



Referat af ordinær generalforsamling i Ejerforeningen Sonnesgade 15-17-19

Dato: 7. februar 2022, kl. 18.30

Deltagere:

Deltagende ejere/fordelingstal:
17 ejere, fordelingstal 524/1.000

Øvrige deltagere:

Karin Vestergaard, BOLIQ Ejendomsadministration ApS (KVG)

Referent: Karin Vestergaard

Dagsorden:

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 til godkendelse.
5. Forslag jf. vedtægtens § 4.
6. Forelæggelse af budget til godkendelse.
7. Valg af formand i lige år.
8. Valg af medlemmer til bestyrelsen.
9. Valg af revisor.
10. Eventuelt.

Formanden bød velkommen til de fremmødte – både fysisk og online. Der er trådt en ny standardvedtægt for ejerforeninger i kraft pr. 1. januar 2022, som bruges af Ejerforeningen Sonnesgade 15-17-19.

1. Valg af dirigent og referent.

KVG blev valgt til dirigent og referent.

KVG konstaterede herefter, at generalforsamlingen var lovligt indvarslet og beslutningsdygtig,

2. Bestyrelsens beretning for det senest forløbne år.

Formanden gennemgik årets beretning, som er vedlagt referatet.

Beretningen blev taget til efterretning.

3. Forelæggelse af årsregnskab, med revisors påtegning til godkendelse.

KVG gennemgik kort regnskabet for 2021, og besvarede de få spørgsmål, der var hertil. Udgiften til vandværk m.m. mangler en udgift på ca. kr. 50.000 til den byggesagkyndige, som endnu ikke er betalt, men den samlede udgift ligger stadig under det budgetterede. Vaskeri giver løbende overskud, og det er muligvis en ide, at stoppe med den månedlige betaling fra ejerne, så vaskeri kun får indtægter fra brugerne i forbindelse med betaling af vask/tørretumbler.

KVG oplyse, at der snarest udsendes årsopgørelse for 2021 til de ejerne med andel i fælleslånene.

Regnskabet for 2021 blev herefter godkendt.

4. Forelæggelse af vedligeholdelsesplan til godkendelse.

Formanden gennemgik kort den opdaterede vedligeholdelsesplan, som er en fremskrivning planen, som blev udarbejdet tilbage i 2014.

Der foreligger ingen store projekter de kommende år, udover en kommende udskiftning/strømpeforing af faldstammerne i køkken (en udgift til ca. kr. 250.000-300.000), som er et ønske, men der intet vedtaget endnu.

Det være godt hvis der er frivillige blandt ejerforeningens medlemmer til småopgaver herunder maleropgaver. Ejerforeningen har maling stående, så man kan bare kontakte bestyrelsen. Ellers skal det købes håndværkere til det.

Vedligeholdelsesplanen blev taget til efterretning.

5. Forslag jf. vedtægtens § 4.

Der forelå ingen forslag.

6. Forelæggelse af budget til godkendelse.

KVG gennemgik kort det fremsendte udkast budget for 2022, som var udarbejdet med uændrede indbetaling fra ejerne.

Ejerforeningen har en god likviditet og en stor kontakt beholdning, dels på driftskontoen og del på grundfondskontoen, i alt ca. kr. 535.000 pr. 1. januar 2022. Bestyrelsen foreslå derfor, at bidragene fra ejerne, blev nedsat med kr. 100.000 i 2022, så der blev budgetteret med en underskud på kr. 99.400.

Der blev spurgt ind til kommende udgifter til vedligeholdelse, om der var penge til det.

Der foreligger ingen store projekter de kommende år, udover en kommende udskiftning/strømpeforing af faldstammerne i køkken (en udgift til ca. kr. 250.000-300.000).

Derudover var der ønsker fra ejerne omkring nye havemøbler, ny hæk/hegn og 6 stk. nye kælderrum – alle udgifter som kan indeholdes i budgettet for 2022, hvor der er afsat kr. 80.000 til vedligeholdelse.

Ændring af budgettet blev vedtaget med stemmerne 16 for og 1 imod.

De nye indbetalinger opkræves første gang pr. 1. marts 2022 med tilbagevirkende kraft til 1. januar 2022.

