

20. februar 2019

Generalforsamling, januar 2019

I Bangs Have, Maribo afholdtes torsdag d. 31. januar 2019 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 1-10-2018 til 30-9-2019.
4. Valg af medlemmer til [bestyrelse](#) og suppleanter for disse.
5. Valg af [revisor](#).
6. Bestyrelsen foreslår [vedtægtsændring](#) af regnskabsåret, så det følger kalenderåret
7. [Indkomne forslag](#) – Ingen
8. [Eventuelt](#) – herunder varmeregnskab.

Indledning

Til stede ved generalforsamlingen var der i alt 42 personer. De repræsenterede følgende antal lejligheder ud af de i alt 120 lejligheder, der er i bebyggelsen:

Blok	Deltagende lejligheder
1	14
2	11
3	21
I alt	46

1. Valg af dirigent

Til dirigent valgtes enstemmigt Bent Lohse, blok 2, som konstaterede, at generalforsamlingen var indkaldt ved omdeling af indkaldelsen i Sønderparken d. 10-1-2019 og ved ikke-anbefalet brev jvf. beslutning på generalforsamlingen d. 26-1-1995, såkaldt quickbrev, poststemplet 10-1-2019 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 bestyrelsen i forhold til året før har brugt meget energi på opgaver, som ikke har været så omkostningskrævende men af mere praktisk karakter.

Viceværtssituationen

Det har været et rigtigt slemt at opleve hvorledes vor ellers bomstærke, energiske og engagerede vicevært Steen Nielsens sygdomsforløb udviklede sig siden august 2017. Vi håbede alle på Steen ville overvinde sygdommen, og vi var meget langmodige med at opsiges ansættelsesforholdet. Vi kunne dog ikke fortsætte med at betale løn til ham og samtidig til hans afløser, Svend Aage Petersen. Så da Steen fratrådte 30. juni, lovede vi ham, at han ville blive genansat såfremt han var raskmeldt 1. oktober. Desværre gik det den anden vej, og Steen døde den 4. januar.

Da Steen blev sygemeldt, blev han afløst af Svend Aage (30 t / uge), som gerne ville påtage sig opgaven, men han ønskede selv, det blev gjort tidsbegrænset til 15.4. I stedet har vi så ansat Palle Hansen – også på 30 t / uge - frem til 1. maj 2019.

Rotter

I forår og sommer har vi desværre igen konstateret rotter i kældrene i blok 3 og 2 og over længere tid med meget store gener til følge. Der er ingen tegn på adgang udefra - bortset fra åbne opgangsdøre og via kloakken.

Uden at gå i detaljer kan vi sige, der er gennemført meget omfattende afværgeforanstaltninger. Direkte omkostninger til eksterne leverandører ca. 45-50.000 kr.

Vicevært og administrator er overbeviste om, at de midlertidige rotteproblemer i sommeren er overstået, og at vi har sikret kældre, kloaker m.v. bedst muligt. Det gælder både for blok 3 og blok 2.

Men vi må erkende, at der findes en del overfladerotter i hele området fra søen og op imod byen. Det er årsagen til, vi ind imellem observerer en rotte løbe tværs over P-pladsen eller græsplænen. Derfor er det vigtigt, at opgangsdøre holdes lukkede, så disse overfladerotter ikke kan komme ind i blokkene.

Bank

Gennem året har vi haft en solid kassebeholdning, som Danske Bank også har set. Som andre erhvervskunder betaler vi ca. -0.5% i rente på indestående eller ca. 7.000 kr/år. Med de foreslående udskiftninger af opgangsdøre i blok 2 og 3 vil dette positive problem mindskes.

Døre og vinduer

I Sønderparken 2 har vi oplevet vand fra loft pga. fygesne, og i Sønderparken 10 er der kommet vand ind ude fra ved vinduet i karnappen, når det regner. Årsagen er bl.a. forårsaget af vinduet åbner indad. Ejerforeningen har dækket de foreløbige vedligeholdelsesudgifter af karnappen.

Det har dog vist sig, at 1-2 vinduer i karnapperne har rådne bundstykker, og bestyrelsen overvejer hvordan dette skal gribes an.

