

REFERAT

Digterparkens Ejerforeningen, Åbyhøj – ordinær generalforsamling

Mødested: Fælleslokalerne, Dr. Holsts vej 34, kld., 8230 Åbyhøj
Mødedato: 24. marts 2025, kl. 19.00
Fremmødte: Der var repræsenteret 56 af foreningens 287 lejligheder, repræsenterende 2.385 af ejendommens i alt stemmeberettigede 9.874 fordelingstal.

Øvrige deltagere:
Advokat Kim Nielsen fra CLEMENS Advokatpartnerselskab
Ejendomsadministrator Jan Houlberg Zepernick fra Sinding & Co.
Ejendomsassistent Steffan Henriksen fra Digterparkens Ejerforening

Dagsorden

1. Valg af dirigent, stemmetællere og referent
2. Aflæggelse af årsberetning for det senest forløbne år
3. Forelæggelse til godkendelse af årsregnskab med påtegning af revisor
4. Indkomne forslag:
 - a. Et medlem stiller forslag om at tillade korttidsudlejning i Digterparkens Ejerforening. Dette vil kræve ændring af vedtægterne, hvorfor medlemmet samtidig stiller forslag om ændring af vedtægterne §20 og en tilføjelse ved ny §20a
 - b. Fire medlemmer stiller i fællesskab forslag om at bestyrelsen bemyndiges til at undersøge mulighederne for at danne et elbillaug i Digterparken og oprette det - gerne i samarbejde med interesserede elbilejere
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:

Formand:	Kate Hornbek	- på valg – modtager gerne genvalg
Bestyrelsesmedlem:	Bente A. Nørgaard	- ikke på valg
Bestyrelsesmedlem:	Claus Wilsøe Langvig	- på valg – modtager ikke genvalg
Bestyrelsesmedlem:	Flemming Faaborg	- ikke på valg
Bestyrelsesmedlem:	Nina Naumann	- på valg – modtager gerne genvalg
Suppleant:	Sare Barut	- på valg – modtager gerne genvalg
Suppleant:	Helle Stephansen	- på valg – modtager gerne genvalg
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 gennemgik dagsordenen og konstaterede at generalforsamlingen var lovlig og rettidigt indvarslet og afholdt i henhold til vedtægternes bestemmelser.

Som stemmetællere blev valgt Kristina Lauridsen, Christian Tegllund og Jens Birk.

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 2024. Årsberetningen er vedlagt dette referat.

Der var ikke spørgsmål eller kommentarer til beretningen.

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 2024. Regnskabet viste et resultat på kr. -24.503, som var overført til hovedstandsættelse under foreningens egenkapital, der herefter pr. 31-12-2024 udgjorde kr. -56.700 ekskl. grundfond. Grundfonden udgjorde kr. 315.463 og aktiver og passiver i alt kr. 5.882.659.

Årets underskud på 24.503 var ikke helt tilfredsstillende idet egenkapitalen ekskl. grundfonden herved blev yderligere negativ og endte på kr. -56.700. Årets underskud skyldtes hovedsageligt noget større udgifter til vedligeholdelse, set i forhold til foreningens budget.

Indtægterne var tkr. 57 højere end budgetteret, hvilket primært skyldtes nettoresultatet på p-kælderens, hvor kravet om betaling af dækningsafgift blev frafaldet.

Udgiften til fælles elforbrug var igen i 2024 væsentligt lavere end budgetteret, hvilket skyldtes lavere og mere stabile elpriser i årets løb.

Udgiften til renovation var faldet, hvilket skyldtes en nedsættelse af tømningssfrekvens.

Udgiftsposterne til advokat og administrationshonorar var steget som følge af tre ekstraordinære generalforsamlinger i 2024.

Aktivposten "Tilgodehavende vedr. hovedrenovering (2019-2022)" dækker det ved udgangen af 2024 tilgodehavende beløb hos ejerne modsvarende fælleslånet som anført under passivposten "Danske Bank, fælleslån".

Grundfondens indestående står placeret sammen med foreningens frie kapital på foreningens driftskonto i Danske Bank.

Opgørelse af fælleslån side 17-31 viste bl.a. hvert enkelt medlems renteudgifter i 2024. Medlemmerne skal selv indberette disse renteudgifter, dvs. "Andel af samlede renter" til skattestyrelsen. Renter indberettes ikke automatisk.

