

Korsør den 3. februar 2023.

Orientering om generalforsamlingen den 31. januar 2023.

Formanden bød velkommen til foreningens årlige generalforsamling – der desværre havde et beskedent fremmøde.

Vor administrator, advokat Jens Otto Johansen, Advodan, blev herefter valgt som dirigent. Dirigenten kunne konstatere, at generalforsamlingen var korrekt varslet og dermed lovlig og beslutningsdygtig.

Formanden blev herefter bedt om aflæggelse af beretning samt regnskab for 2022.

BERETNING

Vi må konstatere, at vor fælles ejendom nu er 43 år gammel. Det begynder at sætte nogle spor. Vi havde i begyndelsen af året en vandskade fra et skjult, tæret rør, en skade der blev endog meget dyr. Forsikringen dækkede dog, således, at foreningen kun skulle betale selvriskoen.

Vi har tidligere haft stor glæde af forsikringens behandling af vores henvendelser, og er ikke indstillet på, at tage tilbud fra anden side, primært da vi ikke tror, at et nyt selskab kan tilbyde dækning for skjulte rør, på en ejendom med den alder.

Vi fik afsluttet arbejdet med renovering af altanadskillelserne, og det har pyntet. Arbejdet var nyt for håndværkerne og efter opsætning af 6 skillevægge, fandt man en ny metode, der gjorde arbejdet betydeligt lettere. Det betyder, at 6 skillevægge skiller sig ud fra de øvrige, på den måde, at profilen ved rækværket er 5 cm højere end de øvrige. Nødvendigtvis må det ramme en enkelt altan, der så får en skillevæg med 2 forskellige højder.

Bestyrelsen besluttede, at det var en mindre fejl, der ikke berettigede til nedtagning og tilpasning af de allerede monterede 6 altaner. Men var det korrekt?

Ikke kun i denne sag, men generelt, mangler bestyrelsen dialog med ejerne. Vi får forslag, kritik m.m. men det er kun os 3 der kender det og vi træffer ikke nødvendigvis den rigtige beslutning hver gang, det ville være godt med stillingtagen fra mange flere.

Foreningen har en Facebook Gruppe "Lersøparken Ejerforening". Vi opfordrer til tilmelding til denne og brug den så til ris/ros, så når det ud til mange flere, og flere kan give deres besyv med. Opslagstavlen ved fyrrummet kan benyttes til det samme. Mange må da have en interesse i, hvad der sker i vores fælles ejendom og omgivelser.

Bliver en ejer generet af en overtrædelse af Husordenens bestemmelser, så tag i første omgang selv kontakt til overtræderen. Hjælper det ikke, så vil bestyrelsen selvfølgelig træde til med de beføjelser der er givet iht. Vedtægterne.

Vi er blevet præsenteret for begrebet Flex-Bolig. Flex-Bolig er ikke nyt, men et evt. køb af en lejlighed på den betingelse, at den kunne registreres som Flex-Bolig, er vi ikke blevet præsenteret for tidligere. Slagelse kommune stiller sig generelt ikke til hinder for en sådan registrering, men vi meddelte, at vi ikke kunne acceptere en sådan.

Foreningen af lejlighedsejere under matr. Nr. 38 c Korsør markjorder "Ejerforeningen Lersøparken"
Formand: Fl. Skov Petersen, tlf.: 51 23 89 87.

Når det er en Flex-Bolig har man ikke bopælspligt, lejligheden kan så stå tom, men den kunne jo også udlejes på forskellig vis, måske endda på week-end basis.

Flex-Bolig er ikke nævnt i Vedtægterne, men bestemmelserne omkring udlejning, dækker, at vi kan afvise en Flex-Bolig i ejendomme. Vi må dog foretage en vedtægtsændring, så det af Vedtægterne fremgår helt præcist.

