

Referat fra ordinær generalforsamling i E/F Søbyen 16-20

Onsdag den 2. maj, 2018, kl. 19.00, afholdtes ordinær generalforsamling i E/F Søbyen 16-20. Generalforsamlingen blev afholdt i Morten Børup Hallen, Morten Børups Vej 3, Skanderborg.

Der var følgende dagsorden:

1. Valg af dirigent og referent.
2. Bestyrelsens for det senest forløbne år.
3. Forelæggelse af årsregnskab med revisors påtegning til godkendelse.
4. Forelæggelse af vedligeholdelsesplan for ejendommen til godkendelse.
5. Forslag.
6. Forelæggelse af budget til godkendelse.
7. Valg af formand for bestyrelsen i lige år.
8. Valg af andre medlemmer til bestyrelsen.
9. Valg af suppleanter.
10. Vedtagelse og fastsættelse af bestyrelsens ansvarsforsikring og evt. andre forsikringer.
11. Valg af revisor.
12. Eventuelt.

NÆRVÆRENDE REFERAT ER IKKE EN ORDRET GENGIVELSE AF DET PASSE-REDE, MEN ALENE EN EKSTRAKT, DER GENGIVER DE VÆSENLIGSTE SYNSPUNKTER OG BESLUTNINGER.

Ad 1 – Valg af dirigent og referent

Ejerforeningens formand, Steen Guldmann, bød velkommen til aftenens generalforsamling.

Som dirigent og referent valgtes Erik Thane Christensen, Newsec Datea A/S.

Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indvarslet og beslutningsdygtig i henhold til vedtægternes bestemmelser.

I løbet af generalforsamlingen var i alt 19 ejerlejlighedsejere (heraf 2 ved fuldmagt) ud af 28 ejere var repræsenteret, svarende til 67,86%. Det samlede fordelingstal for de fremmødte udgjorde 692 ud af 1.000 svarende til 69,2%. En ejer har 5 lejligheder, som på det foreliggende grundlag alle er genudlejet efter udgangen af 1979, hvorved stemmer efter disses fordelingstal er ”døde” (ejerlejlighedslovens §2, stk. 4), således er der i alt 168 ”døde” fordelingstal. De stemmeberettigede fremmøde er således 692 ud af 832, svarende til 83,17%.

Ad 2 – Aflæggelse af årsberetning for det senest forløbne år

Formand Steen Guldmann aflagde bestyrelsens beretning – vedlagt som bilag til nærværende referat.

Efter afklaring af enkelte spørgsmål og kommentarer blev beretningen taget til efterretning.

Under dette punkt supplerede Søren Lund med oplysning om generelt problem med stik på altanen/terrassen – man kan købe aflåselig stikkontakt – tag kontakt til ham såfremt man ønsker dette.

Ad 3 – Forelæggelse af årsregnskab med revisor påtegning til godkendelse.

Dirigenten gennemgik årsrapporten for året 2017 og redegjorde ganske kort for afvigelser i forhold til det vedtagne budget. Årsrapporten udviser et underskud på kr. 18.554. Underskuddet blev overført til egenkapitalen, der herefter udgør kr. 81.037.

Årsrapporten blev herefter godkendt.

Ad 4 – Forelæggelse af vedligeholdelsesplan for ejendommen til godkendelse.

Steen Guldmann fremlagde bestyrelsen planer for det kommende år, og henviste i den forbindelse til beretningen omkring afslutning af altanprojektet – derudover har bestyrelsen ikke umiddelbart de store planer for 2018.

Efter kort drøftelse blev planen godkendt.

Ad 5 – Forslag.

Der var modtaget 15 forslag til behandling:

Forslag nr. 1. Bestyrelsen

Ændringsforslag til Vedtægter for Ejerforeningen Søbyen:

Nuværende vedtægt:

3.1 De medlemmer som ejer ejerlejlighederne beliggende i stueplan har en eksklusiv brugsret til det haveareal ud for deres respektive ejerlejlighed som angivet på bilag 1. De medlemmer, som er tildelt en eksklusiv brugsret til et haveareal, har den fulde vedligeholdelsespligt af det pågældende areal, herunder pasning og klipning af eventuelle hegn, der vender ud mod fællesarealer.