Opgørelse af fælleslån, havde jf. revisionspåtegning og som aftalt med revisor ikke været underlagt revision.

Årsregnskabet blev herefter godkendt.

4. Indkomne forslag:

a. *Et medlem stiller forslag om at tillade korttidsudlejning i Digterparkens Ejerforening. Dette vil kræve ændring af vedtægterne, hvorfor medlemmet samtidig stiller forslag om ændring af vedtægterne §20 og en tilføjelse ved ny §20a.*

Dirigenten præsenterede kort forslaget. Medlemmet som havde stillet forslaget, redegjorde for forslaget, herunder hvilke fordele og ulemper der var herved og hvordan det ville påvirke ejerforeningen samt den enkelte ejers ejendomsværdi. Medlemmet argumenterede for at vedtægtsændringerne ville øge værdien af de enkelte ejerlejligheder. Beregninger fremgik af medlemmets bilag til forslaget. Derudover oplyste forslagsstilleren at der vil være mere incitament for at vedligeholde lejlighederne og ejendommen i sin helhed. Forslagsstilleren sagde at korttidsudlejning for det meste ikke er til gene for øvrige beboere i ejendommen.

Dirigenten lagde op til at forslaget kunne debatteres blandt de fremmødte medlemmer.

Der blev udtrykt væsentlig skepsis blandt de øvrige fremmødte medlemmer samt bestyrelsen af ejerforeningen, med argumenter om at korttidsudlejning vil øge støj og utryghed ved fremmede lejere som beboere i ejendommen. Bestyrelsen oplyste om flere eksempler på udlejning, og at det er et stort arbejde for bestyrelsen i håndtering heraf.

Efter en debat af forslaget blev det fastslået at det var formuleringen i bilag 2 til forslaget som var det færdige forslag som forslagsstiller ønskede sat til afstemning.

Forslaget blev herefter sat til afstemning ved håndsoprækning.

Der var 3 medlemmer der stemte for forslaget. Der var stort flertal som stemte imod forslaget.

Dirigenten kunne herefter med generalforsamlingens tilslutning konstatere, at forslaget ikke blev vedtaget

b. Fire medlemmer stiller i fællesskab forslag om at bestyrelsen bemyndiges til at undersøge mulighederne for at danne et elbillaug i Digterparken og oprette det - gerne i samarbejde med interesserede elbilejere.

En af forslagsstillerne orienterede om baggrunden for forslaget og motiverede det fremsatte forslag. Ejendommen er af ældre dato, der er ingen ladestandere p.t. og der kommer løbende flere og flere elbiler. Der var ønske om at oprette et Elbillaug for de medlemmer af ejerforeningen, som ønskede parkeringspladser med elladestandere. Det blev udtrykt at elladelaugene ikke skal være en økonomisk belastning for de medlemmer som ikke ønsker at være en del af det.

Dirigenten lagde op til at forslaget kunne debatteres blandt de fremmødte medlemmer.

Bestyrelsen gav udtryk for at det var et godt forslag og initiativ, og at bestyrelsen gerne vil bakke op om at der arbejdes videre hermed. Bestyrelsen ønskede at der bliver lavet et udvalg, som kan arbejde videre med at få undersøgt mulighederne.

Et af bestyrelsesmedlemmerne oplyser at der kan trækkes el fra kablerne i vejen, som efter sigende sagten kan trække det.

Forslagsstillerne trak den del af forslaget tilbage som gik på at elbillaug skal oprettes, idet mulighederne først skal undersøges nærmere. Forslaget var dermed ændret til at der dannes et udvalg som under bestyrelsen arbejder på at få undersøgt og belyst mulighederne for etablering af elladestandere i Digterparkens Ejerforening.

Dirigenten afrundede debatten, og forslaget blev herefter sat til afstemning ved håndsoprækning.

Et enkelt medlem stemte imod forslaget. Der var blandt de resterende, et betydeligt flertal som stemte for forslaget.

Dirigenten kunne herefter med generalforsamlingens tilslutning konstatere, at forslaget var vedtaget.

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 2025 og budget for 2026, herunder bestyrelsens forslag om forhøjet bidrag til fællesudgifterne i 2025 med ca. 3,3% i forhold til 2024 og 3,2% i 2026 i forhold til 2025.

