



## **Ejerforeningen Sonnesgade 15-17-19**

---

Aarhus, den 25. juni 2013  
/Malene B. Poulsen

# **Referat fra Generalforsamling Ejerforeningen Sonnesgade 15-17-19 torsdag den 13. juni kl. 19:00 på Ingeniørhøjskolen**

### Dagsorden:

1. Valg af dirigent
2. Valg af referent
3. Formandsberetning
4. Årsregnskab
5. Økonomiudvalget
6. Valg af bestyrelse og suppleant
7. Valg af revisor og suppleant
8. Godkendelse af ejerindbetalinger
9. Forslag fra Uffe de Fontenay
10. Evt.



## Ejerforeningen Sonnesgade 15-17-19

### Ad 1) Valg af dirigent

#### Beslutning:

Nicolai Tolstrup vælges som dirigent.

Dirigenten takkede for valget, og indledte med at konstatere, at generalforsamlingen var lovligt indvarslet i henhold til Ejerforeningens vedtægter. Ingen fra forsamlingen gjorde indsigelse mod generalforsamlingens lovlighed.

Dirigenten kunne endvidere konstatere, at der i alt til generalforsamlingen var registreret 19 ejerlejligheds repræsentanter, hvorefter generalforsamlingen var lovlig og beslutningsdygtig for så vidt angår alle forslag, der kan vedtages med simpelt flertal, jf. vedtægterne.

Fremmødeoversigt:	Lejligheder tilstede	Fuldmagter	Lejligheder ikke tilstede	
		1	2	8
		3	7	9
		4	15	16
		5	18	
		6	21	
		10	23	
		11	24	
		12	25	
		13	27	
		14	29	
		17		
		19		
		20		
		22		
		26		
		28		
		30		
Antal		17	10	3

I relation til det forslag, som krævede vedtagelse med særligt kvalificeret majoritet, konstaterede dirigenten, at dette var opfyldt.

Dirigenten overlod herefter ordet til bestyrelsesformanden Henrik Hedemann med henblik på valg af referent.



## Ejerforeningen Sonnesgade 15-17-19

---

### Ad 2) Valg af referent

#### Beslutning:

Malene B. Poulsen vælges som referent.

Referenten præciserede, at referatet ville blive udfærdiget som et beslutningsreferat, hvilket således ikke vil være en egentlig gengivelse af alle indlæg og diskussioner, men alene de egentlige beslutninger.

Dirigenten tog ordet og overlod ordet til bestyrelsesformand Henrik Hedemann med henblik på aflæggelse af formandens beretning.

### Ad 3) Formandsberetning

Formanden orienterede om,

- at det på mange måder har været et spændende år, hvor der bl.a. er nedsat tre udvalg (økonomi, vaske og have).
- at der i økonomiudvalget og bestyrelsen har været ca. 40 timers møder i alt.
- byggeriet Sonnesgade 11 og den kommende Letbane.
- at bagtrappen i nr. 17 har haft nedfald fra loft, som er repareret.
- at vaskemaskinerne koster mange penge. Der er repareret for 25.000 kr. i den forgangne periode.
- at der vil blive arbejdet på nyt vaskeri.
- at trappevask ikke har fungeret i alle opgange (pt. er der ingen trappevaskere i 17 og 19). Dette kan søges løst af ekstern part.
- at vaskeudvalget fungerer rigtig godt
- at haveudvalget er i opstartsfasen

#### Kommentarer:

Ingen kommentarer imod formandens beretning.

### Ad 4) Årsregnskab

a) Kassereren orienterede om,

- årsregnskabet.
- at varmetallet er blevet hævet med 2 kr. pr. fordelingstal
- at der er ca. 46.000 kr. i overskud på driftskontoen, dog er der underskud på vaskerikontoen.

#### Beslutning:

Generalforsamlingen godkendte årsregnskabet.



## Ejerforeningen Sonnesgade 15-17-19

---

### b) Godkendelse af budget.

Bestyrelsen foreslår,

- uændrede indbetalinger til de respektive konti. (Budgetforslaget medregner ikke eventuelle ændringer knyttet til øvrige punkter på dagsorden)
  - herunder at varmetallet er hævet med 2 kr.

#### **Beslutning:**

Budgetforslag/budget blev godkendt.

