

Ejerforeningen Azaleaparken

Referat

Ordinær generalforsamling 24. september 2026 kl. 18.00

Repræsenteret var 18 ud af 103 ejere (heraf 1 fuldmagt) med et samlet fordelingstal på 964 ud af 5.400 mulige (kælderlokale (25) er overtaget af ejerforeningen og afgiver ikke stemme). Desuden var Ebbe Frank fra WA ApS til stede.

1. Valg af dirigent og referent.

Ebbe Frank blev **valgt** til dirigent og referent, og efter gennemgang af de vedtægtsmæssige formalia blev generalforsamlingen erklæret for lovlig og beslutningsdygtig.

2. Aflæggelse af årsberetning for det senest forløbne år.

Bestyrelsens skriftlige beretning for 2025/2026 var udsendt sammen med indkaldelsen (vedlagt referat).

Bestyrelsen havde ikke supplerende bemærkninger, men gav de fremmødte mulighed for at stille spørgsmål og fremkomme med kommentarer.

Beretningen blev herefter taget til **efterretning**.

3. Forelæggelse til godkendelse af årsregnskab 2025/2026 med påtegning af revisor.

Ebbe Frank fremlagde den udsendte årsregnskab for 2025/2026, udvisende et overskud på kr. 485.000. Der var budgetteret med kr. 0; balance mellem indtægter og udgifter. Overskuddet skyldtes primært et mindre forbrug på kr. 581.000 i udgifter til vedligeholdelse. I regnskabsåret har der bl.a. været afholdt kr. 158.000 til murer/facaderenovering og kr. 73.000 til vaskeri, samt kr. 224.000 til snerydning mod budgetteret kr. 20.000.

Foreningen har pr. 31. maj 2026 en balance på kr. 2.064.000 og en likvid beholdning på kr. 1.752.000 mod kr. 1.313.000 pr. 31. maj 2025. Der er pr. 31. maj 2026 hensat kr. 1.200.000 til fremtidig vedligeholdelse.

Regnskabet blev enstemmigt **godkendt**.

4. Forelæggelse af årsbudget 2026/2027 til godkendelse.

Ebbe Frank gennemgik budgettet for 2026/2027, som viser et forventet resultat på kr. 0 og uændrede fællesbidrag, dog med den indeksregulering, der allerede er foretaget pr. 1/6 2026 med 2%.

Der er budgetteret med en stigning i skatter og afgifter på kr. 65.000, hvoraf de kr. 30.000 er bortfald af en tidligere skønnet andel, som er overført til varmeregnskab, samt øget vandforbrug på kr. 30.000 og stigning på kr. 15.000 til renovation. Der er budgetteret med kr. 300.000 til henlæggelse til fremtidig vedligeholdelse og kr. 25.000 til udarbejdelse af ny tilstandsrapport og vedligeholdelsesplan.

Endeligt kan nævnes at der er budgetteret med kr. 30.000 til bestyrelsesgodtgørelse, svarende til kr. 6.000 pr. bestyrelsesmedlem og suppleant.

Budget 2026/2027 med uændret fællesbidrag (dog med indeksering) blev enstemmigt **godkendt**.

5. Forslag

Fristen for fremsendelse af forslag er efter foreningens vedtægter 15. august.

Der var indkommet et forslag omkring ansættelse af en deltids vicevært i foreningen. Forslagets økonomisk konsekvens var ikke angivet, hvilket er forudsætning for at det kan komme til afstemning. Bestyrelsen indstiller den kommende bestyrelse til at arbejde med en løsning fremadrettet.

6. Valg af bestyrelse.

Bestyrelsen består af 3 medlemmer. Bestyrelsesmedlemmer vælges for 1 år, genvalg kan finde sted. Bestyrelsen konstituerer sig selv.

Følgende blev **valgt** for bestyrelsen for 1 år:

Shabnam Rose Abbasi (311)
Anne Sofie Damgaard Nielsen (406)
Ole Klaumann (213)

7. Valg af suppleanter.

Der vælges 2 suppleanter, der vælges for 1 år., genvalg kan finde sted,

Følgende blev **valgt** som suppleant for 1 år:

Janina Dobberschütz (314)
Morten Bonde (71)

8. Valg af statsautoriseret revisor.

RI Statsautoriseret Revisionspartnerselskab blev **valgt**.

9. Eventuelt.

Efter generalforsamlingen er foreningen vært for smørrebrød for de tilmeldte medlemmer.

Generalforsamlingen blev hævet kl. 19.19.

Referatet er underskrevet digitalt.

