

REFERAT

Digterparken Ejerforeningen, Åbyhøj – ordinær generalforsamling

Mødested: Fælleslokalerne, Dr. Holsts Vej 34, kld., 8230 Åbyhøj
Mødedato: 20. marts 2019, kl. 19.00
Fremmødte: Der var repræsenteret 69 af foreningens 287 lejligheder, repræsenterende 3.333 af ejendommens i alt stemmeberettigede 9.649 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 169, 170, 172, 182, 206, 217, 227, 235 og 239 med i alt 225 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.
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 Ellen Birgitte Hornstrup Hansen og Thomas Heide.

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 2018. Årsberetningen er vedlagt dette referat.

Følgende blev herefter drøftet:

Et medlem spurgte til tilstand og pris for reovering af tage på de lave bygninger. Formanden kunne svare at disse er i væsentlig bedre stand og slet ikke så dårlige som tagbelægningerne på de høje blokke. Tagene på de lave bygninger kan tages stykvis over den almindelige vedligeholdelse.

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 2018. Regnskabet viste et resultat på kr. 34.827, som var overført til hoveddistandsættelse under foreningens egenkapital, der herefter pr. 31-12-2018 udgjorde kr. 1.672.635 inkl. grundfond som udgjorde kr. 1.267.145. Aktiver og passiver i alt kr. 2.640.380.

Den planlagte vedligeholdelse blev udført i 2018 næsten som budgetteret med i alt 1.394.951. Bygningsforsikring var faldet i forhold til året tidligere og budgettet idet forsikringen ikke længere dækker glas, kumme og sanitet i de enkelte ejerlejligheder. De enkelte medlemmer har selv mulighed for at tegne forsikring herfor.

Udgiften til saltning og snerydning havde i 2018 overskredet det budgetterede med mere end 100%. Snerydning og saltning foretages på de store områder af et eksternt firma.

Som følge af GDPR / Persondatalovgivning havde der været ekstraordinære udgifter forbundet hermed. Udgiften til advokatbistand var i 2018 påvirket af flere sager, hvor det havde været nødvendigt med advokatbistand.

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

Varmeregnskabet var under udarbejdelse og forventedes udsendt indenfor kort tid. På grund af midlertidig takstnedsættelse i 2018 som følge af opsparat formue/overskud ved fjernvarmeværket vil flere medlemmer få tilbagebetalinger for varme i 2018.

Der fremkom enkelte afklarende spørgsmål til årsregnskabet.

Årsregnskabet blev herefter enstemmigt godkendt.

4. Indkomne forslag:

a. Bestyrelsen stiller forslag om, at generalforsamlingen vedtager at udskifte samtlige ældre varmt- og koldtvandsrør, opsætning af vandmålere med fjernaflæsning i henhold til gældende lovgivning samt renovere tage på de høje blokke - indenfor en samlet budgetramme på max. 11 mill. kr. inkl. moms. Bestyrelsen stiller forslag om, at generalforsamlingen vedtager at finansiere dette projekt ved at optage et fælleslån på 11 mill. kr. og med en løbetid på 10 år hos foreningens pengeinstitut Danske Bank. Vedtagelse af forslaget vil omfatte forhøjelse af bidrag til fællesudgifterne, der dækker låneydelsen. Hæftelsesformen er personlig prorata. De nærmere vilkår for lånet, herunder ydelserne, sikkerhed for lånet og hæftelse fremgår at det vedlagte materiale/materiale tilgængeligt på generalforsamlingen.

Bestyrelsesmedlem Claus Wilsøe Langvig redegjorde for forslaget, herunder bestyrelsens overvejelser og baggrunden for forslaget.

Administrator Jan Houlberg Zepernick og bestyrelsen gennemgik FAQ og svar.

Er der hjemtaget flere tilbud på VVS / Tag?

SVAR: Ja der er hjemtaget 2 tilbud. Der er også forsøgt at få flere tilbud hjem, men flere VVS-installatører har ikke vendt tilbage eller har ikke haft kapacitet til at give tilbud.

Er der udgifter som den enkelte ejer selv kommer til at stå med?

SVAR: Det vil alt andet lige være nødvendigt at bore/skære ca. 2 huller i kassen ind til rørene i hver ejerlejlighed. Reparation af disse huller skal den enkelte ejerlejlighedsejer muligvis selv stå for. Der var lidt usikkerhed om dette var indeholdt i tilbuddet.