Indbetaling og hensættelse til grundfond udgør fortsat 10% af fællesudgifterne.

Udgiften til renovation var nedsat som følge af nedsat tømningssfrekvens.

Udgiften til fælles bygningsforsikring var nedsat, idet forsikringen havde været i udbud, hvorefter der blev skiftet forsikringsselskab til Gjensidige Forsikring pr. 1. januar 2025.

Den fælles bygningsforsikring dækker alt hvad en bygningsforsikring normalt vil dække, dog ikke glas og kumme i de enkelte ejerlejligheder. Medlemmerne kan selv tegne forsikring mod skade på glas og kumme via deres indboforsikring.

Medlemmerne kan altid kontakte administrator og få tilsendt kopi af gældende forsikringspolice.

Det fremlagte reviderede budget for 2025 og budget for 2026 blev herefter godkendt som nedenstående:

	BUDGET 2025	BUDGET 2026
Indtægter:		
Aconto E/F-bidrag.....	4.700.000	4.850.000
Bidrag til grundfond.....	470.000	485.000
Andre indtægter.....	30.000	51.000
Indtægter fra vaskeri.....	30.000	30.000
Indtægter i alt.....	5.230.000	5.270.000
Udgifter:		
Bidrag m.v til p-kælder		
Øvrige bidrag og udgifter.....	5.000	5.000
Forbrugsafgifter		
Grundskyld.....	16.000	16.000
El.....	180.000	190.000
Renovation.....	425.000	435.000
Forsikringer og abonnementer		
Forsikringer.....	330.000	340.000
Abonnementer.....	47.000	47.000
Vicevært/renholdelse		
Vicevært.....	601.000	615.000
Ejendomsservice, trappevask mm.....	261.000	261.000
Snerydning/vejsalt.....	60.000	60.000
Drift af maskiner	80.000	80.000
Drift af festlokale.....	7.000	7.000
Drift af fællesarealer - grønne arealer.....	65.000	65.000
Administrationshonorar		
Administrationshonorar, Sinding og Co A/S.....	335.000	335.000
Øvrige administrationsomkostninger		
Godtgørelse til bestyrelse.....	10.000	10.000
Revisor.....	28.000	29.000
Advokat, juridisk bistand.....	30.000	30.000
Ingeniør, teknisk bistand.....	90.000	90.000
Udarbejdelse af varmeregnskab.....	140.000	143.000
Mødeudgifter.....	15.000	15.000
Øvrige kontorudgifter/foreningsudgifter.....	13.000	13.000

Porto.....	1.000	1.000
Småanskaffelser u/afskrivningsgrænse.....	5.000	5.000
Gaver og repræsentation.....	1.000	1.000
Andel på varmeregnskab.....	35.000	35.000
Tab på udestående fordringer.....	10.000	10.000
Løbende vedligeholdelse		
Løbende vedligeholdelse.....	1.875.000	2.000.000
Tilskud / Ovf. Fra hovedstandsættelse.....	0	0
Hensættelser		
Hensættelse til grundfond.....	470.000	485.000
Renteudgifter		
Renteudgifter og gebyrer.....	30.000	30.000
Samlede udgifter i alt.....	5.165.000	5.353.000
Årets resultat.....	65.000	63.000

7. Valg af medlemmer til bestyrelsen samt suppleanter.

Dirigenten meddelte at Claus Wilsøe Langvig og Flemming Faaborg fratræder sine poster som bestyrelsesmedlemmer. Derudover var Mathias Fabricius-Schmidt fratrådt som suppleant. Bestyrelsesformand, Kate Hornbek, bestyrelsesmedlem Nina Naumann, og suppleant Sare Barut var alle på valg og modtog gerne genvalg/valg til bestyrelsen.

Følgende blev valgt.