Den faste månedlige betaling til vaskeriet – 2 kr. pr. fordelingstal – stopper pr. 28. februar 2022, da det, som tidligere omtalt, giver løbende stort overskud, og maskinerne, som er fra 2014, stadig har mangle år i sig endnu.

Det blev besluttet med stemmerne 16 for og 1 imod at stoppe indbetalingerne til vaskeriet pr. 28. februar 2022.

Budgettet for 2022 blev herefter vedtaget, og nyt udkast vedlægges referatet.

7. Valg af formand i lige år.

Stephanie de Fontenay var på valg, og står overfor at skulle sælge deres lejlighed i løbet af foråret, men tilbød at blive indtil deres lejlighed er solgt, så en ny næstformand kan få glæde af de mange informationer, som Stephanie ligger inden med. Dog med krav om, at modtaget en forholdsmæssig honorering 1/12 pr. måned af formandshonoraret, samme beløb som de to foregående år. (1/12 a' kr. 30.000 pr. måned).

Stephanie de Fontenay blev herefter valgt som formand.

8. Valg af medlemmer til bestyrelsen.

Greta Vindum Husum (ny næstformand) og Ida-Kristine E. Jæger blev valgt for en 2-årig periode.

Anders Friis Rindebæk blev valgt til suppleant for en 1-årig periode.

Bestyrelsen består herefter af følgende:

Stephanie de Fontenay (formand)	Valgt for 1 år i 2022
Greta Vindum Husum	Valgt for 2 år i 2022
Ida Kristien E. Jæger	Valgt for 2 år i 2022
Sune Christensen	Valgt for 2 år i 2021
Jacob Graugaard	Valgt for 2 år i 2021
John Jensen	Valgt for 2 år i 2021

Anders Friis Rindebæk, suppleant.

9. Valg af revisor.

Thomas Ebbesen blev valgt som revisor for en 1-årige periode.

10. Eventuelt.

Der var et ønske fra 17, st. th., om der kunne nedsættes et udvalg omkring montering af altaner, om det kan lade sig gøre, og kommune vil tillade det m.m. Ida blev tovholder, og det er op til bestyrelsen at nedsætte et udvalg.

Rygeboxene foran indgangene bliver løbene tømte, men lad være med at smide affald i dem, da det går i brand og lugter.

Nye ejere får velkomstbrev med ejerforenings vedtægter og husorden.

HUSK at give besked til bestyrelsen, når I opdager at der er noget, som er gået i stykker eller mangler, så vi alle kan passe godt på ejendommen – sammen.

Der afholdes op til 4 havedage om året, desværre er der ikke ret mange som deltager. Der var derfor en diskussion om der skulle uddeles bøder, hvis man ikke deltager. Men der var enighed om at prøve igen i 2022 på den "gode måde", og håber at I alle har lyst og mulighed for at deltage i nogle af havedagene – send gerne jeres lejere.
Der er også plads i haveudvalgt – meld dig gerne genne bestyrelsen.

Elizabeth Skajaa, 15, 2. tv. have sendt en kommentar vedrørende naboprojektet i nr. 13: "jeg er umådelig stolt af vores ihærdighed for at tage vare på vores hus, og er meget glad for det foreløbige resultat".

Der forelå ikke yderligere under eventuelt.

Generalforsamlingen blev afsluttet kl. 20.20.

oooo0000oooo

Karin Vestergaard
Referent & dirigent

Stephanie de Fontenay
formand

2021 har som de foregående år været et år med flere projekter. En gennemgang af de seneste generalforsamlingsreferater viser at vi har været i gang med renoveringer og projekter siden marts 2016 – så gennem de sidste 6 år har vores ejendom fået et gevaldigt løft og står nu knivskarp. Udover at vi der ejer og os der bor her, kan se det, så viser de lave liggetider hos ejendomsmæglerne også at vores ejendom er attraktiv for folk udefra. Indenfor det seneste halve år er der kommet 4 nye ejere til og jeg vil gerne benytte lejligheden til at byde et stort velkommen til jer nye ejere.