### c) Bestyrelseshonorar og kørselsgodtgørelse for regnskabsåret 2012/2013.

Bestyrelsen foreslår,

- at der udbetales honorar til formand og til kasserer. Honoraret udbetales snarest.
- at der betales kørselsgodtgørelse til bestyrelsens medlemmer efter gældende takst.

#### **Beslutning:**

Generalforsamlingen tiltrådte indstillingen med bemærkning om, at Nicolaj Tolstrup (tidligere formand) har fået udbetalt en del af formandens honorar for 12/13 og, at dette skal tilbagebetales og/eller modregnes Henrik Hedemann Niensens (nuværende formand) honorar for perioden, således at honoraret, samlet set, ikke bliver større end det aftalte/budgetterede.

### d) Bestyrelseshonorar og kørselsgodtgørelse for regnskabsåret 2013/2014.

Bestyrelsen foreslår,

- at der udbetales honorar til formand og til kasserer. Honoraret udbetales ved afslutning af regnskabsåret i marts måned.
- at der betales kørselsgodtgørelse til bestyrelsens medlemmer efter gældende takst. Dog er der intet estimat af, hvor meget der forventes udbetalt i kørselsgodtgørelse.

#### **Beslutning:**

Indstillingen blev tiltrådt (9 stemte for, 6 stemte imod, 3 stemte blankt).

### **Ad 5) Redegørelse for økonomiudvalgets arbejde samt beslutningsforslag vedr. Ejerforeningens pant i lejligheder. (bilag 1-5)**

#### a) Redegørelse af økonomiudvalgets arbejde.

Bo Christensen orienterede omkring økonomiudvalgets arbejde gennem det forløbne år, herunder proceduren ved manglende ejer indbetaling til Ejerforeningen. Derudover blev der redegjort for vigtigheden for Ejerforeningens opnåelse af pant i hver enkelt ejerlejlighed.

Bo Christensen orienterede omkring rykkerproceduren:





## Ejerforeningen Sonnesgade 15-17-19

Sidste rettidige indbetalingsdato er d. 7. i hver måned.

*Påmindelse:* efter denne dato udsendes der en betalingspåmindelse.

1. *rykker:* Er betalingen stadig ikke modtaget efter denne påmindelse, vil der blive udsendt en rykker og der pålægges et gebyr på 100 kr.

2. *rykker:* Er betalingen stadig ikke modtaget efter udsendt ny rykker, vil der blive udsendt en ny rykker og der pålægges et gebyr på yderligere 100 kr. med oplysning om at sagen overgår til inkasso.

Herefter overgår sagen til Bo Christensen (økonomiudvalg) til inkasso.

Information vedr. tinglysning af pant i hver lejlighed (se bilag 1-5)

- Statens afgift forventes at være 1660 kr. pr tinglyst dokument
- Stempelafgift 1,5 % af tinglysningsbeløbet (900 kr. ved 60.000 kr.)
- Salær mellem 1000 kr. og 3.000 kr.
- Det beløb man som tommelfingerregel skal tinglyse for, er et års restance til ejerforeningen, samt omkostninger til tvangsauktion. Bo foreslår at hver lejlighed som minimum tinglyser 41.000 kr. Det endelige tinglysningsbeløb er endnu ikke fastsat.
- Bo beregner nærmere, hvor meget der endeligt kan tinglyses.

### **Beslutning:**

Orienteringen omkring proceduren ved manglende ejerindbetalinger samt redegørelsen vedr. pant blev taget til efterretning.

*b) Beslutning vedrørende pant (se bilag 1-5)*

Bo Christensen havde fremsendt bilag 1-5 til dette punkt og kontaktet alle ejere således alle ejere var klar over, hvad beslutningspunktet indebar for den enkelte og for ejerforeningen. Desuden var der indhentet 10 fuldmagter til dette beslutningspunkt.

Bestyrelsen foreslår,

- at der tinglyses pant til sikkerhed for ejerforeningen i hver ejerlejlighed (30 i alt).

### **Beslutning:**

Generalforsamlingen godkendte bestyrelsens indstilling med stemmerne

27 for (899 fordelingstal = 89,9 %)

0 imod

3 ikke til stede/stemt (111 fordelingstal = 11,1 %)



## Ejerforeningen Sonnesgade 15-17-19

---

c) *Beslutning vedrørende kontant (se bilag 1-5)*

**Beslutning:**

Punktet bortfaldt sfa. af vedtagelsen af pkt. 5b)

**Ad 6) Valg af bestyrelse og suppleanter**

Nedenstående er overblik over hvem der er på valg, ikke på valg, eller ønsker at udtræde af bestyrelsesarbejde fra den gamle nuværende bestyrelse.

