

REFERAT

Digterparken Ejerforeningen, Åbyhøj – ordinær generalforsamling

Mødested: Fælleslokalerne, Dr. Holsts Vej 34, kld., 8230 Åbyhøj
Mødedato: 22. marts 2018, kl. 19.00
Fremmødte: Der var repræsenteret 36 af foreningens 287 lejligheder, repræsenterende 1.871 af ejendommens i alt stemmeberettigede 9.674 fordelingstal.

Ifølge lovbekendtgørelse af 25. juli 1995, § 2, stk. 4 kan en ejer af flere ejerlejligheder i en ejerforening ikke deltage i afstemninger med fordelingstal for ejerlejligheder, der er genudlejet efter udgangen af 1979.

Pr. generalforsamlingsdagen er der tale om ejerlejligheden/ejerlejlighederne 132, 138, 169, 170, 172, 182, 206 og 235 med i alt 200 fordelingstal.

Dagsorden

1. Valg af dirigent, stemmetællere og referent.
2. Aflæggelse af årsberetning for det senest forløbne år.
3. Fremlæggelse til godkendelse af årsregnskab med påtegning af revisor.
4. Indkomne forslag: Ingen.
5. Fremlæggelse til godkendelse af revideret budget for indeværende år.
6. Fremlæggelse til godkendelse af budget for næste regnskabsår.
7. Valg af medlemmer til bestyrelsen samt suppleanter.
8. Valg af revisor.
9. Eventuelt.

1. Valg af dirigent, stemmetællere og referent.

Formand Kate Hornbek bød velkommen og forestod valget af dirigent. Bestyrelsen foreslog advokat Kim Nielsen fra Clemens Advokatpartnerselskab som dirigent. Forslaget blev enstemmigt vedtaget.

Dirigenten konstaterede at generalforsamlingen var lovligt og rettidigt indvarslet og afholdt i henhold til vedtægternes bestemmelser.

Som stemmetæller blev valgt Claus Wilsøe Langvig og Flemming Faaborg.

Som referent valgtes Jan Houlberg Zepernick, Sinding & Co. Ejendomsadministration A/S.

2. Aflæggelse af årsberetning for det senest forløbne år.

Formand Kate Hornbek aflagde på bestyrelsens vegne årsberetning for 2017. Årsberetningen er vedlagt dette referat.

Følgende blev herefter drøftet:

Viceværten foretager pasning af og småreparationer på fællesarealer men kommer ikke ind i lejligheder og foretager småreparationer og lignende, idet dette hører under den enkelte ejers vedligeholdelse.

Foreningens faste håndværkere fremgår af såvel foreningens hjemmeside og husorden.

Et medlem udtrykte stor ros til bestyrelsen og viceværten.

Herefter blev beretningen taget til efterretning.

3. Fremlæggelse til godkendelse af årsregnskab med påtegning af revisor.

Jan Houlberg Zepernick fra Sinding & Co. Ejendomsadministration A/S fremlagde årsregnskabet for 2017. Regnskabet viste et resultat på kr. 76.121, som var overført til hovedstandsættelse under foreningens egenkapital, der herefter pr. 31-12-2017 udgjorde kr. 1.291.872.

Viceværtudgiften indeholdt i 2017 ikke løn under ferie idet viceværten ikke var ansat i 2016.

Den planlagte vedligeholdelse blev udført i 2017 som budgetteret med i alt 2.288.900.

Grundfonden udgjorde pr. 31-12-2017 kr. 921.209. Beløbet står placeret sammen med foreningens frie kapital på foreningens driftskonto i Danske Bank. Bestyrelsen er i gang med at undersøge en anden og bedre forrentet placering af disse midler.

Varmeregnskabet var under udarbejdelse og forventedes udsendt indenfor kort tid.

Der fremkom enkelte afklarende spørgsmål til årsregnskabet.

Hvis et medlem ønsker at udskifte et vinduesparti, kan viceværten kontaktes for priser herpå.

