

Referat af generalforsamling, 18. april 2024

Den ordinære generalforsamling for ejerforeningerne blok 1, 2 og 3 i Sønderparken blev afholdt torsdag d. 18. april 2024 kl. 19.15 i Bangs Have. Inden generalforsamlingen bød ejerforeningerne på en middag, der startede kl. 18.00.

Den udsendte indkaldelse indeholdt følgende dagsorden i henhold til vedtægterne:

1. Valg af dirigent.
2. Aflæggelse af beretning for foreningernes virksomhed i det forløbne år.
3. Fremlæggelse af de reviderede [årsregnskaber](#) til godkendelse.
4. Forelæggelse til godkendelse af [budget](#) for regnskabsåret 2024.
5. Valg af medlemmer til [bestyrelse](#) og suppleanter for disse.
6. Valg af [revisor](#).
7. [Eventuelt](#).

1. Valg af dirigent

Til stede ved generalforsamlingen var der i alt 27 personer fra ejerforeningerne + 2 repræsentanter fra Syddan A/S. De repræsenterede følgende antal lejligheder ud af de i alt 118 ejerlejligheder, der er i bebyggelsen:

Blok	Deltagende lejligheder
1	9
2	9
3	18
I alt	36

Til dirigent valgtes enstemmigt Torben Christoffersen, Syddan A/S, som konstaterede, at generalforsamlingen var indkaldt i overensstemmelse med de gældende vedtægter.

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

2. Beretning

Svend Broholm aflagde beretningen med følgende indhold:

2.1 Udvendigt vedligehold

Blok 1, 2 og 3

I efteråret 2022 indgik vi aftale med Gaulgården om udskiftning af udhæng/vindskeder og maling af udvendigt træværk. Pga. den store aktivitet i byggeriet blev opstarten forsinket, så arbejdet først blev igangsat i foråret 2023 og blev færdiggjort i efteråret.

Blok 2 og 3

Kældervinduerne i disse to blokke var meget medtagne efter at have være gemt bag buske og planter. Rammerne og glas er udskiftet med et meget fint visuelt resultat og mærkbart bedre indeklime i kældrene. Omkostningerne er først afholdt i 2024 men lå på niveau med budgettet.

Blok 3

I forbindelse med udskiftning af kældervinduerne, blev en brystningsplade i en stuelejlighed beskadiget og skulle udskiftes. Samtidig blev den bagvedliggende isoleringstykkelse øget fra kun 40 til 80mm. Det gav en markant forbedring af indeklimaet i lejligheden til en pris på ca. 9.000 kr. for et enkelt fag. Det er oplagt at overveje denne forbedring på altansiden i hele blokken.

Info ang. indgangsdøre, låsesystem mv.

Inden for de seneste få år er indgangsdørene og vinduespartierne udskiftet i blok 1, blok 2 og blok 3. I blok 1 er endvidere nedgangsdørene i SP 2,4,6 samt nyt vinduesparti og indgangsdør til vicevært og vaskeri udskiftet.

Alle dørene er forsynet med samme nøglesystem overalt. Såfremt ejerne i en opgang kan blive enige om at holde indgangsdøren aflåst i et givet tidsrum, kan døren programmeres til dette.

2.2 Indvendigt vedligehold

I forbindelse med skift af vicevært købte vi ekstern trappevask i perioden frem til Jørgen Frandsens tiltrædelse. Det har vi fastholdt, da vi finder den leverede kvalitet er rigtig fin – selv når man kigger grundigt efter.

Desværre har vi hørt om et tilfælde i blok 2, hvor der periodevis er svinet på trappeopgangene og tilsyneladende ryges hash. Vi kan evt. aflåse opgangene, så det kræver nøgle, men det løser kun problemet, hvis det er ”transit” gennem Sønderparken.

Varmeanlæg

En udskiftning af ekspansionssystemet i teknikrummet kostede 110t kr.

Den fælles varmecentral ligger i blok 1. I blok 1 og 2 er afkølingen over varmeveksleren OK. I blok 3 er fremløbstemperaturen naturligvis lavere, så det kniber lidt med at få fornøden afkøling af det varme vand. Det afstedkommer et gebyr på ca. 20.000 kr./år.

Sidste år besluttede vi at udskifte varmemålerne, og de blev udskiftet i 1. kvartal 2024.

Kloak

Der er etableret ny spulebrønd ved SP 22-24 for 37t kr. Endvidere er der spulet kloakker, etableret rottespærre mv. for 23t kr. for arbejde ved blok 3.

Haveanlæg og P-areal

Drift af traktor og andre redskaber ca. 30t ud af ca. 50t kr.

Justeringer i vedtægten for E/F Sønderparken, BLOK 1, 2 og 3

I tillæg til de 3 ejerforeninger har vi også en forening til drift af fællesomkostninger.

Administrator har oplyst, at ”ejerskabet” til de respektive sikkerhedsstillelser ”tilhører” det fælles samarbejde mellem de 3 ejerforeninger.

Dette fællesskab er ikke struktureret med egne vedtægter og bestyrelse. Det er baggrunden for, at det ikke har været muligt at etablere fuldmagt til den digitale tingbog. Vi har derfor anmodet en advokat om at udarbejde vedtægter for dette fællesskab. De er netop blevet tinglyst. Ved fremtidige ejerskifte i ejerlejlighederne, skal den i vedtægterne anførte sikkerhedsstillelse stilles overfor den respektive ejerforening.

