

Referat fra ordinær generalforsamling i E/F Sonnesgade 15-19

År 2019, den 21. maj, kl. 18.00, afholdtes ordinær generalforsamling i E/F Sonnesgade 15-19 på adressen Skanderborgvej 277, 1. sal, Blok 1, 8260 Viby J.

Der var følgende dagsorden:

1. Valg af dirigent og referent
2. Bestyrelsens beretning for det senest forløbne år
3. Forelæggelse af årsregnskabet med revisors påtegning til godkendelse
4. Forelæggelse af vedligeholdelsesplan for ejendommen til godkendelse
5. Indkomne forslag
6. Forelæggelse af budget til godkendelse
7. Valg af formand til bestyrelsen i lige år (punktet udgår)
8. Valg af andre medlemmer til bestyrelsen
9. Valg af suppleanter til bestyrelsen
10. Valg af revisor
11. Eventuelt

Ad 1 – Valg af dirigent og referent

Formanden Stephanie De Fontenay (SDF) bød velkommen til aftenens generalforsamling.

Som dirigent blev valgt: Eva Brandt (EBT), Newsec.

Som referent blev valgt: Connie Nedergaard, Newsec

Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indvarslet og beslutningsdygtig i henhold til vedtægternes bestemmelser.

Der var repræsenteret 17 ejere, heraf 1 ved fuldmagt. I fordelingstal var repræsenteret 560/1.000.

Ad 2 – Bestyrelsens beretning for det senest forløbne år

Formanden Stephanie De Fontenay fremlagde bestyrelsens beretning, som vedlægges nærværende referat.

Beretningen blev taget til efterretning.

Ad 3 – Forelæggelse af årsregnskab med revisors påtegning til godkendelse

Dirigenten gennemgik årsregnskabet for året 2018, som viste et overskud på kr. 18.859,-. Overskuddet blev overført til egenkapitalen, der herefter inklusive grundfond udgør kr. 126.401,-.

SDF fremlagde, at man i 2017 reelt har betalt for meget i forsikring. Foreningen har medio 2018 skiftet til Codan Forsikring, hvilket har givet en besparelse. Derudover har foreningen opnået en besparelse på elforbrug er efter skift af leverandør, bl.a. grundet nedsættelse af den rene elpris på 20%.

EBT forklarede, at vaskeriregnskabet efter aftale med bestyrelsen, er omposteret fra resultatopgørelsen til balancen. Dette er gjort for at skabe større gennemsigtighed i vaskeriregnskabet.

SDF fremlagde, at udgifterne i forbindelse med reparation af bagtrappen ikke indgår i regnskabet, idet udgiften er posteret på byggekreditten.

Skyldige poster på kr. 20.643,- indeholder tilbagebetaling i forbindelse med varmeregnskab fra 2015. Bestyrelsen ønsker, at dette bliver afregnet i 2019 og ønsker i den forbindelse oplyst, hvilke ejere, der har varmepenge til gode.

Efter gennemgang af regnskabet gav generalforsamlingen til kende, at regnskabet ikke synes at være gennemskueligt. Der var følgende kommentarer til regnskabet:

I regnskabet under note 6 fremgår det, at foreningen har optaget 4 forskellige fælleslån. Bestyrelsen og generalforsamlingen ønsker note, der viser størrelse og løbetid på de respektive lån samt en udspecificering over, hvad de enkelte lån dækker.

Herunder ønsker bestyrelsen også en oversigt over, hvor mange lån, der er udbetalt samt en oversigt over restgæld, løbetid og andel (i fordelingstal) der har lån tilbage.

Bestyrelsen opfordrede Newsec til gå i dialog med foreningen, såfremt man er i tvivl om, hvor poster skal bogføres eller er i tvivl omkring fælleslån i øvrigt.

Årsregnskabet blev herefter ikke godkendt.

Generalforsamlingen ønskede på baggrund af ovennævnte, at der udarbejdes et nyt og overskueligt regnskab. Bestyrelsen vil på et kommende bestyrelsesmøde præcisere, hvilke poster, der ønskes korrigeret eller forklaret i en note i regnskabet. EBT bedes inden for en uge klarlægge, hvornår bestyrelsen kan forvente, at et nyt regnskab kan foreligge.