I 2021 har der været lidt mere stille på bestyrelsesfronten end de foregående år og vi har kun haft tre møder i årets løb. Det der har fyldt på møderne, har været udskiftning af vandrør og det mulige byggeri på nabogrunden på Sonnesgade nr. 13.

Vandrørsprojektet var i første omgang sat til at opstarte i april måned, men som de fleste af jer ved, så sprang vores VVS'er fra kort før generalforsamlingen og bestyrelsen måtte derfor ud og finde andre til at løse opgaven. Heldigvis stod Hedensted VVS klar til at løse opgaven for os og kunne gå i gang allerede i sommeren. Udskiftningen er gået rigtig godt og der har været minimale udfordringer undervejs med udskiftningen. Desuden har vi formået at holde budgettet – endda med ca. 60.000 kr. i "overskud" ift. budgetteret udgifter. Der mangler blot at blive lavet nogle småting i kælderen, som vores byggesagkyndige Egild skal stå for. Eneste større udfordring vi har haft med vandrørene har været miskommunikationen mellem vores byggesagkyndige, P. Olesen og Hedensted VVS, der gjorde at vi måtte stoppe projektet i en uge pga. fjernelse af asbestholdige bøjninger. Det var ikke nyt for os at der var asbest i bøjningerne, men da Arbejdstilsynet kom forbi var der ikke styr på den korrekte måde at nedtage disse bøjninger og derfor blev vi pålagt at få fjernet dem korrekt og få rengjort hele kælderen.

Byggeriet på Sonnesgade nr. 13 har været undervejs gennem de seneste 3 år. Grunden har stået tom i over halvandet år, fra medio 2020. Siden Markholdt og Rand overtog grunden i 2019 har de været i dialog med Aarhus Kommune om at opføre et etagebyggeri, der tilnærmelsesvis ville blive lige så stort som vores hus. Det medførte selvsagt en del indsigelser til kommunen og netop det var jeg også inde på i beretningen sidste år. I september måned blev vi med meget kort varsel klar over at sagen skulle behandles i Teknisk Udvalg, hvorfor vi rakte ud til jer ejere om hjælp til at stille til et foretræde og/eller kontakte kommunen med jeres indsigelser. I løbet af meget få timer fik vi mobiliseret flere deltagere til foretræde samt kommentarer til kommunen og det er jeg meget glad for at vi fik gjort. Selvom sagen blev udskudt på det møde i slutningen af september, så var heldet med os og vi fik en tidlig julegave medio december, hvor først Teknisk Udvalg (enstemmigt) og sidenhen Byrådet forkastede projektet. Bygherre fik meddelelse om at hvis der skal bygges på Sonnesgade nr. 13, så skal det være et byggeri der er markant mindre end det der er lagt op til. Tusinde tak til alle jer der enten skrev til kommunen, deltog på foretræde eller udtalte sig til pressen. Vi har virkelig vundet en vigtig sejr!

Udover ovenstående projekter, så har vi haft 4 vandskader det seneste år. En i 15, 1. tv., hvor et afløb var blevet slået skævt og der derfor dryppede vand ned i st. tv. – denne sag er snart lukket. En vandskade på et afløbsrør i køkkenet i 19, 4. tv., hvor køkkenafløbet var gennemtæret – denne sag er lukket. En vandskade på et afløbsrør i køkkenet i 19, 4. th., hvor køkkenafløbet var gennemtæret og faldstammen var flækket – denne sag er lukket. Senest er der tale om en vandskade i 19, 2. tv., hvor et afløb ikke slutter tæt og derfor løber over og drypper ned til 1. tv., når afløbet er stoppet – denne sag er endnu ikke afsluttet.

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registereret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Karin Annette Juul Vestergaard

Referent

Serienummer: PID:9208-2002-2-353455213327

IP: 91.215.xxx.xxx

2022-02-20 12:59:21 UTC

NEM ID 

Stephanie Nyc le Sage de Fontenay

Bestyrelsesformand

Serienummer: PID:9208-2002-2-507183263866

IP: 5.186.xxx.xxx

2022-02-20 13:08:49 UTC

NEM ID 

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: **<https://penneo.com/validate>**