



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

**Dato:** 20. februar 2025, kl. 18.30

### **Deltagere:**

Deltagende ejere/fordelingstal:  
14 ejere, fordelingstal 499/1.000

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: QJ7EL-MXFQF-IX3J2-CEFP8-64JFC-YJ0BE

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 2024, og besvarede på de få spørgsmål, der var hertil.

Underskuddet er væsentlig større end budgetteret, som skyldes den store udgift til advokathjælp til sagen omkring Sonnesgade 13. Underskuddet modregnes i egenkapitalen, som nu desværre er blevet negativ med kr. 51.129.

KVG oplyste, at der snarest udsendes årsopgørelse for 2024, til ejerne der deltager i fælleslånene.

Regnskabet for 2024 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 2025 foreligger der kun opgaver for kr. 17.300. Opgaverne er alle løbende vedligeholdelsesopgaver, som ikke nødvendigvis behøver at blive lavet 2025. Pt. er der en ejer, som har en drone tilladelse, og dronen bruger ejerforeningen til rensning af tagrender, som derfor ikke koster noget.

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.

19, 1. th. hvade inden generalforsamlingen spurgt til, om der skal være jordforbindelse til samtlige elinstallaterne, der blev svaret at ejendommen har et jordspyd, og spørgsmål om jordbindelse i den enkeltes lejlighed, må være et spørgsmål til en elektriker, som hver ejer må kontakte ved spørgsmålet.

Vedligeholdelsesplanen blev taget til efterretning.

### **5. Forslag jf. vedtægtens § 4.**

*Forslag 5A: Opdatering af husorden:*

Bestyrelsen forklarede kort omkring den nye husorden, som var en fortsættelse af forslaget fra sidste års generalforsamling.

Den gældende husorden er gammel, og betyrelsen har primært opdateret husorden, så det svarer til nutiden.

Der var kun få spørgsmål hertil, hvorefter forslaget kom til afstemning, hvor samtlige fremmødte stemte for.

Forslaget blev således vedtaget, og den fremsendte husorden er således gældende fra d.d.

*Forslag 5B: Optimering af brandsikkerhed:*

15, 2. tv., som havde stillet forslaget, fortalte kort om sit forslag omkring opsætning af brandalarmer og brandslukkere i fælles ejendommen herunder i kælderens og bagtrappen og eventuel køb af brandtæppe. Ved den store renovering år tilbage, fik ejendommen nye branddøre ind til hver lejlighed, som giver en større sikkerhed ved brand, men fællesarealerne er stadig sårbare.

Der var enighed blandt de fremmødte, at det var en godt forslag, og alle kunne naturligvis tilslutte sig at ejerforeningen investerer i røgalarmer og evt. skumslukkere, og det var en opgave at sætte disse op på en arbejdsdag.

En ejer oplyste, at Trygfonden sender en gratis brandalarm, hvis man kontakter dem.

Alle ejeren opfordres naturligvis om at sætte brandalarmer op i deres egne ejerlejligheder.

Forslaget blev enstemmigt vedtaget.

*Forslag 5C: Nedsættelse af udvalg til årlig "egen kontrol" af brandsikkerhed:*

Forslaget var en fortsættelse af forslag 5B fra samme forslagsstiller, og de fremmødte besluttede i sammenhæng med forrige punkt, at brandsikkerhedstjek foretages på arbejdsdagene.

Forslagstilleren var helt enig heri, og forslaget kom derfor ikke til afstemning.

*Forslag 5D: Ændring af parkeringsreglerne, stillet af bestyrelsen:*

Forslaget var en fortsættelse fra sidste års generalforsamling, hvor punktet blev nedstemt.

Bestyrelsen fortalte kort om forslaget, som er lavet, da der ofte mangler parkeringspladser.

Formanden havde sendt forespørgelser ud til alle ejerne, hvorvidt de havde problemer med parkering, dog med kun få svar retur. De svar der var kommet, viste at flere havde problemer med at finde en parkeringsplads 1-3 gange ugenligt.

Bestyrelsens forslag gik ud på indskrækning til 1 parkeringskort pr. lejlighed, således at gæstekortene inddrages, således at hver lejlighed kun har mulighed for parkering af 1 bil.

Forslaget kom til afstemning, hvor 12 stemte for, 1 stemte imod og 1 stemte blank. Forslaget blev således vedtaget.

Den nye ordning træder i kraft pr. 1. april 2025, hvor alle ejerne skal have afleveret deres gæstekort i formandens postkasse (nr. 12), (der står gæstekort på det kort, som skal afleveres, hvis i tvivl spørg endelig formanden).

## **6. Forelæggelse af budget til godkendelse.**

KVG gennemgik kort det fremsendte udkast på budget for 2025. Desværre er medlemmerne nødt til at sætte indbetaling af fællesbidragene op, da foreningen ikke forsat kan tære af egenkapitalen, som nu er negativ.

Hvis der skal bruges penge fra grundfonden, skal dette besluttes på en generalforsamling.

Budgettet for 2025 blev rettet til, da bestyrelsen ikke forventer at skulle bruge advokaten mere til sagen omkring Sonnesgade 13, pt. er alt betalt, og vedligeholdelsen sættes ned til kr. 40.000, jf. dagordens punkt 4.

Resultatet er dog stadig negativ med ca. kr. 25.000, selvom de månedlige bidrag sættes op med 25%, håber bestyrelsen på besparelser, så resultatet for 2025 forventes at give tæt på kr. 0.

Budgettet for 2025 blev herefter vedtaget, og de nye bidrag opkræves første gang pr. 1. april 2025 med tilbagevirkende kraft til 1. januar 2025.

### **7. Valg af formand i lige år.**

Formanden var ikke på valg i 2025.