Når nyt og korrigeret regnskab foreligger indkaldes til ekstraordinær generalforsamling. Denne ønskes afholdt ikke senere end 1. august 2019.

Ad 4 – Forelæggelse af vedligeholdelsesplan for ejendommen til godkendelse

Formanden gennemgik vedligeholdelsesplan for ejendommen, herunder de tilføjelser, som bestyrelsen mener er presserende arbejder. Herunder kr. 10.000,- til vedligeholdelse af bagtrappeopgange, som finansieret fra byggelånet.

Jf formandens beretning er der de næste 6 år budgetteret med kr. 200.000,- til udskiftning af vandinstallationer. Der er ingen finansiering til dette. Det er bestyrelsens indstilling, at dette arbejde ikke igangsættes før finansieringsplan er på plads.

Der var spørgsmål til tagets tilstand. Hertil blev det oplyst, at ejendommen fik nyt tag samt undertag i 2003. Der har ikke været en nylig vurdering. Brian Aistrup orienterede, at han tjekkede taget sidste år, hvor det så fint ud. Taget var tæt, der var ingen fugt, og der var god ventilation.

Vedligeholdelsesplanen blev taget til efterretning.

Ad 5 – Indkomne forslag

Der var følgende indkomne forslag:

5a - Drøftelse om plads til barnevogne

Forslag stillet af Steffen Just.

Forslag blev trukket, da behovet ikke længere er aktuelt.

5b - Beslutning om indretning af depotrum til de lejligheder der mangler

Forslag stillet af Brian Aistrup.

Der er i dag kun 24 kælderrum, hvilket betyder, at der ikke er ét til alle lejligheder. Der var således forslag til at inddrage cykel- og tørreplads, så alle lejligheder kan få et kælderrum.

SDF oplyste, at der dags dato ikke er venteliste til kælderrum.

Efter drøftelse blev forslaget trukket, idet det fremgik, at der ikke er behov for flere kælderrum på nuværende tidspunkt.

5c - Beslutning om tilføjelse til vedtægter for Ejerforeningen Sonnesgade 15-17-19 Århus § 15, tilføjes som stk. 6:

Forslag stillet af Brian Aistrup.

Forslag om tilføjelse til vedtægter for Ejerforeningen Sonnesgade 15-17-19, Århus §15, tilføjes som stk. 6:

"Bestyrelsen kan beslutte, at der i forbindelse med udførelse af vedligeholdelses- og/eller forbedringsarbejder skal være mulighed for at dette gennemføres ved fællesarbejde, herunder eksempelvis ved fælles have-/arbejdsdage. I forbindelse med bestyrelsens beslutning om fællesarbejde kan bestyrelsen vedtage et engangsbeløb, der skal betales af de medlemmer, der enten ikke deltager selv, ved en fra medlemmets husstand eller ved en lejer. Engangsbeløbet kan dog højst udgøre medlemmets andel af den besparelse, der opnås ved fællesarbejdet. Betaling af engangsbeløbet sker efter bestyrelsens anvisning og er pligtig pengeydelse."

SDF orienterede, at hun har talt med en juridisk rådgiver hos EjendomDanmark omkring nærværende, som udtaler, at det er en gråzone at bevæge sig ud i. Man har således ingen arbejdsforpligtelse i en ejerforening. Principielt kan man godt vedtage forslaget, såfremt samtlige ejere stemmer for forslaget. Såfremt en fremtidig ny ejer, modsiger sig, kan foreningen ved en domstol blive dømt til at betale alle tilbage, som er blevet opkrævet et sådan beløb.

Efter drøftelse blev der stillet ændringsforslag således at punktet i stedet indskrives i husordenen:

Generalforsamlingen stiller forslag til tilføjelse af nyt punkt 4 i husorden under overskriften Fælles have/-arbejdsdage.

"Såfremt man ikke ønsker eller ikke har mulighed for at deltage i en planlagt fælles have/-arbejdsdag, opfordres man til at indbetale kr. 200,- til foreningens driftskonto ."

Ændringsforslaget blev enstemmigt vedtaget.

5d - Forslag til checkliste og opgavefordeling

Forslaget var stillet af Brian Aistrup, som fremlagde, at checklisten og opgavefordelingen er fremlagt for at vise selve systemet i en opgavefordeling.

