

2. juli 2020
3. oktober 2020/rev1
Se afsnit: Vand og Kloak

Generalforsamling, juni 2020

Den ordinære generalforsamling for ejerforeningerne blok 1, 2 og 3 i Sønderparken blev indkaldt til afholdelse d. 28. april 2020. På baggrund af covid-19 situationen blev arrangementet dog udskudt til afholdelse tirsdag d. 16. juni 2020 kl. 18.00 i Bangs Have, hvor ejerforeningerne bød på en middag inden generalforsamlingen, der startede kl. 19.

Sundhedsaspektet nødvendiggjorde, at bestyrelsen så sig nødsaget til at begrænse deltagelsen til højst een person fra hver lejlighed.

Svend Broholm (SB) bød velkommen - særligt henvendt til nye medlemmer af foreningen- og orienterede om vor mangeårige administrator Flemming Møller Jensen (FMJ) har haft ønske om at drosle ned på job-aktiviteterne. Så pr. 1. april 2020 fusionerede han sin virksomhed med ejendomsadministrationsselskabet Syddan A/S v/Torben Christoffersen. FMJ vil i en periode fortsætte med at servicere E/F Sønderparken for at få en så glidende overgang som muligt til Syddan A/S.

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 2020.
4. Valg af medlemmer til [bestyrelse](#) og suppleanter for disse.
5. Valg af [revisor](#).
6. Bestyrelsen foreslår [vedtægtsændring](#) jvf. det fremlagte forslag.
7. [Indkomne forslag](#) – Blok 3: Udskiftning af nuværende vinduer i kvistene pga. råd.
8. [Eventuelt](#).

1. Valg af dirigent

Til stede ved generalforsamlingen var der i alt 38 personer. De repræsenterede følgende antal lejligheder ud af de i alt 120 lejligheder, der er i bebyggelsen:

Blok	Deltagende lejligheder
1	12
2	8
3	18
I alt	38

Til dirigent valgtes enstemmigt Torben Christoffersen, som konstaterede, at generalforsamlingen var indkaldt dels ved omdeling af indkaldelsen i Sønderparken d. 28.maj 2020 og dels ved ikke-anbefalet brev jvf. beslutning på generalforsamlingen d. 26-1-1995, såkaldt quickbrev, poststemplet samme dato 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

Viceværtsituationen

Vor vicevært, Palle Hansen (PH), startede med at være løst ansat frem til 1. maj 2019. Bestyrelsen fandt at samarbejdet fungerede rigtig godt – og Palle ligeså, så Palle blev fastansat pr. 1. april 2019 med 30 t/uge. Vi har for vane at have viceværten i rigtig mange år. Vi håber også, det bliver tilfældet med Palle.

Bygningskonstruktioner

Døre og vinduer – nye indgangspartier blok 2 og 3

På sidste års generalforsamling blev det besluttet at iværksætte udskiftning af de 30-40 år gamle indgangspartier.

Vi har indhentet to tilbud på nye indgangspartier i blok 2 og 3 bestående af:

Blok 2: 2x4 opgangsdøre og 1 cykelkælderdoor

Blok 3: 7 opgangsdøre m/ sidepartier og 2 cykelkælderdoor

Dørene er monteret med dørpumper, sikkerhedsglas og elektroniske låse med brik. Hver ejerlejlighed har modtaget 2 brikker til låsene, hvoraf den ene også passer til indgangsdøren til vaskeriet..

Indgangsdørene er ikke aflåste, men der er **mulighed for at de automatisk låses i tidsrummet evt. 22-06, hvor brug af låsebrik er påkrævet.** Et sådant tiltag kræver, der er enighed i opgangen. Viceværten vil så programmere det. Kælderdoorne er aflåste som hidtil.

Blok 2 og 3 udtrykte generel tilfredshed med resultatet af udskiftning af selve opgangsdørene. I blok 3 blev det påpeget, at der mangler finisharbejder indvendigt omkring tilslutningen langs vægge og loft i alle opgange. Udbedring af indvendigt terrazzogulv er umiddelbart forestående,

Kviste og tag

Blok 2

Flere kviste havde utætte vinduer og råd i bundstykkerne. En grundig gennemgang afslørede at der var mange og alvorlige problemer. Vi indhentede to tilbud på udskiftninger af de 2 vinduer til 1 topstyret vindue i træ/alu. Bestyrelsen sammenlignede og korrigerede for forskellige ydelser. Gavlgården var billigst med en pris på ca. 16.500 kr/kvist svarende til ca. 130.000 kr.

