

REFERAT

E/F Østerport – ordinær generalforsamling

Mødested: DEAS A/S, Skibbrogade 5, 9000 Aalborg
Mødedato: 9. september 2020, kl. 18.00
Fremmødte: Der var repræsenteret 24 af foreningens 186 lejligheder, repræsenterende 1.280 af ejendommens i alt stemmeberettigede 10.000 fordelingstal.

Niklas Sørensen og Natasja Batsberg fra DEAS A/S deltog.

Dagsorden

1. Valg af dirigent og referent
2. Anlæggelse af årsberetning for det seneste år
3. Forelæggelse til godkendelse af regnskab med påtegning af revisor
4. Forelæggelse til godkendelse af budget for indeværende regnskabsår
5. Indkomne forslag
 - A. Forslag stillet om, at der nedsættes en gruppe til at håndtere "projekt altaner" (Se bilag A)
 - B. Forslag stillet om at buske omkring beskyttelsesrummene klippes ind (Se bilag B)
 - C. Forslag stillet om etablering af haver på garager mv. (Se bilag C)
 - D. Forslag stillet om portautomatik på garageporte (Se bilag D)
 - E. Forslag stillet om finansiering af underskud efter renovering af trappeopgange (Se bilag E)
 - F. Forslag stillet om ændring af §19
6. Valg af 5 bestyrelsesmedlemmer og 2 suppleanter
7. Valg af revisor
8. Eventuelt

1. Valg af dirigent og referent

Bestyrelsen foreslog Niklas Sørensen fra DEAS A/S som dirigent. Forslaget blev enstemmigt vedtaget.

Bestyrelsen foreslog Natasja Batsberg fra DEAS A/S som referent, hvilket 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. I forlængelse heraf gjorde dirigenten opmærksom på, at forslag F ikke kan vedtages ved denne generalforsamling, da 2/3 af foreningens medlemmer ikke er fremmødt. Hvis 2/3 af de fremmødte stemmer for forslaget vil det tages med på en ekstraordinær generalforsamling.

2. Anlæggelse af årsberetning for det seneste år

Formanden Anders Kristensen fremlagde bestyrelsens beretning.

Der fremkom enkelte afklarende spørgsmål fra forsamlingen under bestyrelsens beretning. Herefter blev beretningen taget til efterretning. Beretningen er vedlagt dette referat som bilag.

3. Forelæggelse til godkendelse af regnskab med påtegning af revisor

Niklas Sørensen fra DEAS A/S fremlagde årsregnskabet for 2019.

Regnskabet viste et resultat på kr. 366.853, hvor 200.000 kr. overført til borebiller og 250.000 kr. overført til hensættelser til trapperenovering, hvilket resulterer i at 83.147 kr. overføres fra foreningens egenkapital, som herefter udgjorde kr. 344.694.

Dirigenten præsenterede aktiverne og passiver for foreningen. Skyldige omkostninger vedr. regnskab 2019, når det er udgifter man ved, som vil komme på den anden side af regnskabskæring – fx revisor.

Årsregnskabet blev herefter enstemmigt godkendt.

4. Forelæggelse til godkendelse af budget for indeværende regnskabsår

Niklas Sørensen fra DEAS A/S gennemgik bestyrelsens budgetforslag for 2020. Dirigenten forklarede, at der ville ske stigning i E/F-bidrag, som vil starte pr. 1. oktober 2020.

Det budgetterede overskud hensættes med det formål, at der er penge til at udbedre det, som står på foreningens vedligeholdelsesrapport.

Der fremkom enkelte afklarende spørgsmål fra forsamlingen.

5. Indkomne forslag

Til generalforsamlingen blev der præsenteret følgende seks forslag:

- A. Forslag stillet om, at der nedsættes en gruppe til at håndtere "projekt altaner" (Se bilag A)
- B. Forslag stillet om at buske omkring beskyttelsesrummene klippes ind (Se bilag B)
- C. Forslag stillet om etablering af haver på garager mv. (Se bilag C)
- D. Forslag stillet om portautomatik på garageporte (Se bilag D)
- E. Forslag stillet om finansiering af underskud efter renovering af trappeopgange (Se bilag E)
- F. Forslag stillet om ændring af §19

Forslagenes indhold var udsendt sammen med indkaldelsen.

Forslag A) Forslag stillet om, at der nedsættes en gruppe til at håndtere "projekt altaner" (Se bilag A)

Kirsten Neve (Finlandsgade 6, 3. tv.) motiverede sit forslag om at nedsætte en gruppe til at håndtere "projekt altaner". Hun påpegede, at det er et større projekt med mange opgaver, hvorfor en gruppe med fordel bør laves.

Dirigenten nævnte, at der ikke stemmes om forslaget, men i stedet drøftes om der er stemning for at der laves en gruppe.