Haveanlæg

Bestyrelsen er blevet bedt om at skabe klarhed mht. grundarealets anvendelse ud for kælderlejlighederne i blok 3. Bestyrelsen præciserede, at fliser og bede frem til den flisebelagte sti skal beboeren selv holde, og at viceværten holder det ved tomme lejligheder.

Andet holdes af viceværten.

Hjemmesiden

Bestyrelsen er opmærksom på, hjemmesidens indhold ikke er helt opdateret med hensyn til referat og regnskaber fra seneste generalforsamling. Det vil blive løst i februar måned.

Internet og fællesantenne

Intet at bemærke.

Renovation

REFA har oplyst at renovationsproblemet omtalt på sidste års generalforsamling med manglende afhentning af affald skyldes skift af deres underleverandør i form af vognmanden. Problemerne fortsatte desværre nogen tid endnu, indtil de prompte modtog billeder hver gang, der var problemer. Herefter fik REFA hurtigt løst problemet.

Vand og kloak

I forbindelse med udskiftning af hovedventiler m.v. til ca. 73.000 kr. i sommers besluttede bestyrelsen også at få udskiftet de gamle, træge, utætte strengventiler i blok 1, nu vi var i gang. Pris ca. 40.000 kr. Så nu kan man igen lukke af for varmt og koldt vand, så kun 4 lejligheder bliver berørt.

Vandforbruget er budgetteret til 5200 m³/år. Aktuelt forbrug 4924 m³/år. Varierende vandforbrug i de respektive blokke. Viceværten vil besøge hver enkelt lejlighed – startende med blok 1 – for at konstatere tilstanden af toiletter og vandhaner og samtidig notere i hvilke lejligheder, der er gamle toiletter med stort vandforbrug.

Varmeanlæg

I forbindelse med udskiftning af hovedventiler m.v. omtalt ovenfor besluttede bestyrelserne også at få opsat en ny radiator på viceværtskontoret, pris 7.600 kr. Det var forårsaget af vi sidste år fik en ny, velisoleret varmeveksler, som har medført temperaturen i viceværtrummet til tider ikke var tilstrækkelig.

Vaskeri

Det nye vaskeri fungerer tilsyneladende rigtig fint – incl. betalingssystem med MobilePay. Prisen er hævet med kun 2 kr. pr. vask – men nu incl. sæbe, skyllemidler mv.

Forestående vedtægtsændringer

Bestyrelsen arbejder med at modernisere vore tinglyste vedtægter, Ændringerne vil formentlig omfatte følgende:

- ajourføre/rette tekst og bestemmelser, så de er i overensstemmelse med virkeligheden.
- ændre sikkerhedsstillelsen fra de hidtidige ejerpantebreve til i stedet at tinglyse vedtægterne pantstiftende.

Bestyrelsen overvejer at lade vedtægtsændringerne blive vedtaget i 2 tempi – først ajourføring/rettelser og hvis det bliver godkendt af generalforsamlingen, så den pantstiftende del. Samlede omkostninger ca. 80-90.000 kr. incl. advokat og tinglysning.

Fremlæggelse af forslag til nye vedtægter planlægges at ske på en ekstraordinær generalforsamling 1-3 måneder før den ordinære generalforsamling i (april) 2020.

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, hvortil der henvises. Kun få væsentlige punkter kommenteres herunder.

Fællesregnskabet

I forbindelse med indkøb af det nye vaskeri sidste år lod vi vaskeprisen stige med 2 kr./vask. Vaskeriindtægterne blev på 36.500 kr. hvilket er en beskedent stigning på 2.700 kr. i forhold til året før.. Renteindtægterne er uændret på nul kr. Andre indtægter på ca. 4.000 kr. stammende fra indtægtsførelse af hensatte varmeafregninger.

På udgiftssiden kan oplyses, at vi i forbindelse med varmeregnskabet har overbudgetteret, så der også kan rummes en kold vinter. Med en moderat kold vinter, se punkt 8 nedenfor, blev der tilbagebetalt ca. 92.000 kr. til ejerne. Det var også forårsaget af, vi ikke som tidligere, blev pålagt et gebyr på ca. 25.000 kr. for manglende afkøling.

Udgiften til vand og vandafløb har været svagt nedadgående. I forrige regnskabsperiode var vandudgiften på 407.000 for at falde til 380.000 i indeværende periode.