Hvorfor er der ikke sparet op hertil?

SVAR: Der har ikke været beslutning om grundfond før dette blev vedtaget for nogle år siden.

Hvorfor fordeling efter fordelingstal og ikke ligeligt?

SVAR: Dette foreskriver vedtægterne og ejerlejlighedsloven.

Bliver der byggesagsstyring?

SVAR: Ja

Er der indhentet tilbud på flere fælleslån?

SVAR: Bestyrelsen har forhørt sig i andre pengeinstitutter men har ikke modtaget bedre tilbud.

Hvorfor Danske Bank?

SVAR: Det er foreningen nuværende pengeinstitut og samtidig derfra man fik et tilbud.

Kan man indfri sin andel med det samme?

SVAR: Ja man kan indfri sin andel inden optagelse af det egentlige fælleslån. Der vil ikke være gebyrer forbundet hermed.

Kan man indfri sin andel på et senere tidspunkt?

SVAR: Ja man kan indfri sin andel når som helst mod et gebyr til banken på p.t. kr. 1.000 og et gebyr til administration på p.t. kr. 1.000.

Hvad sparer man ved at indfri sin andel?

SVAR: Hvis man indfrier sin andel af fælleslånet skal man slet ikke betale til dette, hvorfor man "sparer" et beløb svarende til ydelsen for den respektive ejerlejlighed.

Hvordan hæfter man og kan man komme ud af den solidariske hæftelse?

SVAR: Først hæfter foreningen med sin formue. Herefter hæfter de medlemmer som har andel i lånet personligt prorata. Hvis der herefter fortsat er en restgæld på lånet, så vil alle foreningens medlemmer hæfte personligt solidarisk herfor. Man kan ikke komme ud af denne solidariske hæftelse så længe man er medlem. Ved salg overgår hæftelsen til det nye medlem (køber).

Følgende blev drøftet i forbindelse med behandling af forslaget:

Bestyrelsen blev opfordret til at forsøge at forhandle renten ned med ¼ procentpoint.

Bestyrelsen kunne ikke oplyse den præcise tidshorisont for arbejdet, men VVS-installatøren har kapacitet til at gå i gang i løbet nogle måneder.

Bestyrelsen havde haft kontaktet flere VVS-installatører. De 2 modtagne tilbud var næsten ens beløbsmæssigt, men med forskellige forudsætninger og vilkår. Bestyrelsen har valgt det tilbud de vurderer samlet set er bedst. Bestyrelsen har samtidig stor tillid til Åbyhøj VVS, som samtidig kender ejendommen og ejendommens installationer.

Kobberrør/rørføringer inde i de enkelte ejerlejligheder skiftes ikke som en del af dette forslag. Det kan blive nødvendigt for det enkelte medlem at skifte egne rør for at få den fulde værdi (vandtryk) af nye stigrør.

Bestyrelsen kunne ikke svare på, hvorvidt jordledning(er) var indeholdt i det modtagne tilbud.

Bestyrelsen ville undersøge dette.

Nogle medlemmer opfordrede til at hjemtage tilbud at vestjyske VVS-installatører, som kunne være billigere.

Nogle medlemmer mente at højkonjunktur kunne være årsag til at flere VVS-installatører ikke kunne give tilbud og at priserne evt. samtidig er høje p.t.

Salg af byggeret til ovenpå eksisterende bygninger blev drøftet. Det var meget usikkert om der ville være økonomi i dette og om det dermed ville være interessant.

Det kunne ikke oplyses præcist hvor mange kvadratmeter tag som vil blive skiftet. Det vil være tagene på de høje blokke.

Grundfondens midler bliver stående til andre vedligeholdelsesopgaver på ejendommen.

Hvis opgaven i stedet blev udført som løbende vedligeholdelse over f.eks. 6 år mod et øget bidrag ville det blive svært at sælge i den mellemliggende periode.

Nogle medlemmer ville gerne have set de indhentede tilbud og ville gerne have haft disse tilsendt sammen med indkaldelsen.

Et medlem oplyste om en situation i en anden ejerforening hvor medlemmet også ejede nogle ejerlejligheder. Forsikringssselskabet opsagde forsikringen hvorved hver enkelt ejer hæftede for evt. skader og følgeskader.

