

Referat af ordinær generalforsamling Afholdt den 28. februar 2018 Ejerforeningen Sonnesgade 15-17-19

Der er i ejerforeningen 30 ejerlejligheder.

Tilstede var 20 ejerlejligheder med et samlet fordelingstal på 661, heraf var 8 repræsenteret ved fuldmagt.

Fra Salling Ejendomsadministration A/S deltog administrator Christina Hansen og Praktikant Simon Hybschmann.

1. Valg af dirigent & referent

Stephanie de Fontenay (SDF) bød velkommen og foreslog Christina Hansen (CHR) som dirigent og referent. CHR konstaterede at generalforsamlingen var beslutningsdygtig.

2. Bestyrelsens beretning for det forløbne år

SDF aflagde beretning som er vedlagt referatet.

Der var ros til formanden for godt arbejde.

3. Godkendelse af årsregnskab 2017

CHR gennemgik det udsendte årsregnskab, der udviste et underskud på kr. 91.636. Regnskabet blev godkendt med overførsel af underskuddet til egenkapitalen.

Ejerforeningens egenkapital udgør herefter et underskud på kr. 248.677. ekskl. opsparing til grundfonden på kr. 86.000.

SDF bemærkede, at man i forbindelse med sikring mod skadedyr anvender kr. 30.000 af grundfonden, se punkt 5,3.

4. Forelæggelse af vedligeholdelsesplan for ejendommen til godkendelse

Efter ønske fra bestyrelsen blev dagsordenens punkt 4 og 5 byttet om.

SDF gennemgik ejerforeningens vedligeholdelsesplan der tidligere er udarbejdet. Vedligeholdelsesplanen vedlægges.

Bestyrelsen har valgt at koncentrere sig om 2018, og har følgende kommentarer:

Punkt 6: Vedtaget at igangsætte, se referatets punkt 5,4

Punkt 12: Vedtaget at strømpefore faldstammerne, se referatets punkt 5,4

Punkt 13: Vedtaget at sikre mod skadedyr, se referatets punkt 5,3

Punkt 19: Træer hælder ind over naboens grund, så grene og æbler falder ned på grunden. Bestyrelsen gør alt for at beholde træerne og forsøger at tale godt med naboen. Men der er risiko for at de skal fældes.

5. Indkomne forslag

5,1) Forslag om ekstraordinære indbetalinger til dækning af negativ egenkapital.

SDF og bestyrelsen fremlagde forslaget, og stillede et ændringsforslag om at de ekstraordinære indbetalinger opkræves fra 1. april 2018 til og med måneden for afholdelse af næste års ordinære generalforsamling, i stedet for det oprindelige forslag om ekstraordinære indbetalinger fra 1. april til 31. december 2018.

Den negative egenkapital er opstået gennem de sidste mange år.

Bestyrelsen mener ikke de kan sidde i en ejerforening med så stor en negativ egenkapital, og forslår derfor at indbetale ekstraordinære bidrag, for at vende den negative egenkapital til en positiv egenkapital.

Der blev diskuteret frem og tilbage om hvordan den negative egenkapital var opstået, og om hvorfor det ikke tidligere var blevet oplyst, så der kunne være taget hånd om det. De fleste tilstedeværende var enige om at det ville være godt for foreningen at opnå en positiv egenkapital.

Forslaget blev sat til afstemning:

For: fordelingstal: 597, antal: 18

Imod: fordelingstal: 64, antal: 2

Ændringsforslaget om ekstraordinære indbetalinger fra 1. april 2018 til og med måneden for afholdelse af næste års ordinære generalforsamling blev vedtaget.

5,2) Forslag om ny husorden

Forslaget om ny husorden er blevet forsimplet i forhold til tidligere husordener. Husordenen er tænkt som et fælles memo til hvordan man opfører sig i ejendommen.

Alle fremmødte stemte for forslaget om ny husorden og blev derfor vedtaget.

5,3) Forslag om sikring mod skadedyr.

Ejendommen har haft skadedyr et par gange og Brian Aistrup har derfor været rundt i ejendommen med en fagmand. De fandt i den forbindelse en gammel brønd ved vaskeriet med et blindt rør der ikke fungerer. På loftet sidder 12 membraner der skal skiftes.

