



Referat fra Generalforsamling i
Ejerforeningen Sonnesgade 15-17-19
d. 20-05-2014, på Hovedbiblioteket,
Møllegade 1, sal b, kl.19.00

Referat i forhold til Dagsorden:

Formanden byder velkommen – specielt til vor ansatte byggesagkyndige, Jesper Nikolajsen, og til Knud Jensen fra Nordea.

Orientering: Bestyrelsens beretning bliver meget kort, da der har været udsendt en formandsberetning til alle ejere.

1. Valg af dirigent og referent

- Dirigent: Anders Stensgaard
- Referent: Elin Henriksen
- Generalforsamlingen blev vedtaget at være:
 1. Rettidigt indkaldt
 2. Gyldig og beslutningsdygtig.
 - Gennemgang af tilstedeværende lejligheder og fuldmagt
 - 27 lejligheder repræsenteret

2. Bestyrelsens beretning for det senest forløbne år/sidst indkaldte generalforsamling

- Orientering vedr. vedtægter: Formanden mangler pt. endelig bekræftelse på at alt er i orden fra tinglysningsretten.
- Emner, som behandles af andre: Vinduer, udluftningsmotor, vaskeri og bank (bliver behandlet ved Jesper Nikolajsen og Knud Jensen)
- Orientering vedr. vaskemaskinerne: Formanden orienterede om, at den sidste maskine nu også var i stykker. Formanden opfordrede derfor på det kraftigste at de eksisterende maskiner ikke forsøges benyttet.
Nye vaskemaskiner er bestilt - administration af maskinerne er ved at blive undersøgt.
Formanden har kontaktet Electrolux og bedt dem om en hurtig løsning på vores vaskeriproblemer.
- Spørgsmål:
 - Til tinglysningen: Er hele normalvedtægten indleveret til tinglysning?
Svar fra formanden: Ja

3. Intro v/bank - redegørelse for vilkår mm.

- Knud Jensen starter med at præsentere sig selv. Knud kommer fra Nordea i Århus og er boligforeningsrådgiver.



Ejerforeningen Sonnesgade 15-17-19

- Knud begynder sin orientering omkring de aftaler som bestyrelsen har indgået og refererer til tilbuddet som er sendt ud via mail tidligere – og tilføjer at renten er ændret siden.
 - Renten er nu 4,5 %
- Yderligere information vedr. banklån:
 - Det største lån bliver effektueret på følgende måde: Der laves en byggekredit på 2,4 mil. Når ejerforeningen er færdig med ombygningsprojektet, vil der blive etableret et fast fælleslån. I den forbindelse vil det være muligt for den enkelte ejer at indbetale sin egen andel af gælden.
 - Der bliver tale om 3 lån:
 1. Overførsel af eksisterende lån på 8,5% p.a. fra Arbejdernes Landsbank med en restgæld på ca. kr. 900.000,-, hvor vi i dag hæfter solidarisk til en pro rata og personlig hæftelse, hvor hver ejer i forhold til fordelingstallet står med en andel af gælden, der automatisk overføres til ny ejer ved ejerskifte, men på ethvert tidspunkt kan indfries.

Renten for lånet i Nordea nedsættes til 4½ % p.a., men den eksisterende ydelse fastholdes, dels for at afvikle lånet hurtigere og dels for at have mulighed for at regulere afviklings-profilen i tilfælde af, at Nationalbanken forhøjer renten, således vi foreløbig kan undgå, at medlemmerne undgår kontingentforhøjelser. Afdragsprofilen er fastsat til 10 år, men forventes afviklet på 8 år med nuværende ydelse.
 2. Til igangværende projekter etableres en byggekredit på kr. 2.400.000,-, hvor trækket på kreditten ligeledes forrentes med 4½ %.