Kælderrum

Som det fremgår af regnskaberne, disponerer hver af de tre ejerforeninger over et ekstra rum, som udlejes. Pt. er alle kælderrum udlejet. Ret venligst henvendelse til viceværten, hvis du ønsker at blive skrevet op/leje et rum.

Udlejning af lejligheden

Når en ejer udlejer sin lejlighed, er der ifølge Syddan desværre ganske mange ejere, som undlader at oplyse det til administrator. Det afstedkommer bl.a. navnet på opgangsdøren ikke er korrekt. Hvis lejereren eller dennes gæster støjer eller på anden måde er til gene for de øvrige beboere, er det ikke hensigtsmæssigt, at vedkommendes navn ikke er kendt.

Send gerne kopi af forsiden på lejekontakten med navn, adresse etc. til Syddan. Så vil viceværten også sørge for, at navnet opdateres.

Der er også grund til at gøre opmærksom på, at ejeren er ansvarlig for, at lejereren ikke har en støjende adfærd eller er til gene for de øvrige beboere.

Bestyrelserne

Der har i årets løb været afholdt 5 bestyrelsesmøder, hvor vi sammen med administrator har fastlagt ejerforeningernes drift og økonomi.

Beretningen gav ikke anledning til spørgsmål fra salen.

3. Årsregnskaber

De reviderede årsregnskaber var udsendt sammen med indkaldelsen og ligger også på ejerforeningens hjemmeside. Administrator, Torben Christoffersen, præsenterede derfor - blok for blok – kun få regnskabstal og spurgte om der var nogle spørgsmål. Da der ikke var nogen spørgsmål, blev ejerne spurgt, om de IKKE kunne godkende årsregnskabet. Efter en passende pause uden spørgsmål konstaterede dirigenten, at årsregnskabet var godkendt. Det gentog sig for blok 1,2 og 3 samt fællesforeningen.

4. Budgetter for 2024

Torben Christoffersen fremlagde budgetterne, som indebærer følgende bidragsstigninger i de 3 foreninger: 17 %, 8% og 8%. Det sker efter bidraget har været uændret i blok 2 og 3 i 6 år. Det bemærkes, at forhøjelserne har virkning fra 1. januar 2024, men forhøjelsen fordeles over de resterende måneder af 2024. Generalforsamlingen godkendte de fremlagte budgetter uden bemærkninger.

5. Valg af medlemmer til bestyrelse og suppleanter for disse

Den samlede bestyrelse og suppleanter er alle på valg hvert år. Elva Petersen og Gerda Kjergaard fra blok 2 ønskede ikke at genopstille lige som Svend Broholm fra blok 3. Øvrige bestyrelsesmedlemmer stillede op og blev genvalgt. Nyvalgt blev Bjarne Nielsen, Jesper Rasmussen og Dick Henriksen, som det fremgår herunder. Alle blev valgt uden kampvalg.

Bestyrelsen består af:

Blok 1

Lissi Peetz
Flemming Møller Jensen
Susanne Nielsen

Blok 2

Bent Lohse
Bjarne Nielsen (ny)
Jesper Rasmussen (ny)

Blok 3

Niels Devantier
Benny Larsen
Dick Henriksen (ny)

Mens suppleanterne er:

Poul Pedersen
Bjarne Frederiksen, 2. sup

Casper Schneidereit
Gerda Kjergaard, 2.sup.

Per Eriksen
Eivind Tarp, 2. sup

6. Valg af revisor

Revisionsaktieselskabet Aage Maagensen A/S har været revisor siden regnskabsåret 2021, og bestyrelsen foreslog genvalg, hvilket generalforsamlingen samtykkede i.

7. Eventuelt

De nye varmemålere i lejlighederne giver mulighed for at man løbende kan følge forbruget i en app på ens telefon. Per Eriksen undrede sig over, at denne app koster penge, når det er et lovkrav, at alle løbende kan følge deres forbrug. Administrator vil undersøge nærmere og informere.

Flemming Møller Jensen orienterede om, at mobiloperatørerne Telenor-Telia har rettet henvendelse med ønske at opsætte en rørmast på toppen af blok 1 til at bære 4G- og 5G-mobilantenner. 2 af ejerne i blok 1 udtrykte sig kritisk over for forslaget.

Der har været afholdt et indledende møde med REFA om udrulningen af den nye affaldsordning, og vi afventer deres opfølgning.

Der var dialog om følgende emner:

- Er der nogle planer om at opsætte ladestandere til el-biler ? FMJ oplyste, at der ikke er aktuelle overvejelser, men vi følger udviklingen.
- Nogle af opgangene har afskalninger. Viceværten tager aktion på det.
- I vaskekælderen er der en rulle, som er helt sort. Den bedes udskiftet. Viceværten tager aktion på det.
- Blok 3: Den lave fremløbstemperatur gør det vanskeligt at regulere varmen, når vinden står på. Ring venligst til viceværten eller administrator, når problemet opstår.

Da der ikke var yderligere kommentarer, hævede dirigenten mødet kl. ca. 20.30.

Svend Broholm
Referent