

## Generalforsamling, januar 2018

I Bangs Have, Maribo afholdtes mandag d. 29. januar 2018 kl. 19.15 ordinær generalforsamling i ejerforeningerne blok 1, 2 og 3 i Sønderparken. Inden mødet bød ejerforeningerne på en middag startende kl. 18.00.

Svend Broholm bød velkommen - særligt henvendt til nye medlemmer af foreningen.

Den udsendte indkaldelse indeholdt følgende dagsorden i henhold til vedtægterne:

1. [Valg af dirigent](#).
2. Aflæggelse af [beretning](#) for foreningernes virksomhed i det forløbne regnskabsår og fremlæggelse af det reviderede [årsregnskab](#) til godkendelse.
3. Forelæggelse til godkendelse af [budget](#) for regnskabsåret 1-10-2017 til 30-9-2018.
4. Valg af medlemmer til [bestyrelse](#) og suppleanter for disse.
5. Valg af [revisor](#).
6. [Indkomne forslag](#) – Ingen
7. [Eventuelt](#) – herunder varmeregnskab.

### Indledning

Til stede ved generalforsamlingen var der i alt 44 personer. De repræsenterede følgende antal lejligheder ud af de i alt 120 lejligheder, der er i bebyggelsen:

| Blok  | Deltagende lejligheder |
|-------|------------------------|
| 1     | 12                     |
| 2     | 11                     |
| 3     | 27                     |
| I alt | 50                     |

### 1. Valg af dirigent

Til dirigent valgtes enstemmigt Jørgen Kryger, blok 1, som konstaterede, at generalforsamlingen var indkaldt ved omdeling af indkaldelsen i Sønderparken d. 10-1-2017 og ved ikke-anbefalet brev, poststempelt 9-1-2018, jfr. beslutning på generalforsamling d. 26-1-1995, til ejere der ikke bor i Sønderparken. Generalforsamlingen blev herefter erklæret for lovlig og beslutningsdygtig i henhold til vedtægterne.

## **2. Beretning og årsregnskab**

### **2.1 Beretning**

Svend Broholm aflagde beretning og konstaterede, at året og økonomien har fokuseret på konsolidering efter de omkostningskrævende reparationer på kvistene i det foregående år.

#### **Altanudvidelse, blok 3**

Generalforsamlingen ønskede sidste år, at bestyrelsen skulle fortsætte bestræbelserne for at gennemføre det fremlagte projektforslag for en altanudvidelse på blok 3. Vi forelagde projektforslaget for kommunen, som fordrede de udkragede træbjælker udskiftet med stålbjælker og tilhørende ingeniørberegninger, der dokumenterede bjælkernes bæreevne og deres fastgørelser. Det ville foredyre projektet fra det hidtidige niveau på ca. 45.000 kr pr. altan til snarere 60.000 kr. Hos de interesserede ejere var der ikke interesse i at forsøge at gennemføre projektet med disse nye oplysninger. Bestyrelsen har derfor henlagt projektet.

#### **Fællesantenne**

Fibernet blev indlagt i alle lejligheder for et par år siden til brug for internet og kabel tv. De gamle antennekabler bruges nu til at distribuere de luftbårne antennesignaler fra DR og de frie tyske kanaler. For denne facilitet ønskede Copydan, at vi oprindeligt skulle betalte 10.000 kr. årligt. Dette beløb er nu steget til ca. 35.000 kr. årligt. Svend Broholm kunne være i tvivl om denne dobbelte antennesignal leverance er hensigtsmæssig fremadrettet.

Blandt de fremmødte var der delte meninger om synspunktet. Efter nogen debat blev det besluttet at punktet debatteres i bestyrelsen, der i givet fald vil fremlægge et konkret beslutningsforslag på næste generalforsamling.

#### **Haveanlæg**

Til afløsning af vor mere end 10 år gamle græsslåmaskine er der indkøbt en ny kraftig 2-cylindret, 4-hjulstrukken græsslåmaskine med god arbejds/klippebrede til en pris af ca. 52.000,- kr. Viceværten har udtrykt stor tilfredshed med den.

