

REFERAT

Digterparkens Ejerforeningen, Åbyhøj – ordinær generalforsamling

Mødested: Fælleslokalerne, Dr. Holsts Vej 34, kld., 8230 Åbyhøj
Mødedato: 28. marts 2023, kl. 19.00
Fremmødte: Der var repræsenteret 36 af foreningens 287 lejligheder, repræsenterende 1.701 af ejendommens i alt stemmeberettigede 9.874 fordelingstal.

Øvrige deltagere:

Advokat Kim Nielsen fra CLEMENS Advokatpartnerselskab
Ejendomsadministrator Jan Houlberg Zepernick 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. Et medlem foreslår yderligere indbetaling af bidrag til grundfonden
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 gerne genvalg
Bestyrelsesmedlem:	Astrid Marie Lauridsen	- på valg – modtager gerne genvalg
Bestyrelsesmedlem:	Flemming Faaborg	- ikke på valg
Suppleant:	Mathias Fabricius-Schmidt	- ikke på valg
Suppleant:	Nina Naumann	- på valg – modtager gerne genvalg
Suppleant:	Sare Barut	- 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 lovligt og rettidigt indvarslet og afholdt i henhold til vedtægternes bestemmelser.

Som stemmetæller blev valgt Kristina Lauridsen og Cecilie R. Bundgaard.

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 2022. Årsberetningen er vedlagt dette referat.

Følgende blev herefter drøftet:

Jan Houlberg Zepernick fra Sinding & Co. oplyste, at han ved forespørgsel til udlejningskontrakt vil oplyse om gældende vilkår/krav fra foreningen side samt sende link til gældende typeformular A, 10. udgave.

Et medlem spurgte til vedligeholdelse af trapper ved blok 36+38 og 48+50, hvortil formanden kunne oplyse, at de trapper som trænger mest blive istandsat først.

Der var ikke yderligere spørgsmål.

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 2022. Regnskabet viste et resultat på kr. -91.578, som var overført til hovedstandsættelse under foreningens egenkapital, der herefter pr. 31-12-2022 udgjorde kr. 762.968 inkl. grundfond som udgjorde kr. 509.622. Aktiver og passiver i alt kr. 8.365.903.

Opgørelse af fælleslån side 17-26, havde jf. revisionspåtegning og som aftalt med revisor ikke været underlagt revision.

Årets underskud på 91.578 var tilfredsstillende set i forhold til foreningens samlede budget.

Udgiften til fælles elforbrug var steget væsentligt på grund af de stigende priser.

Den planlagte vedligeholdelse blev udført i 2022 meget tæt på det budgetterede med i alt 1.899.527.

Festlokalet havde kun været udlejet tre gange i løbet af året, hvilket var færre gange i forhold til tidligere år.

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.

Afskrivninger på driftsmidler var foretaget for sidste gang i 2022, idet driftsmidlerne nu var fuldt afskrevne.

Aktivposten "Tilgodehavende vedr. hovedreovering (2019-2022)" dækker det ved udgangen af 2022 tilgodehavende beløb hos ejerne modsvarende fælleslånet.

Passivposten "Danske Bank, fælleslån" modsvarer aktivposten "Tilgodehavende vedr. hovedreovering (2019-2022)", på nær en enkelt indfrielse som blev indbetalt af medlemmet sidst på i 2022 men først modregnet på lånet i starten af 2023.

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

Opgørelse af fælleslån side 17-16 viser bl.a. hvert enkelt medlems renteudgifter i 2022. Medlemmerne skal selv indberette disse renteudgifter til skatteforvaltningen.

Et medlem ønskede ikke at oplysninger om afdrag/indfrielse og restgæld skal fremgå af regnskabet, idet medlemmet mente at disse oplysninger er irrelevant for andre. Dette blev taget til efterretning.

Årsregnskabet blev herefter godkendt.

4. Indkomne forslag:

a. Et medlem foreslår yderligere indbetaling af bidrag til grundfonden.

Dirigenten gennemgik forslaget og forslagsstiller orienterede om baggrunden for sit forslag.

Jan Houlberg Zepernick fra Sinding & Co. gennemgik beregning m.v. Bidrag til grundfonden kunne maksimalt hæves til 15% af fællesudgifter jf. vedtægterne og fordelingen skal være efter fordelingstal.

