

REFERAT

Digterparkens Ejerforeningen, Åbyhøj – ordinær generalforsamling

Mødested: Fælleslokalerne, Dr. Holsts Vej 34, kld., 8230 Åbyhøj
Mødedato: 31. marts 2022, kl. 19.00
Fremmødte: Der var repræsenteret 39 af foreningens 287 lejligheder, repræsenterende 1.744 af ejendommens i alt stemmeberettigede 9.874 fordelingstal.

Øvrige deltagere:

Advokat Kim Nielsen fra Clemens Advokatpartnerselskab
Ejendomsadministrator Jan Houlberg Zepernick fra Sinding & Co.
Projektleder Torben Nielsen fra Sinding & Co.

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. Bestyrelsen stiller forslag om afholdelse af følgende nødvendige udgifter over grundfonden:
Merudgifter i f.m. udskiftning af stigestreng/vandrør: kr. 755.000
Reparation af gavl (murbindere) blok 48: kr. 200.000
Udskiftning af varmeveksler og styring af radiatorer og varme: kr. 150.000
I alt: kr. 1.105.000.
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	- ikke på valg
Bestyrelsesmedlem:	Bente A. Nørgaard	- på valg – modtager gerne genvalg
Bestyrelsesmedlem:	Claus Wilsøe Langvig	- på valg – modtager gerne genvalg
Bestyrelsesmedlem:	Astrid Marie Lauridsen	- ikke på valg
Bestyrelsesmedlem:	Flemming Faaborg	- på valg – modtager gerne genvalg
Suppleant:	Mathias Fabricius-Schmidt	- på valg
Suppleant:	Nina Naumann	- ikke på valg
Suppleant:	Sare Barut	- på valg
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 lovligt og rettidigt indvarslet og afholdt i henhold til vedtægternes bestemmelser. Som stemmetæller blev valgt Astrid M. Lauridsen og Mathias Fabricius-Schmidt. 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 2021. Årsberetningen er vedlagt dette referat.

Følgende blev herefter drøftet:

Et medlem spurgte til, retningslinjer ved udskiftning af vinduer og døre og hvorfor der er forskellige typer og farver. Bestyrelsen kunne svare, at der er 1 type som er godkendt og at såvel vinduer og terrassedøre fremover skal være hvide. Fordøre bibeholdes i grøn og lilla.

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 2021. Regnskabet viste et resultat på kr. 35.037, som var overført til hovedstandsættelse under foreningens egenkapital, der herefter pr. 31-12-2021 udgjorde kr. 1.666.255 inkl. grundfond som udgjorde kr. 1.321.331. Aktiver og passiver i alt kr. 13.055.167.

Den planlagte vedligeholdelse blev udført i 2021 lidt over det budgetterede med i alt 1.834.239.

Festlokalet havde været udlejet færre gange i forhold til tidligere, hvilket igen i 2021 skyldtes Covid-19 situationen.

Udgiften til saltning og snerydning holdes nede på et minimum ved at ejendomsassistenten selv står for denne opgave i hverdagene. Der er kun eksternt firma på til saltning og evt. snerydning i weekender.

Aktivposten "Hovedreovering (2019-2022)" dækker den ved udgangen af 2021 igangværende byggesag med udskiftning af vandrør.

Passivposten "Danske Bank, byggekredit" modsvarer aktivposten "Hovedreovering (2019-2022)".

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

Årsregnskabet blev herefter godkendt.

4. Indkomne forslag:

a. Bestyrelsen stiller forslag om afholdelse af følgende nødvendige udgifter over grundfonden:

Merudgifter i f.m. udskiftning af stigestrenge/vandrør: kr. 755.000

Reparation af gavl (murbindere) blok 48: kr. 200.000

Udskiftning af varmeveksler og styring af radiatorer og varme: kr. 150.000

I alt: kr. 1.105.000.

Dirigenten gennemgik forslaget.

Bestyrelsesformanden og projektleder Torben Nielsen redegjorde for de enkelte udgiftsposter i forslaget.

