



**Referat**  
**fra Ordinær Generalforsamling**  
**I Ejerforeningen Sonnesgade 15-17-19**  
**Onsdag den 18.maj 2016 kl. 19.00, FO-Aarhus**  
**Frederiksgade 78 B, lokale "Stiften Lounge"**

**Dagsorden : Iflg. vedtægternes § 3**

1. Valg af dirigent og referent
2. Bestyrelsens beretning for det forløbne år/ sidst indkaldte generalforsamling
3. Forelæggelse af årsregnskab med revisors påtegning til godkendelse
4. Forelæggelse af vedligeholdelsesplan for ejendommen til godkendelse
5. Forslag jfr. vedtægternes § 4
6. Forelæggelse af budget til godkendelse
7. Valg af formand for bestyrelsen i lige år ( Bo er på valg )
8. Valg af andre medlemmer til bestyrelsen
  - a. Anders Steensgaard er på valg ( modtager ikke genvalg )
  - b. Rasmus Sadova, er ikke på valg
  - c. Anders Bodilsen, er ikke på valg
  - d. Anders Vinding er ikke på valg
9. Valg af suppleanter til bestyrelsen.
10. Valg af revisor.
11. Evt.



Bo Christensen oplyser, at hans opgave ikke er at legalisere kontrakterne og deres juridiske indhold og ej heller vilkårene.

Hans opgave er at sikre, hvem der bebor vor fælles ejendom og har adgang til vore fælles arealer og således sikre, at alle beboere er bekendt med de af bestyrelsen fastsatte regler for benyttelse heraf.

Derfor har formanden udarbejdet en formular på den nye lejekontrakt, der er gældende fra 1. juli 2015 og på sidste side anført, at lejer er bekendt med reglerne og har pligter og rettigheder i fællesskabet, som beboer.

Formularen findes på vor hjemmeside og er vejledende for vore medlemmer.

Forespørgsel til sikringskonto på kr. 40.000,-.

Bo Christensen oplyser, at en analyse på lejlighedernes belåningsgrad sammenholdt med en realistisk handelspris og ejerforeningens tinglyste sikkerhed medførte, at den daværende bestyrelse var enige om, at der til imødegåelse af ekstraindbetalinger fra medlemmer skulle hensættes et beløb på kr. 40.000,- til advokat og rets-omkostninger.

Bestyrelsen har rådighed over dette beløb, hvorimod beløb indbetalt på grundkontoen kun kan anvendes med generalforsamlingens accept.

Bestyrelsen fik ros for sin håndtering af problemerne omkring administration af foreningens økonomi og accepterede, at Anders Stensgaard fortsætter som kasserer indtil overtagelsen for et salg af hans lejlighed, hvorefter han fortsætter som administrator.

Dirigenten konstaterede herefter, at generalforsamlingen havde godkendt formandens beretning.

### **3. Forelæggelse af årsregnskab med revisors påtegning til godkendelse.**

Kasserer Anders Stensgaard forelagde årsregnskabet for 2015 med revisors bemærkninger. Der blev oplyst om en rettelse i regnskabets Note 1 og redegjort herfor, hvorefter regnskabet blev enstemmigt godkendt - uden kommentarer.

### **4. Forelæggelse af vedligeholdelsesplan for ejendommen til godkendelse.**

Rasmus Sadova havde revideret vedligeholdelsesplanen på baggrund af de på den ekstraordinære generalforsamling den 29. marts 2016 vedtagne beslutninger for istandsættelser af ejendommen. Anders Stensgaard orienterede om baggrunden for ovennævnte revidering og dens opdatering.

Et medlem gjorde venligst opmærksom på at vedligeholdelsesplanen oplyste om altanbunde, men dette burde rettes til karnapbunde.

Malene bad herefter om ordet og oplyste, at hun havde gjort nogle beregninger på en alternativ finansiering til vore på den ekstraordinære generalforsamling vedtagne projekter, hvor



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

---

bestyrelsen fik mandat til optagelse af en byggekredit på 1.5 mill. kr. der bliver afløst af et lån på de af bestyrelsen forhandlede, særlige vilkår.

På baggrund af hendes beregninger, der var generalforsamlingen ubekendt, anmodede hun om, at generalforsamlingen genovervejede finansieringen som en opsparingsmodel i stedet for den vedtagne låneoptagelse og således udskyde istandsættelserne og spare renterne.

Dirigenten måtte afvise en sådan debat, da dette punkt var afgjort på den ekstraordinære generalforsamling, hvor medlemmet kunne have fremsendt sine beregninger og fået dem offentliggjort til medlemmernes orientering og vurdering.

Endvidere ville en sådan debat og en evt beslutning stride mod medlemmers ret til at stemme med fuldmagt jfr. vedtægternes § 6.

Malene protesterede mod dirigentens beslutning og blev af dirigenten oplyst om, at så måtte generalforsamlingen vælge en ny dirigent.

