



Referat Af ekstraordinær generalforsamling I Ejerforeningen Sonnesgade 15-17-19, Aarhus

Tirsdag den 29. marts 2016 kl. 19.00 afholdtes ekstraordinær generalforsamling i foreningen i FO-Aarhus lokaler, Frederiksgade 78 B, stuen, i lokalet "Stiften Lounge". Jfr. vedtægternes § 5.

Formanden bød velkommen og indledte mødet med at henvise til dagsorden og de med denne fremsendte Bilag.

DAGSORDEN indeholdt følgende punkter:

1. Valg af dirigent og referent.
2. Bestyrelsens beretning for det senest forløbne år/sidst indkaldte generalforsamling Bilag 2
3. Forelæggelse af Rapport fra den byggesagkyndige Bilag 3
4. Bestyrelsens anbefalinger til istandsættelser af ejendommen Bilag 4
5. Bestyrelsens forslag til finansiering af planen for ejendommens istandsættelse Bilag 5
6. Generalforsamlingens godkendelse af en låneoptagelse på ca. kr. 1.5 mill. til istandsættelser jfr. pkt. 4 og på ovennævnte afviklingsvilkår, som foreslået af bestyrelsen jfr. Bilag 5
7. Evt.

Ad. 1. Til dirigent blev Anders Stensgaard valgt, der indledningsvis konstaterede, at den ekstraordinære generalforsamling var lovlig varslet og de til dagsorden hørende bilag fremsendt rettidigt. Han erklærede herefter generalforsamlingen for lovlig i henhold til vedtægterne.

Til referent blev Anders Bodilsen valgt.

Dirigenten foretog herefter en registrering af fremmødte stemmeberettigede, der blev afkrydset på en liste og stemmefuldmagter optalt og registreret.

Dirigenten konstaterede, at 20 medlemmer var til stede og at 4 medlemmer havde afgivet stemmefuldmagt, der var fremsendt til formanden.

Stemmefuldmagterne blev af referenten registreret således :

- 2 stemte for bestyrelsens forslag
- 1 stemte imod
- 1 stemte blankt

Ad. 2. Formandens beretning for hans og bestyrelsens arbejde siden sidste ordinære generalforsamling den 20. maj 2015 var fremsendt til medlemmerne, for at spare tid, og vedlagt som et Bilag 2.



Ejerforeningen Sonnesgade 15-17-19

Derfor gennemgik formanden kun kort emnerne i Bilag 2 og besvarede spørgsmål hertil. Efter en kort debat, konstaterede mødelederen, at der ikke forelå indsigelser mod beretningen, som herefter var taget til efterretning af forsamlingen.

- Ad. 3. Bestyrelsen havde på bestyrelsesmødet den 24. februar 2016 modtaget en rapport fra Jesper Nikolajsen og denne blev på mødet drøftet med ham. På den baggrund blev rapporten revideret efter bestyrelsens ønsker, hvilket fremgår af rapportens side 1 in fine. Bilag 3.

Bestyrelsen havde anmodet Jesper Nikolajsen om at være til stede på generalforsamlingen og der gennemgå rapporten og de enkelte punkter.

Efter en grundig gennemgang af rapporten blev det tilkendegivet, at da ingen aftaler er indgået vil medlemmerne kunne byde ind med forslag til denne istandsættelse og disse forslag skal inden 10 dage fremsendes til den af bestyrelsen antagne byggesagkyndige på Mail : jn@n-tegnestue.dk

Flg. Punkter blev debatteret :

Morten kom med indlæg og blev opfordret til at tilbyde sig med el. Spørgsmål til hvorfor kloak ikke allerede var igangsat, blev besvaret af dirigenten. Det har vist sig at være en større omgang end først antaget, hvorfor vi har udskudt det og taget det sammen med disse øvrige projekter. Der var spørgsmål til vedligeholdelsesplanen, den er dynamisk. Der blev spurgt til en ekstern gennemgang sammen med Jesper, bestyrelsen mener at Jespers kompetencer er tilstrækkelige. Dispensation for vandmålere forstås af byggesagkyndig og formanden, tidsfrist senest den 1/1 17. Ja, nøgler til postkasser er inkluderet i nye nøgler. Ja, vore rør er i en rimelig stand, med enkelte bemærkninger, hvorfor forsikringsdækning for skjulte rør anbefales.

Da vor lovpligtige energiattest er ved at udløbe tilbød Jesper Nikolajsen at udarbejde en sådan, da han havde et indgående kendskab til de renoveringer foreningen havde foretaget og tilbød at gøre dette uden honorar.

Da der ikke var yderligere spørgsmål til den byggesagkyndige og dennes rapport, besluttede dirigenten, at forsamlingen havde godkendt denne.

- Ad. 4. Formanden gennemgik punkterne i det vedlagte Bilag 4 og han bemærkede, at det var en enig bestyrelse bag ham, som fremsatte dette forslag om nødvendige istandsættelser.

Bilag 4 blev drøftet i forsamlingen, herunder flg. :

Rapporten havde in fine tilkendegivet, at der blevet taget forbehold for at beregne et rimeligt honorar til bestyrelsen i forbindelse med denne renovering.

Formanden bemærkede, at al honorering bør stå i et rimeligt forhold til indsats og timeforbrug og målt på baggrund af fastsatte uregulerede satser/takster for aflønning af kasserer og formand, fastsat i 1976.

Et medlem spurgte om det ekstra honorar kunne fastsættes. Dirigenten foreslog medlemmet at stille et forslag om et fast honorar, hvis vedkommende fandt det nødvendigt.