Ejendomsadministrator Jan Houlberg Zepernick supplerede med oplysninger om at merudgifterne i f.m. udskiftning af sigestrenge var kendte, idet arbejdet var udført. Fakturaer var dog endnu ikke modtaget. Varmeveksler og styring af radiatorer og varme var allerede udført og fakturaer modtaget. Generalforsamlingen skulle derfor tage stilling til om udgifterne måtte afholdes over grundfonden.

Et medlem ønskede nærmere oplysninger om prisen for reparation af gavlen på blok 48 (murbindere). Torben Nielsen kunne oplyse, at prisen var beregnet ud fra gavlens størrelse, og hvad man udefra kan se. Prisen var beregnet men ikke en fast pris, idet der vil blive faktureret efter det faktiske behov for nye murbindere.

Forslaget blev herefter sat til afstemning, hvor dirigenten med generalforsamlingens tilslutning kunne konstatere, at forslaget var vedtaget med flertal. Der var ingen som stemte imod forslaget.

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 2022 og budget for 2023, herunder bestyrelsens forslag om forhøjet bidrag til fællesudgifterne i 2022 med ca. 5% i forhold til 2021 og 4,8% i 2023 i forhold til 2022.

Forhøjelsen i 2022 var forhøjet ekstraordinært i forhold til budgettet som blev behandlet på sidste års generalforsamling.

Årsagen til den ekstraordinære forhøjelse i 2022 og forhøjelsen i 2023 var særligt de stigende priser og udgifter til fælles el, renovation og forsikring, ligesom alle byggematerialer m.v. stiger meget.

Fejlsortering af småt brandbart affald medfører en ekstra afgift på kr. 8.000 pr. gang.

Det fremlagte reviderede budget for 2022 og budget for 2023 blev herefter godkendt som nedenstående:

	BUDGET 2021	BUDGET 2022
Indtægter:		
Aconto E/F-bidrag.....	4.150.000	4.350.000
Bidrag til grundfond.....	415.000	435.000
Andre indtægter.....	70.000	70.000
Indtægter fra vaskeri.....	30.000	30.000
I alt.....	4.665.000	4.885.000
Renteindtægter.....		
Indtægter i alt.....	4.665.000	4.885.000
Udgifter:		
Bidrag m.v til p-kælder		
Øvrige bidrag og udgifter.....	7.000	7.000
Forbrugsafgifter		
Grundskyld.....	11.000	11.000
El.....	200.000	200.000
Renovation.....	250.000	250.000
Forsikringer og abonnementer		
Forsikringer.....	373.000	389.000
Abonnementer.....	40.000	35.000
Vicevært/renholdelse		
Vicevært.....	537.000	546.000
Ejendomsservice, trappevask mm.....	108.000	108.000
Snerydning/vejsalt.....	30.000	30.000
Drift af maskiner og vaskeri.....	60.000	60.000
Drift af festlokale.....	7.000	7.000
Drift af fællesarealer - grønne arealer.....	50.000	50.000

Administrationshonorar

Administrationshonorar, Sinding og Co A/S.....	288.000	292.000
--	---------	---------

Øvrige administrationsomkostninger

Godtgørelse til bestyrelse.....	10.000	10.000
Revisor.....	25.000	25.000
Advokat, juridisk bistand.....	35.000	35.000
Ingeniør, teknisk bistand.....	62.000	64.000
Udarbejdelse af varmeregnskab.....	135.000	140.000
Mødeudgifter.....	15.000	20.000
Øvrige kontorudgifter/foreningsudgifter.....	9.000	9.000
Porto.....	2.000	2.000
Småanskaffelser u/afskrivningsgrænse.....	5.000	5.000
Gaver og repræsentation.....	1.000	1.000
Andel på varmeregnskab.....	30.000	30.000
Tab på udestående fordringer.....	10.000	10.000

Løbende vedligeholdelse

Løbende vedligeholdelse.....	1.885.000	2.074.000
Tilskud / Ovf. Fra hovedstandsættelse.....	0	0

Hensættelser

Hensættelse til grundfond.....	415.000	435.000
--------------------------------	---------	---------

Renteudgifter

Renteudgifter og gebyrer.....	35.000	40.000
-------------------------------	--------	--------

