

Referat fra ordinær generalforsamling i Ejerforeningen Søbyen 16-20 afholdt den 28. februar 2019 kl. 19

i "Vippen" i Morten Brørup Hallen, Morten Brørups Vej 3, 8660 Skanderborg

Der var følgende **DAGSORDEN**:

1. Valg af dirigent og referent
2. Bestyrelsens beretning for det senest forløbne år
3. Forelæggelse af årsregnskab og med revisors påtegning til godkendelse
4. Forelæggelse af vedligeholdelsesplan for ejendommen til godkendelse
5. Forslag jf. vedtægtens §6
 - a. Beslutning om ændring af vedtægtens §17 stk.2, §17 stk. 5, §18 stk. 1
 - b. Beslutning om indkøb af cykelstativ (Erik K. Hansen)
Beløbsramme kr. 30-35.000
6. Forlæggelse af budget til godkendelse
7. Valg af formand for bestyrelsen i lige år
8. Valg af andre medlemmer til bestyrelsen
9. Valg af suppleanter til bestyrelsen
10. Vedtagelse og fastsættelse af bestyrelsens ansvarsforsikring og evt. andre forsikringer
11. Valg af revisor
12. Eventuelt

Der var repræsenteret 14 (deraf 2 ved fuldmagt) ud af 28 ejere med et samlet fordelingstal på 517 ud af 1000, svarende til 51,7 %.

En ejer har fem lejligheder, som på det foreliggende grundlag alle er genudlejet efter udgangen af 1979, hvorved stemmer efter disses fordelingstal er "døde" (ejerlejlighedsloven § 2 stk. 4), dvs. i alt 168 døde fordelingstal. Derefter var der stemmeberettigede efter fordelingstal på 517 ud af 832 svarende til 62%

Endvidere deltog Pia Kristiansen og Lene Straarup Nielsen fra Newsec Datea A/S.

Ad. 1 – Valg af dirigent og referent

Som dirigent blev Pia Kristiansen valgt, og som referent blev Lene Straarup Nielsen valgt.

Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indvarslet og beslutningsdygtig i henhold til vedtægternes bestemmelser og dagsorden, dog ikke vedrørende vedtægtsændringerne, da det krævede kvalificeret flertal, dernæst krævede ændring af § 18, stk. 1 enighed i foreningen.

Nærværende referat er et beslutningsreferat, der alene gengiver de væsentligste synspunkter og beslutninger.

Ad. 2 – Bestyrelsens beretning for det senest forløbne år

Formand Steen Guldmann aflagde bestyrelsens beretning, som er vedlagt nærværende referat.

Efter uddybning og afklaring af enkelte spørgsmål til beretningen, blev denne efterfølgende taget til efterretning.

Ad. 3 – Forelæggelse af årsregnskab og med revisors påtegning til godkendelse

Pia Kristiansen kommenterede og gennemgik den med indkaldelsen fremsendte årsrapport for 2018.

Årsrapporten viste et overskud på kr. 40.879, der blev overført til egenkapitalen. Med årets hensættelser kr. 24.080 og det overførte overskud udgør egenkapitalen herefter kr. 145.996, hvoraf kr. 72.160 er hensat til fremtidig vedligeholdelse.

Årsrapporten blev herefter enstemmigt godkendt.

Ad. 4 – Forelæggelse af vedligeholdelsesplan for ejendommen til godkendelse.

Ejendommen bliver først 5 år til oktober, og her vil der være 5 års gennemgang af ejendommen og de enkelte lejligheder. Der blev oplyst, at hvis den enkelte ejer ønskede at have en byggesagkyndig med til gennemgangen af sin lejlighed, så vil prisen være kr. 2.500 pr. lejlighed ved minimum 3 tilmeldinger.

Idet ejendommen ikke var ældre, så ville det ikke være hensigtsmæssigt at få vedligeholdelsesplan udarbejdet nu, så bestyrelsen har valgt at lade den ligge nogle år endnu.

Ad. 5 – Forslag jf. vedtægtens § 6

ad a) Beslutning om ændring af vedtægtens §17 stk.2, §17 stk. 5, §18 stk. 1

Forsalgene blev fremlagt, som de fremgår af bilag 1A+B.

Ad § 17.2

Det blev drøftet om vedligeholdelsen af dørtelefonerne i de enkelte lejligheder er ejers pligt eller om det er ejerforeningens. Det blev præciseret, at fælles installationer, som sådan henhører under ejer-

foreningen, men der kan være tilfælde, hvor det fx pga. forkert brug eller lign. er ejer selv, der skal afholde udgift til fx selve dørtelefonen.