Forslaget blev drøftet.

Forslagsstiller accepterede at en øget indbetaling af bidrag til grundfonden ikke kan øremærkes en bestemt vedligeholdelsesopgave.

Der var ikke en fælles holdning til forslaget i bestyrelsen.

Forslaget blev herefter sat til skriftlig afstemning med følgende resultat:

For/Ja: 732

Imod/Nej: 969

Dirigenten kunne herefter med generalforsamlingens tilslutning kunne konstatere, at forslaget ikke var vedtaget, hvorfor indbetalingen til grundfonden vil fortsætte med de nuværende 10% af fællesudgifterne.

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 2023 og budget for 2024, herunder bestyrelsens forslag om forhøjet bidrag til fællesudgifterne i 2023 med ca. 4,8% i forhold til 2022 og 4,6% i 2024 i forhold til 2023.

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

Udgiften til renovation stiger væsentligt i 2023.

Der budgetteres med uændret forsikringspræmie såvel i 2023 som i 2024, men bestyrelsen håber på et fald som følge af de udskiftede vandrør, hvilket gerne skal medvirke til en væsentlig bedre skadestatistik.

Der budgetteres ikke længere med renteudgifter af indestående i banken.

Der budgetteres ikke længere med afskrivninger idet driftsmidlerne er fuldt ud afskrevne.

Det fremlagte reviderede budget for 2023 og budget for 2024 blev herefter godkendt som nedenstående:

	BUDGET 2023	BUDGET 2024
Indtægter:		
Aconto E/F-bidrag.....	4.350.000	4.550.000
Bidrag til grundfond.....	435.000	455.000
Andre indtægter.....	70.000	70.000
Indtægter fra vaskeri.....	20.000	20.000
I alt.....	4.875.000	5.095.000
Renteindtægter.....		
Indtægter i alt.....	4.875.000	5.095.000

Udgifter:

Bidrag m.v til p-kælder

Øvrige bidrag og udgifter.....	10.000	10.000
--------------------------------	--------	--------

Forbrugsafgifter

Grundskyld.....	11.000	11.000
-----------------	--------	--------

El.....	250.000	250.000
---------	---------	---------

Renovation.....	324.000	330.000
-----------------	---------	---------

Forsikringer og abonnementer

Forsikringer.....	374.000	374.000
Abonnementer.....	38.000	38.000
Vicevært/renholdelse		
Vicevært.....	551.000	559.000
Ejendomsservice, trappevask mm.....	137.000	143.000
Snerydning/vejsalt.....	40.000	40.000
Drift af maskiner og vaskeri.....	65.000	65.000
Drift af festlokale.....	7.000	7.000
Drift af fællesarealer - grønne arealer.....	50.000	65.000
Administrationshonorar		
Administrationshonorar, Sinding og Co A/S.....	307.000	319.000
Øvrige administrationsomkostninger		
Godtgørelse til bestyrelse.....	10.000	10.000
Revisor.....	26.000	28.000
Advokat, juridisk bistand.....	30.000	30.000
Ingeniør, teknisk bistand.....	66.000	68.000
Udarbejdelse af varmeregnskab.....	125.000	130.000
Mødeudgifter.....	15.000	15.000
Øvrige kontorudgifter/foreningsudgifter.....	6.000	6.000
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.....	1.921.000	2.065.000
Tilskud / Ovf. Fra hovedstandsættelse.....	0	0
Hensættelser		
Hensættelse til grundfond.....	435.000	455.000
Renteudgifter		
Renteudgifter og gebyrer.....	25.000	25.000
Afskrivninger		
Afskrivninger driftsmidler.....	0	0
Samlede udgifter i alt.....	4.875.000	5.095.000
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
 Claus Wilsøe Langvig, DHV 30, lejl. 15 for 2 år
 Astrid Marie Lauridsen, DHV 30, lejl. 22 for 1 år

Valgt som suppleanter:

Sara Barut, DHV 48, 1. lejl. 91 for 2 år
 Nina Naumann, DHV 32, st. lejl. 284 for 1 år

Bestyrelsen konstituerede sig på efterfølgende bestyrelsesmøde:

Formand Kate Hornbek	ejer af DHV 44, lejl. 76	(på valg i 2025)
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 2025)
Astrid Marie Lauridsen	ejer af DHV 30, lejl. 22	(på valg i 2024)
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 2024)
Sare Barut	ejer af DHV 48, 1. lejl. 91	(på valg i 2025)

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.

