

Referat af generalforsamling, juni 2021

Den ordinære generalforsamling for ejerforeningerne blok 1, 2 og 3 i Sønderparken blev afholdt d. 17. juni 2021 kl. 18.00 i Bangs Have, hvor ejerforeningerne bød på en middag inden generalforsamlingen, der startede kl. 19.15.

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

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 2021.
4. Valg af medlemmer til [bestyrelse](#) og suppleanter for disse.
5. Valg af [revisor](#).
6. [Indkomne forslag](#) – Blok 3: Bestyrelsen foreslår, der iværksættes energiforbedringer af skunkrum mod Søndergade.
7. [Eventuelt](#).

1. Valg af dirigent

Til dirigent valgtes enstemmigt Torben Christoffersen, Syddan, som konstaterede, at generalforsamlingen var indkaldt i overensstemmelse med de nye vedtægter fra 2020. Det foregik ved elektronisk udsendelse den 28. maj 2021 og et opdateret fællesregnskab blev eftersendt den 8. juni.

Til stede ved generalforsamlingen var der i alt 27 personer. De repræsenterede følgende antal lejligheder ud af de i alt 120 lejligheder, der er i bebyggelsen:

Blok	Deltagende lejligheder
1	12
2	6
3	16, heraf 2 med fuldmagt
I alt	34

Generalforsamlingen blev herefter erklæret for lovlig og beslutningsdygtig i henhold til vedtægterne.

2. Beretning og årsregnskab

2.1 Beretning

Svend Broholm aflagde beretningen og startede med at give en opdatering på 3 væsentlige punkter fra sidste års generalforsamling:

Revner i facaden, blok 1

Den visuelle gennemgang af revnerne i facaderne ved østgavlen blev foretaget 14 dage før sidste års generalforsamling. Den efterfølgende rapport fra MOE konkluderer, at revnerne ikke har konstruktiv betydning, men er af kosmetisk karakter, der skal monitoreres for at følge og registre evt. ændringer.

Individuelle vandmålere

Sidste år orienterede jeg om, lovgivningen kræver individuelle vandmålere pr. lejlighed senest i 2027. En betydelig investering forestår. Dette udsagn var ikke korrekt, men en fejltolkning af lovgivningen. På de få eksisterende vandmålere, der findes i Sønderparken, skal der være monteret fjernaflæsning senest i 2027. Det er en beskedent omkostning.

Nye vedtægter

De nye vedtægter blev endeligt vedtaget på den ekstraordinære generalforsamling i august. Desværre er de endnu ikke blevet tinglyst. Det skyldes, at der med ændringerne pr. 1. juli 2020 i ejerlejlighedsloven foreskrives, at kun ændringer i forhold til normalvedtægten, skal tinglyses. Det betyder formentlig, at vore nye vedtægter må omstruktureres for at kunne blive tinglyst. Advodan er i færd med at klarlægge dette.

Større renoveringsopgaver

Nye indgangspartier blok 2 og 3

Det omfattende arbejde med nye indgangspartier, som vi stod midt i ved sidste generalforsamling, blev afsluttet før jul. Diverse mindre mangelahjælpninger såsom dørlukningsproblemer er også afsluttet. I blok 3 er terrazzoarbejdet godkendt, men diverse finisharbejder mangler at blive udført.

Kviste i blok 2 og 3

De nye kviste i blok 3 blev opsat i foråret og det projekt er nu afsluttet. Kvistene i blok 2 blev udskiftet i 2019, men selve opkrævningen hos ejerne blev først effektueret i efteråret 2020.

Administration

Fusionen af administratorfunktionen er nu tilendebragt, og det kører.

Bank

I forbindelse med omlægningen af administrationen til Syddan oplevede vi en del vanskeligheder i samarbejdet med vor bank. Da vi i nogen tid havde overvejet et eventuelt bankskift, indhentede vi et tilbud fra en anden bank. Der var nogenlunde sammenlignelige vilkår, indtil vi kom til nederste linje, hvor banken forventede, at bestyrelsens medlemmer incl. ægtefæller ville vise sin opbakning til pengeinstituttet ved at blive helkunder! Dermed var det punkt afgjort.