#### **Hjemmesiden**

Vi er opmærksom på, hjemmesidens indhold ikke her helt opdateret med hensyn til referat og regnskaber fra seneste generalforsamling. Det vil blive løst.

#### **Renovation**

Desværre har vi oplevet manglende afhentning af affald på det seneste. Vi er i jævnlig dialog med REFA om problemet. De oplyser, det skyldes skift af deres underleverandør i form af vognmanden.

#### **Vand og kloak**

Desværre har oplevet betydelige vandskader i blok 1. I opgang 2 er et vandrør i skunkrum, sprunget læk, og vand er løbet ned gennem 2 etageadskillelser. I opgang 4 har en anden utæthed været svær at lokalisere. Skaderne beløb sig til ca. 300.000 kr som forsikringsselskabet dækker dog fradraget vor selvrisiko.

I forbindelse med udbedringen af vandskaderne konstaterede vi desværre, at hovedhanerne på alle lodrette varmvandsledninger på loftet ikke kunne lukkes. Disse er nu udskiftet sammen med en hovedhane på varmvandsbeholderen i kælderen, pris 24.300 kr.

#### **Varmeanlæg**

Sidste år foretog vi en udskiftning af en motorventil og tilhørende klimastyring, da der var manglende køling på det varme vand. Kølingen er nu forbedret, og vi sparer en afgift på ca. 25.000 kr årligt.

Varmeveksleren har været utæt. Vi forsøgte først en med billig løsning med tætningsmiddel, der desværre ikke var tilstrækkelig. Vi har derfor måtte udskifte varmeveksleren i efteråret til en pris af ca 97.000 kr.

### **Vaskeri**

Bent Lohse præsenterede den valgte løsning for vaskeriet, som består af:

- 2 nyere vaskemaskiner
- Betalingssystem med betaling via MobilePay og ”vaskebrik”
- Sæbedoseringssystem

Da vor nuværende tørretumbler fungerer fint, og der ikke spares energi på driften ved køb ny maskine, har vi beholdt den nuværende.

Der var en generel tilfredshed med resultatet.

## **2.2 Årsregnskabet**

Administrator, Flemming Møller Jensen, gik herefter over til at gennemgå årsrapporterne, som havde en blank revisorpåtegning. Disse ligger på ejerforeningens hjemmeside [www.sonderparken.dk](http://www.sonderparken.dk), hvortil der henvises. Kun få væsentlige punkter kommenteres herunder.

### **Fællesregnskabet**

Indtægterne fra vaskeriet er uændret på knap 34.000 kr. Renteindtægterne er faldet fra 5.300 til tæt på nul pga. det generelle renteniveau. Andre indtægter på ca. 16.000 kr. er en indtægtsførelse jvf. note 11 af fortjeneste på salg af gammel græsslåmaskine på knap 12.000 kr samt diverse mindre beløb.

På udgiftssiden kan oplyses, at vi i forbindelse med varmeregnskabet har overbudgetteret en anelse, så der også kan rummes en moderat kold vinter. Selvom vinteren var moderat kold, se punkt 7 nedenfor, blev der tilbagebetalt ca. 86.000 kr. til ejerne. Det var også hjulpet af vi ikke som tidligere blev pålagt et gebyr på ca. 25.000 kr. for manglende afkøling.

Vi har tidligere oplevet betydelige udsving i aconto-udgiften til vand, men det er nu stabiliseret. I forrige regnskabsperiode var vandudgiften på 427.063 for at falde til 407.241 i indeværende periode.

Vi fremfører TV-signaler via de gamle antennekabler og skal derfor betale for TV-rettighederne til Copydan. Denne post udgjorde 33.000 kr.

Posten reparation og vedligehold på ejendommene blev på ca. 5000 kr., haveanlæg og småanskaffelser på 22.000 kr., hvoraf den årlige kloakspuling udgjorde ca 12.000 kr. samt 3900 kr. i vaskeriet. I alt 31.471 kr., hvilket er ca. 20.000 kr. mindre end året før.