Bestyrelsen og ejendomsassistenten vil se på evt. flytning af blomsterkummer der hvor affaldsøer er flyttet. Der skal være frit foran trappetårne.

Der vil komme nærmere orientering ud om yderligere sortering af affald, når Kredsløb indfører dette i Digterparken.

Ved anmodning om ændring af navneskilt kan ejendomsassistenten eller administrator evt. tjekke om der er søgt om udlejning.

Festlokalet havde kun været udlejet tre gange i løbet af året. Årsagen til den begrænsede udlejning blev kort drøftet og skyldes dels covid-19 og dels prisen kr. 1.600 inkl. rengøring. Rengøring udgør kr. 800.

Den tidligere kiosk vil så vidt bestyrelsen og administrator ved blive udlejet til kosmetiske behandlinger. Der er fortsat samme ejer som tidligere.

Der hvor der har været opstillet fryser i kælderen, må dette tilskrives manglende viden og indsigt i hvem der betaler for elforbruget m.v.

Et medlem havde for nyligt via facebookgruppen "Digterparken Åbyhøj's beboere" orienteret om ballade/hærværk i foreningen. Der var bl.a. brugt en sten til at knuse en rude. Episoden var politianmeldt. Medlemmerne blev opfordret til at være opmærksomme og anmelde eventuelle lovovertrædelser.

Der var en drøftelse af udfordringer med lattergaspatroner og handel med øvrige euforiserende stoffer samt politiets tilstedeværelse og eventuelle patruljering. Medlemmerne blev opfordret til at tippe politiet, hvor kodeordene bl.a. vil være "utrygt" og "usikkert", for at politiet rykker ud.

Et bomssystem kan ikke etableres, idet der skal være uhindret adgang for færdsel til og fra børnehaven.

Der blev spurgt til fliser med større huller og risikoen for at snuble samt hvem der i så fald kan blive erstatningsansvarlig for skader. Evt. ansvar vil afhænge af størrelse og dybde på huller m.v. Bestyrelsen og ejendomsassistenten drøfter løbende, hvor der skal foretages udbedringer.

Der var ikke yderligere emner til drøftelse.

Dirigenten og formanden takkede for fremmødet, god ro og orden og en god debat. Dirigenten hævdede generalforsamlingen kl. 20:49.

Underskrift:

Dato:

Dato:

Underskrives digitalt med NemID / MitID

Underskrives digitalt med NemID / MitID

Kim Nielsen
Dirigent

Kate Hornbek
Formand

PENNEO

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

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

Kim Rene Fraussing Nielsen

Dirigent

Serienummer: ef7eae5a-024c-4ec7-9c68-8a02935a4f61

IP: 185.157.xxx.xxx

2023-03-31 12:08:50 UTC



Kate Hornbek

Formand

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

IP: 80.208.xxx.xxx

2023-04-01 08:05:02 UTC



Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser i indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validator>

Åbyhøj den 28. marts 2023

Hermed beretningen, på vegne af bestyrelsen i Ejerforeningen Digterparken.

Efter nogle turbulente år med Corona kan vi i igen afholde ejerforeningens generalforsamling, som vi skal, ifølge Digterparkens vedtægter.

Jan Houlberg Zepernick, Digterparkens administrator, og advokat Kim Nielsen fra Clemens advokaterne deltager i generalforsamlingen.

Jeg har været medlem af bestyrelsen i en del år. Mange gode ting er gennemført i den tid, og mange er stadig i proces.

Rør-reoveringen blev endeligt afsluttet den 1. marts 2022. Vi kan allerede nu se, at vi ikke har så mange vandskader, og det er godt for økonomien. Der er meget andet at tage fat på.

-Der skal foretages reparationer, i større eller mindre grad, på alle gavle. De skruer, man brugte i sin tid, er nemlig rustet. Derfor har murene rykket sig, med risiko for at falde ned.

-Belægningen ved blok 28, 30, 42 og 44 er nedslidt. Dette vil blive udbedret løbende.

-Gavltrapperne ved blok 48 og 50 er skiftet. Gavltrappen ved blok 36 bliver udskiftet i år.