Gammel Bestyrelse:

- Henrik Hedemann (Formand)
- Bo Christensen (Næstformand)
- Anders Steensgaard
- Elisabeth Skajaa
- Peter Nielsen (Kasserer)

Ikke på valg:

- Henrik Hedemann (Formand)
- Anders Steensgaard

Ønsker at udtræde:

- Elisabeth Skajaa

På valg:

- Bo Christensen (Næstformand)
- Peter Nielsen (Kasserer)

Der var kampvalg om pladserne til bestyrelsen, hvor følgende stillede op:

- Peter Nielsen (9 stemmer) – valgt
- Elin Henriksen (6 stemmer) – 1. suppleant
- Pernille Jeppesen (4 stemmer) – 2. suppleant
- Bo Christensen (Indtræder på Elisabeth Skajaa' mandat da hun ønsker at udtræde) – valgt
- Anders V. Christensen (17stemmer) – valgt

**Beslutning:**

Generalforsamlingen valgte ny bestyrelse, hvorfor Peter Nielsen, Anders V. Christensen og Bo Christensen blev valgt ind. Elin Henriksen blev 1. suppleant og Pernille Jeppesen blev 2. suppleant.

Generalforsamlingen accepterede, at der nu er to repræsentanter fra lejlighed nr. 6 i Bestyrelsen. (Bo Christensen (ejer) og Anders V. Christensen (lejer)), under forudsætning af at Bo Christensen og Anders V. Christensen ikke sammen tegner foreningen i fællesskab.



**Ny Bestyrelse:**

- Henrik Hedemann (Formand)
- Bo Christensen
- Anders Steensgaard
- Anders V. Christensen
- Peter Nielsen

**Ad 7) Valg af revisor og -suppleanter**

Malene B. Poulsen ønskede ikke genvalg, som revisorsuppleant. Elin Henriksen udtrådte i årets løb som revisor, hvorfor revisorsuppleant måtte træde til. Der skal derfor findes revisor samt revisorsuppleant.

- Hella B. Schulin stiller op som revisor
- Uffe De Fontenay stiller op som revisorsuppleant

**Beslutning:**

Generalforsamlingen godkender valg af revisor og -suppleant.

**Ad 8) Godkendelse af nedsættelse af ejerindbetalinger ved indfrielse af fælleslån.**

Bestyrelsen forslår, at ejerindbetalinger til ejerforeningen nedsættes med kr. 12 pr. fordelingstal for ejere, som indfrier deres andel af foreningens fælleslån.

**Beslutning:**

Indstillingen blev tiltrådt. (Alle tilstedeværende stemte for)

**Ad 9) Forslag fra Uffe de Fontenay (bilag 6)**

*a) Uffe De Fontenay har foreslået,*

- at bestyrelsen pålægges, at entrere med en af bestyrelsen udpeget byggesagkyndig for at få udarbejdet
  1. en beskrivelse af ejendommens tilstand
  2. en vedligeholdelsesplan for ejendommen
- at dette arbejde skal være afsluttet og kommunikeret ud til ejerne inden d. 31-10-2013

**Beslutning:**

Indstillingen blev vedtaget (alle stemte for)

*b) Uffe De Fontenay har foreslået,*



## Ejerforeningen Sonnesgade 15-17-19

---

- at Generalforsamlingen pålægger bestyrelsen, at entrere med en af bestyrelsen udpeget ejendomsadministrator og overdrage ejendommens administration til en ekstern, professionel administrator.

### Beslutning:

Forslaget trækkes af Uffe De Fontenay, da det ikke er aktuelt.

c) *Uffe De Fontenay har foreslået,*

- at bruge § 19 til etablering af en grundfond der kan bruges til vedligehold, renovering, afdrag på fælles lån mm.

### Beslutning:

Forslaget trækkes af Uffe De Fontenay, da det ikke er aktuelt.

### 1. Evt.

- Jeppe Jørgensen foreslår sig selv som mini pedel, trappevasker, etc.
- Hella B. Schulin har hjemtaget tilbud om pedelarbejde bestyrelsen kigger nærmere på sagen.

Aarhus d. 25. juni 2013

Nicolai Tolstrup (dirigent)

Malene B. Poulsen (referent)

Henrik Hedemann (formand)