Bestyrelsen besluttede at udskiftningen af kvistvinduerne sidestilles med tidligere udskiftning af vinduer i Sønderparken, hvilket vil sige at udgiften afholdes med 60% af ejerforeningen og 40% af de enkelte ejerlejlighedsejere.

På en ekstraordinær generalforsamling i blok 2 i juni 2019 blev vinduesudskiftningen af de 8 kviste enstemmigt vedtaget.

De enkelte ejere af lejligheder med kviste opkræves i løbet af sensommeren/efteråret 2020 for egenbetalingen – jf. vedtagelsen på den ekstraordinære generalforsamling.

Arbejdet er nu afsluttet med et tilfredsstillende resultat.

Blok 3

Vi har modtaget indtil flere henvendelser fra beboerne i lejligheder med kviste i blok 3, hvor der er vandindtrængning, råd og mug i kviste. Der er stigende problemer med kvistene på samme måde som der var i blok 2. Der er indhentet tilbud fra Gavlgården lydende på ca. 15.000,- pr. kvist. – der er 16 kviste. Enhedsprisen er betinget af én samlet ordre.

Bestyrelsen foreslår den samme omkostningsfordeling som hidtil anvendt med 60/40% til E/F og ejer, hvilket også blev anvendt i blok 2.

Den ændrede omkostningsfordeling i forhold til indkaldelsen, betyder bestyrelsen trækker forslaget nu, men vil i stedet indkalde til ekstraordinær generalforsamling i blok 3 i august og arbejde for at få så mange stemmer frem, at forslaget kan vedtages umiddelbart.

Revner i facaden i blok 1

Senest er vi begyndt at undersøge årsagen til revnerne i blok 1's facade ude omkring kælderhalsen til viceværtkontoret.

Vi har afholdt besigtigelse med Allan Meier fra ingeniørfirmaet MOE for knap 14 dage siden. Foreløbige vurderinger tyder på et uheldigt samspil med undervurdering af lastkoncentrationen på gavlvæggen forårsaget af understøtningsforholdene i forhold til øvrige vægge og i mindre grad nedsat bæreevne af jorden, hvor en gammel å har løbet ned til Maribo Sø.

Ringtved har repareret revne i viceværtkontoret inde og ude samt revnet trappesten ved opgang 6.

Aftræk

Der har været nogle klager over lugtgener i blok 3 fra frikadellestegning fra nærliggende lejligheder – måske forårsaget af ”kortslutning” af ventilationskanalerne. PH været på loftet i blok 2 og 3 og konstateret, at hver lejlighed har sin egen aftrækskanal fra både køkken og bad – helt op gennem taget. Vi konkluderer derfor, at der formentlig ikke er forbindelse gennem aftrækskanalerne imellem lejlighederne.

Ejerne skal derfor tilslutte emhætten til aftrækskanalen i køkkenet og ikke ud gennem facaden.

Haveanlæg

Ud for gavlen i blok 1 mod Grønningen har vi haft en god dialog med vore naboer på Grønningen 11 og 13 angående selve udformningen af hegnet, dets højde og højden af træerne lige bag hegnet. Visuelt var den forhøjede del ikke som det øvrige hegn. Det er nu blevet beklædt og der er blevet sat brædder på carportens PVC-beklædning. Vi synes, at resultatet er harmonisk og ganske tilfredsstillende.

Ved blok 1's gavle er der blevet ryddet buske og fjernet rødder. Dette afslørede et jorddækket, knækket kloakdæksel, som blev udskiftet. Blok 1's bestyrelse overvejer, hvorledes beplantningen skal være.

Ud for blok 3 er det tidligere vejbump nu blevet monteret. Fra forsamlingen var der dels en kommentar om placeringen var for langt fra Søndre Boulevard, så man kunne svinge ind i Sønderparken med for stor hastighed og dels et ønske om at supplere op med yderligere et bump længere inde i bebyggelsen. Bestyrelsen behandler forslagene.

