

Referat af generalforsamling, 26. april 2022

Den ordinære generalforsamling for ejerforeningerne blok 1, 2 og 3 i Sønderparken blev afholdt d. 26. april 2022 kl. 18.00 i Bangs Have, hvor ejerforeningerne bød på en middag inden generalforsamlingen, der startede kl. 19.15.

Sidste år var deltagelsen begrænset til højst een person fra hver lejlighed pga. Covid-19, men i år var denne restriktion ophævet, så deltagerantallet var igen oppe på ca. 45.

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, samt forslag om overførsel af frie midler til grundfond.
3. Forelæggelse til godkendelse af [budget](#) for regnskabsåret 2022.
4. Valg af medlemmer til [bestyrelse](#) og suppleanter for disse.
5. Valg af [revisor](#).
6. [Indkomne forslag](#)
 - Oprettelse af grundfond i blok 1, 2 og 3
 - Udskiftning af lampehuse ved P-areal
 - Blok 1: Udskiftning af facadevinduer og indgangsdør til viceværtkontor og vaskeri
 - Blok 1: Udskiftning af indgangsdøre
 - Blok 1, 2 og 3: Maling/udskiftning af vindskeder, stjern, udhæng og gavlbeklædning
 - Blok 3: Mulighed for at etablere terrasse ud for stuelejlighederne i opgang 26-34
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.

Til stede ved generalforsamlingen var der i alt 45 personer. De repræsenterede følgende antal lejligheder ud af de i alt 120 lejligheder, der er i bebyggelsen:

Blok	Deltagende lejligheder
1	11
2	11
3	22
I alt	44

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 de

Nye vedtægter

Sideløbende vort moderniseringsarbejde i foråret 2020 af vor hidtidige vedtægter og endeligt vedtaget på den ekstraordinære generalforsamling i august 2020, er der sket ændringer i ejerlejlighedsloven, herunder udarbejdet en ny normalvedtægt. Det betyder, at kun ændringer til normalvedtægten skal tinglyses. Vor gældende vedtægter følger ikke helt normalvedtægtens struktur.

Det afstedkom, der blandt advokater og tinglysningsretten var behov for "timeout" for at de kunne finde ud hvorledes den nye situation kan håndteres. Vi har derfor ikke brugt mange kræfter på at få dette arbejde afsluttet, men genstarter det efter generalforsamlingen.

Ny administrationsaftale

Syddan har ønsket, at vi indgik en ny administrationsaftale pr. 1. januar 2022 baseret på brancheforeningen EjendomDanmarks skabelon. Den svarer - stort set - til den aftale vi indgik med Flemming Møller Jensen i 2005. Honoraret er pristalsreguleret på helt samme vis som hidtil, og arbejdsopgaver og -omfang er der ikke ændret nævneværdigt på.

Isolering af skunkrum, blok 3

Sammen med Nakskov Isoleringsforretning har vi gennemgået loftsrummet. Den oprindelige isolering på 10 cm er siden blevet øget med yderligere 10 cm. Efterfølgende er der på begge sider langs gangbroen og ved loftslugen lagt yderligere 10 cm, så der her er i alt 30 cm, dvs. rimelig isoleringstykkelse.

Isoleringen i de skrå tagflader kan kun øges ved at "bygge på" indad i stuen. I de utilgængelige skunkrum på 2. etage er vindspærren desværre utæt og isoleringen ligger ikke altid plant og tæt med den lodrette væg i stuen, hvilket giver anledning til træk ved uheldige vindretninger. Desværre er det ikke lykkedes at fremkomme med en økonomisk rentabel løsning.

Kviste i blok 3

De nye kviste blev opsat i foråret 2021 og enkelte har vist sig at være utætte. Efter mangelfhjælpning er de nu tætte og det projekt er afsluttet.