Posten reparation og vedligehold på ejendommene blev på ca. 15.000 kr., haveanlæg og småanskaffelser på 17.000 kr., som dog ikke indeholdt den tidligere årlige kloakspuling på ca. 12.000 kr. I forbindelse med opstart af det nye vaskeri var der etableringsomkostninger og løbende driftsudgifter som leje af betalingsanlæg, service og indkøb af driftsmidler som sæbe og afspænding mv. på i alt 26.000 kr. Den samlede post til reparation og vedligehold blev på i alt 58.999 kr., hvilket er ca. 28.000 kr. mere end året før men kun 6.000 kr. over budget.

Forsikringsomkostningerne til ejendomme og traktor steg fra 82.625 kr. til 87.683 kr.

Udgifter og lønudgifterne til vicevært, trappevask etc. blev på 419.225 hvilket er en beskedent stigning på 15.000 kr., hvilket er forårsaget af omstændighederne omkring Steen Nielsens sygdom omtalt ovenfor.

Omkostningerne til kontorartikler, telefon og EDB m.v. er på et uændret niveau omkring 28.000 kr.

Afskrivningerne er steget fra 9.000kr. til 38.460 kr., hvoraf 9.400 kr. stammer fra vaskeriet, 21.500 kr. fra varmeanlægget og 7.600 kr. fra havetraktoren. Vi anvender en afskrivningsperiode på 8 år.

De samlede fællesomkostninger excl. varme er på 1.160.797 kr., hvilket er 69.000 kr. højere end sidste års realiserede regnskab men dog 56.000 kr. bedre end budgettet.

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.

I de enkelte regnskaber for blokkene er det resultatet i fællesregnskabet og især udgifterne til reparation og vedligeholdelse, som påvirker blokkens regnskab.

Administrationshonoraret er fastlagt ud fra et fast beløb pr. lejlighed, som reguleres i takt med pristallet. Udgifterne til de nye strengventiler udgør en væsentlig del af de samlede udgifter til reparation og vedligeholdelse på 65.376 kr., hvilket er 9.000 kr. mindre end budgettet. Da omkostningerne fra fællesregnskabet blev 16.000 kr. mindre end budgettet, blev årets resultat et overskud på 1.291 kr., mens der var budgetteret med et underskud på 25.000 kr.

Ejerforeningen blok 2

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

Indtægterne udgjorde 475.344 kr. Omkostningerne i fællesregnskabet var 15.000 lavere end budgetteret og da udgifterne til reparation og vedligeholdelse blev på kun 8.991 kr. mod budgetteret 66.800 kr. blev årets resultat 97.702, hvilket er 73.00 bedre end budgettet.

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 61.514 kr. mod budgetteret 118.000 kr. Omkostningerne er bl.a gået til kloakarbejder og rottebekæmpelse.

Det førte til at årets resultat blev et overskud på 104.341 kr., hvilket er 83.000 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. 1.10.2017			464722	308115	509134	1281971
Årets tilgang			1291	97702	104341	203334
Egenkapital pr. 30.9.2018			466013	405817	613475	1485305
Skemaet herunder viser udviklingen i egenkapitalen pr. 30. september i de 3 ejerforeninger:						
Blok	Ford.tal	2015	2016	2017	2018	Egenk. pr. fordel.tal
1	2327	382.884	424.729	464.722	466.013	200
2	2089	265.291	202.220	308.115	405.817	194
3	3677	469.666	347.141	509.134	613.475	167
Ialt	8093	1.117.841	974.090	1.281.971	1.485.305	184

Efter de omkostningskrævende kvistreparationer i blok 2 og 3 i 2016, har de sidste to år været konsoliderende.

Regnskaberne blev godkendt uden bemærkninger.

3. Budget for 2018/2019

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

De samlede omkostninger i fællesregnskabet er budgetteret til 5.000 kr. højere end budgettet året før. Der planlægges at udskifte opgangsdørene / indgangspartierne til 4 stk. nye i blok 2 og 7 stk. i blok 3. I blok 1 er der hensat 50.000 kr. til ændring af beplantningen omkring blokken.

Budgettet forventes at resultere i et underskud i alle 3 blokke på henholdsvis: 77.000 kr. i blok 1, på 103.000 kr. i blok 2 og 207.000 kr. i blok 3.

