



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

Dato: 5. februar 2024, kl. 18.30

Deltagere:

Deltagende ejere/fordelingstal:
17 ejere, fordelingstal 564/1.000

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.**

Penneo dokumentnøgle: ELN1Q-QP66E-J46M0-CIDSP-5FUJEE-T1ZHE

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.

Der blev tilføjet, at der har været indbrud i kælderen, der er monteret nye smæklåse, og koden er ændret – og bliver det fremover omkring nytår – hvert år.

Beretningen blev taget til efterretning.

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

KVG gennemgik kort regnskabet for 2023, og besvarede de få spørgsmål, der var hertil.

Underskuddet var budgetteret på grund af den store egenkapital, som efterfølgende blev nedskrevet med underskuddet til i alt kr. 313.318.

KVG oplyse, at der snarest udsendes årsopgørelse for 2023 til de ejerne med andel i fælleslånene, som vil vise en mindre efterbetaling, da Nordea i løbet af 2023 har sat renten på lånene op.

Regnskabet for 2023 blev herefter godkendt.

4. Forelæggelse af vedligeholdelsesplan til godkendelse.

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

Der foreligger ingen store projekter de kommende år, og i 2024 foreligger der kun smøring af tagvinduer og evt. behandling af cykelskur og indkøb af havemøbler.

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.

Vedligeholdelsesplanen blev taget til efterretning.

5. Forslag jf. vedtægtens § 4.

Forslag 5A: Den vaskemaskine holdes fri for brug af vaskemidler med parfume, stillet af lejl. 5: Forslagsstilleren fortalt kort om forslaget, hvorefter der var diskussion blandt de fremmødte, hvorvidt det var et generelt problem. Der var enighed om at prøve at undersøge behovet, hvorefter forslaget kom til afstemning, hvor 14 stemte for og 3 imod. Forslaget blev således nedstemt.

Forslag 5B: Spartling af bagtrappe, stillet af bestyrelsen:

Bestyrelsen fortalt kort om forslaget, som blev stillet efter der var indhentet tilbud fra håndværkerne på en pris på kr. 20.000. Efter ejendommen blev gennemgået af byggesagkyndig i forbindelse med den kommende byggesag på Sonnesgade nr. 13, blev bestyrelsen anbefalet at vente med spartlingen til nr. 13 er bygget færdig. Bestyrelsen ønskede således generalforsamlingens godkendelse til, at spartlingen udsættes, og

når arbejdet skal udføres, så er besluttet. Der blev foreslået, at bestyrelsen fik ok til at bruge 20-25.000 på opgaven, da prisen kunne stige, når arbejdet ikke skulle lave nu. Forslaget kom herefter til afstemning, hvor alle fremmødte stemte for.

Forslag 5C: Kompensation ved udeblivelse fra havedage, jf. den udsendte forklaring, stillet af bestyrelsen:

Bestyrelsen fortalt kort om forslaget, som blev stillet efter, at flere muligheder er prøvet for at få flere medlemmer til at deltage i de årlige 5 have dage – uden held. Og da foreningen er besluttet at holde have m.m. selv, i stedet for at betale en gartner for det, er det vigtigt, at det ikke kun er de samme 5-7 personer som deltager.

Bestyrelsen ligger derfor op til, at der årligt opkræves et depositum kr. 1.500 hos hver ejer. Hvis man så deltager i 3- 5 årlige havedag får man hele depositummet tilbage, hvis man deltager i 1 dage kr. 300 retur, og 2 dage kr. 600 retur.

Det depositum som ikke tilbagebetales, vil bl.a. blive brug til forplejning til dem der deltager, ekstra ting til have eller bare til ejerforeningen.

Der blev herefter spurgt ind til, om man kunne få opgaver af bestyrelsen, hvis man ikke lige kunne deltage en dag, hvilket de naturligvis svarede ja til. Ejerne, som udlejer deres lejligheder, må også gerne sende sine lejere.

Bestyrelsen vil også fremover være opmærksom på, at havedagene kunne holdes på forskellige dage, ligesom der fremover skrive ud til ejerne og på facebook og mail få dage før de afholdes, så man lige får en reminder.