Bestyrelsen påpegede at der er lovkrav om vandmålere, hvor den nuværende midlertidige dispensation udløber om et par år.

Flere i forsamlingen ytrede ønske om en fagperson som kan forklare processen. Bestyrelsen lovede at undersøge om VVS-installatøren kan deltage i ekstraordinær generalforsamling.

Forslaget blev herefter sat til afstemning med følgende resultat:

For stemte:	fordelingstal	3.071
Imod stemte:	fordelingstal	237
Blanke stemte:	fordelingstal	0
I alt:	fordelingstal	3.308

Dirigenten kunne herefter med generalforsamlingens tilslutning konstatere, at forslaget var vedtaget med mere end 2/3 af det repræsenterede fordelingstal. Det blev oplyst, at der derfor indkaldes til ekstraordinær generalforsamling mandag den 1. april 2019, hvor forslaget kan vedtages med 2/3 af de afgivne stemmer uden hensyn til, hvor mange der giver møde.

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 2019 og budget for 2020, herunder bestyrelsens forslag om forhøjet bidrag til fællesudgifterne i 2020 med ca. 7% i forhold til 2019.

Der fremkom enkelte afklarende spørgsmål fra forsamlingen.

Det fremlagte reviderede budget for 2019 og budget for 2020 blev herefter godkendt som nedenstående:

	BUDGET 2019	BUDGET 2020
Indtægter:		
Aconto E/F-bidrag.....	3.550.000	3.800.000
Bidrag til grundfond.....	355.000	380.000
Andre indtægter.....	56.000	62.000
Overskud og salg af antenneanlæg.....	0	0
I alt.....	3.961.000	4.242.000
Renteindtægter.....		
Indtægter i alt.....	3.961.000	4.242.000

Udgifter:

Bidrag m.v til p-kælder

Øvrige bidrag og udgifter..... 7.000 7.000

Forbrugsafgifter

Grundskyld..... 10.000 10.000

El..... 130.000 135.000

Renovation..... 195.000 195.000

Forsikringer og abonnementer

Forsikringer..... 314.000 321.000

Abonnementer..... 33.000 34.000

Vicevært/renholdelse

Vicevært..... 501.000 521.000

Ejendomsservice, trappevask mm..... 110.000 110.000

Snerydning/vejsalt..... 50.000 50.000

Drift af maskiner og vaskeri..... 28.000 34.000

Drift af festlokale..... 5.000 5.000

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

Administrationshonorar

Administrationshonorar, Sinding og Co A/S..... 272.000 277.000

Øvrige administrationsomkostninger

Godtgørelse til bestyrelse..... 10.000 10.000

Revisor..... 25.000 25.000

Advokat, juridisk bistand..... 30.000 35.000

Ingeniør, teknisk bistand..... 62.000 62.000

Udarbejdelse af varmeregnskab..... 122.000 124.000

Mødeudgifter..... 20.000 20.000

Øvrige kontorudgifter/foreningsudgifter..... 7.000 7.000

Porto..... 2.000 2.000

Småanskaffelser u/afskrivningsgrænse..... 5.000 5.000

Gaver og repræsentation..... 1.000 1.000

Andel på varmeregnskab..... 20.000 20.000

Tab på udestående fordringer..... 10.000 10.000

Løbende vedligeholdelse

Løbende vedligeholdelse..... 1.541.000 1.746.000

Tilskud / Ovf. Fra hoveddistandsættelse..... 0 0

Hensættelser

Hensættelse til grundfond.....	355.000	380.000
Renteudgifter		
Renteudgifter og gebyrer.....	20.000	20.000
Afskrivninger		
Afskrivninger driftsmidler.....	36.000	36.000
Samlede udgifter i alt.....	3.961.000	4.242.000
Årets resultat.....	0	0

7. Valg af medlemmer til bestyrelsen samt suppleanter.

Følgende blev valgt.

