

## REFERAT

### E/F Sønderparken – ordinær generalforsamling

Mødested: Restaurant Mona Lisa, Sct. Jørgenspark 68, 4700 Næstved  
Mødedato: 29. oktober 2024, kl. 18.00  
Fremmødte: Der var repræsenteret 30 af foreningens 51 lejligheder og 8 garager, repræsenterende 391 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
5. Forslag
4. Bestyrelsens forslag til budget for næste år, herunder fremlæggelse af næste års drifts- og vedligeholdelsesbudget
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.

#### 2. Bestyrelsens beretning

Bestyrelsens beretning var sendt ud sammen med indkaldelse til generalforsamling.

På spørgsmål fra et medlem, blev det oplyst, at bestyrelsen vil tage kontakt til det firma, som stod for asfaltering af kørselsarealet foran blok B, da der er "lunker" forskellige steder i asfalten.

Efter cykeloprydning er cyklerne midlertidigt "parkeret" i en fællesrum, så beboerne har mulighed for at henvende sig og afhente sine cykler. Bestyrelsen kontakter politiet for afhentning af cyklerne, det vil forventeligt blive afhentet i april 2025.

Nogle beboere henstiller storskrald på foreningens fællesarealer, hvilket ikke er acceptabelt. Det blev derfor præciseret, at beboerne selv skal tilmelde afhentning af storskrald.

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 2023/24.

Regnskabet viste et driftsoverskud på 12.606 kr.kr. Overskuddet var overført til egenkapitalen, der herefter pr. 30. juni 2024 udgjorde 116.180 kr. Henlæggelser til vedligeholdelsesfonden (grundfonden) udgjorde pr. 30. juni 2024 278.754 kr.

Aktiver og passiver udgjorde pr. 30. juni 2024 1.297.773 kr.

Der var budgetteret med et driftsunderskud på 491.000 kr. før anvendelse af grundfondens midler.

Afvigelsen kunne primært forklares med besparelse på løbende vedligeholdelsesarbejder på 46.000 kr., besparelser på udskiftning af postkasser på 13.600 kr. og udskudte større vedligeholdelsesarbejder iht. vedligeholdelsesplanen på 60.000 kr. til udskiftning af varmemålere og 210.500 kr. til maling af opgange, der vil blive udført inden udgangen af 2024.

Anvendelse af grundfondens midler i resultatdisponeringen vedrører asfaltarbejder på 67.553 kr. og reparation af garageporte på 96.625 kr. som vedtaget på ordinær generalforsamling i 2023.

Helle Scharla fra DEAS A/S oplyste, at hvis der skal kommenteres på regnskabsposterne ved udsendelse af årsregnskabet i forbindelse med udsendelse af indkaldelse til generalforsamling, skal det aftales mellem bestyrelsen og DEAS A/S.

**Årsregnskabet blev herefter enstemmigt godkendt.**

### **5. Forslag**

Dirigenten oplyste, at budgettet først vil blive behandlet, efter forslagene var behandlet og sat til afstemning, idet nogle af forslagene har betydning for budgettet.

#### **a. Bestyrelsens forslag om, at ejerforeningsbidraget stiger med 15 kr. pr. fordelingstal pr. 1. januar 2025**

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

I budgetforslaget for 2024/2025 er indregnet bestyrelsens forslag til stigning i fællesbidraget på 15 kr. pr. fordelingstal pr. 1. januar 2025.

Bestyrelsen redegjorde for forslaget om stigning i fællesbidraget og nedsættelse af grundfondsbidraget, hvilket ville betyde status quo for medlemmernes samlede opkrævninger. Bestyrelsen ønsker at sørge for, at ejendommen fortsat henstår vedligeholdt og at der udarbejdes en ny vedligeholdelsesplan, som kan begrunde fortsat opkrævning til grundfonden, og dermed holde fællesbidraget stabilt.

Forslaget blev herefter sat til afstemning med følgende resultat:

For stemte:	30 ejere svarende til 391 fordelingstal
Imod stemte:	Ingen
Hverken for eller imod stemte:	1 ejer svarende til 16 fordelingstal

**Forslaget blev således vedtaget.**

**b. Bestyrelsens forslag om, at grundfondsbidraget nedsættes pr. 1. januar 2025 til 30 kr. pr. fordelingstal.**

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

Bestyrelsen begrundede forslaget med, at indtil der er udarbejdet en ny vedligeholdelsesplan, ønsker bestyrelsen ikke en stigning i grundfondsbidraget. Såfremt forslaget vedtages, vil det betyde, at saldoen på grundfonden pr. 30. juni 2025 udgør 328.665,46 kr.

Forslaget blev herefter sat til afstemning med følgende resultat:

For stemte:	21 ejere svarende til 257 fordelingstal
Imod stemte:	9 ejere svarende til 134 fordelingstal
Hverken for eller imod stemte:	ingen stemte hverken for eller imod

**Forslaget blev således vedtaget.**

**c. Bestyrelsens forslag om, at der udarbejdes en 10 års vedligeholdelsesplan til ca. 30.000 kr.**

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

Bestyrelsen oplyste, at bestyrelsen allerede havde indhentet 3 tilbud på udarbejdelse af en vedligeholdelsesplan. Bestyrelsen ønsker udarbejdelse af en ny vedligeholdelsesplan til brug for planlægning af vedligeholdelsesarbejderne, herunder kapitalbehovet.

