

Referat fra den ordinære generalforsamling i Ejerforeningen Skærgårdsparken Onsdag d. 18/8-2021

Aktuel bestyrelse, der alle var til stede:

Formand: Henrik Bodin, nr. 106
Næstformand: Jørgen Roersen, nr. 40
Kasserer: Jesper Schousen, nr. 86
Øvrige medlemmer: Mogens Sørensen, nr. 88
Bjarne Sjørup Sørensen, nr. 80
Carina Poulsen, nr. 104

1. Valg af dirigent og referent

Bestyrelsen foreslog, at Bjarne Sjørup Sørensen blev valgt til dirigent og Carina Poulsen som referent – det blev vedtaget med applaus.

Bjarne bød velkommen og erklærede generalforsamlingen rettidigt indkaldt og beslutningsdygtigt i og med, at 89,8 % af alle stemmeberettigede var repræsenteret. Der deltog 45 personer i generalforsamlingen. De fremmødte på generalforsamlingen fremgår af vedhæftede bilag.

2. Bestyrelsens beretning

Henrik Bodin fremlagde bestyrelsens beretning for det forgangne år.

Herunder følger i punktform, hvad den indeholdt:

- Der har det forgange år været afviklet 7 bestyrelsesmøder, hvoraf flere har været virtuelle.
Derudover har der været afviklet én julefrokost.
- Plantorama-grunden, som herefter omtales Skæring Fælled, som bliver navnet på bebyggelsen
Der er lavet aftaler om den fælles vej ift. reparationer og vedligehold.
Sidste nyt er, at byggeriet starter i december måned 2021, hvis vejret tillader det og forventeligt vil byggeriet tage 18 måneder.
- Lykkegården - der er ud af det blå etableret en fast stiforbindelse over Lykkegården, noget vi har efterspurgt, men ikke var vidende om, at den var bestemt.
- Oliering – der er lavet nye vejledninger for oliering, da vores træværk ikke længere har brug for den mørke olie.
Det blev nævnt, at man er erstatningspligtig, hvis man bruger noget forkert behandling (fx plastikmaling) til vinduerne.
Obs: husk at der i år skal olieres på sydsiden.
- Indtrængende vand ved de store sydvendte vinduespartier – grundet en konstruktionsfejl er der allerede blevet repareret vinduer hos 7 beboere og opfordringen lyder, som sidste år på, at alle (og det gælder fortsat) skal holde øje med egne vinduer og henvende sig, hvis der er tegn på fugt og/eller indtrængende vand.
Alle reparationerne er udført efter rådgivning – og overvågning af vores bygningsrådgiver.
- Viceværtfunktion – som varslet sidste år, så har bestyrelsen lavet aftale med Sinding og Co A/S, som fremover vil varetage viceværtsfunktionen, som

indtil nu har hvilet på Jørgen Roersen. Vores kontaktperson hedder Torben Nielsen, han var desværre forhindret i at deltage.

Der kommer snarest en procedure for og en vejledning i henvendelserne til Sinding og Co.

- Opdatering af vedtægterne – bestyrelsen har brugt lang tid på at opdatere vedtægterne, så de stemmer overens med nutiden.
- Markvandring – i samarbejde med vores gartnerfirma har bestyrelsen besigtiget området og allerede i foråret blev alle vores buske og træer beskåret. Bestyrelsen arbejder videre på vedligeholdelses-aftalerne med Lykkegården, tennisklubben og ejerforeningen, som grænser op til skolestien.
- Sti til stranden – bestyrelsen har været inviteret til et enkelt møde hos ovennævnte ejerforening, hvor også en repræsentant fra Skæring Fælled deltog, da man ønskede en sti til stranden langs Hjortshøj bæk. Vi har ikke hørt yderligere, men holder øje med det.
- Skifte af bygningsrådgiver – bestyrelsen har besluttet at holde fast i manden (Lasse Nielsen), der gennem mange år har rådgivet os ift. byggeriet fremfor at holde fast i firmaet.

Derfor er vores bygningsrådgiver fortsat Lasse Nielsen, som nu arbejder i firmaet: DAI i stedet for hos Ole Dreyer.

- Årets bygningsgennemgang – i maj 2021 fik vi gennemført den årlige bygningsgennemgang og den overordnede konklusion er, at bygningerne ser fornuftige ud.

Der er fortsat punkter, som er under nøje opsyn.

Der er konstateret råd i strøerne på nogle terrasser især dem, der er åbne til to sider. Der arbejdes på at få et overblik over omfanget, således at der kan udarbejdes en plan for arbejdet.