Når vore projekter i efteråret er gennemført og færdigmeldt vil byggekreditten blive afløst af et fælleslån til 4½ % p.a. med en løbetid på 20 år og med pro rata og personlig hæftelse. Hvert medlem orienteres i den forbindelse om sin andel af gælden og oplyses om mulighederne for indfrielse.
 3. Særskilt lån til nyt Vaskeri med løbetid over 10 år til rente 4½ % p.a.

Nordea har imødekommet bestyrelsens ønske om en særskilt finansiering af vaskeriet med et lån på kr. 150.000,-.

Etableringen af vaskeriet forventes afviklet med en delvis egenfinansiering samt et fremtidigt brugerbetalt system og anskaffelsen af nye maskiner m.m. via de 2 kr. pr. fordelingstal, der for nuværende betales til ejerforeningen for gratis vask.
 - Ejere hæfter personligt, pro. rata.
 - Hvis der kommer udskiftning i ejerkredsen, vil en ny ejer indtræde på forpligtelsen i den lejlighed som vedkommende køber.
 - Den nuværende indbetaling til grundfonden fastholdes, og rentebesparelsen bruges til at betale lånet hurtigere af.
 - De ejere som ikke deltager i fælleslånet, kommer ikke til at hæfte for fælleslånet (pro. rata).
 - Knud Jensen oplyste, at den solidariske hæftelse alene eksisterede, såfremt et medlem gik konkurs og på tvangsauktion, hvormed foreningen led tab og den pantsikrede hæftelse på kr. 41.000,00 ikke var tilstrækkelig og foreningen s driftskonto ikke var tilstrækkelig, hvorved kasserer anmoder om dækningen af tabet.
 - Hvis renten stiger (Nationalbanken hæver renten), så stiger renten på fælleslånet hos Nordea også, ellers ikke.



Ejerforeningen Sonnesgade 15-17-19

- Indfrielse kan ske til enhver tid. Når ombygningsprojektet er færdigt, vil der ikke være omkostninger til indfrielse af hver enkelt ejers lån, hvis man ikke ønsker at deltage i fælleslånet.
- Løbetiden på det nye lån er 20 år
- Knud Jensen takkede for invitationen og meddelte, at Nordea naturligvis forudsatte, at alle foreningens bankforretninger foregik i Nordea's regi og at eksisterende bankoverførsler fra medlemmer naturligvis kan ændres efter nærmere aftale med administrator/kasserer og formand, såfremt dette anses for formålstjenligt.
- Spørgsmål:
 - Der er oprettet konto i Nordea, hvornår skal vi starte med indbetalingerne ?
SVAR: Indbetalinger til Nordea pr. 1. juni vil blive registreret og ligeledes indbetalinger til Arbejdernes LandsBank.
Kasserer vil registrere og oplyse om ny konto fra 1. juli 2014 som gyldig indbetalingskonto og oplyse, at ihændehaverdato på kontoen er den 1. i måneden, hvor beløbet skal være registreret.
 - Hvordan håndteres selskabers køb af lejligheder ?
SVAR: Såfremt en juridisk person kan forlange tinglyst et skøde med en begrænset hæftelse accepteres gæld til foreningen ikke, hvorfor denne skal indfries af sælger i forbindelse med en handel til en køber APS. Eller A/S medmindre der stilles sikkerhed. Vi har forhandlet og aftalt en pro rata og personlig hæftelse som baggrund for vor låneoptagelse og vilkår for finansiering og overtagelse af denne skal accepteres.