Ændringsforslag:

3.1 De medlemmer som ejer ejerlejlighederne beliggende i stueplan har en eksklusiv brugsret til det haveareal ud for deres respektive ejerlejlighed som angivet på bilag 1. De medlemmer, som er tildelt en eksklusiv brugsret til et haveareal, har den fulde vedligeholdelsespligt af det pågældende areal, herunder pasning og klipning af hække, der vender ud mod fællesarealer.

Forslag nr. 2. Bestyrelsen

Nuværende vedtægt:

4.2 De af bestyrelsen truffne afgørelser kan af ethvert medlem, hvem afgørelsen vedrører, indbringes for generalforsamlingen. Undtaget er beslutninger efter punkt 10.9.

Ændringsforslag:

4.2 Undtaget er beslutninger efter punkt 10.9 slettes, da punkt 10.9 ikke findes.

Forslag nr. 3. Bestyrelsen

Nuværende vedtægt:

5.1 Ordinær generalforsamling afholdes hvert år inden udgangen af maj måned. Dagsorden for denne skal omfatte mindst følgende punkter:

- 1) Valg af dirigent og referent.
- 2) Bestyrelsens beretning for det senest forløbne år.
- 3) Forelæggelse af årsregnskab med revisors påtegning til godkendelse.
- 4) Forelæggelse af vedligeholdelsesplan for ejendommen til godkendelse.
- 5) Forslag, jf. punkt 6.
- 6) Forelæggelse 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
- 10) Valg af revisor.
- 11) Eventuelt

Ændringsforslag:

5.1 Ordinær generalforsamling afholdes hvert år inden udgangen af maj måned. Dagsorden for denne skal omfatte mindst følgende punkter:

- 1) Valg af dirigent og referent.
- 2) Bestyrelsens beretning for det senest forløbne år.
- 3) Forelæggelse af årsregnskab med revisors påtegning til godkendelse.
- 4) Forelæggelse af vedligeholdelsesplan for ejendommen til godkendelse.
- 5) Forslag, jf. punkt 6.
- 6) Forelæggelse 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.

Forslag nr. 4. Bestyrelsen

Nuværende vedtægt:

7.1 Ekstraordinær generalforsamling afholdes — ud over de i punkt 3.4 og punkt 9.3 nævnte situationer - når bestyrelsen finder anledning dertil, når det til behandling af et angivet emne

begæres af mindst $\frac{1}{4}$ af ejerforeningens medlemmer efter antal eller efter fordelingstal, eller når en tidligere generalforsamling har besluttet det.

Ændringsforslag:

7.1 Ekstraordinær generalforsamling afholdes — ud over de i punkt 4.4 og punkt 10.3 nævnte situationer - når bestyrelsen finder anledning dertil, når det til behandling af et angivet emne begæres af mindst $\frac{1}{4}$ af ejerforeningens medlemmer efter antal eller efter fordelingstal, eller når en tidligere generalforsamling har besluttet det.

Forslag nr. 5. Bestyrelsen

Nuværende vedtægt:

11 .3 Bestyrelsen sørger for, at der udarbejdes budget jf. punkt 4 og føres forsvarligt regnskab over de på fællesskabets vegne afholdte udgifter og oppebårne indtægter, herunder de ejerne afkrævede bidrag til fælles udgifter. Bidragene opkræves med passende varsel og forfalder til betaling den 1. i betalingsmåneden. Bestyrelsen udarbejder desuden vedligeholdelsesplan for ejendommen, jf. punkt 4, og husorden med almindelige ordensregler til godkendelse på generalforsamlingen.

Ændringsforslag:

11 .3 Bestyrelsen sørger for, at der udarbejdes budget jf. punkt 5 og føres forsvarligt regnskab over de på fællesskabets vegne afholdte udgifter og oppebårne indtægter, herunder de ejerne afkrævede bidrag til fælles udgifter. Bidragene opkræves med passende varsel og forfalder til betaling den 1. i betalingsmåneden. Bestyrelsen udarbejder desuden vedligeholdelsesplan for ejendommen, jf. punkt 5, og husorden med almindelige ordensregler til godkendelse på generalforsamlingen.