Forslaget blev herefter sat til afstemning med følgende resultat:

For stemte:	28 ejere svarende til 360 fordelingstal
Imod stemte:	2 ejere svarende til 31 fordelingstal
Hverken for eller imod stemte:	ingen stemte hverken for eller imod

**Forslaget blev således vedtaget.**

**d. Suelja Sadikovic, Ulla Nielsen, Nina Eskebjerg, Lene Lie og Niels Kristensens forslag om, at grundfondsbidraget nedsættes til 15 kr. pr. fordelingstal.**

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

En repræsentant for forslagsstillerne redegjorde for forslaget.

Såfremt forslaget vedtages, vil det betyde, at saldoen på grundfonden pr. 30. juni 2025 udgør 227.565,46 kr.

Forslaget blev herefter sat til afstemning med følgende resultat:

For stemte:	8 ejere svarende til 122 fordelingstal
Imod stemte:	22 ejere svarende til 269 fordelingstal
Hverken for eller imod stemte:	ingen stemte hverken for eller imod

**Forslaget blev således IKKE vedtaget.**

#### 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 2024/25, der beror på en stigning i fællesbidrag, som vedtaget under forslag 5. a.

Der er i budgettet for 2024/25 indarbejdet større vedligeholdelsesudgifter på 270.500 kr., som er budgetteret finansieret af foreningens Grundfond. Vedligeholdelsesarbejderne er dels maling af opgange i Blok A til 210.500 kr. og udskiftning af varmemålere til 60.000 kr., som ikke blev udført i regnskabsåret 2023/2024.

Budgettet udviser et driftsunderskud på 25.852 kr., som skyldes budgetterede udgifter på 25.000 kr. til mandskabsvogn i forbindelse med maling af opgange, idet dette ikke var indregnet i tilbuddet på arbejdet.

I budgettet er budgetteret en udgift på 30.000 kr. til udarbejdelse af ny vedligeholdelsesplan som vedtaget i forslag 5.c.

Det fremlagte driftsbudget for 2024/25, blev enstemmigt vedtaget som følgende:

	<b>BUDGET</b>
	<b>01-07-2024</b>
	<b>30-06-2025</b>
<b>INDTÆGTER</b>	
Aconto E/F-bidrag	884.148
Øvrige indtægter	7.000
Renteindtægter	0
<b>INDTÆGTER I ALT</b>	<b>891.148</b>
<b>UDGIFTER</b>	
Forbrugsafgifter	291.000
Forsikringer og abonnementer	78.000
Ejendomsdrift	212.000
Administrationshonorar, DEAS A/S	70.000
Øvrige administrationsomkostninger	142.000
Løbende vedligeholdelse	124.000
Større vedligeholdelsesarbejder	270.500
<b>UDGIFTER I ALT</b>	<b>1.187.500</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>	<b>-296.352</b>
<b>RESULTATDISPONERING</b>	
Anvendt af grundfond	-270.500
Overført resultat (egenkapital)	-25.852
<b>DISPONERET I ALT</b>	<b>-296.352</b>

## **6. Valg af revisor**

Advisor Statsautoriseret revisionsfirma blev genvalgt.

## **7. Valg af administrator**

DEAS A/S blev genvalgt.

## **8. Valg af medlemmer til bestyrelsen og suppleanter**

Jonna Storch, Benedikte Jørgensen, Amjad Saeed og Allan Flittner blev valgt til bestyrelsen for 1 år.

Bestyrelsen konstituerede sig efter generalforsamlingen og er herefter således sammensat:

Benedikte Jørgensen formand  
Jonna Storch  
Amjad Saeed  
Allan Flittner

Ulla Nielsen og Anfinn Hansen blev valgt som suppleanter.

## **9. Eventuelt**

Bestyrelsen havde ønsket en debat om foreningens to vaskerier.

Bestyrelsen oplyste, at betalingssystemet i vaskerierne er nedslidt, og der kan ikke skaffes reservedele. Herudover svarer prisen pr. vask ikke til de faktiske udgifter, og det er ikke muligt at ændre priserne med det nuværende betalingssystem.

Bestyrelsen ønsker, at der nedsættes en arbejdsgruppe til at arbejde videre med fremtidige løsninger for vaskerierne.

Trods opfordring fra bestyrelsen blev der desværre ikke nedsat en arbejdsgruppe.

Allan Flittner tilbød at indhente tilbud på opdatering af vaskerierne.

På baggrund af spørgsmål oplyste Helle Scharla Fra Deas A/S, at udskiftning af garageportene kan ske på garageejernes egen regning, hvorefter vedligeholdelsespligten vil overgå til garageejerne. Udskiftning af elektriske garageporte kræver, at der etableres strøm til garagerne, herunder bimåler, hvorfor der også skal udarbejdes el regnskab. Disse udgifter skal afholdes af garageejerne.

Fra nogle medlemmer blev det oplyst, at naboers rygning er voldsomt generende. Alle beboere opfordres derfor til at tage hensyn, når der ryges og det blev påpeget, at rygning på foreningens fællesområder er forbudt.

Da ikke flere ønskede ordet, hævede dirigenten generalforsamlingen og takkede de fremmødte for en god og saglig debat. Generalforsamlingen blev afsluttet kl. 21.00.

-----

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 registreret, og informationerne er listet herunder.

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

**Helle Scharla**

**DEAS A/S CVR: 20283416**

**Dirigent**

Serienummer: 036eaa4f-3a85-435f-b188-04aa35a8ba05

IP: 80.165.xxx.xxx

2024-11-08 07:51:38 UTC



Penneo dokumentnøgle: C7TEG-ASFB1-803PT-ESCYN-6FDGC-U0106

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 tidsstempelt 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/validator>**