Afskrivninger

Afskrivninger driftsmidler.....	30.000	0
---------------------------------	--------	---

Samlede udgifter i alt.....	4.665.000	4.885.000
------------------------------------	------------------	------------------

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
 Flemming Faaborg, DHV 36, lejl. 33 for 2 år
 Claus Wilsøe Langvig, DHV 30, lejl. 15 for 1 år

Valgt som suppleanter:

Mathias Fabricius-Schmidt, DHV 38, lejl. 62 for 2 år
 Sare Barut, DHV 48, 1. lejl. 91 for 1 år

Bestyrelsen konstituerede sig på efterfølgende bestyrelsesmøde:

Formand Kate Hornbek	ejer af DHV 44, lejl. 76	(på valg i 2023)
Næstformand Bente A. Nørgaard	ejer af DHV 30, lejl. 14	(på valg i 2024)
Claus Wilsøe Langvig	ejer af DHV 30, lejl. 15	(på valg i 2023)
Astrid Marie Lauridsen	ejer af DHV 30, lejl. 22	(på valg i 2023)
Flemming Faaborg	ejer af DHV 36, lejl. 33	(på valg i 2024)

Suppleanterne er herefter følgende:

Mathias Fabricius-Schmidt	ejer af DHV 38, lejl. 62	(på valg i 2024)
Nina Naumann	ejer af DHV 32, st. lejl. 284	(på valg i 2023)
Sare Barut	ejer af DHV 48, 1. lejl. 91	(på valg i 2023)

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.

Der var ingen emner til drøftelse.

Dirigenten og formanden takkede for fremmødet, god ro og orden og en god debat. Dirigenten hævede generalforsamlingen kl. 20.05.

Underskrift:

Dato:

2/5-22

Dato:

27/4-22



Kim Nielsen
Dirigent

Kate Hornbek
Formand

Åbyhøj den 31. marts 2022

Hermed beretningen, på vegne af bestyrelsen i Ejerforeningen Digterparken.

Vi har igen haft et år i Corona pandemiens tegn. Heldigvis kan vi nu mødes igen, uden begrænsninger og afholde vores generalforsamling, som vi skal.

Som sædvanligt deltager Jan Houlberg Zepernick. Han er Digterparkens administrator. Kim Nielsen fra Clemens advokatfirma er Digterparkens advokat, og Torben Nielsen, som har fulgt og kontrolleret, at renoveringen af Digterparkens rør er blevet udført som aftalt. Han var den, der sammen med Åbyhøj VVS. fandt defekter, som vi var nødt til at udbedre. Jeg vil gerne igen takke ejere, lejere, smede, Torben samt Steffan for at det arbejde, der skulle laves i lejlighederne, blev udført stort set uden problemer.

Renoveringen er nu afsluttet. Alle ejere har modtaget brev fra Jan fra Sinding og co. Vedrørende de muligheder, I har for at betale jeres del af lånet til banken. Det er dejligt, at mange af jer allerede har gjort dette.

Jeg har efterhånden siddet i bestyrelsen i nogle år. Der har i årenes løb været mange forskellige opgaver at håndtere, både planlagte og uforudsete. Det er ofte vanskeligt at få økonomien til at hænge sammen, da det tydeligt mærkes, at det er nogle gamle bygninger, vi bor i. Vi fik heldigvis oprettet grundfonden for nogle år siden. Det var godt, for vi har allerede nu haft stor gavn af at kunne bruge nogle af vores midler i den til nogle af de mange uforudsete og dyre opgaver, vi har haft (eksempelvis trapper i blok 48 og 50).

Vi beder igen i år generalforsamlingen om lov til at bruge penge fra fonden til bl.a. at udskifte murbindere i gavlene på de lave blokke. Ved efterårets rundering kunne vores byggesagkyndige konstatere, at gavlmurene havde rykket sig, da vi fik det undersøgt viste det sig, at mange af murbinderne var knækkede. Det vil være umuligt at dække via driften, da vi, grundet førnævnte udgifter, har et underskud på vores byggelån på 755.000 kr.

