



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

---

**Dato:** 20. februar 2023, kl. 19.00

**Deltagere:**

Deltagende ejere/fordelingstal:  
9 ejere, fordelingstal 303/1.000

Øvrige deltagere:

Karin Vestergaard, BOLIQ Ejendomsadministration ApS (KVG)  
Camilla Phopphimai Jochumsen, BOLIQ Ejendomsadministration ApS

**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.

### **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 2022, og besvarede de få spørgsmål, der var hertil.

Underskuddet var som budgetteret på grund af den store egenkapital, som efterfølgende blev nedskrevet med underskuddet til kr. 408.522.

KVG oplyse, at der snarest udsendes årsopgørelse for 2022 til de ejerne med andel i fælleslånene.

Regnskabet for 2022 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, og i 2023 foreligger der kun rensning af tagrender, udsat fra 2022, og evt. behandling af cykelskur for alger.

Det er fortsat 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 2023, som var udarbejdet med uændrede indbetaling fra ejerne.

Udgiften til administration var desværre forkert og blev ændret til kr. 40.000, og udgiften til el blev nedsat til kr. 32.000.

Budgettet blev derefter negativ kr. 89.944, da ejerforeningens egenkapital stadig har en væsentlig størrelse. Det korrigerede budget vedlægges referatet.

Budgettet for 2023 blev herefter vedtaget.

## 7. Valg af formand i lige år.

Greta Vindum Husum, som har overtaget formandsposten efter Stephanie de Fontenay medio 2022, blev valgt for en 1-årig periode.

## 8. Valg af medlemmer til bestyrelsen.

Sune Christensen og John Jensen blev genvalgt for en 2-årig periode, Iben Altenborg Aistrup blev valgt for en 2-årig periode.

Der blev ikke valgt en suppleant.

Bestyrelsen består herefter af følgende:

Greta Vindum Husum (formand)	Valgt for 1 år i 2023
Ida-Kristine E. Jæger	Valgt for 2 år i 2022
Sune Christensen	Valgt for 2 år i 2023
Iben Altenborg Aistrup	Valgt for 2 år i 2023
John Jensen (næstformand)	Valgt for 2 år i 2023

## 9. Valg af revisor.

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

## 10. Eventuelt.

Nye ejere får velkomstbrev med ejerforenings vedtægter og husorden. Husk at sendes husorden til dine lejere – både nye og gamle.

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.

Det kan blive en mulighed fremover, at ejerforeningen er nødt til at købe sig til ekstern hjælp, når der ikke er flere der ønsker at deltage.

Men der var enighed om at prøve igen i 2023 på den "gode måde", og håber at I alle har lyst og mulighed for at deltage i nogle af havedagene – send gerne jeres lejere.

God ide at havedagene bliver godt planlagte.

Der er også plads i haveudvalgt – meld dig gerne genne bestyrelsen.

Sedlerne i opgangen bliver skiftet med ny information.

Nyt fra altanudvalget, de har været i kontakt med Aarhus Kommune, som først skal besigtige ejendommen, som vil blive opkrævet efter timepris, så udgiften og tidsplan er pt. ukendt, og udvalget er derfor ikke gået videre. Evt. pris for en altan vil ligge på kr. 80-100.000, idet priserne er steget meget. Udvalget stopper derfor med yderligere undersøgelser.

Opfordring til alle omkring brandsikring: Husk at bagtrapperne skal holdes ryddet, så der er adgang i tilfælde af brand, og holde døre til kælderen lukket – IKKE sætte måtter i klemme.

Måske en ide med parkeringskontrol på de 3-4 pladser langs hækken.

Der forelå ikke yderligere under eventuelt.

Generalforsamlingen blev afsluttet kl. 20.15.

oooo0000oooo

---

Karin Vestergaard  
Referent & dirigent

---

Greta Vindum Husum  
formand

## Formandsberetning 2022/23

Bestyrelsen har i år afholdt fem bestyrelsesmøder, hvor vi har diskuteret og behandlet relevante sager. Jeg vil herunder gå gennem de poster, som har været af størst betydning for foreningen i løbet af året.

### 1) Ny formand og konstituering af bestyrelsen

Ny formand fra foråret. Stephanie er flyttet efter mange år i bestyrelsen og som formand. Efter Stephanies udtrædelse af bestyrelsen, konstituerede bestyrelsen sig således, at Gretha overtog formandsposten og Ida tog posten som næstformand.

### 2) Nabosag, Sonnesgade 13

Nabosagen i Sonnesgade 13 har - igen i år - fyldt meget i bestyrelsen. Det er efterhånden flere år siden, sagen opstod, da grunden blev ryddet, og vi så det første, meget store byggeforslag fra Markholdt og Rand.