Valgt til bestyrelsen:

Kate Hornbek, DHV 44, lejl. 76 for 2 år.
 Astrid Marie Lauridsen, DHV 30, lejl. 22 for 2 år
 Ellen Birgitte Hornstrup Hansen, DHV 34, lejl. 149 for 1 år

Valgt som suppleanter:

Flemming Faaborg, DHV 36, lejl. 33 for 2 år

Bestyrelsen konstituerede sig på efterfølgende bestyrelsesmøde den 20-03-2019 således:

Formand Kate Hornbek	ejer af DHV 44, lejl. 76	(på valg i 2021)
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 2021)
Ellen Birgitte Hornstrup Hansen	ejer af DHV 34, lejl. 149	(på valg i 2021)

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 2021)
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:

Et medlem opfordrede bestyrelsen til at arbejde på at få glas, kumme og sanitet i de enkelte ejerlejligheder ind under bygningsforsikringen igen. Bestyrelsen kunne oplyse, at det ikke var dette som de vil bruge kræfter på i den kommende periode.

Bestyrelsen kunne oplyse, at der vil blive sendt brev til ejeren af pizzeriaet om at fjerne eller udskifte markise, som p.t. hænger i laser.

Der er tegnet forsikring for maskiner, også for viceværtens kørsel i foreningens maskiner på offentlig vej.

Bestyrelse, dirigent og administrator kunne oplyse at deadline for at fremsætte forslag til behandling på den ordinære generalforsamling er hvert år senest 15. februar jf. vedtægterne. Bestyrelsen offentliggør dato for den ordinære generalforsamling på foreningen hjemmeside, gerne flere måneder i forvejen.

Et flisebelagt område er p.t. afspærret på grund af meget dårlige fliser med deraf følgende fare for at falde.

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. 21.45.

Underskrift:

Dato: 3/5-19



Kim Nielsen
Dirigent

Dato: 23/4 - 2018



Kate Hornbek
Formand

Åbyhøj den 20. marts 2019

Hermed beretningen, på vegne af bestyrelsen i Ejerforeningen Digterparken.

Bestyrelsen har, igen i år, haft mange opgaver.

Jeg har efterhånden siddet i bestyrelsen en del år. Siden jeg blev valgt til formand, har jeg gjort mig mange tanker om, hvordan vi kan få pengene til at slå til og ikke brandslukke, som vi desværre alt for ofte er nødt til, da pengene ikke har været der, til at gøre det på andre måder.

Jeg har også, gjort mig mange tanker om, at Digterparken skal blive ved med at være et sted, hvor man har lyst til at købe en lejlighed. Digterparken skal være et trygt sted, hvor vi passer på hinanden.

Derfor har vi blandt andet igennem de seneste år fået lavet brik- låsesystemet til alles fælles indgangsdøre i Digterparken. Dette har medvirket til, at vi stort set ikke har besøg af uvedkommende i opgange og kældergange mere.

Vi har tilmeldt os Nabohjælp efter anbefaling og samtaler med politiet samt socialforvaltningen. Skiltene har været oppe et stykke tid. Desværre har Post Nord besværliggjort leveringen af materialet til ejere og lejere, fordi posten ikke bliver omdelt.

I får materialet omdelt, når vi har modtaget det fra Post Nord.

Vi har fået sat mere lys op udenfor. Det er vi ikke helt i mål med, men næsten.

Vi har fået rensset, repareret og hævet kloarkerne i Digterparken. Dette var meget tiltrængt, da der mange steder var rødder der stoppede gennemstrømningen af vand. Vi opdagede i den sammenhæng, at der aldrig var blevet drænet i bunden af viadukten. Derfor har vi nu fået drænet samt sat den pumpe på, der ifølge loven skal være der.

Vi har fået renoveret betonbelægningen på svalegangene. Dette var tiltrængt, da der var tegn på gennembrud til armeringen. De sidste 2 etaper påbegyndes her i foråret.

Digterparken er meget plaget af vandskader. Det går ofte ud over underboen, som kan have store gener af disse skader.

Samtidig bruger Steffan, vores vicevært, megen tid på at hjælpe de implicerede parter med udbedring af skaden samt anmeldelse til forsikringsselskabet, at rekvirere håndværkere osv.

Jeg vil her lige indskyde, at I som ejere skal betale selvrisiko samt det beløb, forsikringen ikke betaler. Dette er ikke noget nyt, men vi har fået mange nye ejere de sidste år, som ikke altid har været opmærksomme på dette.

Vi anbefaler altid, at I læser Digterparkens husorden og vedtægter. Husorden og vedtægter findes på Digterparkens hjemmeside.