Udgifter og lønudgifterne til vicevært, trappevask etc. blev på 405.000 kr., hvilket er på niveau med året før.

Forsikringsomkostningerne til ejendomme og traktor steg fra 78.126 til 82.625 kr.

Omkostningerne til kontorartikler, telefon og EDB m.v. er faldet fra 30.536 til det tidligere niveau omkring 27.000. Vi har restafskrevet 1814 kr. på vaskeriet, der nu er helt afskrevet. Indkøb af det nye vaskeri vil fremgå af næste års regnskab. Endvidere har vi anskaffet ny havetraktor mv. til i alt 52.696 kr, hvorpå der er afskrevet ca. 7600 kr.

De samlede fællesomkostninger er på 1.091.330 kr., hvilket er 103.000 kr. mindre end sidste års realiserede regnskab og 73.000,- kr. bedre end budget.

Herefter blev de tre ejerforeningers regnskaber gennemgået:

### Ejerforeningen blok 1

Indtægterne blev uændret på 464.000 som budgetteret, heraf var der en lejeindtægt på kr. 3.000,-, som stammer fra, vi har udlejet et kælderlokale.

Administrationshonoraret er fastlagt ud fra et fast beløb pr. lejlighed, som reguleres i takt med pristallet. Udgifterne til reparation og vedligeholdelse blev på 49.155 kr. mod budgetteret 65.000 kr. Omkostningerne fra fællesregnskabet blev 25.000 kr mindre end budgettet, så årets resultat blev et overskud på 39.993 kr., mens der var budgetteret med et nulresultat.

### Ejerforeningen blok 2

I blok 2 har vi også lejet et kælderlokale ud. Lejeindtægten udgør årligt 4.200 kr.

Indtægterne udgjorde 475.344 kr. Udgifterne til reparation og vedligeholdelse faldt fra 173.073kr. (påvirket af kvistreparation og kloakreparation) til kun 21.777 kr. hvilket er 83.000 kr. mindre end budgettet. Udgifterne i henhold til regnskabet udgjorde 369.449 kr. hvilket er 125.000 kr. bedre end budgettet. Overskuddet blev på 105.895 kr. mod et underskud på 63.071 kr. året før.

### Ejerforeningen blok 3

I blok 3 har vi også lejet et kælderlokale ud. Lejeindtægten udgjorde 4.200 kr.

Udgifterne til reparation og vedligeholdelse blev på 39.107 kr. mod budgetteret 175.000 kr.

Det førte til at årets resultat blev et overskud på 161.993 kr., hvilket er 185.000 bedre end budgettet.

Vi kan derefter opgøre udviklingen i egenkapital i kroner i de 3 ejerforeninger således:

|                                                                                           |          |         | Blok 1  | Blok 2  | Blok3   | Ialt                  |
|-------------------------------------------------------------------------------------------|----------|---------|---------|---------|---------|-----------------------|
| Egenkapital pr. 1.10.2016                                                                 |          |         | 424729  | 202220  | 347141  | 974090                |
| Årets tilgang                                                                             |          |         | 39993   | 105895  | 161993  | 307881                |
| Egenkapital pr. 30.9.2017                                                                 |          |         | 464722  | 308115  | 509134  | 1281971               |
|                                                                                           |          |         |         |         |         |                       |
|                                                                                           |          |         |         |         |         |                       |
| Følgende skema viser udviklingen i egenkapitalen pr. 30. september i de 3 ejerforeninger: |          |         |         |         |         |                       |
|                                                                                           |          |         |         |         |         |                       |
| Blok                                                                                      | Ford.tal | 2014    | 2015    | 2016    | 2017    | Egenk. pr. fordel.tal |
| 1                                                                                         | 2327     | 220,589 | 382,884 | 424,729 | 464,722 | 200                   |
| 2                                                                                         | 2089     | 123,597 | 265,291 | 202,220 | 308,115 | 147                   |
| 3                                                                                         | 3677     | 249,324 | 469,666 | 347,141 | 509,134 | 138                   |

Efter de omkostningskrævende kvistreparationer i blok 2 og 3 i forrige regnskabsperiode, har indeværende periode været konsoliderende.