De foreslåede vedligeholdelsesarbejder forventes at resultere i egenkapitalen i de 3 ejerforeninger reduceres til ca. 1.100.000 kr. ved budgetårets udgang.

Blok 2 og 3 udtrykte tilfredshed med den længe planlagte udskiftning af opgangsdøre nu gennemføres. Fra blok 1 var der ønske om, at bestyrelsen overvejede en lignende udskiftning.

Der var en bred accept af dørene skal være aflåste. Efter nogle uddybende spørgsmål om dørene skal betjenes med nøgler, nøglekort, dørtelefon eller mobiltelefon evt. trådløs åbning fra lejlighederne besluttede generalforsamlingen at lade bestyrelsen træffe beslutning herom.

Herefter godkendte generalforsamlingen det fremlagte budget.

4. Valg af medlemmer til bestyrelse og suppleanter for disse

Den samlede bestyrelse var på valg, og alle stillede op til genvalg. De blev genvalgt uden modkandidater. De hidtidige suppleanter blev alle genvalgt uden modkandidater.

Bestyrelsen består af:

Blok 1

Lissi Peetz
Svend Broholm
Susanne Nielsen

Blok 2

Bent Lohse
Elva Petersen
Casper Schneidereit

Blok 3

Svend Broholm
Niels Devantier
Thomas S. Rasmussen

mens suppleanterne er:

Gretha Galsgaard Jensen
Poul Pedersen, 2. sup

Anders Larsen
Jesper Rasmussen 2.sup.

Benny Larsen
Birthe Engbirk 2. sup.

5. Valg af revisor

Generalforsamlingen genvalgte registreret revisor Henrik Drachmann uden bemærkninger.

6. Forslag om vedtægtsændring af regnskabsåret

Bestyrelsen foreslår en vedtægtsændring, hvor vores regnskabsår ændres til kalenderåret. Baggrunden er, at alle fjernvarmeværker i Danmark fra 2019 skal have kalenderåret som regnskabsår.

Maribo Varmeværk ændrer derfor også regnskabsår fra 1. oktober til 30. september til kalenderåret. Historisk set har ejerforeningerne i Sønderparken fulgt varmeåret fra varmeværket, idet dette giver et bedre overblik i regnskaberne.

Den præcise ordlyd af forslaget fremgår af indkaldelsen til generalforsamlingen.

Den fremlagte vedtægtsændring blev vedtaget af samtlige tilstedeværende stemmeberettigede deltagere. Imidlertid repræsenterede de fremmødte ikke mindst 2/3 af de stemmeberettigede efter fordelingstal.

Bestyrelsen vil derfor indkalde til en ekstraordinær generalforsamling med henblik på at få forslaget endeligt vedtaget.

7. Indkomne forslag

Ingen indkomne forslag.

8. Eventuelt

Svend Broholm gennemgik varmeregnskabet, men kunne desværre ikke vise hoveddata for varmeregnskabet 2017/2018, men disse er medtaget her.

Teknologisk Instituts graddage er opgjort til følgende:

Periode	Gennemsnitlig graddage pr. år
1936-1979	2906
1980-1989	2802
1990-1999	2665
2000-2009	2487

Graddagetallet for varmeåret 2017/18 blev på 2465, hvilket er moderat. Tallene for de sidste sæsoner ser således ud:

Udviklingen i varmedata

	2013/14	2014/15	2015/16	2016/17	2017/18
Antal graddage	2171	2235	2368	2551	2465
Samlet forbrugte MW	680,8	783,5	808,7	788,0	769,4
MW / graddag	0,314	0,351	0,342	0,309	0,312
Kr / MW	644,7	525,4	586,7	571,4	577,5
Varmeomk. i alt kr.	438.951	411.589	474.460	450.248	444.312

I året 2015/16 blev vi pålagt ekstra omkostninger på 25.000 kr. pga. for lav køling af fjernvarmevandet.

For 2017/18 er denne udgift på 0 kr., bl.a. fordi vi gennem de sidste par år har moderniseret og udskiftet på varme anlæggets centrale dele.

Dirigenten kunne hæve mødet ca. kl. 20.45 og takkede for god ro og orden.

Svend Broholm
Referent