Det er også muligt at bestille et eksemplar hos viceværten.

Rør og faldstammer trænger til renovering. Vi bruger størstedelen af det disponible beløb, til vedligehold af dette. Det er blandt andet også derfor, at vores forsikring har været stigende de seneste år.

Derfor prioriterede vi sidste år at påbegynde renovering af rør i blok 44. Den ville umiddelbart være den billigste at begynde med, da flere ejere selv havde renoveret rør i deres lejligheder.

Vi har en dispensation på at få sat separate målere på alle lejligheder (bekendtgørelse 565). Denne dispensation udløber i 2021, så derfor er vi nødt til at finde en måde, at få økonomi til opgaven. Dette er vel heller ikke nogen luksus, når rørene er næsten 50 år gamle. Samtidig vil det være en gevinst for os alle, at vi kun skal betale for vores eget forbrug af vand.

Vi har fået vurderet tagenes tilstand. Tagene på de høje blokke kan max holde et par år. De lave blokke har lidt flere år at give af.

Vi har derfor, som I kan se på dagsorden, et forslag til hvordan vi kan få de tunge poster væk, som rør og tage jo er. Dette vil give os og kommende bestyrelser mulighed for at bruge penge på blandt andet fliser, som vi ved, trænger rigtig meget til at udskiftes. Det ville være dejligt at kunne skifte en sektion hvert år.

Med hensyn til vinduer, så har bestyrelsen indset, at der ikke bliver penge til at skifte alle vinduespartier. De vinduespartier, der trænger mest, bliver skiftet først. Ejere kan lade sig skrive på listen hos viceværtten. Vinduerne vil derefter blive tjekket af vicevært og evt. tømrer.

Der er heldigvis en del ejere, som har skiftet vinduespartierne i deres lejlighed for egen regning. Det er vi glade for, så tak for det! I kan få reglerne for udskiftning hos viceværtten.

Vi har i den sammenhæng besluttet, at vinduerne kan bestilles i grå, da det sparer både jer og os for et opstarts gebyr hos leverandøren.

Der er stadigvæk nogle problemer med at sortere affaldet i de rigtige spande. Affald må ikke stå udenfor dørene, hverken i de lave eller høje blokke. Dette tiltrækker rotter, som vi jo desværre ved findes her.

Flyttekasser og andre store stykker pap skal i de blå containere. Møbler og lignende stilles til storskrald.

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

Steffan, vores vicevært, har travlt. Han er en stor hjælp for ejere og 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 hans arbejde består af andet end arbejdet i vores udeareal. Han skal bl.a. hente materialer, planlægge, aftale og følge arbejder håndværkerne har udført. Han laver små reparationer, fejer kældergange, sørger for at der bliver hentet skrald. Dette han har 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.

Viceværtten møder ofte ind på tider udenfor normal arbejdstid, bl.a. i forbindelse med tømninger, manglende strøm, vand osv.

Steffan har sparet os ejere for en del penge ved at han blandt andet selv læser målere af, de blev tidligere aflæst af et firma. Det betyder, at han vil opdage meget hurtigt, hvis der er store udsving i forbruget.

I bedes venligst tage effekter ind fra græsplænerne om aftenen. Det vil være en stor hjælp, når der skal slås græs.

Samtidig vil jeg bede jer om at tage cigaretskodder og andet affald med til skraldespanden. Det ser ikke pænt ud, og er ikke godt for miljøet, når det ligger og flyder.

Svalegangene er også brand- og redningsveje. Derfor skal de holdes frie så de kan bruges til dette formål.

Ved de lave blokke skal krukker og lignende stå indenfor indgangsristen.

Til sidst vil jeg takke Jan fra Sinding og co. for et godt samarbejde.

Tak til vores rådgivende ingeniør Børge.

Tak til Kim, vores advokat.

Tak til Steffan, vores vicevært, som igennem året har været en god sparringspartner for bestyrelsen.

Og ikke mindst tak til de øvrige bestyrelsesmedlemmer. De har igen i år lavet et stort arbejde. Der har været meget at se til.

Vi prøver at klare de opståede problemer efter bedste evne. Vi arbejder godt sammen, og alle er parate til at tage sin tørn. At være formand i sådan en bestyrelse er en fornøjelse.

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

På vegne af bestyrelsen

Kate Hornbek