Bestyrelsen skal også følge op på, at ejerforeningens forsikring dækker ved evt. uheld m.m.

Herefter kom forslaget til afstemning, hvor 16 stemte for og 1 imod. Forslaget blev således vedtaget.

Depositummet for 2024 opkræves i april måned sammen med fællesudgifterne, og dem som skal have depositum tilbage, vil få dette beløb bliver modregnet fællesudgifterne i slutning af året.

Forslag 5D: Opdatering af husordenen, stillet af bestyrelsen:

Ejerforeningens husorden er ved at være gammel, og trænger til en opdatering.

Dirigenten måtte dog oplyse, at forslaget ikke kunne komme til afstemning, da den fulde nye husorden ikke var udsendt sammen med forslaget.

Bestyrelsen vil derfor taget punktet op på en ekstraordinær generalforsamling i forår/sommer 2024 på en havedag, hvor deres forslag til nye husorden, er delt rundt til ejerne inden generalforsamlingen. Ejerne kan naturligvis komme med input hertil.

Forslag 5E: Ændring af parkeringsreglerne, stillet af bestyrelsen:

Bestyrelsen fortalt kort om forslaget efter der ofte mangler parkeringspladser.

Mange af de fremmødt, havde forskellige input til hvordan en ny ordning kunne laves:

- Kun udlevering af parkeringskort til dem der har bil.
- Registrering af nummerplade, så kun medlemmernes bil kan holde på parkering.
- Ekstra parkeringspladser mod inddragelse af noget af haven (som ikke bruges meget)
- Registrering hvor stor behovet er, for at ændre nuværende model.

Bestyrelsen valgte derefter at trække forslaget tilbage, og går tilbage for at undersøge hvor mange plader der er behov for.

Forslaget tages derefter op igen på den samme kommende ekstraordinære generalforsamling jf. punkt 5D.

6. Forelæggelse af budget til godkendelse.

KVG gennemgik kort det fremsendte udkast på budget for 2024. Desværre er medlemmerne nødt til at sætte indbetaling af fællesbidragene op, da foreningen ikke forsat kan tære af egenkapitalen.

Budgettet for 2024 er stadig negativ kr. 55.952, selvom de månedlige bidrag sættes op med 25%, så der forventes fremadrettet en årlig stigning i fællesbidragene, så indtægterne svarer til udgifterne.

Budgettet for 2023 blev herefter vedtaget, og de nye bidrag opkræves første gang pr. 1. marts 2024 med tilbagevirkende kraft til 1. januar 2024.

7. Valg af formand i lige år.

Ida-Kristine E. Jæger, som har overtaget formandsposten midt i året efter Greta Vindum Husum, blev valgt for en 2-årig periode.

8. Valg af medlemmer til bestyrelsen.

Mie Belling Lund blev valgt for en 2-årig periode.

Elizabeth Skajaa blev valgt til suppleant for en 1-årig periode.

Bestyrelsen består herefter af følgende:

Ida-Kristine E. Jæger (formand)	Valgt for 2 år i 2024
Mie Belling Lund	Valgt for 2 år i 2024
Sune Christensen	Valgt for 2 år i 2023
Iben Altenborg Aistrup	Valgt for 2 år i 2023
John Jensen	Valgt for 2 år i 2023

9. Valg af revisor.

Thomas Ebbesen blev genvalgt 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.

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 er intet nyt fra altanudvalget, som er sat på pause, efter priser er steget kraftigt, og der ikke var den store interesse blandt ejerne.

Der blev spurgt til fordeling af kælderrum. Hertil svarede bestyrelsen, at man kan komme på venteliste, og når nogen så solgte (og som havde kælderrum) fik det øverste på listen et kælderrum. Ellers er der rum på loftet.

Bestyrelsen efterlyste medlemmer til et udvalg, som kan kigge på evt. oversvømmelser – pt. har foreningen været heldig, at der endnu ikke er sket oversvømmelser. Hvis man har lyst til at deltage, kontakt bestyrelsen.