Efter at bestyrelsen i sin tid kæmpede for at få første forslag blev stemt ned i Byrådet, har vi nu set et nyt byggeforslag fra Markholdt og Rand. Et forslag, som består af 6 byhuse i forlængelse af hinanden som små rækkehuse. I den forbindelse har vi i bestyrelsen igen indsendt høringssvar og været til foretræde, da sagen blev sendt videre i Teknisk Udvalg.

Efter vores foretræde kæmpede vi videre i baggrunden ved at invitere alle fra Teknisk Udvalg på besøg til at se grunden med egne øjne. Vi fik besøg af Solveig Munk (EL) og Mattias Agger (R), som begge blev overbeviste i sagen efter besøget: De ville stemme nej.

Teknisk Udvalg bad efterfølgende bygherre om at imødekomme nogle af vores ønsker om at forbedre projektet for alles vedkommende. Vi havde bl.a. foreslået at sænke kælderen, da bygningen derfor ikke ville få lige meget indkig til os, og det ville blive en anelse lavere generelt og vi ville komme udenom spørgsmålet om, hvorvidt kælderen var korrekt medregnet i bebyggelsesprocenten. Bygherre vendte sidenhen tilbage med notat om, at de ikke kunne imødekomme vores forslag. De ville i stedet sørge for grøn afskærmning og placere nogle bænke. Ikke noget, som ændrede det mindste i vores optik.

I slutningen af december blev byggeriet godkendt i Byrådet på trods af, at udvalgte medlemmer var stærkt imod det.

Herefter har vi i bestyrelsen undersøgt, hvilke muligheder vi står tilbage med. Vi har set en mulighed for at klage til Byggeklageenheden, og i bestyrelsen blev vi enige om at søge juridisk rådgivning til det. Vi har derfor haft indledende dialog med vores advokat, men lige nu afventer vi, at bygherre fremlægger det egentlige byggeprojekt, som lige nu blot er "forhåndsgodkendt" i Byrådet. Når det sker, har vi mulighed for at klage, og det vil vi gøre. Fordi vi har ét skud i bøssen, synes vi, det er det rette valg at få juridisk hjælp til det, så vi ikke begår nogle uheldige fodfejl. Der er nogle strenge krav til den type klager, og hvis de ikke overholdes, bliver klagen afvist med det samme.

### **3) Havedage**

Vi har i år haft 6 havedage. Efter forespørgsel ved sidste generalforsamling havde Iben planlagt alle datoer fra starten af året, og vi havde oprettet alle havedage som begivenheder på Facebook. De fordelte sig på både lørdage og hverdage for at imødekomme alle.

Havedagene har været gode og hyggelige og nogle gange har der også været et flot fremmøde, andre gange har det været en lille gruppe, der har deltaget.

### **4) Skift af forsikringselskab**

Vi har i år skiftet forsikringselskab fra Tryg til Købstædernes Forsikring efter anbefaling fra vores forsikringsmægler og med enighed i bestyrelsen. Vi sparer i alt 7.154 kr. om året ved at lave dette skift, efter at forsikringselskaberne generelt har varslet store prisstigninger.

### **5) Altanudvalg**

Altanudvalget, som består af Ida, Elisabeth og John, har arbejdet på at undersøge mulighederne for at få altaner på vores bygning. Selvom vi ikke skal have altaner lige foreløbigt, er det dejligt, at de laver forarbejdet, så vi ved, hvad mulighederne er.

### **6) Forsikringssager**

Vi har i årets løb afsluttet to forsikringssager - vandskader - i henholdsvis nr. 15, 1./st tv og i nr. 19, 1./2. tv.

### **7) Parkering**

Problemer med parkering har været på tale flere gange i bestyrelsen og også blandt beboerne. Vi var i starten af årets løb udfordrede med manglende plads på parkeringspladsen. Det resulterede i, at flere parkerede, så de spærrede for andre biler og skrev det da på Facebook-gruppen eller på en seddel i bilens rude. Det var til gene for andre bilister og også for dem, der ikke var interesserede i at læse om det på Facebook på daglig basis. Sidenhen har bestyrelsen været opmærksomme på problemet og snakket om det løbende. Selvom problemet er mindre udtalt nu end det var i starten af året, er parkeringspladsen ofte stadig fyldt.