Haveanlæg

Blok 1 ved gavlen mod øst: Beplantning fornyet, trappen ændret til rampe, men montage af stor granitpæl hindrer nu biler i at køre igennem.

Blok 1: Ved P-pladserne oplever vi nogle bilejere med egen, nummereret P-plads glemmer at udskifte det gamle registreringsnummer ved køb af ny bil.

Hjemmesiden

På sidste års generalforsamling blev der udtrykt ønske om referaterne fra bestyrelsesmøderne lægges på hjemmesiden. Det er sket med virkning pr. 1. juli 2020.

Kælderrum

I blok 3 har det vist sig, at et par depotrum har været ”forbyttet” og en ejer uretmæssigt disponerede over to rum. Disse unøjagtigheder er nu løst.

Hver af de tre ejerforeninger disponerer over et ekstra rum som udlejes, som det fremgår af regnskaberne. Pt. er der et ledigt kælderrum i blok 3. Ret henvendelse til viceværtten, hvis du ønsker at blive skrevet op/leje et rum.

Postkasser

Der har desværre igen været øvet hærværk mod postkasserne i blok 2. De er nu udbedret, men desværre kan vi ikke rigtig se en løsning, som afhjælper risikoen.

Renovation

Intet at bemærke.

Varmeanlæg

Nyt energimærke udstedt i november 2020. Mærkningen er gyldig i 10 år. Resultatet blev at blok 1 og 3's energimærke blev hævet fra D, så nu har alle 3 blokke C. Det er bl.a. skift af varmeveksler til ca. 100.000 kr. som har bidraget til resultatet.

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

Driftsindtægterne i vaskeriet, 43.000 kr., var en smule højere end udgifterne, 35.000, men dog ikke store nok til også at rumme den årlige afskrivning på, 11.719 kr. Renteindtægterne er uændret på nul kr.

Varmeregnskabet er ca 70.000 mindre end budgettet, men indeholder ingen slutafregning.

Reparation og vedligehold på knap 25.000 er halvt så stort som budgettet.

Øvrige omkostninger svarede stort set til budgettet eller en smule under.

Fællesomkostningerne er ca. 120.000 kr. mindre end budgettet.

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 465.000 som budgetteret. Heraf var der en lejeindtægt på kr. 3.000, som stammer fra, vi har udlejet et kælderlokale.

Udgiften til reparation og vedligehold blev på kun 40.480 mod budgetteret 99.464. Halvdelen af omkostningen var til gård og haveanlæg.

Da omkostningerne fra fællesregnskabet blev 40.000 mindre end budgettet, blev årets resultat et overskud på 42.059 kr.

Ejerforeningen blok 2

I blok 2 har vi også lejet et kælderlokale ud. Lejeindtægten udgjorde 1.400 kr. pga. tomgangsleje.

Indtægterne udgjorde 519.000 kr. hvoraf 47.000 skyldtes indbetaling fra ejerne med nye kviste. Udgifterne til reparation og vedligeholdelse blev på 123.070 eller 50.000 mindre end budgettet. Omkostningerne i fællesregnskabet var 269.586 eller 35.000 mindre end budgettet, Dermed blev årets resultat et overskud på 47.201, svarende til 130.000 bedre end budgettet.

Ejerforeningen blok 3

Ejerne af kvistlejlighederne bidrog med 85.000 til delvis dækning af nye kviste. Der var en lejeindtægt på 4.200 kr. for et kælderlokale.

Udgifterne til reparation og vedligeholdelse blev på 400.092 kr. mod budgettet 283.000 kr. Heraf udgør opgangsdøre 78.000 kr., kvistene 215.000 og låse til de nye opgangsdøre 60.000.