Sammensunken tagflade, blok 3

i august modtog vi en observation om tagfladen var sammensunken i form af en række billeder taget med tele. En grundig visuel inspektion fra jorden og i loftsrummet under tagfladen kunne dog ikke påvise, at der var tale om nogen betydende deformationer. I stedet må det opfattes som et optisk bedrag.

Haveanlæg

Der er indkøbt en trailer.

Et supplerende vejbump er etableret ved indkørslen fra Sdr. Boulevard ud for blok 3's container.

P-pladser

Blok 1: Viceværtten kan foranledige, at bilejere i blok 1 kan reservere en P-plads ved at montere en "anhængernummerplade" på hegnet. Ejerne skal ved skift af bil huske at få nummerpladen udskiftet samtidigt.

Blok 2 og 3: Vi ønsker at arbejdsvognene parkerer langs hegnet mod Grønningen. En folder, der sættes i viskeren på de køretøjer, som ikke er bekendt med vort ønske, synes at have løst problemet.

Kælderrum

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 venligst henvendelse til viceværten, hvis du ønsker at blive skrevet op/leje et rum.

Sommerfest

I år bliver der igen afholdt sommerfest i slutningen af juni. Planlægningen pågår.

Beretningen afstedkom følgende kommentarer fra en ejer i blok 3: Med det stigende antal biler i Sønderparken har jeg oplevet ikke at kunne finde en P-plads, og foreslår at begrænse P-pladserne til én bil pr. lejlighed. Endvidere foreslog han opstilling af et par ladestandere til el-biler. Bestyrelsen vil behandle disse forslag.

Herefter blev beretningen taget til efterretning.

2.2 Årsregnskabet

Årsrapporterne var udsendt sammen med indkaldelsen og ligger også på ejerforeningens hjemmeside. Administrator, Torben Christoffersen, præsenterede derfor blot nøgletallene.

Pga. et lavere aktivitetsniveau - hvad især angår renoveringsopgaver under Covid-19 nedlukningen - blev årets resultat i alle 3 ejerforeninger bedre end budgettet.

Fællesregnskabet blev ca. 90.000 kr. bedre end budget, hvilket indgår i de følgende tal:

Blok 1 ca. 54.000 bedre end budget
Blok 2 ca. 84.000 bedre end budget
Blok 3 ca. 148.000 bedre end budget

Herunder ses udviklingen i egenkapitalen ultimo regnskabsåret.

Blok	Ford. tal	2018	5 kv. 2019	2020	2021	Egenk. pr. fordel.tal
1	2327	466.013	541.995	575.802	629.472	271
2	2089	405.817	329.844	369.769	453.826	217
3	3677	613.475	696.689	569.334	717.270	195
Ialt	8093	1.485.305	1.568.528	1.514.905	1.800.568	222

Det svarer til en egenkapital i gennemsnit på:

1-værelses lejlighed med fordelingstal 40:	8.900 kr.
2-værelses lejlighed med fordelingstal 55:	12.200 kr.
3-værelses lejlighed med fordelingstal 80:	17.800 kr.

Der er en anseelig likvid kassebeholdning, som koster 11.800 kr. mod tidligere 8.400 kr.

For at sikre den ikke uvæsentlige kassebeholdning kun anvendes i overensstemmelse med generalforsamlingens godkendelse, har bestyrelsen stillet forslag om overførsel af følgende frie midler til en grundfond:

Blok 1: 400.000 kr.
Blok 2: 300.000 kr.
Blok 3: 500.000 kr.

Hver af de tre ejerforeninger besluttede enstemmigt overførslerne til grundfonden og årsrapporterne blev godkendt uden bemærkninger.

3. Budget for 2022

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

De samlede omkostninger i fællesregnskabet er budgetteret ca. 5.000 lavere end budgettet for 2021, når der kompenseres for at forsikringerne i hovedtræk fra 2022 ligger i hver ejerforening.

I blok 1 er der budgetteret med 26.000 kr. til reparation og vedligehold, hvormed der budgetteres med et nulresultat.