Hvis der konstateres mangler vedrørende snerydning/saltning bedes medlemmerne sende en mail til bestyrelsen.

Nødvendigheden af nye skilte blev drøftet.

Hvis der konstateres revnede eller knuste trådglasruder på altaner eller svalegeange bedes medlemmerne sende en mail til viceværten. Viceværten samler disse sammen og sætter en samlet udskiftning i gang med jævne mellemrum.

Årsregnskabet blev herefter enstemmigt godkendt.

4. Indkomne forslag: Ingen.

Der var ikke modtaget forslag fra medlemmer ligesom bestyrelsen ikke havde fremsat forslag til behandling.

5. Fremlæggelse til godkendelse af revideret budget for indeværende år.

6. Fremlæggelse til godkendelse af budget for næste regnskabsår.

Jan Houlberg Zepernick fra Sinding & Co A/S gennemgik bestyrelsens budgetforslag til revideret budget for 2018 og budget for 2019, herunder bestyrelsens forslag om forhøjet bidrag til fællesudgifterne i 2019 med ca. 2,6% i forhold til 2018.

Der fremkom enkelte afklarende spørgsmål fra forsamlingen.

Det fremlagte reviderede budget for 2018 og budget for 2019 blev herefter godkendt som nedenstående:

	BUDGET 2018	BUDGET 2019
Indtægter:		
Aconto E/F-bidrag.....	3.460.000	3.550.000
Bidrag til grundfond.....	346.000	355.000
Andre indtægter.....	46.000	46.000
Overskud og salg af antenneanlæg.....	0	0
I alt.....	3.852.000	3.951.000
Renteindtægter.....		
Indtægter i alt.....	3.852.000	3.951.000

Udgifter:**Bidrag m.v til p-kælder**

Øvrige bidrag og udgifter.....	7.000	7.000
--------------------------------	-------	-------

Forbrugsafgifter

Grundskyld.....	10.000	10.000
-----------------	--------	--------

El.....	125.000	130.000
---------	---------	---------

Renovation.....	185.000	195.000
-----------------	---------	---------

Forsikringer og abonnementer

Forsikringer.....	367.000	374.000
-------------------	---------	---------

Abonnementer.....	57.000	57.000
-------------------	--------	--------

Vicevært/renholdelse

Vicevært.....	497.000	501.000
---------------	---------	---------

Ejendomsservice, trappevask mm.....	120.000	120.000
-------------------------------------	---------	---------

Snerydning/vejsalt.....	50.000	50.000
-------------------------	--------	--------

Drift af maskiner og vaskeri.....	25.000	25.000
-----------------------------------	--------	--------

Drift af festlokale.....	35.000	2.000
--------------------------	--------	-------

Drift af fællesarealer - grønne arealer.....	40.000	40.000
--	--------	--------

Administrationshonorar

Administrationshonorar, Sinding og Co A/S.....	269.000	272.000
--	---------	---------

Øvrige administrationsomkostninger

Godtgørelse til bestyrelse.....	10.000	10.000
---------------------------------	--------	--------

Revisor.....	24.000	25.000
--------------	--------	--------

Advokat, juridisk bistand.....	20.000	20.000
--------------------------------	--------	--------

Ingeniør, teknisk bistand.....	60.000	62.000
--------------------------------	--------	--------

Udarbejdelse af varmeregnskab.....	120.000	122.000
------------------------------------	---------	---------

Mødeudgifter.....	20.000	20.000
-------------------	--------	--------

Øvrige kontorudgifter/foreningsudgifter.....	5.000	5.000
--	-------	-------

Porto.....	5.000	5.000
------------	-------	-------

Småanskaffelser u/afskrivningsgrænse.....	10.000	10.000
---	--------	--------

Gaver og repræsentation.....	1.000	1.000
------------------------------	-------	-------

Andel på varmeregnskab.....	10.000	10.000
-----------------------------	--------	--------

Tab på udestående fordringer.....	10.000	10.000
-----------------------------------	--------	--------