Alternativet vil være, at vi må udskrive en ekstra regning til jer ejere. Det vil vi helst undgå. Det var jo også en af grundene til, vi oprettede grundfonden i sin tid.

Digterparken har fået udskiftet batterier på alle målere. Det skal gøres hvert 10. år. Tecem fik, med hjælp fra Steffan, lavet aftaler med jer alle, så deres medarbejder ikke mødte op forgæves. Vores ejendomsassistent, jeg selv og den øvrige bestyrelse får ofte spørgsmål fra jer ejere. I kan ikke forstå, hvorfor I ikke får udskiftet jeres vinduer. Desværre er pengene ikke til det.

Bestyrelsen budgetterer hvert år med et beløb til udskiftning af enkelte vinduespartier samt reparationer.

Vores ejendomsassistent, Steffan, har en venteliste, som I kan blive skrevet på. De vinduer, der er i dårligst stand, bliver udskiftet først. Det er vores tømrer, der besigtiger og afgør hvilke vinduer, der trænger mest til udskiftning.

I må naturligvis gerne selv skifte jeres vinduer. Det har mange allerede gjort. Hvis I ønsker selv at udskifte jeres vinduer, skal det gøres efter aftale med bestyrelsen og vores ejendomsassistent, Steffan. Han har mål, farvekode og type på vinduer og døre.

Vi udskifter løbende vores belysning i kældre og på udearealet. Dette sparer energi og giver bedre lys, så vi alle trygt kan færdes i Digterparkens område, når det er mørkt.

Vi får med jævne mellemrum rensset vores kloaker, så vi forhåbentlig undgår at få vand i vores kældre. Der bliver drænet og sat pumper op på de steder, der ikke er drænet, når vi opdager det. Dermed skulle alt med tiden være lavet efter gældende lovgivning og krav. Vi kommer forhåbentlig snart i mål på det område.

Vi får løbende renoveret og malet Digterparkens beton. Det er vigtigt at udbedre skader, og det gør også, at Digterparken fremstår pæn, hvilket jo er jo dejligt.

I de høje blokke er Digterparken plaget af vandskader fra skjulte rør i køkken og bad. Da vores bygninger er over 50 år gamle, dækker forsikringen ikke meget af skaden. Det er en god grund til at skifte rørene, hvis I er i gang med at renovere de omtalte rum. Vandskaderne går ofte ud over underboen, som kan have store gener af disse skader. Samtidig bruger Steffan meget tid på at hjælpe de implicerede parter med udbedring af skaden, anmeldelse til forsikringsselskabet samt at rekvirere håndværkere osv. Som ejer skal man betale selvrisiko samt det beløb, forsikringen ikke betaler.

Bestyrelsen har siden generalforsamlingen sidste år undersøgt muligheden for opsættelse af lade standere til El biler i Digterparken. Vores el kapacitet samt omkostningerne til dette gør at lade standere på nuværende tidspunkt ikke er en mulighed.

Mange er ikke klar over, at Digterparken ikke har en kumme- og glas forsikring. Man kan som ejer selv tegne en sådan for et lille beløb via sit eget forsikringsselskab.

Vi anbefaler altid, at I læser Digterparkens husorden og vedtægter.

Husorden og vedtægter findes på Digterparkens hjemmeside. Det er muligt, at bestille et eksemplar hos ejendomsassistenten, hvis I ikke har mulighed for at printe et ud selv.

Der er stadigvæk problemer med sortering af affald i de korrekte spande. Affald må ikke stå udenfor dørene, hverken i de lave eller høje blokke. Dette tiltrækker rotter, som vi jo desværre allerede er plaget af i Digterparken.

Flyttekasser og andre store stykker pap skal i den blå container. Møbler og lignende stilles til storskrald.

Materialer fra renovering og ombygning (byggeaffald), skal I selv sørge for at få fjernet.