Generalforsamlingen tog dirigentens afgørelse til efterretning og Malenes forslag blev afvist med oplysning om, at ønskede hun at fremme sine betragtninger måtte hun indkalde til en ekstraordinær generalforsamling i henhold til vedtægternes § 5 stk. 1.

Vedligeholdelsesplanen blev herefter godkendt af generalforsamlingen med de ændringer, der naturligt fulgte af de beslutninger om istandsættelser, som var vedtaget på den ekstraordinære generalforsamling.

### **5. Forslag jfr. vedtægternes § 4.**

Der var rettidigt fremsendt 2 forslag til formanden.

Et fra bestyrelsen med 3 punkter og et fra Stephanie. Forslagene var rundsendt til medlemmerne rettidigt som et Bilag 1, hvortil henvises.

Ad 1 A ) Et forslag fra bestyrelsen om en indeksregulering af eksisterende honorar til kasserer og formand, da honorar til disse aldrig har været reguleret.

Generalforsamlingen besluttede, at tage udgangspunkt i nettoprisindekset for 1980 og forhøje honoraret til 2015 niveau, hvormed formandens honorar på de 6.000 kr. stiger til 16.700,- kr. og for kasserer fra kr. 7.200,- til 20.112,- kr.

Forslaget vedtaget.

Ad. 1 B ) Et forslag om fastsættelse af et samlet beløb til bestyrelsen, der inkluderede formandshonoraret, men eksklusiv honorar til kasserer/administrator.  
Beløbet skulle dække arbejdet i forbindelse med bestyrelsens ordinære arbejde.



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

---

Generalforsamlingen vedtog, at bestyrelsen årligt kunne disponere over kr. 30.000,- til aflønning af formand og medlemmer af bestyrelsen, deltagelse i kurser i foreningsledelse m.m.

Forslaget vedtaget.

Ad. 2 ) Bestyrelsens honorering i forbindelse med ekstraordinært arbejde.

Ekstraordinært arbejde var defineret som gennemførelse af projekter, som det netop vedtagne og den dermed ekstraordinære administration.

Forslaget indebærer, at administrator og bestyrelse på næste generalforsamling kan fremsætte anmodning om honorering for deres arbejde og skal kunne dokumentere tidsforbrug og sandsynliggørelse for honorarets rimelighed og størrelse.

Generalforsamlingen vedtog forslaget.

Ad. 3 ) Stephanie havde stillet forslag om afskaffelse af kørselsgodtgørelse til medlemmer af bestyrelsen, som ikke har bopæl i Sonnesgade 15-17-19.

Generalforsamlingen afviste forslaget, der således ikke blev vedtaget.

### **6. Forelæggelse af budget til godkendelse**

Kasserer fremlagde budgettet.

Spørgsmål til budget.

Der blev gjort opmærksom på problematikken omkring skjulte rør og udgifterne hertil.  
Svar . bestyrelsen er opmærksom herpå og agter at tegne forsikring, der vil påvirke budgettet.

Der blev forespurgt til bestyrelseshonoraret.

Svar : Bestyrelseshonoraret er vejledende og vil altid kunne fastsættes af generalforsamlingen.

Der blev forespurgt til byggekrediten på de tegnede kr. 1.500.000,- og brugen heraf.

Svar : De indhentede oplysninger på fagentrepriser er tilbud og vil blive konkretiseret i forbindelse med antagelse af tilbuddet fra tilbudsgiver.

De fremlagte tal på den ekstraordinære generalforsamling er et estimat, men konsekvenser for medlemmerne er beregnet på afvikling af et lån på kr. 1.500,000,-. Budgetafvigelser vil kunne fremkomme i forbindelse med en istandsættelse af en ejendom, der er 100 år gammel, men det er bestyrelsens opgave at håndtere denne problematik og sørge for sammenhæng mellem pris og kvalitet og således få mest for pengene til gavn for ejendommen og medlemmerne.

Generalforsamlingen ønskede præciseret, at den kunne leve med budgetafvigelser.



Budgettet godkendt.

## **7. Valg af formand.**

Bo Christensen er på valg i lige år, men tilbød at genopstille.

Der var ikke andre kandidater, der ønskede at stille op til posten, hvorfor Generalforsamlingen enstemmigt vedtog,  
at Bo Christensen skulle fortsætte på formandsposten.

## **8. Valg af medlemmer til bestyrelsen**

**Anders Stensgaard** ønskede ikke genvalg for hele perioden, da han havde sat sin lejlighed til salg, men fortsatte gerne som kasserer indtil hans lejlighed var overtaget og herefter fortsætte, som administrator i henhold til bestyrelsens beslutning om at ansætte ham. Generalforsamlingen tog ansættelsen til efterretning og valgte Anders Stensgaard til midlertidig kasserer.