Forslag nr. 6. Bestyrelsen

Nuværende vedtægt:

17.2 Indvendig vedligeholdelse og fornyelse af ejerlejlighederne påhviler de enkelte ejere. Den omfatter ikke alene hvidtning, maling og tapetsering, men også vedligeholdelse og fornyelse af gulvbelægning, gulvbrædder, loftpuds, forsatsvinduer, indvendige døre, egne dørlåse og alt ejerlejlighedens udstyr, herunder elledninger, elkontakter, toiletter, vaske, vandhaner, radiatorer, radiatorventiler, radiatormålere, brugsvandsrør, varmforsyningsrør, afløbsrør og gasrør, hvorimod ejerforeningen sørger for vedligeholdelse og fornyelse af ejerlejlighedens fælles forsyningsledninger og fællesinstallationer indtil disses individuelle fælles forgreninger til/i de enkelte ejerlejligheder.

Ændringsforslag:

17.2 Indvendig vedligeholdelse og fornyelse af ejerlejlighederne påhviler de enkelte ejere. Den omfatter ikke alene maling og tapetsering, men også vedligeholdelse og fornyelse af gulvbelægning, gulvbrædder, indvendige døre, egne dørlåse og alt ejerlejlighedens udstyr, herunder elledninger, elkontakter, toiletter, vaske og vandhaner, brugsvandsrør, varmforsyningsrør, afløbsrør, ventilations- og gulvvarmeanlæg, hvorimod ejerforeningen sørger for vedligeholdelse og fornyelse af ejerlejlighedens fælles forsyningsledninger og fællesinstallationer indtil disses individuelle fælles forgreninger til/i de enkelte ejerlejligheder.

Forslag nr. 7. Bestyrelsen

Nuværende vedtægt:

17.5 Medlemmerne må ikke lade foretage ændringer, reparationer eller maling af ejendommens ydre, af ydersiderne af vinduerne eller af døre mod fællesarealer eller lade opsætte antenner, skilte, reklamer m.m. uden bestyrelsens skriftlige samtykke.

Ændringsforslag:

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, markiser m.m. er kun tilladt efter godkendelse af generalforsamlingen.

Forslag nr. 8. Bestyrelsen

Nuværende vedtægt:

18.1 Ved udlejning af en ejerlejlighed til beboelse i sin helhed eller til erhverv, skal medlemmet senest samtidig med lejeforholdets begyndelse sende en kopi af lejekontrakten til bestyrelsens formand.

Ændringsforslag:

18.1 Ved udlejning af en ejerlejlighed til beboelse i sin helhed eller til erhverv, skal medlemmet senest samtidig med lejeforholdets begyndelse sende en kopi af lejekontrakten til bestyrelsens formand og administrator.

Korttidsudlejning under 1 måned er kun tilladt efter skriftlig forudgodkendelse fra bestyrelsen.

Forslag nr. 9. 18. 4.tv

At der må opsættes markise på altanerne som er fastmonteret på facaden, i en neutral farve som passer til facadefarven.

Forslag nr. 10. 20. 3.th

At der udføres et termisk foto af vores facader og tage inden 5 års gennemgangen.

Begrundelsen er fordi vi tror at efter 5 års gennemgangen vil det blive helt umuligt at få byggefirmaet og Finn Birkjær i tale og da slet ikke til at betale noget som helst. Måske det kunne være en god ide at vores bestyrelse og bestyrelsen i afd. 2 snakkede sammen om dette.

Forslag nr. 11. 20. 3.th

At der findes en bedre løsning af postkasser, de kunne eventuelt flyttes til ruden ved siden af døren. Vi kunne derved undgå at have nøgler eller brikker i omløb og vi ville få leveret vores aviser og andet.

Forslag nr. 12, 20. 3.th

Markiser på de øverste etager, som jo nok er dem der lider mest da vi ikke har skygge som de nedre lejligheder. Alternativet kunne jo være 28 forskellige cocacole og mattini parasoller.

