



Referat af ordinær generalforsamling i Ejerforeningen Sonnesgade 15-17-19

Dato: 24. juni 2020, kl. 17.00

Deltagere:

Deltagende ejere/fordelingstal:

7 ejere, heraf 1 ved fuldmagt / fordelingstal 232/1.000

Øvrige deltagere:

Karin Vestergaard, BOLIQ Ejendomsadministration ApS (KVG)

Referent: Karin Vestergaard

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 til godkendelse.
5. Forslag jf. vedtægtens § 4.
6. Forelæggelse af budget til godkendelse.
7. Valg af formand i lige år.
8. Valg af medlemmer til bestyrelsen.
9. Valg af revisor.
10. Eventuelt.

1. Valg af dirigent og referent.

KVG blev valgt til dirigent og referent.

KVG konstaterede herefter, at generalforsamlingen var lovligt indvarslet og beslutningsdygtig, dog bliver generalforsamlingen afholdt for sent jf. vedtægterne, på grund af Corona.

2. Bestyrelsens beretning for det senest forløbne år.

Formanden gennemgik årets beretning, som er vedlagt referatet.

Beretningen blev taget til efterretning.

3. Forelæggelse af årsregnskab, med revisors påtegning til godkendelse.

KVG gennemgik kort regnskabet for 2019, som er udarbejdet af ejerforeningens tidligere administrator Newsec, og formanden kunne svare på de få spørgsmål, der var til regnskabet. Kr. 7.718 under vedligeholdelse burde være medtaget under projekter, fejl fra Newsecs side, øvrige udgifter og indtægter under projekt, er beløb fra 2018, hvor Newsec havde lavet fejl i fælleslånene, og som blev udbetalt i 2019.

Regnskabet for 2019 blev herefter godkendt.

4. Forelæggelse af vedligeholdelsesplan til godkendelse.

Formanden gennemgik kort den opdaterede vedligeholdelsesplan, som er en fremskrivning planen, som blev udarbejdet tilbage i 2014.

I 2020 skal der eftersets tagreder, fordøre lakeres, bagdøre males, nye vandrør (se under punkt 5B).

Vedligeholdelsesplanen blev taget til efterretning.

5. Forslag jf. vedtægtens § 4.

5A: Tiltrædelse af advokatbistand omkring dialog med kommende nabo.

Formanden fortalte kort omkring den dialog, der indtil videre har været med den kommende nabo omkring byggeriet på nabogrunden, bl.a. køb af noget af ejerforeningens grund og fældning/trimning af de store træer mod nabogrunden.

Ejerforeningen kan sige nej, til hans forslag, men bestyrelsen kender ikke hvilken rettigheder de har omkring træerne, som alle vil beholde. Ved et hegnssyn kan der oplyses rettigheder/regler omkring træerne, men bestyrelsen ønsker hjælp til at kende reglerne omkring afstande m.m., og vil gerne være godt klædt på til opgaven.

Bestyrelsen vil kæmpe for at beholde både jord og træer.

Bestyrelsen er ved at indhente tilbud fra Advokatfirmaet Abel & Skovgaard Larsen.

Forslaget kom til afstemning, og blev enstemmigt vedtaget. Bestyrelsen kan bruge op til kr. 30.000 til advokat hjælp i 2020.

5B: Tilknytning af byggesagkyndig til vurdering af omkostning ved udskiftning af vandrør i hele ejendommen.

Vandrørene skal skiftes inden for den nærmeste fremtid.

Bestyrelsen ønsker at tilknytte en byggesagkyndig til at lave en forundersøgelse, indhente tilbud på arbejdet, samt gennemgå samtlige lejligheder, så foreningen – og ejeren selv - kender alt der skal laves i den enkelte lejlighed, og omkostningen hertil.

Bestyrelsen foreslår, at omkostning - op til kr. 20.000 - tages fra grundfonden.

Forslaget kom til afstemning, og blev enstemmigt vedtaget.

5C: Forslag om nyt cykelskur i baggården.

Stephanie, lejl. 30, fortalte om interessen for et nyt cykelskur, da der er parkeringsproblemer for barnevogne og klapvogne, efter flere har fået børn i ejendommen. Et skur kan give mere plads til disse i kælderen, når cyklerne flyttes herfra.