Sonnesgade 15 - 19, 8000 Aarhus C

Pkt.	Drift- og vedligeholdelsesplan	Aktivitetsinterval	2023	2024	2025	2026	Bygningsejerens opfølgning	Udført dato / Initial
01.	<b>Tagværk - driftsrutiner</b>							
	Smøring af tagvinduer	DV	Hv. 5. år					
	Tagefersyn							
	Rensning af tagrender	Dv.	Hv. 5. år	3.000	8.000			
02.	<b>Kælder / Fundering</b>							
	Tjek kældervægge for vandskader	DV	1 x pr. år					
	Udbedring af kældertrapper	DV	Hv. 10 år					
	Isolering af loft mod stueetagen	U	Hv. 80. år					
	Maling af kælderens- fugtskjolder	DV	Hv. 5. år		2.000			
03.	<b>Facader / Sokkel</b>							
	Eftergang af bryn og indgangsdøre	DV	Hv. 10 år		4.000			
	Udskiftning af sten og omfugning	DV	Hv. 40. år					
	Eftergang af altanbunde	DV	Hv. 10. år					
04.	<b>Vinduer</b>							
	Udskiftning af vinduer	U	Hv. 60. år					
05.	<b>Udvendige døre</b>							
	Reparation og maling af døre	DV	Hv. 3. år			3.000		
	Udskiftning af kælderdøre	U	Hv. 30. år					
	Maling af kælderdøre		Løbende					
06.	<b>Trapper</b>							
	Udskiftning af entredøre	U	Hv. 50 år					
	Reparation af vægge	DV	Hv. 10 år					
	Maling af hovedtrappeopgange	DV	Hv. 20 år					
	Vedligeholdelse bagtrappeopgange	DV	Hv. 25 år					
	Udskiftning af gulvbelægning	U	Hv. 50 år					
07.	<b>Porte / gennemgang</b>							
	Ingen							
08.	<b>Etageadskillelser</b>							
	Isolering af loft mod tagrum	U	Hv. 80. år					
09.	<b>WC/Bad</b>							
	Ingen							
10.	<b>Køkkener</b>							
	Ingen							
11.	<b>Varmeanlæg</b>							
	Vandstand/tryk kontrolleres	DV	1 x pr. år	1.000	1.000	1.000		
	Udluftning af varmeanlæg	DV	1 x pr. år	1.000	1.000	1.000		
	Forbedring/vedligeholdelse af hovedanlæg	DV	Hv. 8 år			10.000		
	Blandesløjfe og automatik	DV	Hv. 20 år		25.000			
	Forbedring af rørisolering	U	Hv. 20 år					
12.	<b>Afløb</b>							
	Udskiftning af nedløb	U	Hv. 50 år					
	Udskiftning af gamle støbejernsledninger	U	Løbende					
13.	<b>Kloak</b>							
	Gennemgang af kloaksystem		Hv. 3. år					
	Udskiftning	U	Hv.60. år					
14.	<b>Vandinstallationer</b>							
	Gennemgang for utætheder		Hv. 3. år		15.000			
	Montering af vandmålere	U	Hv. 20 år					
	Tjekke tryk på vand		1 x pr. år	1.000	1.000	1.000		
	Udskiftning	U	Hv.80. år					
15.	<b>Gasinstallationer</b>							
	Ingen							
16.	<b>Ventilation</b>							
	Nye ventilatorer på loft	U	Hv. 30 år					
17.	<b>El / Svagstrøm</b>							
	Tjekke installationer på fællesarealer	DV	Hv. 3. år		3.000			
	Udskiftning af installationer i trappeopgange og kælder	U						
	Udskiftning af el-installationer i kælder	U	Hv. 60. år					
18.	<b>Øvrige ombygningsarbejder</b>							
	Bygherrerådgivning							
19.	<b>Private Friarealer</b>							
	Maling af cykelskur		Hv. 5. år					
	Rep. af gårdarealer	DV	1 x pr. år	2.500	2.500	2.500		
	<b>Udgifter til DV - Priser er inkl. moms</b>			8.500	62.500	18.500		

DV: Løbende drift og vedligeholdelse

U. Udskiftning

Alle tal er inkl. moms

# 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

### Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-353455213327

IP: 91.215.xxx.xxx

2023-03-20 11:16:09 UTC

NEM ID 

## Karin Annette Juul Vestergaard

### Referent

Serienummer: PID:9208-2002-2-353455213327

IP: 91.215.xxx.xxx

2023-03-20 11:16:09 UTC

NEM ID 

## Gretha Vindum Husum

### Bestyrelsesformand

Serienummer: 124d0dc7-bef3-48de-bab5-3db152830486

IP: 5.186.xxx.xxx

2023-03-25 07:48:42 UTC

Mit  

Penneo dokumentnøgle: VIF5B-1OEXX-XQUAB-AC5L7-OEEYE-VTZBS

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 i indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validator>