Omkring byggeriet Sonnesgade 13, forsætter bestyrelsen arbejdet med at klage. Pt. har de indsendt en indledende klage til Aarhus Kommune, for at søge om aktindsigt i byggesagen. Derefter aftales det med advokaten, hvad der skal ske fremadrettet.

Der forelå ikke yderligere under eventuelt.

Generalforsamlingen blev afsluttet kl. 20.15.

oooo0000oooo

Karin Vestergaard
Referent & dirigent

Ida-Kristine E. Jæger
formand

Formandsberetning 2023

2023 var et år, hvor der egentlig ikke var lagt op til de helt store projekter. Det endte dog lidt anderledes. Vi har i bestyrelses haft en del at se til med blandt andet borebiller på loftet, manglende isolering bag rør i kælderen, byggeriet på Sonnesgade 13 og flere små-opgaver.

I starten af 2023 havde vi en taksator ude og besigtige ejendommen grundet forsikring. Taksator opdagede desværre tegn på borebiller på loftet samt manglende isolering bag rør i kælderen.

Den 29. september fik vi behandlet alle tre loftsrums for borebiller. Alle loftsrummene skulle ryddes, hvilket blev gjort med hjælp fra bestyrelsen samt ejere i foreningen.

Der blev i slutningen af 2023 udført brandlukninger i kælderen efter udskiftning af nye stigestreng, samt udskiftning af låsestammer og dørpumper på alle kælderdøre.

Den 20. december 2023 modtog alle ejere desværre en mail i deres e-boks, som informerede om, at byggeriet på Sonnesgade 13 havde fået byggetilladelse. I bestyrelsen har vi været i tæt dialog med advokat Thomas Wiborg Jakobsen fra Horten Advokatpartnerselskab og besluttede at indsende en klage. Klagen blev indsendt d. 17. januar. Bestyrelsen påtænker selv at søge aktindsigt i sagen og derefter få vejledning af Thomas.

Der har i 2023 været afholdt fem havedage, og igen i år opleves der generelt, at det er de samme få medlemmer af foreningen der deltager. Bestyrelsen og haveudvalget besluttede derfor i august 2023, at investere i fællesskabet. Vi købte en grill, som blandt andet kan bruges efter endt havedag. Dette er blevet gjort et par gange med stor succes.

I november måned besluttede bestyrelsen, at foreningen skulle have ny forsikring. Vi er skiftet til Protector. Denne er 50.000 kr. billigere end den forhenværende hos Tryg Forsikring.

Flere lejligheder er til salg i foreningen, hvilket betyder, at vi kan byde velkommen til nye ejere når som helst. Derfor vil bestyrelsen gerne opfordre til, at vi gør en fælles indsats for at holde vores skønne ejendom og grund præsentabel for alle nuværende ejere, men også for de kommende.

Formand(kvinde) Gretha er stoppet som formand, da hende og familien er flyttet fra deres lejlighed i foreningen, og Ida-Kristine (næstformand) har taget over på Grethas opgaver i bestyrelsen. Dette er gjort med stor hjælp fra resten af bestyrelsen.

Tak for et godt 2023.

PENNEO

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

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

Karin Annette Juul Vestergaard

Dirigent

Serienummer: 5f131bc1-6591-48d1-a3e1-7cc6470a40ad

IP: 91.215.xxx.xxx

2024-02-12 10:40:18 UTC



Karin Annette Juul Vestergaard

Referent

Serienummer: 5f131bc1-6591-48d1-a3e1-7cc6470a40ad

IP: 91.215.xxx.xxx

2024-02-12 10:40:18 UTC



Ida-Kristine Egeberg Jæger

Bestyrelsesformand

Serienummer: 5d68c3ef-1e42-4a92-a967-76dad921d653

IP: 87.49.xxx.xxx

2024-02-12 11:28:39 UTC



Penneo dokumentnøgle: ELNIQ-QP66E-J46M0-CIDSP-5FUJEE-T1ZHE

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 tidsstempelt 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/validator**