Der blev talt om fordele og ulemper, og omkring pladsmangle både i kælderen, men også pladsen til et nyt cykelskur, som vil tage plads på grunden.

Umiddelbart var der ikke stemning herfor, men alle var enige om, at der er et problem.

Der var derfor enighed om:

Bestyrelsen henstiller til ejerne, at der opretholdes disciplin og overbærenhed ved parkering af cykler, og barne/klapvogne – vis hensyn til alle!

Fremadrettet skal der laves min. 1. cykeloprydning om året.

5D: Gyngestativ i baggård ved æbletræ.

Stephanie, lejl. 30, synes at der mangler en legeplads til de efterhånden mange børn. Der er langt til den nærmeste offentlige legeplads.

Flere mente, at der manglede plads på grunden, og at flere nød de få solspots der var. Prisen vil være i omegnen af kr. 10.-12.000 excl. prisen for faldunderlag.

Forslaget kom til afstemning, og 3 stemte nej, 2 stemte blank, og 2 stemte for.

Forslaget blev derfor nedstemt.

Der henstilles til bestyrelsen om at undersøge muligheden for en legeplads/gyngestativ – pris, mulighed, plads m.m.

5E: Udlejning af pulterrum på loftet.

Forslaget kom fra Brian, lejl. 11, som forklarede grunden til forslaget. Der er mange tomme rum på lofterne, og at er en vis interesse for at benytte dem. Der er i kælderen 24 rum til 30 lejligheder, så nogen har deres rum på loftet.

Alle har krav på et pulterrum, og det kan ejerforeningen tilbyde dem.

Bestyrelsen oplyste, at der pt. var 2 på venteliste til et rum i kælderen, og mente ikke at det viste en store interesse for ekstra pulterrum, selvom der er 7-8 rum på loftet pr. opgang.

Bestyrelsen har overblik over, hvilke ejere der har hvilket rum.

Forslaget kom til afstemning og 6 stemte imod og 1 for.

Forslaget blev derfor nedstemt.

6. Forelæggelse af budget til godkendelse.

KVG gennemgik kort det fremsendte budget for 2020, som viste en mindre stigning i fælleudgifterne, som primært skyldes en stigning i udgiften til forsikring og vedligeholdelse herunder en udgift på kr. 25.000 til nye radiator målere. Udgiften til advokat på kr. 30.000 tages af egenkapitalen.

Budgettet for 2020 blev enstemmigt vedtaget, og det nye ejerforeningsbidrag opkræves første gang pr. 1. august 2020 med tilbagevirkende kraft til 1. januar 2020.

7. Valg af formand i lige år.

Stephanie de Fontenay blev genvalgt for en 2-årig periode.

Erik Laursen blev genvalgt for en 2-årig periode, og Brian Aistrup blev valgt for en 1-årig periode.

Sune Christensen blev valgt til suppleant.

Bestyrelsen består herefter af følgende:

Stephanie de Fontenay (formand)	Valgt for 2 år i 2020
Erik Laursen	Valgt for 2 år i 2020
Brian Aistrup	Valgt for 1 år i 2020
Jacob Graugaard	Valgt for 2 år i 2019

Sune Christensen blev valgt til suppleant.

9. Valg af revisor.

Uffe de Fontenay blev valgt som revisor for en 1-årig periode.

10. Eventuelt.

Der blev spurgt til referater fra bestyrelsesmøder og generalforsamlinger på ejerforeningens hjemmeside. Formanden oplyste, at det tidligere var besluttet, at de ikke skulle op på grund af tidsmangel, og at alle ejerne får disse sendt direkte på mail efter møderne, så de kan følge med.

Ejendommen fylder 100 år i 2020, så det vil være en god ide med lidt hygge og social samvær for at fejre den.

Bestyrelsen er lidt uskikker på hvilken opgaver viceværtten laver, og hvem der laver hvad på årshjulet. Brian følger op med vicevært Max, så han overholder den aftale der er indgået.

Bestyrelsen oplyste, at der ikke kommer gule striber, hvor man ikke må holde.

Når byggeriet begynder på nabogrunden, bør der tages billeder lejlighederne og af bygning, så evt. skader kan dokumenteres.