Forslag nr. 13, 20. 3.th

Kedelige trappeopgange, forslaget går på en eventuel opfriskning af væggene, det er vel ikke sådan at de behøver at være lige kedelige, det er vel sådan at den enkelte opgang selv kan bestemme, hvis ikke så vil vi gerne have en afstemning om dette.

Forslag nr. 14, 16. 4.tv

At det pålægges bestyrelsen at arbejde for en forskønnelse af vores trappeopgange. I min verden sker forskønnelsen ved, at eksisterende trapper bliver spartlet så alle hakker forsvinder, og derefter påføres en slidstærk belægning f. eks en terrazzo i lyse nuancer. Jeg er naturligvis bekendt med, at vi er en fattig forening, hvorfor betalingen vil blive pålagt alle ejere i 28 lige store andele. Det vil for den enkelte ejer sikkert beløbe sig til 5 – 6.000 kr. – og personligt synes jeg, at pengene er givet godt ud.

Forslag nr. 15. Bestyrelsen

Det blev pålagt bestyrelsen at undersøge muligheden for et samlet afkalkningsystem, det har bestyrelsen undersøgt at det er en bekostelig sag og derfor kommet frem til at de af beboerne som ønske et anlæg til afkalkning, selv skal have monteret i deres lejlighed og selv stå for økonomien i dette.

Dirigenten oplyste, at de 8 første forslag var ændringsforslag til gældende vedtægtsbestemmelser, og at kravet for endelig vedtagelse således var, at mindst 2/3 af de fremmødte efter såvel stemmer som fordelingstal stemte for.

Dirigenten havde indledningsvist oplyst, at fremmødet efter antal ikke var tilstrækkeligt til endelig vedtagelse – men under generalforsamlingens første punkter mødte endnu en ejer op, og dermed nåede fremmødet op på 67,86% - lige netop nok til endelig vedtagelse såfremt alle stemte for.

Afstemning for de 8 første forslag foregik ved håndsoprækning, og de sidste 7 ved skriftlig afstemning.

Dirigenten gennemgik punkt for punkt bestyrelsens forslag til ændring af gældende vedtægter, efter afklaring af enkelte spørgsmål og kommentarer til disse, blev forslagene sat til afstemning og faldt ud som følger:

- Forslag 1 – enstemmigt vedtaget, og dermed gældende fra dato.
- Forslag 2 – enstemmigt vedtaget, og dermed gældende fra dato.
- Forslag 3 – enstemmigt vedtaget, og dermed gældende fra dato.
- Forslag 4 – enstemmigt vedtaget, og dermed gældende fra dato.
- Forslag 5 – enstemmigt vedtaget, og dermed gældende fra dato.
- Forslag 6 – blev nedstemt, der ønskedes nærmere præcisering, bestyrelsen ser på ændringsforslag.
- Forslag 7 – enstemmigt vedtaget, og dermed gældende fra dato.
- Forslag 8 – enstemmigt vedtaget, og dermed gældende fra dato.

Dirigenten oplyste, at forslagene 9 til 15 krævede simpelt flertal – såvel efter antal fremmødte som efter fordelingstal.

For samtlige forslags vedkommende motiverede forslagsstiller ganske kort for forslaget, og efter afklarende spørgsmål og kommentarer blev disse sat til afstemning.

Forslag 9 – for stemte 11 (fordelingstal 412) imod stemte 8 (fordelingstal 280) forslaget vedtaget.

Forslag 10 – for stemte 5 (fordelingstal 193) imod stemte 14 (fordelingstal 499) forslaget forkastet.

Forslag 11 – for stemte 4 (fordelingstal 149) imod stemte 14 (fordelingstal 499) og 1 stemte blank (fordelingstal 44) forslaget forkastet.

Forslag 12 – forslagsstiller trak forslaget.

Forslag 13 – for stemte 3 (fordelingstal 105) imod stemte 16 (fordelingstal 587) forslaget forkastet.

Forslag 14 – for stemte 11 (fordelingstal 412) imod stemte 8 (fordelingstal 280) forslaget vedtaget.