**Anders Vinding Christensen** er ikke på valg

**Anders Toft Bodilsen** er ikke på valg

**Rasmus Sadova** er ikke på valg

Da Rasmus havde fået job i Varde, som arkitekt og udlejet sin ejerlejlighed, men ønskede fortsat at være medlem af bestyrelsen og Stensgaards udtrædelse af bestyrelsen i forbindelse med et salg, ønskede formanden valg af et yderligere bestyrelsesmedlem, således inhabilitet i bestyrelsesbeslutninger kunne undgås og kontinuitet i arbejdet forberedes efter næste generalforsamling.

Formanden foreslog Morten i lejlighed no 2, som nyt medlem, idet han kunne bidrage med en ekspertise, som bestyrelsen kunne drage nytte af.

Stephanie foreslog sig selv, da der ikke var kvinder i bestyrelsen.

Generalforsamlingen valgte Stephanie, som nyt medlem af bestyrelsen.

## **9. Valg af suppleanter**

Suppleanter afgår hvert år.

Nyvalgt 1. suppleant Morten ( lejlighed 2 )

Nyvalgt 2. suppleant Carsten ( lejlighed 13 )

## **10. Valg af revisor**

Til foreningens revisor blev genvalgt Hella Schulin.



### 11. Eventuelt

Under punktet kan intet vedtages, men følgende blev foreslået og drøftet :

1. Formanden havde i sin beretning varslet en drøftelse om korttidsudlejninger airbnb. og ønsker input fra medlemmerne.  
Skal vi vente til problemet opstår eller imødegå det.  
Vi appellerer til, at medlemmerne tænker sig om inden de udlejer, da korttidsudlejninger medfører sikkerhedsmæssige problemer som fx koder til dørene ol.  
Medlemskredsen er diffus med kun 1/3, der ejer og bebor lejlighederne, 1/3 er forældre køb og den sidste 1/3 har lejligheden med henblik på udlejning og størst mulig fortjeneste på udlejning og avance ved salg.  
Hvis regulering af tidshorizonten for udlejning skal kunne reguleres kræver det, at alle medlemmer bliver enige herom.  
Bestyrelsen ønsker, at der sættes fokus på problemet og en debat herom.
2. Der blev foreslået nye koder til dørene  
( Bestyrelsen tager opfordringen til overvejelse )
3. Stephanie oplyste, at hun var blevet kontaktet om en klage over vor byggesagkyndige Jesper Nikolajsen, som havde været sen om at svare på det tilbud som den af hende foreslåede maler, havde afgivet..  
( bestyrelsen er ikke blevet informeret herom og vil undersøge sagen )
4. P kort er indtil videre forbeholdt beboere, men det kan konstateres, at P kort er udlånt eller udlejet til udefrakommende.  
( Bestyrelsen vil tage ordningen op til overvejelse )
5. Malene foreslog, at medlemmer kunne læse hendes udarbejdede beregninger på en opsparingsmodel, hvis de var interesseret og hun redegjorde kort for sine beregninger.
6. Der foreslås træfældning bag ved no. 19, da der er meget mørkt i no. 19 stueetagen.  
( bestyrelsen tager problemet op, når nabobyggeri er færdigt og vore istandsættelser færdiggjort )
7. Der gøres opmærksom på, at der mangler lampe bag no. 19  
( bestyrelsen noterer og drøfter sagen med elektriker i forbindelse med renoveringen )
8. Ny ansvarsforsikring i forbindelse med istandsættelsesprojektet.  
( bestyrelsen er opmærksom herpå og formanden tegner forsikring )
9. Der gøres opmærksom på gener fra lys i den nye nabobygning.  
( Bestyrelsen er i dialog med bygherren, der har lovet at afhjælpe problemet )
10. Vi har modtaget en invitation til indvielsen af nabobyggeriet , den 24. juni 2016.  
( Bestyrelsen orienterer nærmere herom )





11. Spørgsmål omkring forvaltning af pulterrum.

( Bestyrelsen oplyser, at pulterrum ikke kan overdrages ved en handel.

I forbindelse med en handel frigives rummet og såfremt andre medlemmer har ønsket et kælderrum, vil de få det tildelt.

Køen administreres af bestyrelsen.

Der blev fremsat en ide til ændring af kælderrumsadskillelsen, således flere kunne få rum i kælderen.

( Bestyrelsen undersøger om ideen kan realiseres. )

12. Bestyrelsen oplyste om besøg på godsbanen og henviste til, at yderligere oplysninger kunne rekvireres, da bestyrelsen er i besiddelse af materiale herom.

Da der ikke var yderlige indlæg under punkt eventuelt, besluttede dirigenten at erklære generalforsamlingen for afsluttet.


**Nærværende referat underskrives af såvel dirigent og formand i henhold til vedtægternes § 7 stk. 2.**

Aarhus, den / 6 2016

Som dirigent

  
Anders Stensgaard

Som formand

  
Bo Christensen