Valgt til bestyrelsen:

Kate Hornbek, DHV 44, Lejl. 76 for 2 år
Sare Barut, DHV 48, lejl. 91 for 1 år
Chris Danielsen, DHV 48, lejl. 82 for 2 år

Valgt som suppleant:

Helle Stephansen, DHV 34, lejl. 208 for 2 år
Michael Brødsted, DHV 44, lejl. 73 for 2 år
Jens Birk, DHV 28, lejl 4 for 1 år

Bestyrelsen konstituerede sig på efterfølgende bestyrelsesmøde:

Formand Kate Hornbek	ejer af DHV 44, lejl. 76	(på valg i 2027)
Næstformand Bente A. Nørgaard	ejer af DHV 30, lejl. 14	(på valg i 2026)
Nina Naumann	ejer af DHV 32, lejl. 284	(på valg i 2027)
Sare Barut	ejer af DHV 48, lejl. 91	(på valg i 2026)
Chris Danielsen	ejer af DHV 48, lejl. 82	(på valg i 2027)
Suppleanter:		
Michael Brødsted	ejer af DHV 44, lejl. 73	(på valg i 2027)
Helle Stephansen	ejer af DHV 34, lejl. 208	(på valg i 2027)
Jens Birk	ejer af DHV 28, lejl 4	(på valg i 2026)

8. Valg af revisor.

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

9. Eventuelt.

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

Et medlem gjorde opmærksom på at der kan trækkes strøm fra bunden af kælderen, hvortil et af de øvrige medlemmer fortalte at der har været problemer med at have elladestandere i parkeringskældre i andre ejendomme, på grund af brandsikkerheden.

Der blev spurgt ind til status for vinduesudskiftningen, hvortil bestyrelsen forklarede at udskiftningen er en uge forsinket, men i øvrigt sker planmæssigt. Bestyrelsen har udarbejdet en tidsplan for hvornår vinduerne skal udskiftes i de enkelte lejligheder. Den samlede tidsplan bliver ikke offentliggjort men medlemmerne adviseres fire uger forinden arbejdet skal udføres i de enkelte lejligheder. Advisering sker både pr. mail og ved advisering i postkassen. Nogle medlemmer udtrykte bekymring for om fire uger var en for kort frist, særligt på grund af udlandsrejser m.v. Medlemmer som rejser en del eller har særligt behov for advisering i bedre tid kan skrive til viceværten. Enkelte medlemmer kan ikke komme med ønske om at få deres tidspunkt flyttet.

Beboerne blev opfordret til at huske at tømme deres postkasser.

Der blev spurgt til vedligeholdelse af trappetårnene på forsiden af bygningerne, hvortil bestyrelsen kunne oplyse at disse var med i bestyrelsens overvejelser og prioritering af vedligeholdelsesopgaver.

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. 20:50

Underskrift:

Dato:

Underskrives digitalt med MitID

Kim Nielsen
Dirigent

Dato:

Underskrives digitalt med MitID

Kate Hornbek
Formand

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Kate Hornbek

Bestyrelsesformand

Serienummer: ee3bad52-af20-4994-a0d4-7d327357bc8a

IP: 80.208.xxx.xxx

2025-04-07 20:35:38 UTC



Kim Rene Fraussing Nielsen

CLEMENS ADVOKATPARTNERSELSKAB CVR: 32676561

Dirigent

Serienummer: b34514a7-7bba-438e-b870-bcb3f5078f08

IP: 185.141.xxx.xxx

2025-04-08 06:01:21 UTC



Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. De underskrevne data er valideret vha. den matematiske hashværdi af det originale dokument. Alle kryptografiske beviser er indlejret i denne PDF for validering i fremtiden.

Dette dokument er forseglet med et kvalificeret elektronisk segl med brug af certifikat og tidsstempel fra en kvalificeret tillidstjenesteudbyder.

Sådan kan du verificere, at dokumentet er originalt

Når du åbner dokumentet i Adobe Reader, kan du se, at det er certificeret af **Penneo A/S**. Dette beviser, at indholdet af dokumentet er uændret siden underskriftstidspunktet. Bevis for de individuelle underskrivers digitale underskrifter er vedhæftet dokumentet.

Du kan verificere de kryptografiske beviser vha. Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringstjenester for digitale underskrifter

Beretning Ejerforeningen Digterparken 2025

Vi har i 2024 udført følgende opgaver og arbejder:

Forslaget om nye vinduer blev vedtaget med et stort flertal ved de to ekstraordinære generalforsamlinger. Det var dejligt.

Der er efterfølgende blevet holdt møder med tømrerfirmaet, Torben fra Sinding og co. og vores ejendomsassistent Steffan samt Kate fra bestyrelsen. Der vil desuden jævnligt blive afholdt byggemøder, imens udskiftningen af vinduerne foregår.