Et medlem roste bestyrelsen for sit omfattende arbejde.



Et andet medlem fandt det ikke relevant at bruge penge på energirenoveringer, hvis disse ikke gav et resultat for foreningen samlet, hvorfor han ikke kunne tilslutte sig forslaget om loftsisolering. Forsamlingen blev gjort opmærksom på, at vi nu er i besiddelse af oplysninger om ulovlige el-installationer, hvorfor vi som bestyrelse er forpligtet til at udbedre disse.

Da dirigenten ikke kunne konstatere yderligere spørgsmål til bestyrelsens anbefalinger, besluttede dirigenten, at forsamlingen havde godkendt det fremlagte bilag 4, med notering af ovennævnte bemærkninger.

Ad. 5. Bestyrelsens forslag til finansiering Bilag 5, blev gennemgået af foreningens kasserer, der havde beregnet konsekvenserne for hvert enkelt medlem på baggrund af Nordea's tilbud med en låneoptagelse på kr. 1,5 mill.

I forhandlingerne med banken havde bestyrelsen lagt vægt på, at lånet skulle afvikles under hensyntagen til medlemmernes økonomi og betalinger til eksisterende lån i banken.

Banken har imødekommet dette ønske med en særlig gunstig afvikling indtil 1. jan. 2023, hvor vort gamle lån fra Arbejdernes Landsbank og lånet til vaskeriet er indfriet. Herefter afvikles lånet indenfor en 20 årig kreditramme. Ydelser og indfrielsesvilkår fremgår af Bilag 5.

Et medlem forespørger om det er banken eller bestyrelsen, der kræver indfrielse af nyt lån ved salg af lejligheden, således lånet ikke kan overdrages til en køber.

Svar : Bestyrelsen, da istandsættelserne dels medfører en værdiforøgelse for alle lejligheder og er en måde at påtvinge mindre gæld i den samlede forening.

Da dirigenten ikke kunne konstatere flere spørgsmål til bestyrelsens anbefalinger, besluttede dirigenten, at forsamlingen havde godkendt det fremlagte bilag 5, med notering af ovennævnte bemærkninger.

Ad. 6. Stemmeproceduren blev gennemgået og medlemmerne blev forespurgt om nogen ønskede skriftlig afstemning eller om stemmer kunne optælles ved håndsoprækning.

Ingen ønskede skriftlig afstemning.

Dirigenten redegjorde for, at afstemning skulle finde sted efter vedtægternes § 2 stk. 3 og ikke § 2 stk. 4, da der var tale om vedligeholdelse.

Der skulle således stemmes med én lejlighed én gældende stemme og afgøres ved et simpelt flertal.

Herefter blev forsamlingen forespurgt, om der var ændringsforslag jfr. § 5 stk. 4.

Til ændring af bestyrelsens forslag indkom 2 forslag :

1. Det nye lån skal kunne overdrages og ikke forfalde ved en omprioritering eller et salg
2. Medlemmerne foreslås, at kunne stemme om de i Bilag 4 sidste side, under formandens afsluttende bemærkninger anførte emner, enkeltvis.

Til ændringsforslag 1. stemte et flertal for, at nyt lån skulle være overdrageligt, ændringsforslaget vedtaget.

Til ændringsforslag 2. stemte et flertal for, at medlemmer skulle tage stilling til de enkelte istandsættelser, ændringsforslaget vedtaget.



Ejerforeningen Sonnesgade 15-17-19

Med henvisning til bilag 4 sidste side, stemte medlemmerne således :

Istandsættelse af kloak	JA	Vedtaget	
Istandsættelse af VVS			Udenfor afstemning
Etablering af vandmålere			Udenfor afstemning
Maling af hovedopgange	JA	Vedtaget	
Rep. af puds i baggange	JA	Vedtaget	
Maling af baggange	JA	Vedtaget	
Udskiftning af hoveddøre	JA	Vedtaget	
Udskiftning af gulvbelægning	JA	Vedtaget	
Udskiftning af el-systemet	JA	Vedtaget	
Efterisolering af loft	NEJ	IKKE Vedtaget	
Anslået udgift til rådgiver	JA	Vedtaget	

Dirigenten afsluttede med at konstatere,

At nyt lån skal kunne overdrages ny ejer og ikke forfalde til betaling ved ejerskifte.

At nyt lån ikke indebærer muligheder for isolering af ejendommen

At generalforsamlingen havde godkendt en byggekredit på kr. 1.5 mill. til vedligeholdelser, ifølge ovenstående vedtagelser og på de bestyrelsen opnåede finansielle vilkår, når byggekreditten afløses af et 20 årigt lån til rente 4 ½ % p.a.

At Generalforsamlingen hermed havde bemyndiget bestyrelsen til at iværksætte de vedtagne istandsættelser, optage en byggekredit på 1,5 mill. og afløse denne med et 20 årigt lån, på de med banken aftalte vilkår.

Ad. 7. Vor byggesagkyndige Jesper Nikolajsen opfordrer alle, der har forslag til disse istandsættelser, til at kontakte ham inden 10 dage på mail jn@n-tegnestue.dk.

Bestyrelsen opfordrer til at slå kryds i kalenderen ved onsdag den 18. maj 2016, hvor vi afholder ordinær generalforsamling.

Da der ikke var indkommet forslag til drøftelse fra medlemmernes side, hævede dirigenten generalforsamlingen.

Mødet hævet.

Underskrifter i henhold til vedtægternes § 7 .

Aarhus, den 6. april 2016

Som dirigent


Anders Stensgaard

Som formand


Bo Christensen