I løbet af de kommende år vil bestyrelsen også arbejde på en plan for udskiftning af taget (som forventeligt skal skiftes om 8-10 år), som bliver en stor og dyr opgave. Bestyrelsen forventer at fremlægge et forslag på generalforsamlingen i 2022.

- Indbrud – der har så vidt vides været et par indbrud i Skærgårdsparken og der opfordres til at holde øje med hinandens boliger og fx hente råd på Det kriminalpræventive råds hjemmeside
- Ladestandere til elbiler – vi vil formentlig se flere og flere elbiler og nogle beboere kan blive udfordret af enten at bo på første sal eller at have carport på modsatte side af vejen.

Opsætning af 4 fælles ladestandere vil koste omkring 110-130.000.

- Generalforsamlingen tog ikke stilling til en sådan investering. Bestyrelsen arbejder videre med punktet. Drivhuse – bestyrelsen er blevet spurgt af nogle beboere, om de måtte opsætte et drivhus. Bestyrelsen har givet tilladelse på betingelse af, at der er indhentet tilladelse hos de berørte naboer.
- Parkeringskilte – bestyrelsen er ved at undersøge, hvad parkeringskilte koster. Under dette punkt viste det sig, at den trailer, som står på den nederste parkeringsplads, er én, som man/alle gerne må benytte, hvis man blot sørger for, at den står med sin last på rette plads efter brug.
- Vandskade – der har været én alvorlig vandskade i Skærgårdsparken, hvor man havde brud på et fjernvarmerør, som sidder inden vandmåleren. Det kan derfor være svært at opdage, med mindre man kigger efter, om der er synligt vand på betongulvet.

Opfordringen er alligevel, at vi alle kigger i vores teknik-skabe regelmæssigt, da denne installation også er 15 år gammel.

Der kommer en vejledning på Facebook. Ventiler og bøjninger bliver utætte med tiden og derfor skal de også ses efter for utætheder, og skal så skiftes på beboernes egen regning

På baggrund af de berørte beboers (dårlige) oplevelse med ejerforeningens forsikringselskab i forbindelse med vandskaden, vil Henrik følge op på det med vores mæglerfirma.

Beretningen blev godkendt med applaus.

3. Frelæggelse af regnskab til godkendelse

Jesper Schousen fremlagde årsregnskabet og da der ikke var nogle spørgsmål, blev det godkendt.

4. Frelæggelse af vedligeholdelsesplan

Henrik fremlagde planen, som sidst er revideret i 2014.

Der er afsat 203.000 i budgettet til reparationer, således at der kan repareres evt. indtrængende vand ved vinduerne og forventningen er også, at vi i 2021 starter med at udskifte strøerne på nogle af hjørnealtanerne. Dette er der dog ikke taget stilling til i budgettet, da reparationerne ikke var kendte på budgetlægningsstidspunktet.

Der var opfordring fra salen om, at vi forebygger, at vand kan trænge ind fremfor at reparere, når skaden er sket.

Bestyrelsen vender dette med vores bygningsrådgiver.

Vedligeholdelsesplanen blev godkendt.

5. Indkomne forslag

- a. Ændring af vedtægter, iht. udsendte rettelser i tekst og forklaring.
Henrik gennemgik de af bestyrelsen foreslåede ændringer til vedtægterne, jfr. det udsendte materiale, som er en integreret del af indkaldelsen.

§ 21, stk. 13 gav anledning til bekymring fra salen og den skal fremover ændres til følgende formulering: Bestyrelsen har mandat til at udarbejde skriftlige retningslinjer for vedligeholdelsesarbejde på boligerne, som påhviler de enkelte medlemmer. En udvidelse af medlemmernes vedligeholdelsesforpligtelser har dog først effekt, efter punktet er godkendt på en generalforsamling.

Ny formulering af § 21, stk. 13 samt øvrige foreslåede rettelser iht. det med indkaldelsen udsendte materiale blev herefter énstemmigt godkendt.

- b. Det blev énstemmigt godkendt, at der kan afgives fuldmagt til advokaten (CLEMENS Advokater, Skt. Clemens Stræde 7, 8000 Aarhus), således at denne kan underskrive tinglysningen. Bestyrelsen blev bemyndiget til at underskrive tinglysningsfuldmagten.

- c. "Revurdering af Henrik Bodins rolle som formand i Skærgårdsparken jfr. bestyrelsens behandling af fugtskade i Skærgårdsparken 78"
Dette forslag er kommet rettidigt og indsendt af Aleksandar Doychinov, nr. 78.