Det førte til, at årets resultat blev et underskud på 116.334 men 30.000 bedre end budgettet.

Nøgletal fra regnskaberne

Herunder ses udviklingen i egenkapitalen ultimo regnskabsåret.

Blok	Ford.tal	2017	2018	5 kv. 2019	2020	Egenk. pr. fordel.tal
1	2327	464.722	466.013	533.743	575.803	247
2	2089	308.115	405.817	322.568	369.769	177
3	3677	509.134	613.475	685.669	569.335	155
Ialt	8093	1.281.971	1.485.305	1.541.980	1.514.907	187

Det svarer til en egenkapital i gennemsnit på:

2-værelses lejlighed med fordelingstal 55: 10.300 kr.

3-værelses lejlighed med fordelingstal 90: 16.800 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 og nye indgangspartier i blok 2 og 3 i 2019-20.

Der er en anseelig likvid kassebeholdning, som koster ca. 8.400 kr. årligt.

Regnskaberne blev godkendt uden bemærkninger.

3. Budget for 2021

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

De samlede omkostninger i fællesregnskabet er budgettet ca. 20.000 højere end 2020, når der kompenseres for at forsikringerne i hovedtræk fra 2021 ligger i hver ejerforening.

I blok 1 er der hensat 35.000 kr. til reparation og vedligehold, hvormed der budgetteres med et nulresultat.

I blok 2 er der hensat 80.000 kr. til reparation og vedligehold, hvormed der budgetteres med et nulresultat.
I blok 3 er der hensat 120.000 kr. til reparation og vedligehold, hvormed der budgetteres med et nulresultat.

Generalforsamlingen godkendte det fremlagte budget uden bemærkninger.

4. Valg af medlemmer til bestyrelse og suppleanter for disse

Den samlede bestyrelse er altid på valg, og alle stillede op til genvalg med undtagelse af Casper Schneidereit i blok 2. I stedet for ham blev 2. suppleanten, Jesper Rasmussen, nyvalgt.

Bestyrelsen består herefter af:

Blok 1

Lissi Peetz
Susanne Nielsen
Flemming Møller Jensen

Blok 2

Bent Lohse
Elva Petersen
Jesper Rasmussen

Blok 3

Svend Broholm
Niels Devantier
Benny Larsen

I blok 1 fortsatte de hidtidige suppleanter, mens Casper Schneidereit og Gerda Kjergaard blev nyvalgt i blok 2 og Eivind Tarp blev nyvalgt i blok 3 – alle uden modkandidater - som det fremgår herunder:

Gretha Galsgaard Jensen
Poul Pedersen, 2. sup

Casper Schneidereit
Gerda Kjergaard, 2.sup.

Per Eriksen
Eivind Tarp, 2. sup

5. Valg af revisor

De nye vedtægter kræver, at foreningens revisor mindst er registreret revisor, og foreningens mangeårige revisor, tidligere statsautoriseret revisor Henrik Drachmann, opfylder ikke denne betingelse. Bestyrelsen foreslog derfor nyvalg af Revisionsaktieselskabet Aage Maagensen, som blev valgt uden bemærkninger.

6. Indkomne forslag

Bestyrelsen i blok 3 foreslår, der iværksættes energiforbedringer af skunkrum mod Søndergade i lejlighederne på 2. sal. Isoleringen er udført som byggestandarden i 1970 foreskrev. Isoleringen er flere steder sammenfalden/ødelagt og naturligvis mangelfuld efter dagens standard.

Ejerne i blok 3 besluttede, at bestyrelsen bør fremlægge et skitseprojekt med tilhørende projektøkonomi.

7. Eventuelt

Afslutningsvis takkede Svend Broholm det afgående bestyrelsesmedlem Casper Schneidereit for sin indsats i bestyrelsen. Dejligt at Casper gerne vil fortsætte som suppleant i blok 2.

Dirigenten kunne hæve mødet ca. kl. 21.

Svend Broholm
Referent