Hjemmesiden

At overtage webmasterhvervet har vist sig langt mere udfordrende end min fantasi rakte. Problemet har i korthed været at få overdraget administratorrettigheder fra Kenneth til FMJ og så delegeret dem til mig. I stedet har vi nu hjemmesiden **sonderp.dk** oprettet i mit navn. Vi arbejder på at generhverve sonderparken.dk Tidshorisonten er formentlig til efteråret.

Fra forsamlingen var der et ønske om at gøre bestyrelsesmødereferaterne tilgængelige på hjemmesiden. Disse er i dag tilgængelige i papirform hos viceværten. Bestyrelsen vil overveje ønsket, og se hvorledes det kan realiseres, idet vi ikke ønsker referaterne skal være offentligt tilgængelige.

Internet og fællesantenne

Intet at bemærke.

Sommerfesten

Blev afholdt 7. juli sidste år med ca. 25 deltagere, hvilket er lidt færre end forventeligt.

Renovation

Intet at bemærke.

Rotter

I sommer, efterår 2018 og vinteren 2018/19 havde vi rottebesøg i blok 3 i kælderen og enkelte lejligheder. Vores omfattende arbejde med at rottesikring - som beskrevet på sidste års generalforsamling - er blevet suppleret med montage af dørtræ på dørene til el-rummene i blok 3, så der ikke længere er passage under dørene. De omfattende foranstaltninger har båret frugt. De seneste problemer vi har haft med rotter var i foråret 2019. Bemærk venligst at indgangsdørene til kælderen ikke må stå åbne.

Vand og kloak

Lovgivningen kræver individuelle vandmålere pr. lejlighed senest i 2027. En betydelig investering forestår. *Rettelse 3.10.2020: Ovenstående er en fejltolkning af lovgivningen. På de få eksisterende vandmålere, der findes i Sønderparken, skal der være monteret fjernaflæsning senest i 2027. Det er en besked omkostning.*

Varmeanlæg

Udskiftningen af den gamle varmeveksler vi gennemførte i 2018, har foranlediget, at fjernvarmevandet nu afkøles med 26.7 grader, hvilket er mere end grænseværdien på 25 grader. Ejerforeningerne belastes derfor ikke længere med et "strafgebyr" på 25.000 kr. som i 2016/17 - begrundet i for lav afkøling.

FMJ har haft en længere dialog med Brunata omkring ændringer i varmeregnskabet.

Brunata har omstillet alle varmfordelingsmålere til nyt varmeår (=kalenderåret). Der pågår overvejelser angående valg af ny måler type, batterivarighed og fjernaflæsningsmuligheder. Derved vil E/F kunne leve op til kommende lovkrav om at varmebrugerne kan aflæse deres varmemeforbrug dagligt.

Vaskeri

Intet at bemærke

Opsparing til større vedligeholdelsesarbejder

En ejer har forespurgt hvorledes opsparing til store og bekostelige bygnings- og vedligeholdelsesopgaver foretages. De seneste 20 år er det sket ved en kombination af rettidig omhu, langsomt at opbygge en kassebeholdning over årene og forelæggelse af projekterne til godkendelse på generalforsamlingen. Ekstraopkrævninger hos de berørte ejere har forekommet – typisk 5-10.000 kr. Bestyrelsen mener, at der i dag allerede er en pæn opsparing, som desværre koster 14.000 kr/år i strafrente. Det animerer os til at mindske kassebeholdningen. De nye vedtægter giver mulighed for at anvende grundfond som langvarig opsparing til betydelige renoveringsprojekter som for eksempel individuelle vandmålere som tidlige nævnt.

2.2 Årsregnskabet

Administrator, Torben Christoffersen, gik herefter over til at gennemgå årsrapporterne, som havde en blank revisorpåtegning. Disse ligger på ejerforeningens hjemmeside, www.sonderp.dk, hvortil der henvises. Kun få væsentlige punkter kommenteres herunder.

Fællesregnskabet

Driftsudgifterne i vaskeriet er øget fra budgetteret 32.000 til ca. 46.000 kr. Det skyldes køb af vaskekort, programmeringsudstyr mv. Renteindtægterne er uændret på nul kr. Andre indtægter steg fra ca. 4.000 kr. til 11.000 stammende fra indtægtsførelse af hensatte varmeafregninger.