Inden generalforsamlingen har alle beboere i Skærgårdsparken derudover modtaget et brev i deres postkasse, hvor Aleksander og hans hustru, Anne (herefter omtalt som nr. 78) forklarer deres oplevelse med bestyrelsen, og i særdeleshed Henrik Bodin i forbindelse med deres vandindtrængen ved de sydvendte vinduer. I dette brev står der desuden, at de ikke har muligheden for at deltage i generalforsamlingen, men vil deltage virtuelt.

Fra bestyrelsens side gives der tilladelse til, at nr. 78 fremlægger deres sag via en mobiltelefon, selvom vedtægterne kræver fysisk fremmøde på generalforsamlingen.

Anne fra nr. 78 starter med at forklare deres utilfredshed med Henrik Bodin, men bliver så afbrudt af Aleksander, som ikke når at sige ret meget, før forbindelsen forsvinder til dem, og der etableres ikke forbindelse igen efterfølgende.

Bjarne forsøger at fastholde, at forslaget som sådan ikke omhandler selve sagsbehandlingen, men derimod Henrik Bodins rolle som formand.

Dette omdelte brev fra nr. 78 har vakt undren hos de mange af de fremmødte. Der stilles spørgsmål om, hvorfor bestyrelsen har gjort, som den har gjort, og flere giver også udtryk for utilfredshed over at blive trukket ind i denne sag.

På trods af forslagets ordlyd forklarer Henrik Bodin nu sagen for generalforsamlingen. Herunder understreges det, at bestyrelsen hele tiden har brugt fagfolk både til rådgivning og reparationer, men også at nr. 78 som nye ejer skal gøre krav gældende hos den tidligere ejer.

Slutteligt fortæller Henrik, at den nye skade, som også er omtalt i det omdelte brev, selvfølgelig er blevet repareret efter vores byggerådgivers instruktioner.

Herefter udtrykkes der fuld tillid med applaus fra salen til bestyrelsen og Henrik Bodin og punktet lukkes, da det ikke er et forslag, der kan stemmes om.

Som afslutning på dette punkt ridser Bjarne op, hvad det vil sige at være del af en ejerforening. En boligejer har fuld ejendomsret over sin egen bolig og er samtidig del af et økonomisk fællesskab med øvrige ejere over fællesområderne.

Generalforsamlingen er øverste myndighed, hvorunder også bestyrelsen vælges. Bestyrelsen står for den daglige drift.

6. Fremlæggelse af budget

2021 er snart gået, så mange af tallene forventes at holde ret godt. Kontingentet er steget med de sædvanlige 2 % pr år. Viceværtfunktionen er ny og stadig en ukendt størrelse.

Budgettet blev godkendt.

7. Valg af formand

Henrik Bodin genopstiller og vælges med applaus.

8. Valg af medlemmer til bestyrelsen

Bjarne Sjørup Sørensen og Mogens Sørensen modtager begge genvalg og vælges med klapsalver fra salen.

Bestyrelsen består herefter af:

Formand:	Henrik Bodin, nr. 106
Næstformand:	Jørgen Roersen, nr. 40
Kasserer:	Jesper Schousen, nr. 86
Øvrige medlemmer:	Mogens Sørensen, nr. 88 Bjarne Sjørup Sørensen, nr. 80 Carina Poulsen, nr. 104

9. Valg af suppleanter

Mette Bastholm, nr. 66 og Helle Andersen, nr. 27 modtager begge genvalg og vælges.

10. Valg af revisor

Henrik Larsen er på valg og modtager genvalg med applaus.

11. Eventuelt

- a. Der er et ønske om et bord/bænke-sæt på det grønne areal, men der var ikke umiddelbart tilkendegivelser fra salen til ønsket.
- b. Affaldssortering – allerede nu er der nogle steder, hvor skraldespandene er mange og står tæt. Der er et ønske om, at der tænkes i nogle fælles ordninger.
Bestyrelsen afventer en udmelding fra kommunen om de fremtidige regler og herunder antallet af spande.
- c. Der bliver spurgt ind til den tilladte højde på træer i vores haver. Bestyrelsens holdning er, at vi ikke gør noget medmindre vi modtager klager fra naboerne.

Herefter takkede Bjarne for god ro og orden.

Henrik takkede dirigenten for god ledelse og erklærede generalforsamlingen for afsluttet.

Egå, den 1 / 9 2021



Carina Poulsen
referent



Bjarne Sjørup Sørensen
dirigent
bestyrelsesmedlem



Henrik Bodin
Bestyrelsesformand