Løbende vedligeholdelse

Løbende vedligeholdelse.....	1.368.000	1.457.000
------------------------------	-----------	-----------

Tilskud / Ovf. Fra hovedstandsættelse.....	0	0
--	---	---

Hensættelser

Hensættelse til grundfond.....	346.000	355.000
--------------------------------	---------	---------

Renteudgifter

Renteudgifter og gebyrer.....	20.000	20.000
-------------------------------	--------	--------

Afskrivninger

Afskrivninger driftsmidler.....	36.000	36.000
---------------------------------	--------	--------

Samlede udgifter i alt.....	3.852.000	3.951.000
------------------------------------	------------------	------------------

Årets resultat.....	0	0
----------------------------	----------	----------

7. Valg af medlemmer til bestyrelsen samt suppleanter.

Følgende blev valgt.

Valgt til bestyrelsen:

Bente A. Nørgaard, DHV 30, lejl. 14 for 2 år

Claus Wilsøe Langvig, DHV 30, lejl. 15 for 2 år

Ellen Birgitte Hornstrup Hansen, ejer af DHV 34, lejl. 149 for 1 år

Valgt som suppleanter:

Thomas Heide, DHV 30, lejl. 17 for 2 år

Mathias Fabricius-Schmidt, DHV 38, lejl. 62 for 2 år

Bestyrelsen konstituerede sig på efterfølgende bestyrelsesmøde den 24-04-2018 således:

Formand Kate Hornbek	ejer af DHV 44, lejl. 76	(på valg i 2019)
Næstformand Bente A. Nørgaard	ejer af DHV 30, lejl. 14	(på valg i 2020)
Claus Wilsøe Langvig	ejer af DHV 30, lejl. 15	(på valg i 2020)
Astrid Marie Lauridsen	ejer af DHV 30, lejl. 22	(på valg i 2019)
Ellen Birgitte Hornstrup Hansen	ejer af DHV 34, lejl. 149	(på valg i 2019)

Suppleanterne er herefter følgende:

Thomas Heide	ejer af DHV 30, lejl. 17	(på valg i 2020)
Flemming Faaborg	ejer af DHV 36, lejl. 33	(på valg i 2019)
Mathias Fabricius-Schmidt	ejer af DHV 38, lejl. 62	(på valg i 2020)

8. Valg af revisor.

Der var genvalg af Dansk Revision Århus, Registreret revisionsaktieselskab, Tomsagervej 2, 8230 Åbyhøj.

9. Eventuelt.

Dirigenten oplyste, at der under eventuelt kan drøftes forhold af almen interesse for foreningen og dennes medlemmer, men at der ikke kan vedtages noget.

Følgende blev drøftet under eventuelt:

På spørgsmål fra et medlem kunne Jan Houlberg Zepernick oplyse, at den typiske pris for udskiftning af et vinduesparti med altandør har været ca. 35.000-40.000.

Aftalen om fællesvaskeri udløber i 2020, hvor bestyrelsen gerne modtager forslag til ny leverandør.

Der er etableret en boldbane og bestyrelsen overvejer at opstille et cement bordtennis bord.

Der blev udtrykt ønske om samme type galvaniseret afskærmning ved kiosken som der er opsat ved legepladsen. Bestyrelsen tog dette til efterretning.

Der var ikke yderligere emner til drøftelse.

Dirigenten og formanden takkede for fremmødet, god ro og orden og en god debat. Dirigenten hævede generalforsamlingen kl. 20.45.

Underskrift:

Dato:

4/5-18

Kim Nielsen
Dirigent

Dato:

4/5 - 2018

Kate Hornbek
Formand

Åbyhøj marts 2018

Jeg giver jer hermed beretningen på vegne af bestyrelsen i Ejerforeningen Digterparken.

Bestyrelsen har igen i år haft mange opgaver – mange har været akutte, nogle kan klares med det samme. Det kan være alt fra at besvare en mail med et konkret spørgsmål fra jer ejere eller tage beslutning om udskiftning eller reparation af eks. en faldstamme. Ved sådanne skader er der ikke så meget at betænke sig på, de skal bare ordnes. Desværre er nogle sager mere komplekse og tager derfor længere tid.