4. Intro v/byggesagkyndige Jesper Nikolajsen (vinduer)

- Jesper Nikolajsen præsenterer sig selv. Han er selvstændig bygherrerådgiver, uddannet tømrer først og dernæst uddannet byggesagkyndig. Jesper forklarer at han af bestyrelsen er blevet hyret til at "kigge håndværkere over skulderen" og varetage tilbudsfasen.
- Jesper orienterede om:
 - At der pt. er 2 ud af 10 håndværkere, som vi umiddelbart kan gå videre med, men alle tilbud gennemgås nøje.
 - Støjmåling vedr. DSB, har vist sig at være dobbelt så mange decibel som tilladt. Derfor skal der søges midler ved DSBs fond. (Der er kun én fond at søge hos).
 - Friskluftsventiler kan ikke kombineres med støjreducerende ruder. Man kan ikke få begge dele.
 - Energi tilskud er ved at blive undersøgt.
- Jesper har medbragt et vindue, som kan give et indtryk af hvordan vinduerne kommer til at se ud.
- Kommentar, vedr. pris på støjreducerende ruder: Det kan muligvis ikke betale sig at bruge energi på den fond, når støjreducerende ikke er meget dyre.
- Jesper redegjorde kort for:
 - At hans personlige holdning til vinduesfarven er, at den skal være brun – men det vil han ikke komme nærmere ind på.
 - Vedligehold ved vinduerne.
 - Tophængte vinduer og sidehængte vinduer
 - Hultmurs-isolering, om det kan betale sig eller ej.
 - Henrik H. Nielsen sender papirer til Jesper



Ejerforeningen Sonnesgade 15-17-19

- Jesper henviser til udbudstidsplanen og redegør for tidsrammen. Han vil inden vinduesprojektet tildeles en tømrer, finde ud af om leverandørerne lever op til alle krav mht. træ m.m.
- Kort opsummering af diskussion:
 - Spørge DSB om lov til at parkere på deres arealer.
 - Håndværkere lov til at bruge wc og lokale i kælderen.
 - Hvis stillads op, skal der ikke plastik-propper i hullerne – men mørtel.
 - Gennemgang af vinduerne igen – tophængte m.m.
 - Kælder og opgang, faste vinduer, men med ventiler.
 - Klar lak – træ indvendigt – ikke muligt. Vindue hvidt indvendigt.
 - Lysningen skal repareres efter håndværkere har sat vindue i.
 - Vindueskarmer skal ejer ikke selv fjerne – kun hvis man vil have ny.
 - Hvis mørtelfuge skal ændres, bliver det på egen regning?
 - Fuger vs. vinduer – udskiftning m.m.
 - Bundstykker – er med i tilbuddet
- Jesper orienterer om at han er på byggepladsen, hver uge, og han opfordrer på det kraftigste til at han bliver talerør mellem ejerforeningen og håndværkerne.
- Vedr. nye ventilationsanlæg:
 - De elektriske ventilatorer i alle badeværelser skal tages ned – de virker ikke sammen med det nye anlæg.
 - Opsætning og nedtagning af ventilatorer foregår den 2. juni – Der skal derfor være adgang til alle lejligheder. (Udleveret papir med info)
 - Den ventilator som er valgt, er den mest støjsvage.
 - Dem der har specielle lofter eller ventilation er: Lejlighed 7,13,17,19, 23, 30
- Vaskeriet forventes at stå klar den 12. juni 2014.

5. Forelæggelse af årsregnskab med revisors påtegning til godkendelse

- Peter henviser til udsendt kopi af regnskabet og gennemgår regnskabet.
- Kort opsummering:
 - Ekstraordinære indtægter – tilgodehavender ingen har gjort krav på efter 3 år.
 - Udgifter stort set det samme som året før.
 - Bestyrelseshonorar er den akkumulerede værdi for 2 år.
 - Diverse vedligeholdelsesudgifter – lidt højere, forventer at den bliver højere endnu.
 - Driftskonto okay.
 - Grundfond – Der har været en del reparationer.
 - Varmekontoen – indbetalingerne sat op.
 - Skyldige ejerindbetalinger – primært en enkelt.
 - Budget – nye vedtægter – nyt regnskabsår – derfor budget på 9 mdr. 75 % af det der normalt ville være. Grundfonden er den væsentligste post
 - Kr. 15 pr. fordelingstal, hvis vi bruger alle de 2,4 mil.
 - Reparation = serviceaftale med de nye maskiner.
- Spørgsmål:
 - Hvad sker der med den ejer som skylder?
 - Svar fra formanden at han har fat i denne ene ejer, igen.
 - Bilag vedr. udspecificering af trappevask?
 - Svar: Jeppe tager alle trapper på én gang, derfor ikke nødvendigt.
- Hella Schulin havde ingen yderligere kommentarer til revisionspåtegningen



- Regnskabet er godkendt.