Regnskaberne blev godkendt uden bemærkninger.

### 3. Budget for 2017/2018

FMJ fremlagde budgettet, som indebærer uændrede bidrag i de 3 foreninger.

Budgettet forventes at resultere i et underskud i blok 1 på 25.000 kr., mens der i blok 2 og 3 vil fremkomme et forventet overskud på henholdsvis 25.000 kr. og 20.000 kr.

Egenkapitalen i de 3 ejerforeninger forventes ved budgetårets udgang at udgøre ca. 1.300.000 kr.

Til budgettet skal knyttes følgende kommentarer:

I fællesregnskabet består den store post til el, vand og TV-rettigheder på i alt 485.000 kr. af 3 bidrag: el 25.000 kr., vand 425.000 kr. og udgiftsposten på 35.000,- kr. til Copydan.

Følgende større vedligeholdelsesopgaver forestår i indeværende år: Udskiftning af varmeveksler 97.000 kr, nye hovedventiler mv. 75.000 og betaling for det nye vaskeri, 75.000 kr.

Generalforsamlingen godkendte det fremlagte budget uden kommentarer.

### 4. Valg af medlemmer til bestyrelse og suppleanter for disse

Jørgen Kryger, blok 1 og Leif Nielsen, blok 2 ønskede ikke genvalg, mens de øvrige bestyrelsesmedlemmer stillede op til genvalg. De blev genvalgt uden modkandidater og Susanne Nielsen, blok 1, og Casper Schneidereit, blok 2, blev nyvalgt. Gerda Kjærgaard i blok 2 ønskede ikke at genopstille som suppleant. I stedet blev Leif Nielsen nyvalgt. Øvrige suppleanter blev genvalgt uden modkandidater.

Herefter består bestyrelsen af:

#### **Blok 1**

Lissi Peetz  
Svend Broholm  
Susanne Nielsen

#### **Blok 2**

Bent Lohse  
Elva Jørgensen  
Casper Schneidereit

#### **Blok 3**

Svend Broholm  
Niels Devantier  
Thomas S. Rasmussen

mens suppleanterne er:

Gretha Galsgaard Jensen  
Poul Pedersen, 2. sup

Leif Nielsen  
Jesper Rasmussen 2.sup.

Benny Larsen  
Birthe Engbirk 2. sup.

### 5. Valg af revisor

Generalforsamlingen genvalgte registreret revisor Henrik Drachmann uden bemærkninger.

### 6. Forslag fra bestyrelse og medlemmer

Ingen indkomne forslag.

## 7. Eventuelt

Svend Broholm gennemgik kort hoveddata for varmeregnskabet 2016/2017.

Graddagetallet blev på 2551, hvilket er moderat. Tallene for de sidste sæsoner ser således ud:

Udviklingen i varmedata

|                      | 2012/13 | 2013/14 | 2014/15 | 2015/16 | 2016/17 |
|----------------------|---------|---------|---------|---------|---------|
| Antal graddage       | 2871    | 2171    | 2235    | 2368    | 2551    |
| Samlede forbrugte MW | 880.57  | 680.81  | 783.45  | 808.7   | 788.0   |
| MW/ graddag          | 0.307   | 0.314   | 0.351   | 0.342   | 0.309   |
| Kr/MW                | 526.54  | 644.75  | 525.35  | 586.69  | 571.38  |
| Varmeomk. I alt kr.  | 463.659 | 438.951 | 411.589 | 474.460 | 450.248 |

I år er der ikke blevet pålagt ekstra omkostninger pga. for lav køling. Energimærke omkostning indgår ikke.

Dirigenten kunne hæve mødet ca. kl. 21.00 og takkede for god ro og orden.

Svend Broholm  
Referent