På udgiftssiden kan oplyses, at vi i forbindelse med varmeregnskabet har overbudgetteret, så der også kan rummes en moderat kold vinter. Men vinteren blev rigtig mild og der blev tilbagebetalt ca. 95.000 kr. til ejerne.

Udgiften til el vand og TV var som budgetteret, 600.000 kr.

Udgiften til vicevært mv. var lidt lavere henset til 5 kvartaler i forhold til sidste periode, som var præget af Steen Nielsens sygdom, dobbelt vicevært, refusion af sygedagpenge mv.

I forbindelse med arbejdet omkring ny vedtægter er der afholdt advokatombudsninger på ca. 10.000 kr.

Fællesomkostningerne er ca. 130.000 kr. mindre end budgettet. De to væsentligste årsager skyldes reparation og vedligehold blev 70.000 mindre og omkostninger til vicevært, trappevask mv. blev 55.000 kr. mindre.

Herefter blev de tre ejerforeningers regnskaber gennemgået:

Ejerforeningen blok 1

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.

Indtægterne blev på 580.000 som budgetteret. Heraf var der en lejeindtægt på kr. 3.750, som stammer fra, vi har udlejet et kælderlokale.

Udgiften til reparation og vedligehold blev på kun 21.259 mod budgetteret 65.276 (4 kvrt.) Der var afsat ca. 175.000 til nye opgangsdøre, hvilket ikke blev igangsat.

Da omkostningerne fra fællesregnskabet blev 25.000 mindre end budgettet, blev årets resultat et overskud på 67.730 kr.

Ejerforeningen blok 2

I blok 2 har vi også lejet et kælderlokale ud. Lejeindtægten udgjorde 4.900 kr.

Indtægterne udgjorde 594.000 kr. og udgifterne til reparation og vedligeholdelse blev på 221.369 kr. – heraf kviste og aconto opgangsdøre 185.000 – hvilket er 13.000 større end budgetteret. Omkostningerne i fællesregnskabet var 357.130 eller 22.000 mindre end budgetteret, Dermed blev årets resultat et underskud på 83.000, svarende til 10.000 bedre end budgettet.

Ejerforeningen blok 3

I blok 3 har vi også lejet et kælderlokale ud. Lejeindtægten udgjorde 5.250 kr.

Udgifterne til reparation og vedligeholdelse blev på 143.000 kr. mod budgetteret 372.000 kr. Heraf udgør opgangsdørene aconto 110.000 kr.

Det førte til at årets resultat blev et overskud på 72.194 kr. men pga. igangværende arbejder er resultatet ikke retvisende.

Nøgletal fra regnskaberne

Pga. pladsrestriktioner havde vi ingen projektor. Nedenstående oversigter blev derfor ikke præsenteret på mødet.

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

			Blok 1	Blok 2	Blok3	Ialt
Egenkapital pr. 1.10.2018			466013	405817	613475	1485305
Årets tilgang			67730	-83249	72194	56675
Egenkapital pr. 31.12.2019			533743	322568	685669	1541980
Likvid beholdning pr. 31.12.2019			541993	329847	696691	1598655
Herunder ses udviklingen i egenkapitalen ultimo regnskabsåret i de 3 ejerforeninger:						
Blok	Ford.tal	2016	2017	2018	5 kv. 2019	Egenk. pr. fordel.tal
1	2327	424.729	464.722	466.013	533.743	229
2	2089	202.220	308.115	405.817	322.568	154
3	3677	347.141	509.134	613.475	685.669	186
Ialt	8093	974.090	1.281.971	1.485.305	1.541.980	191

Det svarer til en egenkapital i gennemsnit på:

2-værelses lejlighed med fordelingstal 55:	10.500 kr.
3-værelses lejlighed med fordelingstal 90:	17.200 kr.

Som det fremgår af skemaet herover har der generelt været tale om en stabil periode over flere år i alle blokke, hvor der har fundet en konsolidering sted, bortset fra de omkostningskrævende kvist-reparationer i blok 2 i 2018/19.

Der er en anseelig likvid kassebeholdning, som koster ca. 14.000 kr. årligt.

Regnskaberne blev godkendt uden bemærkninger.

3. Budget for 2020

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

De samlede omkostninger i fællesregnskabet er budgetteret til samme niveau som i 2018/2019 (med 4 kvartaler).