Bestyrelsen tilføjede, at de har brug for at se projektet fra andre vinkler.

Gruppen blev som følgende:

- Kirsten Neve (lejl. Finlandsgade 6, 3. tv.)
- Mark Wesenberg (lejl. Islandsgade 3, 1. th.)
- Dennis Bak Knattrup (lejl. Finlandsgade 4, 3. tv.).

En del af bestyrelsesmedlemmer vil gå med i gruppens indledende arbejde, da de har diverse materialer vedrørende projektet ved tidligere håndtering.

Forslag B) Forslag stillet om at buske omkring beskyttelsesrummene klippes ind (Se bilag B)

Dirigenten gjorde opmærksom på, at forslaget ikke stemmes om, men i stedet drøftes.

Efter forsamlingens drøftelse omkring forslaget, blev det besluttet, at bestyrelsen arbejder videre med forslaget, hvor de undersøger, hvad det vil koste. Efter indhentet tilbud vil der tages stilling til forslaget.

En ejer gjorde opmærksom på, at der i vedligeholdelsesplanen står, at bunkerne fjernes i 2028.

Forslag C: Forslag stillet om etablering af haver på garager mv. (Se bilag C)

Dirigenten gjorde opmærksom på, at der ikke stemmes om forslaget grundet manglende tilbud heraf. Ved forslag til afstemning, skal prisoverslag, samt finansiering medsendes.

Derfor bliver forslaget drøftet blandt forsamlingen.

Bestyrelsen gjorde opmærksom på, at det tidligere blev nedstemt ved renovation af garagerne.

Blandt forsamlingen var ejere enige i forslaget, men flertallet var imod, hvorfor bestyrelsen ikke arbejder videre med dette.

Bestyrelsen gjorde opmærksom på, at der i forvejen er rådighed og plads i cykelkælderen til cykler. Det er beboernes eget ansvar at anvende de pladser, som er, hvor der er lavet fire store cykelskurer.

Bestyrelsen påpeger, at hvis vejen til placering af cykler skaber udfordringer, så vil bestyrelsen gerne tage dette med videre.

Bestyrelsen opfordrer til, at ejerne sørger for, at de ubrugte cykler fjernes, så de ikke tager pladsen. Ved næste nyhedsbrev vil bestyrelsen sørge for, at denne opfordring kommer med.

Forslag D) Forslag stillet om portautomatik på garageporte (Se bilag D)

Forslaget blev motiveret af forslagsstiller. Det ene forslag indebar at lægge strøm ind sammen med en ny port, hvor det andet forslag var en ny port uden indlagt strøm.

Her blev det nævnt, at det i fremtiden vil være en fordel med indlagt strøm i takt med stigende brug af el-biler. En ejer blandt forsamlingen tilføjede, at selvom der lægges strøm ind i garagerne, vil det ikke kunne oplade elbiler, da strømmen ikke kan trække det.

Dirigenten præsenterede, at hvis forslaget vedtages, vil det være omkring 110.000 kr., som skal tages fra foreningens indtægter. Dette skyldes, at hvis man anvender lejeindtægterne på garagerne, så mangler beløbet i foreningens indtægter. Ved budget 2021 vil det skulle vurderes, om det er E/F bidraget, som skal hæves.

Efter drøftelse af forslaget blandt forsamlingen, satte dirigenten forslaget til skriftlig afstemning.

Dirigenten præsenterede, at 3 ejere stemte for og 21 ejere stemte imod.

Forslaget blev derfor ikke vedtaget.

Forslag E) Forslag stillet om finansiering af underskud efter renovering af trappeopgange (Se bilag E)

Renovering af bagtrappeopgangene er afsluttet, og resultatet viser et underskud på 300.000 kr. Bestyrelsen forklarer, at underskuddet skyldes, at el også blev lagt ind sammen med løsningen. Det oprindelige projekt var at male bagtrapperne, hvorfor det hovedsageligt blev dyrere en forventet, grundet den yderligere løsning med el.

Bestyrelsen foreslår, at der sker en engangsopkrævning for at dække underskuddet. Alternativet er at tage af foreningens egenkapital, hvorefter foreningen vil få en negativ egenkapital, hvilket ikke vurderes som den bedste løsning.

Sammen med forslaget er fremsendt bilag, hvor man kan se ekstraopkrævningen for den enkelte ejer.

Dirigenten satte forslaget til skriftlig afstemning.

Dirigenten præsenterede, at 24 ejere stemte for.

Forslaget blev enstemmig vedtaget.

Forslag F) Forslag stillet om ændring af §19

Dirigenten præsenterede igen, at forslaget ikke kunne vedtages, da der ikke var 2/3 fremmødte af foreningens medlemmer. Dirigenten forklarede, at forslaget kan sættes til afstemning, hvor det tages med videre til en ekstra ordinær generalforsamling, hvis 2/3 af de fremmødte stemmer for.