Vi kan forsikre jer om, at vi ville ønske, at alle sager kunne klares hurtigt, desværre er virkeligheden ikke altid sådan. Nogle sager kræver dialog, eftertanke, diskussion, involvering af eksperter samt planlægning, det indgår i en proces, der kan strække sig over måneder. Det kan være frustrerende, men er nødvendige, da vi skal tænke os godt om, så vi får gjort det rigtige første gang.

Vores smertens barn, er stadig vinduer, dem har vi pt. Valgt at nedprioritere, da der er vigtigere ting, der presser sig på, nemlig rørskader der som regel opdages ved at der er en større vandskade. Mange af os kunne godt ønske os, at det kunne klares hurtigere, men desværre skal pengene til det også være der.

Som Digterparkens økonomi er nu, vil der kun ske enkelte udskiftninger af de vinduer, der er så dårlige, at de ikke kan repareres, her er der stadig egen betaling af glas. Det er selvfølgelig muligt at ejer vælger at udskifte egne vinduespartier, skema og retningslinier for, hvordan man gør, kan hentes hos viceværten.

Steffan vores nye vicevært tiltrådte den 1. januar 2017, det har været en stor hjælp for bestyrelse og ejere, at gøre brug af hans store erfaring og engagement for at få det til at se pænt ud samt få samlet nogle af de mange hængepartier op, der altid vil være i en forening som vores. Desværre er der stadig en del lejere og ejere, som tror at viceværten er vicevært som i en boligforening, det er han ikke, men han vil selvfølgelig hjælpe med at svare på de spørgsmål han kender svaret på.

Vores chip låse system er nu også sat i garagen, da vi erfarede, at der var nøgler som ikke er blevet afleveret af tidligere lejere af garage plads.

Taget på pizzeria, da nogle åbenbart syntes det er sjovt at skræmme de ejere og lejere der bor over pizzeriaet, eller at det var nemmere at komme op til dem man skulle besøges den vej, eller bare syntes det var sjovt at rende rundt på taget besluttede bestyrelsen, at det efter endnu en reparation af taget, ville være det eneste rigtige også at få pigge rundt i kanten af taget der. Så desværre sker det, at vi må bruge dyre penge på lejerens dovenskab eller ubetænksomhed.

Vi fik i sommer fældet nogle af de store træer i Digterparken, det er altid ærgerligt at fælde gamle træer, men da vi erfarede, at deres rødder ødelagde vores rør, så var beslutningen ikke svær at tage.

Vi har fået renoveret beton belægningen på svalegangene, det var tiltrængt, vi mangler nu sidste etape, viadukten og gangbroen, den forventer vi at gå i gang med i 2019.

Vi vil i år begynde med at renovere, rørene i blokkene, vi tager en blok af gangen, så det vil komme til at tage lang tid, da det er dyrt, men nødvendigt, da der er mange skadede gamle rør og ikke mindst manglende tryk på vandet. Vi ved jo som I blev orienteret om på mødet sidste år, have målere på, så man kan aflæse de enkelte lejligheders forbrug af vand, (bekendtgørelse 563) Vi har fået dispensation til 2021.

Vi har fået udskiftet mange lamper og skiftet pærer i dem der ikke bliver skiftet, det er både for at spare penge, men også for at gøre det til et mere trygt at færdes i Digterparken, samt få skiftet de pærer og ledninger, som ikke var lovligt installeret.

Vi har fået hævet de sunkne kloarker, heldigvis var der ikke andet i vejen, end de var sunket ned under niveau. Desværre kostede det også penge.