Efter drøftelse var generalforsamlingen positive over, at der blev udarbejdet en liste – et årshjul – med de opgaver, som bør løftes i ejerforeningen. Herunder kunne tanken være, at bestyrelsen indkalder til 4-5 fælles have/-arbejdsdage.

Ændringsforslag stillet af generalforsamlingen:

Generalforsamlingen pålægger bestyrelsen, at denne udarbejder et årshjul med opgavebeskrivelse, der passer til årstiden. Der indkaldes til have/-arbejdsdage på fastlagte dage hvert år.

Ændringsforslaget blev enstemmigt vedtaget.

Ad 6 – Forelæggelse af budget til godkendelse

Dirigenten gennemgik budgettet for året 2019, som indebar en stigning i fællesudgifterne på kr. 36.000,-.

SDF fremlagde, at da forsikringen (Codan) fastholder stigning på 50% pr. 1.7. 2019, skal budgettal for denne hæves med 25%. Tilsvarende beløb fratrækkes vedligehold og forbedringer.

Der var ingen stemmer imod. Budgettet blev vedtaget med tilbagevirkende kraft pr. 1. januar 2019. Reguleringen vil ske pr. 1. juli 2019.

Ad 7 – Valg af formand til bestyrelsen i lige år (punktet udgår)

Punkt udgår, da formand vælges i lige år.

Ad 8 – Valg af andre medlemmer til bestyrelsen

Som bestyrelsesmedlemmer var Frank Rasmussen og Jacob Graugaard på valg for to år.

Jacob Graugaard var villig til genvalg. Som bestyrelsesmedlemmer stillede Frank Rasmussen og Mathias Madsen op. Begge blev valgt ved fredsvalg.

Herefter ser bestyrelsen således ud:

Bestyrelsesformand Stephanie De Fontenay	på valg 2020
Bestyrelsesmedlem Erik Laursen	på valg 2020
Bestyrelsesmedlem Jacob Graugard	på valg 2021
Bestyrelsesmedlem Mathias Alexander Madsen	på valg 2021

Ad 9 – Valg af suppleanter til bestyrelsen

Som suppleant blev valgt Brian Aistrup som 1. suppleant og Frank Rasmussen som 2. suppleant. Begge blev valgt for et år.

Ad 10 – Valg af revisor

Allan Morell blev genvalgt som revisor.

Ad 11 – Eventuelt

Under eventuelt blev følgende emner drøftet:

- Må cykelstativerne i kælderens blive fjernet? Generalforsamlingen tilkendegav, at der skal findes en anden løsning til cyklerne, før de nuværende stativer fjernes.
- Kan der etableres en rampe til cykler? SDF orienterede, at dette tidligere er blevet undersøgt, da man også har behovet i forhold til barnevogne. Desværre kan det ikke lade sig gøre.
- Det er hensigten, at kompostbunken bliver fjernet, så snart hækken er klippet. Bestyrelsen sætter punktet på til næste hoveddag, således de, der har mulighed, kan hjælpe med at fjerne kompost. Dette gøres inden der bestilles afhentning.
- Der var spørgsmål til planer for den fremtidige trafikføring ved Godsbanen. SDF orienterede, at det forventes, at der tidligst vil ske noget i 2030. Intet er besluttet endnu.
- Der var opfordring til, at referaterne fra bestyrelsesmøderne opdateres på foreningens hjemmeside. Dette blev taget til efterretning.

Dirigenten afsluttede herefter generalforsamling kl. 20.30 og takkede for god ro og orden.

Nærværende referat er underskrevet digitalt af formand for bestyrelsen og dirigenten. Som dokumentation for digital signering, henvises til særskilt dokument vedhæftet nærværende referat.

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

Stephanie Nyc le Sage de Fontenay

Bestyrelsesformand

PID: 9208-2002-2-507183263866

Tidspunkt for underskrift: 26-06-2019 kl.: 09:14:47

Underskrevet med NemID

NEM ID

Eva Brandt Sørensen

Dirigent

RID: 78292499

Tidspunkt for underskrift: 26-06-2019 kl.: 09:25:56

Underskrevet med NemID

NEM ID

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at www.esignatur.dk.

This document has esignatur Agreement-ID: 9160e275QSZx23609793