

REFERAT

E/F Sønderparken – ordinær generalforsamling

Mødested: Café 1939 i Næstved Boldklub, Rolighedsvej 25, 4700 Næstved
Mødedato: 31. oktober 2022, kl. 18.00
Fremmødte: Der var repræsenteret 20 af foreningens 51 lejligheder og 8 garager, repræsenterende 286 af ejendommens i alt stemmeberettigede 674 fordelingstal.

Dagsorden

1. Valg af dirigent og referent
2. Bestyrelsens beretning
3. Årsregnskab og status med påtegning af revisor
4. Bestyrelsens forslag til budget for næste år, herunder fremlæggelse af næste års drifts- og vedligeholdelsesbudget
5. Forslag
 - a. Forslag om nedsættelse af bidraget til grundfonden
 - b. Bestyrelsen stiller forslag om ny husorden
6. Valg af revisor
7. Valg af administrator
8. Valg af medlemmer til bestyrelsen og suppleanter
9. Eventuelt

1. Valg af dirigent og referent

Bestyrelsen foreslog Helle Scharla fra DEAS A/S som dirigent og referent. Forslaget blev enstemmigt vedtaget.

Dirigenten konstaterede at generalforsamlingen var lovligt indvarslet og afholdt i henhold til vedtægternes bestemmelse samt at generalforsamlingen var beslutningsdygtig i dagsordenens punkter.

Formanden redegjorde kort for, hvorfor foreningen inden generalforsamlingen havde fået ny administrationsfirma.

2. Bestyrelsens beretning

Formanden aflagde beretning.

Foreningen har gratis fået indlagt fibernet, da der ikke krav om et minimums antal tilslutninger. Ejerlejlighedsejerne skal individuelt tilslutte sig fibernet hos Fibia.

Næstved fjernvarmeværk har varslet prisstigninger på ca. 30 % pr. 1. januar 2023. Bestyrelsen har besluttet, at ac varmebidraget vil ikke blive sat op pr. 1. januar 2023, da mange af ejerne i mange år har fået 3.000 kr. – 4.000 kr. tilbagebetalt efter hvert års afslutning på varmeregnskabet.

Helle Scharla fra DEAS A/S oplyste dertil, at DEAS regulerer ac betalingerne, når varmeregnskabsåret er afsluttet og varmekonsumet er opgjort.

Herefter var der en længere debat om rydning af et område, som er forventes anlagt som parkeringspladser. Mere herom under punkt 4. Budget på dagsordenen.

Herefter blev beretningen taget til efterretning. Beretningen er vedhæftet referatet som bilag.

3. Årsregnskab og status med påtegning af revisor

Helle Scharla fra DEAS A/S fremlagde årsregnskabet for 2021/22. Regnskabet viste et driftsoverskud på 41.412 kr., som var overført til foreningens egenkapital, der herefter pr. 30. juni 2022 udgjorde 89.341 kr. Grundfonden udgjorde pr. 30. juni 2022 579.051 kr. Aktiver og passiver udgjorde pr. 30. juni 2022 2.168.549 kr.

Der var budgetteret med 0 kr. i driftsresultat. Driftsoverskuddet kunne forklares med besparelser på vandforbruget på ca. 40.000 kr. i forhold til det budgetterede vandforbrug, vaskeriindtægter på 10.960 kr. der ikke var budgetteret og udgifter til opsætning af hjemmeside på 10.305 kr. som ikke var budgetteret.

Efter spørgsmål til afholdte vedligeholdelsesudgifter mm. blev årsregnskabet sat til afstemning

Årsregnskabet blev herefter enstemmigt godkendt.

4. Bestyrelsens forslag til budget for næste år, herunder fremlæggelse af næste års drifts- og vedligeholdelsesbudget

Helle Scharla fra DEAS A/S gennemgik bestyrelsens budgetforslag for 2022/23, der beror på uændrede fællesbidrag.

Helle Scharla fra DEAS A/S oplyste, at prognosen for 2023/24 alene er til orientering for at vise bestyrelsens planer om større vedligeholdelsesarbejder, herunder udviklingen i økonomien. Prognosen for 2023/24 er derfor ikke til afstemning. Der skal på næste års generalforsamling vedtages et driftsbudget for 2023/24.

Der var i budgettet for 2022/23 indarbejdet større vedligeholdelsesudgifter på 700.000 kr., som er budgetteret til at blive finansieret af foreningens grundfond.

Af den medsendte plan for større vedligeholdelsesarbejder fremgår hvilke arbejder, bestyrelsen ønsker igangsat for i alt 700.000 kr. Af de arbejder, som er indeholdt i de 700.000 kr. indgår 260.000 kr. til anlæggelse af 12-14 ekstra parkeringspladser.

Det blev oplyst, at bestyrelsen har indhentet to tilbud på anlæggelse af parkeringspladserne, der vil blive anlagt med granitskærver, så der evt. på et senere tidspunkt kan asfalteres, såfremt der bliver penge til det.

Da der blev ytret kritik af bestyrelsens planer om anlæggelse af flere parkeringspladser, oplyste bestyrelsen, at der er et stort behov for flere parkeringspladser, så beboerne ikke skal parkere på vejen omkring ejendommen.