Vi har fået malet festlokalet, skiftet køkkenbordsplade samt skiftet armaturer, det var egentlig meningen, at gulvet skulle have været skiftet til generalforsamlingen,

men heldigvis nåede vi det ikke inden sneen kom, vi har som I måske kan ane haft vand på gulvet efter sneen smeltede, så nu får vi drænet udenfor, inden det nye gulv kommer på. Vi håber, at rigtig mange af jer ejere får lyst til at leje festlokalet efter det er istandsat til et lyst og indbydende lokale. Det er jo også en god måde, at få lidt ekstra penge i kassen til Digterparken forskønnelse.

Alle skilte i Digterparken er blevet skiftet, det skulle gerne gøre, at det ser mere indbydende ud, når man skal på besøg, at det også samtidig gøre det nemmere at finde rundt, er en sidegevinst.

Affalds containere, det gav i begyndelsen en del problemer, da Digterparken åbenbart er det eneste sted i området, der har en vicevært. Man mente, at viceværten kunne være til rådighed imellem kl. 06 og 18, samt helligdage. Jeg håber, at det vil lykkes for os, at få en ordentlig dialog og aftale med dem, så Steffan og bestyrelsen ikke skal ud og sætte spande på plads udenfor normal arbejdstid. Det sker ofte, at nogle affaldsspande er mere fyldte end andre, så kære ejere og lejere, hvis I møder en fuld spand, vil I så ikke være venlige at gå videre til den næste? Affald der ligger spredt trækker rotter og andre skade dyr til, dem vil vi helst være foruden.

Storskralds stationen volder stadig lidt problemer, det er åbenbart svært for nogle at læse anvisningen. Der er alt for ofte sat noget fra renoveringer. Eks toiletter, køkkenskabe samt andre hårde hvidevarer, det skal I selv sørge for at få kørt væk. Hvis I er i tvivl, så spørg viceværten, han svarer gerne på spørgsmål. De blå containere til småt brandbart, bruges alt for lidt, så tjek lige om ikke noget af det I er i tvivl om skal i containeren.

Vi har haft 2 tagmænd, den rådgivende ingeniør og viceværten på tagene for at se hvordan tilstanden er. Efter gennemgang, fik vi at vide, at de kunne holde nogle år endnu, heldigvis for det, da der er nok andre opgaver, der presser sig på.

Da der efterhånden glædeligt for beboersammensætningen er flyttet flere børnefamilier ind i Digterparken, har vi prøvet at tilgodese dem også. Vi har etableret et boldspil areal, der hvor der engang i tidernes morgen var petanque

bane. Lige nu undersøger vi om det er muligt, at stille et ude bordtennisbord op på den gamle legeplads, det har været et ønske fra de lidt ældre børn.

Der er stadig problemer med, at I ejere og lejere ikke holder jeres private ting inde i lejligheden, det ser ikke pænt ud, og det er træls, at viceværten skal bruge tid, som han kunne bruge bedre, på at fortælle jer, at det ikke er tilladt at stille ejendele osv. udenfor lejlighederne. Da svalegangene samtidig er brand og redningsveje, håber vi at I vil tænke jer om inden I stiller noget udenfor døren næste gang.

Jeg vil til sidst sige tak til de øvrige bestyrelsesmedlemmer, de har igen i år lavet et stort arbejde, da der igen i år har været meget at se til. Vi prøver at klare de opståede problemer efter bedste evne. Vi arbejder godt sammen, alle er parate til at tage en tørn, at være formand i sådan en bestyrelse er en fornøjelse.

Tak for samarbejdet med vores vicevært Steffan, som med sin dygtighed, har gjort tingene meget nemmere for bestyrelsen. Tak til vores rådgivende ingeniør Børge fra Sinding og co. for støtte både til viceværten og bestyrelsen.

Til sidst vil jeg gerne takke vores administrator Jan for hans arbejde for Digterparken, du har været og er en stor hjælp for os. Du er altid parat til at hjælpe, når jeg støder på noget jeg ikke lige forstår eller kan finde ud af.

Til jer ejere tak for jeres fremmøde, jeg håber vi kommer godt igennem generalforsamlingen, så vi får taget nogle gode beslutninger, så Digterparken stadig er et pænt og dejligt sted at bo.