Steffan har travlt. Han er en stor hjælp for jer ejere og for bestyrelsen. Vi får heldigvis mange positive tilkendegivelser for hans arbejde. Desværre er der nogle ejere, som ikke er opmærksomme på, at en stor del af Steffans arbejde består i andet end at arbejde i vores udeareal. Han skal bl.a. hente materialer, planlægge, aftale og følge de arbejder, håndværkerne har udført til dørs. Sammen med bestyrelsen kontrollerer han fakturaer, så vi kun betaler for det arbejde, der er udført. Han laver mange små reparationer, fejer fælles arealer samt sørger for at der bliver hentet skrald. Det har Steffan brugt meget tid på det sidste års tid, da det alt for ofte sker, at skraldefirmaet "glemmer" at komme eller ikke tømmer og stiller spandende på plads. Steffan møder ofte ind på tider udenfor normal arbejdstid, bl.a. i forbindelse med skraldespandstømninger, manglende strøm, vandskader, sne osv. Det er til stor gavn for os alle, og det sparer os for udkald af håndværkere udenfor normal arbejdstid.

Steffan har også sparet os ejere for en del udgifter, fordi han blandt andet læser målere af. De blev tidligere aflæst af et firma. Det betyder samtidigt, at han meget hurtigt opdager, hvis der er store udsving i forbruget.

I bedes I venligst tage effekter ind fra græsplænerne om aftenen. Det tager tid for Steffan, når han skal fjerne det undervejs i sit arbejde.

Jeg vil også bede jer om at tage cigaretskoder og andet affald med til skraldespandene. Det ser ikke pænt ud, og er ikke godt for miljøet, når det ligger og flyder på fliser og græs.

Svalegangene er brand- og redningsveje. Derfor skal de holdes frie, så de kan bruges til det formål. Ved de lave blokke skal krukke og lignende stå indenfor indgangsristen.

Cykler skal stilles i cykelstativerne.

Vi er godt klar over, at vores belægning trænger til udskiftning mange steder. Desværre er pengene ikke til det.

Vi har fået sået vilde blomster i et stort område foran de forreste blokke. Det så pænt ud til langt hen i efteråret. De træer, som af forskellige grunde er blevet fældet, er de fleste steder blevet udskiftet med lavere beplantning. Det betyder, at vi ikke skal betale for at få bevoksningen beskåret. Samtidig undgår vi skygge på betonen, så denne ikke misfarves.

Vi har, som flere af jer sikkert har bemærket, problemer med at få vores udløbstemperatur på vand ned på de grader, som Energi varme tillader. Det skyldes blandt andet radiatorer i de små lejligheder. Vi vil anbefale, at I får dem afmonteret eller finder en anden løsning, når der renoveres badeværelse. Heldigvis har flere af jer allerede fået gjort dette.

Jan har på bestyrelsens vegne indledt en dialog med børnehaven og Aarhus kommune, da børnehaven også har problemer med at få udløbstemperaturen ned på det tilladte. Til orientering får børnehaven vand og varme fra Digterparkens forsyningsledning.

Vi forsøger efter bedste evne at løse de problemer, der opstår. Vi kan heldigvis altid vende spørgsmål og opgaver med Sinding og Co. Det betyder, at vi bruger jeres penge bedst muligt. Til sidst vil jeg takke Jan fra Sinding for et godt samarbejde. Jan er altid parat til at hjælpe med både stort og småt, eller et godt råd, når vi i bestyrelsen har brug for det.

Tak til vores rådgivende ingeniør, Flemming. En stor tak til Torben, som har været den tilsynsførende under tag- og rør-renoveringen. Han har været en stor hjælp og støtte for os i bestyrelsen. Tak til Kim, vores advokat, som altid er parat til at hjælpe os med det juridiske.

En stor tak til Steffan, som igennem hele renoveringsperioden har gjort et stort arbejde for at få det til at foregå så problemfrit som muligt for ejere og lejere i Digterparken.

En stor tak til de øvrige bestyrelsesmedlemmer. Der har igen i år været meget at se til. Vi håber, at vi snart går roligere tider i møde uden for mange uforudsete opgaver.

Til jer ejere; Tak for jeres fremmøde i dag. Jeg håber, vi kommer godt igennem generalforsamlingen, og at vi får taget nogle gode beslutninger, så Digterparken fortsat er et pænt, trygt og godt sted at bo.

På vegne af bestyrelsen
Kate Hornbek