Forslaget blev tiltrådt med mere end 2/3-flertal, såvel efter fordelingstal, som efter antal blandt de fremmødte. Dirigenten præciserede, at forslaget derefter kunne 2. behandles og endelig vedtages på en ekstraordinær generalforsamling, såfremt 2/3-del der stemmer for, uanset antallet af fremmødte, jf. vedtægtens regler derom.

Ad § 17.5

Der var et forslag til en justering af ordlyden, som herefter blev;
17.5 Medlemmerne må ikke lade foretage ændringer, reparationer eller maling af ejendommens ydre, af ydersiderne af vinduerne eller af døre mod fællesarealer.
Opsætning af antenner, skilte, reklamer m.m. er kun tilladt efter godkendelse af generalforsamlingen og efter dennes anvisning. Markiser skal monteres efter anvisningerne i bilag 1.

Forslaget med den ændret formulering blev tiltrådt med mere end 2/3-flertal, såvel efter fordelingsstal, som efter antal blandt de fremmødte. Dirigenten præciserede, at forslaget derefter kunne 2. behandles og endelig vedtages på en ekstraordinær generalforsamling, såfremt 2/3-del der stemmer for, uanset antallet af fremmødte, jf. vedtægtens regler derom.

Ad § 18.1

Det blev fremlagt, at der henset til nyere praksis på området er tale om ændringer, der umiddelbart kræver enighed i ejerforeningen. Det vil derfor næppe være tilstrækkeligt med kvalificeret 2/3-flertal, som ellers kræves til vedtægtsændringer.

Forsamlingen tiltrådte enstemmigt forslaget.

Forslaget vil blive forelagt på en ekstraordinær generalforsamling, og derefter afklaret om evt. ikke tilstedeværende vil tiltræde forslaget, således at det kan indarbejdes i foreningens vedtægt.

Ad 5 – pkt. B

Erik fremlagde forslaget, som det fremgår af bilag 2A+B. Det blev der forelagt, at man kunne vælge 2x6 eller 2x8 og prisforskellen på disse 2 ville ca. være kr. 5.000 + moms. Efter nærmere drøftelse blev man enige om at det skulle være 2x6 til en pris af ca. 31.000 + moms.

Forslaget blev vedtaget med 11 for, 1 imod og 2 blanke.

Ad. 6 – Forelæggelse af budget til godkendelse

Dirigenten gennemgik budgettet for 2019, som indebar uændrede fællesudgifter.

Det blev oplyst, at beslutningen om cykelstativ vil påvirke resultatet, som derved kan blive et underskud på ca. kr. 31.000 + moms, der vil blive fratrukket egenkapitalen. Dette vil kun ske hvis udgifter i budgettet også bliver de realiserede. Der var ingen spørgsmål og dirigenten betragtede således budgettet som enstemmigt godkendt.

Ad. 7 – Valg af formand for bestyrelsen i lige år

Formand Steen Guldman var ikke på valg.

Ad. 8 – Valg af andre medlemmer til bestyrelsen

Søren Lund og Ulla Sørensen var på valg og begge meddelte, at de ikke ønskede genvalg. Jette Kjær Hansen og Erik Reinholt blev valgt til bestyrelsen.

Bestyrelsen består herefter af:

Formand	Steen Guldman	Søbyen 16, 3. tv.	På valg i 2020
Bestyrelsesmedlem	Susanne Bruun	Søbyen 18, 2. th.	På valg i 2020
Bestyrelsesmedlem	Inger Sørensen	Søbyen 16, 1. tv.	På valg i 2020
Bestyrelsesmedlem	Jette Kjær Hansen	Søbyen 18, 2. tv.	På valg i 2021
Bestyrelsesmedlem	Erik Reinholt	Søbyen 16, 4. th.	På valg i 2021

Ad. 9 – Valg af suppleanter til bestyrelsen

Ann-Kathrine Brigsted Pedersen (18, 4. th) blev valgt som 1. suppleant, og Søren Lund (16, 2. tv.) blev valgt som 2. suppleant.

Ad. 10 – Vedtagelse og fastsættelse af bestyrelsens ansvarsforsikring og evt. andre forsikringer.

Der blev oplyst, at der er aftale med Danske Forsikring

Ad. 11 – Valg af revisor

Ulla Sørensen blev valgt som intern revisor

Ad. 12 – Eventuelt

Punktet gav anledning til drøftelser angående foreningen og området.

Der blev spurgt til den manglende badebro. Der blev nævnt at sagen stadig lå ved klagenævnet, som skulle være kommet med en afgørelse i februar/marts, men pga. sagspukler er det udsat til august/september.

Da der ikke var flere punkter og emner til behandling, takkede dirigenten for god ro og orden og hævede generalforsamlingen kl. 20.45.

Dirigent

Pia Kristiansen

Nærværende referat er underskrevet digitalt af formanden. Som dokumentation for digital signering, henvises til særskilt dokument vedhæftet nærværende referat.