TV-inspektion og udbedring vil koste maksimalt kr. 30.000 som forslås finansieret via grundfonden.

Alle fremmødte var enige om at der skal sikres mod skadedyr og stemte for forslaget om finansiering via grundfonden.

5,4) forslag om ændring af beløb afsat til maling af bagtrapper til vedligeholdelse, og forslag om øremærkning af restbeløb på byggekreditten til vedligeholdelse af faldstammer.

Bestyrelsen forslår at få strømpeforet faldstammerne til en pris på kr. 372.000.

Det er tidligere vedtaget at male bagtrappen for kr. 170.000..

Der er kr. 502.264,89 tilbage på byggekreditten, hvoraf de kr. 130.000 er afsat til reparation af puds på bagtrappen.

Bestyrelsen forslår at bruge de kr. 170.000 der tidligere er vedtaget at male bagtrapper for, samt de forventede resterende kr. 202.264,89 på byggekreditten til strømpeføring af faldstammerne.

Flere fremmødte syntes at en strømpeføring er det helt rigtige i denne type ejendom.

Alle fremmødte var enige om at der skal strømpeføres og forslaget blev vedtaget med ovenstående finansieringsforslag.

6. Godkendelse af budget 2018

CHR gennemgik det udsendte budgetforslag med en udgiftsramme på kr. 257.000.

Alle fremmødte var enige om at budgettet skulle stige og blev derfor godkendt, med ændring i de nuværende indbetalinger til fællesudgifter pr. 1. april 2018.

Der opkræves med tilbagevirkende kraft fra 1. januar 2018.

7. Valg af formand & bestyrelsesmedlemmer m.v.

Efter valg ser bestyrelsen ud som følger:

Formand:	Stephanie de Fontenay	Valgt for 2 år
Bestyrelsesmedlem:	Erik Laursen	valgt for 2 år
Bestyrelsesmedlem:	Frank Rasmussen	forsætter 1 år
Bestyrelsesmedlem:	Jacob Graugaard	fortsætter 1 år
Suppleant:	Brian Aistrup	valgt for 1 år
Suppleant:	Mathias Alexander Madsen	valgt for 1 år
Revisor:	Jørgen Nørgaard Christensen	valgt for 1 år

8. Eventuelt

Det vil være realistisk at der kommer fællesudgiftsstigning de næste år, da der skal spares op til reovering af ejendommen. – SÅ der ikke lappes på rørene mere.

I fremtiden vil der komme rørskit på 1.2 million, som også skal kunne dækkes på sigt. Derfor kan det ikke loves at fællesudgifterne falder igen.

En spurgte om det kunne være en mulighed at nedlægge bagtrappen. Der var lidt uenighed om hvorvidt bagtrappen er en flugtvej, og derved ville kunne blive godkendt af kommunen.

Der henstilles til at dem der har nøgler hos SDF får dem hentet. SDF har 12 nøgler liggende til forskellige lejligheder. SDF sender liste rundt med nøgleoversigt.

Fordøren vil ikke smækkeordentligt i, folk skal være opmærksomme på at lukke døren ordentligt. Bestyrelsen tager det til efterretning.

Der henstilles til at dem der har fået skiftet døre på bagtrappen skal få efterrepareret rundt ved karmen, så der ikke kommer røg eller andet ud på bagtrappen.

Der er støjgener fra varmerørene som kan være lidt generende. Løsningen er dyr, da der skal sættes en klods på rørene.

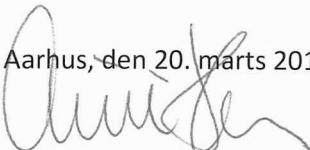
Der er nogle der oplever træk fra vinduerne. Dette skyldes at der ikke er hulmurisoleret.

Hvis nogle har lyst til at arrangere noget i forbindelse med ejendommens 100 års jubilæum er man velkommen med input.

Alle bedes hjælpe hinanden med at få ejendommen til at se ordentlig ud.

Stemningen og tonen er blevet god, både når man mødes i opgangen og til generalforsamlingen.