August måned 2018 var vi til møde om Digeprojekt-Område 2 som hver lejlighed skulle være pligtigt medlem af. Diget skulle bygges ved stranden Værftet, og det er ok, at vi skal bidrage, for dersom denne strand bliver ramt af en såkaldt Hundredeårsbegivenhed og vandet stiger 1,5-2 meter, så løber vandet gennem Birkemoseparken, over Markmosen og lige ned i vores garager og kælder, der er ikke en knold på vejen. Alt var på plads, hver lejlighed skulle betale et etableringsgebyr og et årligt vedligeholdelsesbeløb og diget skulle stå færdigt senest i 2021. Siden har vi intet hørt, men nyligt har Slagelse kommune fra staten modtaget 4,5 mill. til digeprojekter i Korsør, så vi må nok indstille os på, at dette snart kommer op igen.

Regnskab

Regnskabet fremtræder meget overskueligt, idet budgettet for året umiddelbart kan sammenholdes med de realiserede tal, ligesom der kan sammenholdes med regnskabet fra året tidligere.

Med de "sædvanlige" udsving, noget er blevet billigere, noget dyrere, munder regnskabet for 2022 ud i et likviditetsoverskud på kr. 14.388,92.

På foreningens konto stod pr. 31/12 2022 kr. 235.957.13. Tillagt årets overskud har foreningen herefter kr. 250.346,05.

Varmeregnskab.

I fællesskab, er der samlet indbetalt kr. 228.612,00. A/c for varme, er der til SK-forsyning betalt kr. 166.763,06. Da vi mangler årsopgørelsen, vides det ikke, om dette beløb rækker, eller om der er penge til tilbagebetaling til den enkelte ejer, alt efter forbrug.

Regnskabet var forsynet med anmærkningsfri påtegning af revisor Britta Rasmussen.

Beretning og regnskab blev herefter godkendt.

Budget for 2023.

Bestyrelsen fremlagde et budget indeholdende de "faste udgifter" samt udgifter til arbejder som kotumemæssigt indfinder sig hvert år, vvs, murer, tømrer m.m.

Der var afsat kr. 150.000,00 TIL OPSTART AF ALTANRENOVERINGER.

Bestyrelsen bad om generalforsamlingens godkendelse af budgettet, selv om budgettet dermed viser et underskud på kr. 67.500,00.

Foreningen af lejlighedsejere under matr. Nr. 38 c Korsør markjorder "Ejerforeningen Lersøparken"
Formand: Fl. Skov Petersen, tlf.: 51 23 89 87.

Efter nogle opklarende spørgsmål blev budgettet godkendt.

Valg.

Flemming Skov Petersen, genvalgt som formand til 2024.
Knud Kragekjær, genvalgt som bestyrelsesmedlem til 2024
Peter Meyer, genvalgt som bestyrelsessuppleant for 1 år

Niels Bjørbæk, valgt som revisor for 1 år.
Sven Hastel, valgt som revisorsuppleant for 1 år.

Forslag

Finn Larsen's forslag blev ikke vedtaget, primært fordi det ikke harmonerer med Bestyrelsens planer omkring altanerne.

Bestyrelsens forslag om forhøjelse af fællesudgifterne blev vedtaget, dog med den ændring, at forsamlingen mente, at stigningen skulle træde i kraft med det samme.
Fællesudgifterne hæves dermed med 10% med virkning fra den 1. marts 2023.

Begrundelsen herfor er, at vi med en renoveringsomkostning på kr. 150.000,00 de kommende år, ikke kan leve med et årligt underskud på kr. 67.500,- og dertil kan forvente, at også de "faste" udgifter stiger. Det vil så udhule egenkapitalen fuldstændigt, og Bestyrelsen ser gerne, at vi kan fastholde en egenkital på omkring kr. 200.000,-, så vi kan stå imod, dersom der skulle komme en stor uforudset udgift.

Eventuelt

Tilstanden på P-arealet blev bragt på bane. Selv om fokus retter sig mod ejendommen, kunne der så ikke gøres noget ved forholdene? Det blev aftalt, at Bestyrelsen indkøber beton der kan røres op i spande, og beder så om frivillig arbejdskraft, der kan fordele betonen de værste steder. Det er ikke en egentlig renovering, men kan så "fastlåse" løse sten, så de ikke springer op og skader biler og andet.

Herefter afsluttede dirigenten generalforsamlingen med tak for god ro og orden.

For referat: Fl. Skov Petersen