I blok 1 er der hensat 25.000 kr. til ændring af beplantningen omkring blokken.

Udskiftningen af opgangsdørene /indgangspartierne i alt 4 stk. i blok 2 og 7 stk. i blok 3 er nu færdig. Der mangler finisharbejder.

Budgettet forventes at resultere i et underskud i alle 3 blokke i 2020 på henholdsvis: 53.000 kr. i blok 1, på 84.000 kr. i blok 2 og 148.000 kr. i blok 3.

De foreslåede vedligeholdelsesarbejder forventes at reducere egenkapitalen i de 3 ejerforeninger til i alt ca. 1.125.000 kr. ved budgetårets udgang.

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 med undtagelse af Svend Broholm i blok 1 og Thomas Skytte Rasmussen i blok 3. I stedet for dem foreslog bestyrelsen nyvalg af Flemming Møller Jensen og Benny Larsen. De blev valgt med akklamation.

Bestyrelsen består herefter af:

Blok 1

Lissi Peetz
Susanne Nielsen
Flemming Mølle Jensen

Blok 2

Bent Lohse
Elva Petersen
Casper Schneidereit

Blok 3

Svend Broholm
Niels Devantier
Benny Larsen

I blok 1 og 2 fortsatte de hidtidige suppleanter, mens der i blok 3 blev valgt to nye suppleanter uden modkandidater, som det fremgår herunder:

Gretha Galsgaard Jensen
Poul Pedersen, 2. sup

Anders Larsen
Jesper Rasmussen, 2. sup.

Erik Jochumsen
Per Eriksen, 2. sup.

5. Valg af revisor

Generalforsamlingen genvalgte tidligere statsautoriseret revisor Henrik Drachmann uden bemærkninger.

6. Forslag til ajourførte vedtægter

Flemming Møller Jensen gennemgik forslaget til opdaterede vedtægter, som på forhånd var juridisk godkendt af Advodan, Maribo. Efter få afklarende kommentarer fra salen blev forslaget sendt til afstemning og vedtaget af samtlige tilstedeværende deltagere. Imidlertid repræsenterede de fremmødte ikke mindst 2/3 af de stemmeberettigede efter fordelingstal. Bestyrelsen vil derfor indkalde til en ekstraordinær generalforsamling i august med henblik på at få forslaget endeligt vedtaget.

Herefter beskrev FMJ baggrunden for forslaget om at ændre sikkerhedsstillelsen fra de hidtidige ejerpantebreve til i stedet at lyse vedtægterne pantstiftende.

Efter nogle spørgsmål og forskellige synspunkter fra forsamlingen lod dirigenten forslaget komme til afstemning. Resultatet blev:

Blok	For	Imod
1	3	5
2	1	4
3	2	12

Dermed var forslaget forkastet i alle blokke.

7. Indkomne forslag

Bestyrelsen i blok 3 foreslår udskiftning af alle syd/vestvendte kvistvinduer, svarende til den netop afsluttede udskiftning i blok 2. Baggrunden herfor er, at de nuværende vinduer er rådne.

Vi har indhentet et tilbud fra Gaulgården, som tilbyder at udføre opgaven for 212.000 kr for de 15 kviste. Det er ca 1000 kr/kvist billigere end for blok 2. Imidlertid indeholder indkaldelsen en misforståelse angående finansieringen, da bestyrelsen ønsker at fastholde den hidtidige betalingsmodel hvor 60% af omkostningerne afholdes af ejerforeningen, mens de 40% afholdes af de enkelte kvistejere. Forslaget kan derfor ikke vedtages på denne generalforsamling, men der vil i stedet blive indkaldt til en ekstraordinær generalforsamling i august, hvor projektet søges vedtaget.

8. Eventuelt

Afslutningsvis takkede Svend Broholm den afgangende administrator efter ca. 15 års engageret og utrætteligt arbejde for ejerforeningerne. Dejligt at FMJ gerne vil fortsætte som bestyrelsesmedlem i blok 1.

Endvidere lød der også en stor tak til Thomas Skytte Rasmussen for hans engagement og vedholdenhed i hans ca. 10 år i bestyrelsen.

Dirigenten kunne hæve mødet ca. kl. 21.30 og takkede for god ro og orden.

Svend Broholm
Referent