Aarhus, den 20. marts 2018



Christina Hansen
Dirigent

2017 har været et spændende år præget af projekter – mange projekter. Store projekter, små projekter og projekter der ikke var planlagt. Disse projekter var ikke blevet gennemført uden en meget arbejdsom bestyrelse. Stort tak til nuværende og tidligere bestyrelsesmedlemmer for et godt og produktivt år i 2017. Jeg vil også gerne takke ejerne for at være så fleksible ift. nøgleudlevering og andet praktik i forbindelse med projekterne.

Tilbage i marts måned 2016 blev der besluttet at vi i foreningen skulle foretage nogle større vedligeholdelsesarbejder. Det var den daværende bestyrelses plan at disse projekter skulle afsluttes inden 1. januar 2017 – sådan gik det desværre ikke og vi mangler stadig ét af disse projekter nemlig bagtrappen. Det projekt er vi i gang med at indhente tilbud på, så vi kan komme i gang og få gjort bagtrappen til en sikker flugtvej. I forbindelse med vedligeholdelsesprojekterne er vi i bestyrelsen løbende blevet opmærksomme på, at der er flere og efter vores mening mere presserende ting, som også trænger til at blive vedligeholdt. Derfor har vi fra bestyrelsens side også valgt at fremsætte forslag til, at de penge som var sat af til forskønnelse og maling af bagtrappen i stedet for anvendes, der hvor behovet er nemlig til vedligeholdelse af faldstammerne.

Projekterne som er gennemført i 2017 har været med til at løfte vores ejendoms udseende gevaldigt og med nye døre og renoverede fortrapper har vi nu en super præsentabel ejendom at vise frem. Det har ikke været en nem opgave at styre så store projekter, så der skal lyde en stor tak til Iben Aistrup, der stod for projektstyringen og al koordinering ved dørudskiftningen, ligesom hun var en bærende kraft da vi skulle have forhandlet kompensation på plads med håndværkeren. Fortrapperne blev renoveret i etaper og vi er glade for at alle beboere tog så godt hensyn til de håndværkere som arbejdede på trapperne.

2017 bød desværre også på et par ubudne gæster i form af skadedyr i ejendommen. Fire gange havde vi episoder hvor skadedyr gnavede sig igennem vores kloakrør og faldstammer. Bestyrelsen har løst problemerne i samarbejde med kommunens rottefængere og har fået rådgivning hos fagpersoner. Bestyrelsen er ligesom alle beboere og ejere ikke tilfredse med at have ubudne gæster. Derfor fremsætter vi i dag et forslag om at aktivere en del af grundfonden til bekæmpelse af skadedyr i ejendommen.

Ud over projekter har der også været administrative opgaver at løfte for bestyrelsen. Da det stod klart at foreningen ikke havde en kasserer når Anders Steensgaard havde solgt sin lejlighed eller der var nogen som ønskede at være kasserer blev der indhentet tilbud fra forskellige ejendomsadministrationselskaber. Efter møde med to af selskaberne faldt valget på Salling Ejendomsadministration som efter vores vurdering ville være de bedste til at løfte opgaven i vores forening. Vi valgte at indgå aftale med Salling Ejendomsadministration da de kunne tilbyde en bred palette af månedlige serviceydelser ligesom det var et ekstra plus at vores forsikringspræmie ville falde gevaldigt ved at overgå til dem. Vi er i fuld gang med samarbejdet med Salling og er sikre på at det bliver rigtig godt fremadrettet.

Økonomisk set har det været et hårdt år for foreningen med mange uforudsete udgifter. Bestyrelsen ønsker en økonomisk stabil drift og vi kan ikke acceptere en forening med en dårlig økonomi. Ved gennemgang af budgettet for 2018 vil I derfor også kunne se at vi har hævet indbetalingerne til den daglige drift, hvilket vi håber I selvfølgelig anerkender og godkender. Dette sker for at kunne finansiere vores forventede udgifter i 2018.

Generelt synes jeg vi er kommet rigtig langt i vedligeholdelsen af vores ejendom og jeg håber at få lov til at blive i bestyrelsen efter i dag, så vi kan få lagt en sidste hånd på projekterne og få bragt foreningen tilbage til en stabil og sund økonomi.