Bestyrelsen blev spurgt til, at der var kontakt til øvrige naboer omkring det kommende byggeri? Hertil var svaret nej, da kommunen pt. kun har givet en forhåndsgodkendelse, så de afventer at sagen kommer i høring. (Bygherren mangler stadig at aflevere materiale til kommunen, senest er han rykket den 20. april 2020.)

Hvis ens aconto vand og varmebidrag er for højt, ud fra de seneste vand/varmeregnskaber, kan den enkelte ejer kontakte BOLIQ og få bidragene sat ned, til nuværende forbrug.

Generalforsamlingen blev afsluttet kl. 19.15.



Karin Vestergaard
Referent & dirigent

oooo0000oooo



Stephanie de Fontenay
formand

2019 har på mange måder været et godt år for Ejerforeningen Sonnesgade 15-17-19. Bestyrelsen har siden sidste generalforsamling afholdt 6 bestyrelsesmøder samt et antal møder vedrørende vores nye nabo i Sonnesgade 13. Jeg vil gerne rette en stor tak til bestyrelsen for deres arbejde over året og især deres velvillighed til at deltage i møder med kort varsel. Siden april måned har møderne, grundet Covid19, været afholdt virtuelt, med god succes.

Bestyrelsen har haft flere små projekter i gang siden sidste generalforsamling. Blandt andet traf bestyrelsen beslutning om ansættelse af nyt parkeringsfirma, Q-Park, beslutning om og installation af fibernet i ejendommen, beslutning om og udbetaling af for meget indfriet lån på Lån 3 – diverse projekter, tegning af nyt forsikringselskab grundet præmiestigning hos CODAN, ansættelse af vicevært, kontakt til nye ejere af Sonnesgade 13 samt igangsættelse af udskiftning af varmemålere i de enkelte lejligheder.

Den største opgave vi som bestyrelse stod overfor, var dog at komme i mål med en tilfredsstillende løsning hos Newsec efter deres opkøb af Salling Ejendomsadministration. Det stod hurtigt klart i efteråret 2018 at Newsec ikke var i stand til at servicere os, på samme måde, som vi havde oplevet at Salling Ejendomsadministration gjorde og efter deres mangelfulde opgaveløsning i forbindelse med regnskabsudarbejdelse og generalforsamling i 2019 blev det besluttet at finde et nyt administrationselskab. Beslutningen endte på glædeligvis med at blive Boliq. Det har ikke været nogen hemmelighed at bestyrelsen ikke har været tilfreds med Newsec's måde at løse opgaver på og det har været en lang kamp, som desværre ikke ser ud til at være slut endnu, blandt andet fordi vi ikke har modtaget al vores materiale fra Newsec endnu, selvom vores aftale ophørte d. 31. december 2019. Boliq har kæmpet en brav kamp for os og vil gøre deres bedste for at vi får udleveret resterende materiale snarest muligt.

Udover opgaven med overgangen til nyt administrationselskab har bestyrelsen siden marts måned også været i løbende kontakt med vores nye nabo i Sonnesgade 13. Firmaet Markholt og Rand har købt grunden og ønsker at opføre et boligbyggeri på 4 etager. I den forbindelse har de udvist interesse for at få vores træer fældet eller beskåret kraftigt, ligesom de har forespurgt på en løsning, hvor de anvender vores grund til eventuel brandredning eller opkøber et stykke af vores jord. Dialogen med naboen har været intens og der har været afholdt møder og mange og lange mailudvekslinger om de førnævnte emner. Da ingen i bestyrelsen føler sig hjemme i lovgivningen stiller vi også et forslag på denne generalforsamling om at antage juridisk bistand til håndtering af disse emner.

Økonomisk set har det været et ganske fornuftigt år for vores forening, hvor der ikke har været store uforudsete omkostninger og jeg synes det viser at vi som bestyrelse har indfriet vores mål om en stabil drift og en økonomisk sund forening. De ekstraordinære indbetalinger fra 2018 og 2019 vil det være op til jer som ejere at beslutte, hvordan de skal forvaltes, men vi som bestyrelse fremsætter i dag et forslag om at vi skal igangsætte en forundersøgelse til at renovere vores meget trængte vandrør.