Endvidere blev det oplyst, at anlæggelse af flere parkeringspladser blev debatteret på sidste års generalforsamling, og der var enighed om, at der skulle anlægges flere parkeringspladser, hvorfor bestyrelsen har indhentet tilbud på arbejdet og indregnet 260.000 kr. i vedligeholdelsesbudgettet til dette formål. Beløbet er foreslået finansieret af grundfonden.

På spørgsmål blev det oplyst, at et afgående bestyrelsesmedlem havde foreslået, at der budgetteres med i alt 16.000 kr. i bestyrelsesgodtgørelse, svarende til 3.950 kr. pr. bestyrelsesmedlem. Beløbet er det maksimale skattefrie beløb, et bestyrelsesmedlem kan få i bestyrelsesgodtgørelse i en forening. Beløbet skal godtgøre bestyrelsesmedlemmerne for udgifter til telefon og kontorhold.

På spørgsmål blev det oplyst, at bestyrelsen har indhentet tilbud på renovering af gavlene i blok A.

Det fremlagte budget for 2022/23, herunder vedligeholdelsesbudgettet blev herefter sat til afstemning.

For stemte: 11 ejere svarende til 146 fordelingstal.
Imod stemte: 9 ejere svarende til 140 fordelingstal.

Det vedtagne budget for 2022/23 ser således ud:

	Budget 2022/23
Indtægter:	
Ac fællesbidrag	822.000
Udgifter:	
Forbrugsafgifter	302.000
Forsikringer og abonnementer	79.000
Ejendomsdrift	188.000
Adm. honorar, tidl. administrator	30.000
Adm. honorar, DEAS A/S	48.900
Øvrige adm. omkostninger	97.500
Løbende vedligeholdelse	85.000
Større vedligeholdelsesarbejder	700.000
Renteudgifter	2.000
Udgifter i alt	1.532.400
Budgetteret resultat	-710.400
Resultatdisponering:	
Anvendelse af grundfond	700.000
Overført fra egenkapitalen	10.400
Disponering i alt	710.400

5. Forslag

a. Forslag om nedsættelse af bidraget til grundfonden

Forslagets indhold var udsendt sammen med indkaldelsen. Dirigenten gjorde opmærksom på at forslaget kan vedtages såfremt det opnår almindeligt flertal. Forslagsstillerne motiverede forslaget.

I forslaget var der ikke redegjort for, fra hvilken dato bidraget skal nedsættes såfremt det bliver vedtaget.

Da budgettet, herunder vedligeholdelsesbudgettet for 2022/2023 oplyste Helle Scharla fra DEAS A/S, at bidraget til grundfonden tidligst kan blive nedsat pr. 1. februar 2023, idet indeståendet i grundfonden ultimo januar 2023 er disponeret iht. det vedtagne budget.

Forslagsstillerne anerkendte, at bidrag til grundfond tidligst nedsættes til halvdelen jf. forslaget pr. 1. februar 2023.

Forslaget blev herefter sat til afstemning med følgende resultat:

For stemte:	11 ejere svarende til 172 fordelingstal.
Imod stemte:	9 ejere svarende til 114 fordelingstal.

Forslaget blev således vedtaget, hvorfor bidraget til grundfonden nedsættes pr. 1. februar 2023 til 16 kr. pr. fordelingstal årligt.

b. Bestyrelsen stiller forslag om ny husorden

Forslagets indhold var udsendt sammen med indkaldelsen. Dirigenten gjorde opmærksom på at forslaget kan vedtages såfremt det opnår almindeligt flertal. Forslagsstillerne motiverede forslaget.

Bestyrelsen motiverede forslaget. På forespørgsel oplyste bestyrelsen, at der er skrevet forkert tidspunkt på siden 4 i husordenen om brug af vaskemaskiner og tørretumblere. Der skal stå samme tidspunkter, som i den nuværende husorden.

For stemte:	17 ejere svarende til 241 fordelingstal.
Imod stemte:	3 ejere svarende til 45 fordelingstal.

Forslaget blev hermed vedtaget.

6. Valg af revisor

Øernes revision blev genvalgt.

7. Valg af administrator

DEAS A/S blev valgt.

8. Valg af medlemmer til bestyrelsen og suppleanter

Ole Green Henriksen, Tinia Dahl Rosengård og Jonna Storch blev valgt for 1 år.

Bestyrelsen konstituerede sig efter generalforsamlingen og er herefter således sammensat:

Ole Green Henriksen, formand
Tinia Dahl Rosengård, næstformand
Jonna Storch, kasserer

Der blev ikke valgt suppleanter.

9. Eventuelt

Da ikke flere ønskede ordet, hævede dirigenten generalforsamlingen og takkede de fremmødte for en god og saglig debat. Generalforsamlingen blev afsluttet kl. 20.25.

Dette referat er underskrevet elektronisk ved brug af NemID, jf. Foreningens vedtægter.

Underskrifterne fremgår af dokumentets sidste side.

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."

Helle Scharla

Dirigent

Serienummer: CVR:20283416-RID:18000246

IP: 85.218.xxx.xxx

2022-11-10 12:47:47 UTC

NEM ID 

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 indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>