Forslag 15 – for stemte 18 (fordelingstal 657) imod stemte 1 (fordelingstal 35) forslaget vedtaget.

Der var ikke yderligere forslag til behandling.

Ad 6 – Forelæggelse af budget til godkendelse.

Dirigenten gennemgik det udsendte budgetforslag og oplyste, at en vedtagelse heraf ikke medførte ændring af ejerforeningsbidraget.

Der var ingen spørgsmål, og dirigenten betragtede således budgettet som enstemmigt godkendt.

Ad 7 – Valg af formand for bestyrelsen.

Steen Guldmann genopstillede – og genvalgte med akklamation.

Ad 8 - Valg af andre medlemmer til bestyrelsen

På valg i år var Susanne Bruun og Inger Sørensen, begge meddelte at de var villige til genvalg. Der var ikke andre kandidater og dirigenten betragtede dermed begge genvalgt til bestyrelsen for 2 år.

Herefter ser bestyrelsen således ud:

Bestyrelsesformand Steen Guldmann	(16,3.tv.)	på valg 2020
Bestyrelsesmedlem Ulla Sørensen	(20,3.tv)	på valg 2019
Bestyrelsesmedlem Søren Lund	(18,4.v.)	på valg 2019
Bestyrelsesmedlem Susanne Bruun	(18,2.th.)	på valg 2020
Bestyrelsesmedlem Inger Sørensen	(16,1.tv.)	på valg 2020

Ad 9 - Valg af suppleanter

Som suppleanter for 1 år valgtes Alex Schierff (16,3.th.) og Ann-Kathrine B. Pedersen (18, 4.th.).

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

Bestyrelsens bemyndigelse fra sidste år forlænges, men der arbejdes på at tage denne bestemmelse ud af dagsordenens punkter, således at bestyrelsen kan indgå længere forløbende aftale med forsikringsselskab.

Ad 11 – Valg af revisor

Klaus Møller blev genvalgt som revisor.

Ad 12 – Eventuelt.

Under eventuelt blev følgende bemærket:

- der blev spurgt til hvorledes det går med badebroen – Erik Kjær Hansen redegjorde ganske kort for status og meddelte, at der er modtage indsigelser fra blandt andre Ornitologisk Forening, og at sagen dermed skal behandles hos retslig instans – det kan tage op til et års tid.
- Der blev spurgt til cykelskuret og mulighed for parkering af flere cykler – bestyrelsen meddelte, at de stadig arbejder med mulige løsninger.
- Slutteligt blev der udtrykt stor ros til bestyrelsen.

Der var ikke flere bemærkninger til punktet eventuelt, og dirigenten betragtede dermed dagsordenens punkter som behandlet, takkede for god ro og orden, og hævede generalforsamlingen kl. 21.15.

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

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

Erik Thane Christensen

Dirigent NEM ID
RID: 36115851
Tidspunkt for underskrift: 10-07-2018 kl.: 12:25:58
Underskrevet med NemID

Inger Sørensen

Bestyrelsesmedlem NEM ID
PID: 9208-2002-2-118997278410
Tidspunkt for underskrift: 17-07-2018 kl.: 12:18:11
Underskrevet med NemID

Steen Guldmann

Formand NEM ID
PID: 9208-2002-2-999600232390
Tidspunkt for underskrift: 10-07-2018 kl.: 12:36:34
Underskrevet med NemID

Susanne Hoffmann Bruun

Bestyrelsesmedlem NEM ID
PID: 9208-2002-2-183907447323
Tidspunkt for underskrift: 10-07-2018 kl.: 19:28:44
Underskrevet med NemID

Søren Fedder Lund

Bestyrelsesmedlem NEM ID
PID: 9208-2002-2-796237200187
Tidspunkt for underskrift: 17-07-2018 kl.: 08:08:30
Underskrevet med NemID

Ulla Sørensen

Bestyrelsesmedlem NEM ID
PID: 9208-2002-2-960750684113
Tidspunkt for underskrift: 17-07-2018 kl.: 07:33:27
Underskrevet med NemID

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at www.esignatur.dk.

This document has esignatur Agreement-ID: 59118428ppqK12514145