En ejer gjorde opmærksom på, at der til forslaget omkring ændring i vedtægten for §19, manglede at fremgå forhold om indkaldelsesfristen. På den ekstraordinære generalforsamling vil indkaldelsesfristen fremgå af forslaget.

Dirigenten satte forslaget til afstemning ved håndsoprækning og det blev enstemmigt vedtaget. Forslaget vil derfor overgå til en ekstraordinær generalforsamling.

6. Valg af 5 bestyrelsesmedlemmer og 2 suppleanter

Alle bestyrelsesmedlemmer og suppleanter var på valg for en 1-årig periode.

Anders Kristensen, Sebastian Jensen og Nikolaj Diederichsen modtog genvalg. Bestyrelsesmedlemmer Karina Jensen og Lars Hansen ønskede ikke at modtage genvalg.

Suppleanter Andreas og Esben blev valgt som bestyrelsesmedlemmer.

Camilla Andersen blev valgt som suppleant.

Dirigenten gør opmærksom på, at selvom Camilla Andersen bor på samme adresse som et bestyrelsesmedlem, godkendes dette jf. vedtægterne.

Dennis Knattrup (Finlandsgade 4, 3. tv.) blev valgt som suppleant.

Bestyrelsen er herefter således sammensat:

Anders Agerbo Kristensen (formand)	ejer af Islandsgade 15, 3. th.	(på valg i 2021)
Sebastian Andre Jensen	ejer af Islandsgade 5, 2. tv.	(på valg i 2021)
Nikolaj Lyngholm Diederichsen	ejer af Islandsgade 3, 2. tv.	(på valg i 2021)
Andreas Søndermølle Gundersen	ejer af Østerbro 94, 2. th.	(på valg i 2021)
Esben Skov	ejer af Finlandsgade 6. 1. tv	(på valg i 2021)
Suppleant Camilla Andersen	ejer af Islandsgade 3, 2. tv.	(på valg i 2021)
Suppleant Dennis Knattrup	ejer af Finlandsgade 4, 3. tv.	(på valg i 2021)

7. Valg af revisor

Kvist & Jensen blev genvalgt.

8. Eventuelt

Bestyrelsen drøftede omkring lån ved projekter. Emnet blev drøftet, hvor flere beboer gav udtryk for, at de ikke synes om at låne penge, hvis foreningen i forvejen har pengene til rådighed.

En ejer nævnte, at det vil være en god idé at få en afløser til foreningens vicevært ved ferie eller lignende. Bestyrelsen sørger for at arbejde videre med, hvem der skal kontaktes ved sådanne situationer.

Emnet omkring vedligeholdelse og cykelskure blev præsenteret at et medlem. Der er ved at blive indkøbt cykelstativer, som passer, fortæller bestyrelsen. Bestyrelsen vil snakke med vicevært omkring manglende maling ved port.

En ejer bragte emnet omkring elbil op, og mente at der skal være fokus på at få ladestationer op i gården udenfor. Det kommer ikke til at koste noget for foreningen i forhold til selve opladningen. Det er en aftale, som laves med et eksternt firma, som sørger for at opstille lade standere. Et andet medlem gav udtryk for, at det er en god ide med dette, så længe det ikke belaster foreningen. Bestyrelsen tilsluttede sig ideen, men gjorde opmærksom på, at det også kan give nogle andre udfordringer. Hvis mange beboer får elbiler, kan der være risiko for kø ved lade stationer.

En ejer påpegede, at tørrekælderen bruges til mange private genstande. Bestyrelsen gjorde opmærksom på, at der er ledige kælderrum til udlejning.

Ude foran dørene ligger der cigaret skodder, som ikke pynter på foreningens indtryk. Bestyrelsen gjorde opmærksom på, at dette vil blive medtaget i næste nyhedsbrev.

En ejer ønskede, at nyhedsbrevets informationsniveau i fremtiden bliver bedre. Ejeren henviste også til, at brugen af Facebookgruppen med fordel kan anvendes hyppigere. Facebookgruppen hedder "Ejerforeningen Østerport" og er en offentlig side.

Da ikke flere ønskede ordet, hævede 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 registereret, og informationerne er listet herunder.

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

Niklas Sørensen

Dirigent

På vegne af: DEAS A/S

Serienummer: CVR:20283416-RID:25331433

IP: 217.195.xxx.xxx

2020-09-23 06:07:45Z

NEM ID 

Anders Agerbo Kristensen

Formand

Serienummer: PID:9208-2002-2-506440034143

IP: 77.243.xxx.xxx

2020-09-23 07:33:50Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: 6BLBK-7165W-FXX0F-NZ2LK-3KUVV-KIH87

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>