og inddrage den til beboelse. Der er i øjeblikket pulterrum til alle lejligheder i opgangen, i det areal der ønskes købt. Ejeren af Finlandsgade 4, 3. tv. vil dog, hvis det kan godkendes, for egen regning opføre lignende pulterrum i fællesarealet over Finlandsgade 4, 3. th., således at beboerne i opgangen ikke mister deres pulterrum. Yderligere fakta vedrørende advokat, landmåler osv. vil blive fremlagt på generalforsamlingen.**

Dirigenten gjorde opmærksom på, at der ikke kunne stemmes herom, men at der blot ved håndsoprækning kunne tilkendegives hvorvidt der var interesse for at lade Finlandsgade 4, 3. tv. arbejde videre hermed.

Efter enkle afklarende spørgsmål blev der foretaget en håndsoprækning, som viste at ca. 2/3 af forsamlingen viste interesse for at give bemyndigelse til at arbejde videre hermed, mens ca. 1/3 af forsamlingen ikke gjorde.

## 6. Valg af 5 bestyrelsesmedlemmer og 2 suppleanter.

Der var genvalg til samtlige bestyrelsesmedlemmer på nær Steffen som valgte at trække sig.

Der var nyvalg til følgende:

Lotte Rønfeldt                    ejer af Sjællandsgade 85, st. th. og Østerbro 92, 1. th.

Bestyrelsen konstituerede sig efter generalforsamlingen og er herefter således sammensat:

Andreas Slavensky	ejer af Finlandsgade 12, 2. th.	formand
Anders Agerbo Kristensen	ejer af Islandsgade 15, 3. th.	
Camilla Dahl Hansen	ejer af Finlandsgade 12, 1. th.	
Tom Hansen	ejer af Islandsgade 12, 1. th.	
Lotte Rønfeldt	ejer af Sjællandsgade 85, st. th. og Østerbro 92, 1. th.	

Jf. vedtægterne § 22 afgår bestyrelsen hvert år, hvorfor ovenstående bestyrelse er på valg igen i 2018.

Der var genvalg til Karina Jensen og nyvalg til følgende:

Jonas Møller                    ejer af Østerbro 94, st. tv.

Suppleanterne er herefter følgende:

Karina Jensen                    ejer af Islandsgade 9, 2. tv.

Jonas Møller                    ejer af Østerbro 94, st. tv.

Jf. vedtægterne § 22 afgår suppleanterne hvert år, hvorfor ovenstående suppleanter er på valg igen i 2018.

## 7. Valg af revisor.

Der var genvalg af Kvist og Jensen, statsautoriserede revisorer A/S.

## 8. Eventuelt.

Et medlem foreslog at oprette en Facebookgruppe, således at alle fik påmindelse når der bliver slået noget op fra foreningen, da der har været meget aktivitet på foreningens Facebookside. Dette opfattes dog som envejskommunikation, hvorfor det ville fungere godt med både en Facebookgruppe og -side. Dette tog bestyrelsen til efterretning.

Dirigenten hævede 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."

## Thomas Helgason

Dirigent

På vegne af: DEAS A/S

Serienummer: CVR:20283416-RID:40840272

IP: 194.255.14.130

2017-04-27 13:41:22Z

NEM ID 

## Andreas Slavensky

Formand

På vegne af: E/F Østerport

Serienummer: PID:9208-2002-2-538455984689

IP: 85.191.190.233

2017-05-05 06:05:12Z

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](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>