6. Forelæggelse af vedligeholdelsesplan for ejendommen til godkendelse

- Godkendt vedligeholdelsesplan.

7. Forslag jfr. vedtægternes § 4

Indkomne forslag:

- **Vinduernes farve – forslag om hvid v/Rasmus Sadova (se forslag 1)**

Ordet gives til Rasmus. Rasmus orienterer om:

- Som arkitekt har han en holdning til farven på vinduerne.
- Han har fået en arkitekt fra kommunen til at skrive en anbefaling vedr. hvide vinduer.
- Man regner med årlig vedligehold på 2 gange årligt, uanset farven.
- Han har spurgt en ejendomsmægler, som mener at de hvide vinduer ikke vil influere på salgsprisen, men muligvis på salgbarheden.
- Rasmus delte et billede rundt, af forskellen mellem de hvide vs. de brune vinduer.
- Spørgsmål: Falder bevaringsværdien, hvis der ikke vælges hvide vinduer?
 - Rasmus svarer: At det mener han ikke, tværtom vil der måske være flere puljer man kan søge – hvis bevaringsværdien bliver højere.
- Kommentar: Nu er materialet trealu-vindue, så en gendannelse af oprindelig facade bliver det aldrig.
- Forslag: Kollektiv vindues-vaskning.
- Forslag: At der træffes beslutning om at der hyres folk til vask af vinduer 2 gange om året.
- Bestyrelsen har tidligere sendt skrivelse ud, hvori farven på vinduerne også er beskrevet og taget stilling til.
- Der blev stemt om farven på vinduerne:
HVID: 19
BRUN: 6
BLANKT: 2
- Hvid er vedtaget.

- **Køb af loftsrums v/Rasmus Kibsgaard (se forslag 2)**

Rasmus K. fremlagde sit ønske:

- Han har tidligere stillet køb af loftsrums som et forslag, men det blev stemt ned. Nu vil han bede alle om at overveje det igen, da der ville komme penge til ejerforeningen som betaling for arealet og at det areal som han vurderer ikke bliver benyttet vil blive det.
- Forslag: at der afgives kælderrum, hvis man køber loftareal.
- Diskussion (i punkter): penge i kassen, brug af loftsrums nu, ventilationsmotorer, opbevaringsrum, beløb, kvistvinduer, lovligt til beboelse, tidligere nedstemt, brandadgang, hvis ét areal sælges, skal alle andre have muligheden for tilkøb også, bygningens udseende, fordelingstal, nyt tag for få år siden, lovligheden af afstemningen, når alle ikke var fuldt informeret om at det er hele loftsarealet, som der bliver stemt om.
- Der blev stemt om frasalgt loftsarealet:
FOR: 13
IMOD: 14
- Foreslag afvist



Ejerforeningen Sonnesgade 15-17-19

Bestyrelsens forslag: (jf. referat fra Bestyrelsesmøde d. 07-05-2014)

- Nedlæggelse af økonomiudvalg
Nedlæggelse af økonomiudvalg vedtaget.
- Honorar til Formands og Kasserer (uændret)
Kr. 7.200 til kasserer og kr. 6.000 til formand
Formanden informerer om at ejendomsadministration koster kr. 40.000
- 1/4 kan kræve at der bliver udpeget en administrator (iflg. nye vedtægter).
Uændret honorar til formand og kasserer vedtaget.
- Kørselsgodtgørelse (uændret - Statens takst)
Høj takst 3,84 bliver der kørt efter (alle i bestyrelsen)
Formanden redegjorde for at hans udgangspunkt for at gå ind i bestyrelsen, var at han ikke havde udgifter.
Kørselsgodtgørelse til statens høje takst vedtaget.
- Forbud mod husdyr
Forslag: forslag om at husdyr ikke er tilladt på udendørs fællesarealer
Bestyrelsens forslag: Hovedreglen at man ikke må have husdyr, men at man kan søge i bestyrelsen.
FOR: 8
IMOD: 18
BLANKT: 2
Forbud mod husdyr ikke vedtaget.
- Forbud mod rygning på indendørsfællesarealer.
Forbud mod rygning på fællesarealer vedtaget.