I blok 2 er der budgetteret med 75.000 kr. til reparation og vedligehold, hvormed der budgetteres med et nulresultat.

I blok 3 er der budgetteret med 106.000 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 og suppleanter er altid på valg, og alle stillede op til genvalg. Alle blev genvalgt.

Bestyrelsen består 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

Mens suppleanterne er:

Gretha Galsgaard Jensen
Poul Pedersen, 2. sup

Casper Schneidereit
Gerda Kjergaard, 2.sup.

Per Eriksen
Eivind Tarp, 2. sup

5. Valg af revisor

Revisionsaktieselskabet Aage Maagensen startede som ny revisor for regnskabsåret 2021, og bestyrelsen foreslog genvalg, hvilket generalforsamlingen samtykkede i.

6. Indkomne forslag

Blok 1, 2 og 3

Det fremlagte forslag om oprettelse af en grundfond i hver ejerforening blev vedtaget enstemmigt, og midler overført iht. sidste del af afsnit 2.2.

Bestyrelsen ved Bent Lohse gennemgik det fremlagte forslag om udskiftning af de 16 eksisterende lampehuse ved P-arealet til nye lampehuse med LED-pære, hvor lyset primært er rettet mod jorden. Forslaget blev vedtaget af alle 3 blokke og finansieringen sker over den netop besluttede grundfond.

Flemming Møller Jensen gennemgik det fremlagte forslag om udskiftning af de oprindelige facadedøre og -vinduer i viceværtkontoret og vaskeriet. Forslaget blev vedtaget af alle 3 blokke og finansieringen sker også her over den netop besluttede grundfond.

Det fremlagte forslag om maling /udskiftning af vindskeder, stjern, udhæng og gavlbeklædning i de 3 blokke er baseret på en gennemgang fra jorden. Det endelige omfang, hvad angår både maling og evt. udskiftning, kan først besluttes, når liften er fremme. Endvidere ønskede ejerne i alle blokke at der foretages inddæmning af udhæng over alle indgangsdøre så fugleklatte reduceres mest muligt. Derefter blev forslaget vedtaget og finansieringen sker også her over den netop besluttede grundfond.

Blok 1

Flemming Møller Jensen gennemgik endvidere det fremlagte forslag om udskiftning af de oprindelige indgangsdøre til nye svarende til dem i blok 2 og 3. Forslaget blev vedtaget af blok 1 og finansieringen sker også her over den netop besluttede grundfond.

Etablering af terrasser, blok 3

Bestyrelsens forslag om at etablere terrasser ud for stuelejlighederne i opgang 26, 30, 32 og 34 blev fremlagt af Benny Larsen, som oplæste en kort begrundelse fra medforslagsstilleren Erik Tarp, som pga. ferie ikke kunne deltage. I den efterfølgende debat blev der rejst tvivl om det æstetiske helhedsudtryk: forskellige belægninger på terrasserne, hækklipning på forskellige tidspunkter, risiko for grillfest mv. Herefter lod dirigenten forslaget komme til afstemning. Den viste, at der var stemmelighed for henholdsvis ja og nej til forslaget, hvorfor dette bortfaldt.

7. Eventuelt

På forespørgsel kunne Bent Lohse oplyse, at hvis ejerne i en opgang kan blive enige om at holde indgangsdøren aflåst i et givet tidsrum, kan døren programmeres til dette.

Efter at buske og planter nu er ryddet foran kældervinduerne i blok 2 og 3, gjorde Per Eriksen opmærksom på disse kældervinduer er modne til udskiftning.

En ejer gjorde opmærksom på at opgangene i blok 3 trænger til maling ligesom tørrekælderen i blok 3 trænger til rengøring. Viceværten oplyste, at han vil udføre arbejdet i løbet af efteråret.

Da der ikke var yderligere kommentarer, hævede dirigenten mødet kl. ca. 21.

Svend Broholm
Referent