### **8. Valg af medlemmer til bestyrelsen.**

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

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

Aia H.Raadshø blev valgt som 2. 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 2025
Iben Altenborg Aistrup	Valgt for 2 år i 2025

### **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 sende den nye husorden, som lige er vedtaget, 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.

Datoerne for havedagene i 2025 meldes snarest ud af haveudvalget, første dag blev oplyst til at blive i uge 13.

19. 2. tv. ville gerne vide lidt om sagen med byggeriet Sonnesgade 13, og Sune fra bestyrelsen oplyste, at ejerforenings indsigelser gik mod byggeriets udtryk, og den gene det vil være for vores ejendom, herunder lysindfald, hvis den ny ejendom blive bygget for høj, eller størrelse på det samlede byggeri overstiger den tilladte bebygningsprocent.

Simon oplyste desuden, at bygherreren ikke spillede med åbne kort overfor ejerforeningen, og ofte har prøvet at snyde ejerforeningen, bl.a. med tilbud om at købe et lille stykke jord til en latterlig lille pris, helt tilfældigt lige hvor ejerforeningens træer står, som de tidligere har forsøgt at krævet fældet.

Sagen står pt. stille i kommunen pga. kø, og sagen bliver tidligst taget op i september måned 2025. Når der foreligger nye oplysninger, sender bestyrelsen naturligvis disse ud til medlemmerne.

Bestyrelsen har indhentet tilbud på 2 ladestandere med 4 stik, da det er synligt at når ejerne køber nye biler, er det elbiler. Tilbuddet lyder på kr. 76.000 excl. moms, og bestyrelsen har afventet at gøre mere, før forslaget omkring fordeling af parkeringspladserne blev vedtaget (punkt 5D).

Når der skal opstilles ladestandere, kommer der andre spørgsmål til – hvor skal de opstilles, hvordan betaler man, hvor længe må man parkere der, må ikke-el biler holde på pladserne o.s.v.

Ideer til hvordan pladserne skal fordeles, modtages gerne af bestyrelsen.

Der forelå ikke yderligere under eventuelt.

Generalforsamlingen blev afsluttet kl. 20.15.

oooo0000oooo

---

Karin Vestergaard  
Referent & dirigent

---

Ida-Kristine E. Jæger  
formand

## Formandsberetning 2024

*Kære alle,*

Vi ser tilbage på et begivenhedsrigt år i Ejerforeningen Sonnesgade 15-17-19. Det skulle egentlig have været et stille og roligt år uden de helt store projekter, men som det så ofte er, bliver det sjældent som planlagt. Der har både været praktiske projekter, udfordringer og positive tiltag, som vi kan tage med os videre.

Som de seneste år har Sonnesgade 13 fyldt en del på dagsordenen. I 2024 har der dog været meget ventetid, da vi med hjælp fra HORTEN har indsendt en klage til Byggeklageenheden. Klagesagen er endnu ikke færdigbehandlet, og bestyrelsen forventer, at den fortsætter frem til slutningen af 2025, da enheden har travlt, og der desværre er mange sager før vores. Når det er sagt, håber og forventer bestyrelsen, at vi har en afgørelse inden årets udgang, da vi ikke mener, der skal bruges flere midler på sagen – det har allerede været en bekostelig affære for ejerforeningen.

Den 12. juni 2024 blev faldstammerne i foreningen rensset. Det var tiltrængt og blev desværre sat i gang som følge af en vandskade forårsaget af en tilstoppet faldstamme. Skaden skete i 19. st. th. Fremover er dette nu en del af vedligeholdelsesplanen, så vi forhåbentlig undgår lignende skader.

Desværre var det ikke den eneste vandskade i 2024. Den 16. oktober opstod en stor vandskade i nr. 19, th., hvor et rør til gulvvarmen sprang læk, så vandet løb ned i alle lejlighederne under. Heldigvis er begge skader dækket af forsikringen. Den første vandskade er afsluttet, men vi afventer stadig endelig afslutning på den anden.

Alt skal dog ikke være negativt! I 2024 har vi afholdt fem havedage med stor opbakning, særligt efter indførelsen af havedagsgebyret. Fortsæt endelig med at deltage og gøre en indsats – det giver os alle nogle dejlige og velholdte omgivelser. På vegne af bestyrelsen og haveudvalget vil vi gerne sige et stort tak for jeres engagement. Det gør en stor forskel for vedligeholdelsen af vores bygning og fællesarealer.

Mange lejligheder er i øjeblikket til salg, og vi ser frem til at byde nye ejere velkommen.

Tak for et godt 2024!

# 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

2025-02-27 09:38:35 UTC



## Karin Annette Juul Vestergaard

### Referent

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

IP: 91.215.xxx.xxx

2025-02-27 09:38:35 UTC



## Ida-Kristine Egeberg Jæger

### Bestyrelsesformand

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

IP: 87.49.xxx.xxx

2025-03-01 10:08:53 UTC



Penneo dokumentnøgle: QUTEL-MXFCF-IX3J2-CEFP8-64JFC-YJOB

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. De underskrevne data er valideret vha. den matematiske hashværdi af det originale dokument. Alle kryptografiske beviser er indlejret i denne PDF for validering i fremtiden.

Dette dokument er forseglet med et kvalificeret elektronisk segl med brug af certifikat og tidsstempel fra en kvalificeret tillidstjenesteudbyder.

### Sådan kan du verificere, at dokumentet er originalt

Når du åbner dokumentet i Adobe Reader, kan du se, at det er certificeret af **Penneo A/S**. Dette beviser, at indholdet af dokumentet er uændret siden underskriftstidspunktet. Bevis for de individuelle underskriveres digitale underskrifter er vedhæftet dokumentet.

Du kan verificere de kryptografiske beviser vha. Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringstjenester for digitale underskrifter