Gavltrappen ved blok 38 forventes at blive udskiftet i 2024.

-Overliggeren i blok 42 er udskiftet, og gummifuger i blok 46 er repareret. De vinduer der er i dårligst stand er udskiftet eller repareret.

Bestyrelsen afsætter hvert år et beløb til reparation og udskiftning af vinduer og døre. De vinduer, der er i dårligst stand, bliver udskiftet først. Det er vores tømrrer, som besigtiger og i samråd med bestyrelsen, afgør hvilke vinduer, der trænger mest til udskiftning.

Mange af jer har selv bekostet udskiftning af vinduer og døre. Det må man gerne efter aftale med bestyrelsen.

Hos Digterparkens ejendomsassistent, Steffan, kan man få alle informationer om vinduestype, mål samt farvekoder. Det er ligeledes hos Steffan, I kan blive skrevet op til reparation eller udskiftning af jeres vinduer.

Hvis man oplever, at hoveddøren går stramt, så bedes man henvende sig til Steffan. Oftest er det tilstrækkeligt at smøre hængslerne, hvilket han gerne vil være behjælpelig med.

De nye affaldsstationer fungerer nogenlunde. Det er dog vigtigt, at vi alle smider affaldsposer i containerne. Hvis affaldsstationen tættest på jer er fuld, bedes I smide affaldet i en af de andre containere. Skraldeposer ved siden af containerne tiltrækker rotter.

Der er fortsat mange forskellige opgaver at håndtere for bestyrelsen, både planlagte og uforudsete. Vi søger altid råd og vejledning hos kompetente håndværkere. Vi indhenter ligeledes altid tilbud ind på større arbejder i samarbejde med en ingeniør fra Sinding.

Vi får årligt tjekket vores kloarker for at undgå vand i kælderrummene. Kloarkerne vil blive renoveret samtidigt med, at der udskiftes belægning. Det er en lang og omkostningsfuld proces.

Vi får løbende renoveret og malet Digterparkens beton, hvilket er med til at udbedre og forebygge skader.

Materialer fra renovering og ombygning skal I selv sørge for at få fjernet, Digterparken bliver opkrævet et gebyr, hvis det skal hentes, eller er blandet sammen med det øvrige affald.

Svalegangene er flugt- og redningsveje. De skal derfor holdes frie for cykler, barnevogne m.m., så de kan bruges til det formål, hvis det bliver nødvendigt.

Der må ikke bruges bålfade på terrasser og altaner, da det giver røggener hos naboerne. Det er tilladt at grille med behørigt hensyn til naboer.

Altankasser skal vendes indad, da underboerne ellers generes af vand og nedfaldne blade m.m.

Der er i årets løb kommet flere henvendelser til bestyrelsen om hunde, der er løsgående eller i lang snor. Der må ikke luftes hunde i Digterparken. Når I hundeejere går igennem Digterparkens område, skal jeres hund holdes i kort snor. Katte skal holdes inde eller være i snor.

Lejligheder må ikke udlejes i privat regi eller igennem bureauer som Airbnb eller andre hotel-lignende vilkår. Dette fremgår i Digterparkens vedtægter § 20.

Der skal ved udlejning af lejligheder rekvireres og udfyldes en lejekontrakt. Denne kan rekvireres og skal indsendes i udfyldt stand til godkendelse hos Jan Houlberg Zepernick, Sinding og co.

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 selv at printe et ud.

Steffan bruger hver uge tid på at aflæse Digterparkens målere, da vi skal betale en afgift, hvis vores returvarme- temperatur for høj. Det betyder samtidigt, at han meget hurtigt opdager, hvis der er store udsving i forbruget.

Bestyrelsen anmoder alle om at tage cigaretskodder, tyggegummi 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.

Bestyrelsen har igen rettet henvendelse til Aarhus kommune vedrørende støj fra Åby Ringvej. Vi har de seneste år fået en del henvendelser fra ejere og lejere, som føler sig meget generet af den tiltagende støj fra trafikken. Desværre har kommunen ikke ønsket at ændre på støjvolden. Bestyrelsen vil klage over denne beslutning.

Vi vil gerne 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.

Tak til Kim, vores advokat, som altid er parat til at hjælpe os med det juridiske.

En stor tak til Steffan, som igen i år har gjort et stort arbejde, så reparationer forgår 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.

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