8. Forelæggelse af budget til godkendelse

- Budget blev godkendt sammen med regnskabsaflæggelsen.

9. Valg af formand for bestyrelsen i lige år (Bo Christensen - modtager genvalg)

- Uffe de Fontenay foreslår at Malene B. Poulsen bliver ny formand.
- Malene tager imod valg og præsenterer derfor sig selv: Hun har en kandidat i revision og arbejder fuldtid i et revisionsbureau. Hun synes at bestyrelsen har truffet alt for mange beslutninger henover hovederne på folk og at der manglede kontakt med folk som bor i ejendommen. Hun ville ikke kunne bruge al sin tid på ejerforeningen, men til gengæld ville hun heller ikke opholde folk med snak.
- Bo Christensen tager ikke ordet efter Malenes indlæg, men foreningens næstformand Anders Steensgaard foreslår og anbefaler Bo Christensen, som formand.
- Der stemmes om ny formand:
 - Bo Christensen: 14 stemmer
 - Malene B. Poulsen: 6 stemmer
- Bo Christensen er genvalgt som formand.
Bo takker for tilliden og supplerer med at informere alle om at han gerne følger projekter til dørs og afslutter i overensstemmelse med det ansvar han har påtaget sig.



10. Valg af andre medlemmer til bestyrelsen

- Anders Steensgaard er på valg, og ønsker ikke genvalg, men hvis ingen andre melder sig, vil han gerne fortsætte.
- Anders genvalgt.

11. Valg af suppleanter

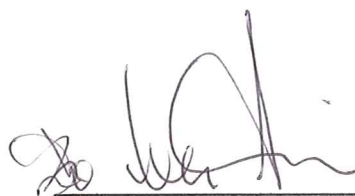
- Malene B. Poulsen valgt
- Stephanie De Fontenay valgt

12. Valg af revisor og revisor suppleant

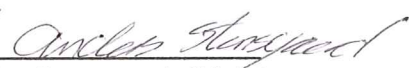
- Hella Schulin valgt til at fortsætte som revisor.

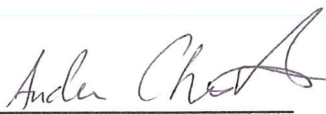
13. Eventuelt (i punktform)

- Rasmus S.: Sprosser på vinduerne.
Nogle fremmødte synes at det er en god idé.
- Option på tilbuddene?
- Rasmus S.: Grønt hegn på bygningen væk?
- Anne Schulin: hegn fjernes kun ved vinduerne?
- Morten: Grønt hegn og el-ledninger
- Hella: Roser på det grønne hegn.
- Nikolaj: Graffiti, hvis det bliver murstensfacade?
- Ingen, af de fremmødte, har meget imod at det grønne hegn bliver taget af.
- Børge: Stor tak til bestyrelsen – mht hjælp med beboere og vandskade.
- Elisabeth: tak for et meget stort arbejde
- Jeppe: Vinduernes udseende indvendigt – vinduerne skal være med udskæring.
- Stephanie: Vaskeri-udvalget vil gerne have en plan for vaskeriudvalgets opgaver i det nye vaskeri.


Dato, Bo Christensen, formand

12/6-14 
Dato, Elin Henriksen, referent

12/6-14 
Dato, Anders Steensgaard, dirigent

12/6-14 
Dato, Anders V. Christensen, sekretær

12/6-14 
Dato, Peter J. Nielsen, kasserer