Den sidste trappe og belægningen ved blok 38 samt beton-renoveringen af blok 38 er færdiggjort.

De forkert opsatte lofter i de høje blokke vil, efter aftale med firmaet, blive korrekt opsat. Dette kommer til at ske samtidigt med vinduesudskiftningen.

Der er udskiftet hoveddøre i de lejligheder, der var hårdt ramt af slagregnen fra øst, som opstod i forbindelse med den usædvanligt voldsomme østenvind sidste år.

De vandskader, der opstod, er blevet udbedret.

Elektrikeren finder desværre fortsat ulovlige installationer både på fællesarealerne og i kældrene.

Grundet vandindtrængningen i nogle af vores udvendige elinstallationer var vi nødsaget til at klippe beplantningen ned foran blok 28 og 30. Den er heldigvis vokset hurtigt op igen.

Blok 38 bliver malet i år.

Efter nytår i år er der blevet rensat facader samt sprøjtet med algefjerner. De resterende blokke får det gjort senere i år, da der skal rekvireres en kran, så belægningen ikke bliver beskadiget.

Fælleslokaler og -arealer:

P-kælderen vil blive inddraget til opbevaring af de nye vinduer. Dette er den bedste løsning, da forsikringen kræver, at vinduerne skal være låst inde med en sikkerhedslås.

Vi håber på forståelse fra lejerne, som selvfølgelig får godtgjort deres leje i perioden.

Vi vil gerne reklamere lidt for festlokalet, da det bliver lejet for lidt ud. Det er et fint lokale, som kan lejes for 1200 kr. Fra torsdag til mandag, hvilket er billigt i forhold til sammenlignelige lokaler.

Mange beboere i Digterparken har anskaffet sig en hund. Det kan jeg godt forstå. Desværre har vi i årets løb fået henvendelser om, at hunde bliver luftet på Digterparkens arealer. Dette er, ifølge vores husorden, ikke tilladt. Man må selvfølgelig gerne gå igennem Digterparken på vej til og fra hundeluftningen.

Katte skal, såvel som hunde, holdes i snor på udearealerne.

Korttidsudlejning uden lejekontrakt gennem Airbnb og lign. er, ifølge vores vedtægter, ikke tilladt (se paragraf 20).

Økonomi:

Vi har i 2024 været nødsaget til at udsætte nogle arbejder. Det drejer sig bl.a. om belægning og kloakering ved blok 42. Denne udsættelse er pga. de mange uforudsete skader ved vandindtrængningen i de øverste lejligheder i de høje blokke. Vi forventer, at de udsatte arbejder bliver udført i løbet af 2026.

Energiforbrug:

Vi får en strafbøde hver gang vores returvand er over 40 grader varmt. Det er rigtig trælse penge at skulle betale. Steffan har derfor brugt meget tid på at finde løsninger på, hvordan det kan undgås. Der vil derfor blive monteret nye forudindstillede termostater på radiatorerne forbindelse med vinduesudskiftningen, i de høje blokke for at forbedre udnyttelsen af varmen..

Affaldshåndtering:

Der er plads til forbedring. Der bliver fortsat stillet meget affald de forkerte steder. Affald stillet til storskrald er ikke altid at betegne som storskrald. Noget kan man selv sortere i de containere, der står lige ved siden af, for eks, pap.

Afhentning af storskrald skærpes således at der ikke afhentes med grab, men skal sorteres på pladsen i forskellige fraktioner. Det resterende fejl sorterede affald må derfor hentes af en vognmand eller køres på genbrugsstationen af vores ejendomsassistent..

Afhentningen af storskrald ophører i løbet af 2025. Det betyder, at vi selv skal betale en vognmand for at hente det, eller at vores ejendomsassistent skal bruge tid på at køre på genbrugspladsen med det.

Efterladenskaber fra husdyr samt tabt affald skal naturligvis samles op og smides i de relevante affaldsspande.

Jeg vil gerne slutte med at sige tak til de øvrige medlemmer af bestyrelsen.

Vores ejendomsassistent Steffan
Jan og Torben fra Sinding Co.,
Kim fra Clemens Advokaterne.

På vegne af Digteparkens bestyrelse

Kate Hornbek