EF Azaleaparken

Bestyrelsens beretning for perioden 2025/2026

På den ordinære generalforsamling d. 24. september 2025 blev følgende valgt som bestyrelsesmedlemmer/suppleanter i ejerforeningen:

- Margit Bøje, lejl. 013 - bestyrelsen
- Mia Kristina Sørensen, lejl. 316 - bestyrelsen
- Laus Bliddal Hytting, lejl. 117 - bestyrelsen
- Søren Lorentzen, lejl. 015 - suppleant
- Morten Bjerregaard, lejl. 505 - suppleant

Da ingen umiddelbart ønskede at overtage formandsposten, forsøgte bestyrelsen sig i begyndelsen med en form for kollektiv ledelse, men en sådan ordning var ikke lovlig, da der iflg. vedtægterne skal vælges en formand. Løsningen blev, at Margit - meget prisværdigt - påtog sig hvervet som formand, men kun for det kommende år og med fornøden bistand fra den øvrige bestyrelse.

Den nye bestyrelse var også udfordret af, at de afgåede bestyrelsesmedlemmer og tidligere formænd, - begge var dygtige og kvalificerede til bestyrelsesarbejdet og udførte dette med en meget høj grad af service over for foreningens medlemmer. Dette var især gældende for Klaus' vedkommende, der - som de fleste af jer ved - var formand for vores forening i en lang årrække. Ejerforeningens ve og vel var nærmest en passion for Klaus. Desværre blev han ramt af en alvorlig øjenssygdom, som har bevirket, at han nu er helt blind og har måttet sælge sin lejlighed.

Det siger næsten sig selv, at den nye bestyrelse af flere grunde ikke har haft mulighed for at leve op til set tidligere høje serviceniveau.

Det har haft nogle konsekvenser, som i sikkert har bemærket:

Servicetelefonen til bestyrelsen - som blev varetaget af Klaus nærmest døgnet rundt - er nedlagt. Ingen i den nye bestyrelse har kunnet påtage sig ansvaret for at passe denne - ej heller på særlige telefonvagter - så derfor har det været nødvendigt at nedlægge dette abonnement.

Så hvordan får man nu fat i bestyrelsen?

- Man kan sende en mail til azaleaparken@outlook.dk, der har været nedlagt en kort periode, men nu er etableret igen.
- Man kan lægge en besked i postkassen til bestyrelsen i hovedindgangen. Denne tjekkes jævnlige.
- Man kan - i absolut undtagelsestilfælde - forsøge at ringe på hos et bestyrelsesmedlem.

Men husk, at bestyrelsesmedlemmerne ikke sidder i bestyrelsen som fagpersoner, hvis der er brug for hjælp til noget håndværksmæssigt, må man kontakte egen håndværker, eller benytte nogle af dem, der er tilknyttet ejerforeningen.

Endvidere gøres opmærksom på, at ejerforeningens facebookgruppe alene er beregnet til intern kommunikation og ikke kan bruges til at kontakte bestyrelsen.

Der har været forslag om, at ejerforeningen skulle deltidsansætte en vicevært/varmemester, som vi tidligere har haft. Iflg. vores administrator vil det både være vanskeligt og ret bekosteligt og ikke nogen god løsning f.eks. ved ferie, sygdom o.l. I stedet kan der måske arbejdes med at indgå kontrakt med et servicefirma om at løse sådanne mindre arbejder, føre tilsyn med ejendommen mv.

De kan være en opgave for den nye bestyrelse at tage op.

Storskraldrummet har fået ny hængelås, som kun bestyrelsen har adgang til nøgle til. Rummet må fortsat bruges til hensættelse af effekter efter de hidtil gældende regler, men kræver en forudgående aftale med et bestyrelsesmedlem.

Som tidligere nævnt har der i tidens løb været mange problemer med, at reglerne for hensættelse, - der tydeligt fremgår af opslag i rummet og af husordenen - ikke har været respekteret.

Det præciseres, at der alene må hensættes enkelte møbler og indboeffekter, ikke hele indbo, hårde hvidevarer, al sanitet, vaske, kummer, al glas og spejle (herunder indbygget i skabe, reoler mv.), fladskærme, motionscykler o.l. Sådanne effekter skal man selv sørge for at aflevere på genbrugspladsen. Effekter under 1 meter kan deponeres i containerne til restaffald. Batterier skal samles i en pose og lægges i skabet til farligt affald i storskraldrummet. Her er også en container til elektronikaffald.

Der er kommet hængelås på hobbyrummet under den høje bygning. Årsagen til denne ændring er, at rummet er efterladt rodet og med en masse resteffekter, som bestyrelsen har måttet fjerne. Adgang til rummet sker nu efter samme regler, som er gældende for storskraldrummet.

Bestyrelsen finder også anledning til lige at påpege de regler i husorden og vedtægter for montering af klimaskærm/glasoverdækning samt markiser på altaner. Disse regler har til formål at sikre et nogenlunde ensartet udtryk af beboelsen udadtil. Et udtryk, der gerne skulle bevares.

Vær opmærksom på kun at lukke folk ind i bebyggelsen, som I kender eller har aftaler med.

Som det vil være de fleste af jer bekendt, har bestyrelsen indgået kontrakt med firmaet Snevagten om snerydning og glatførebekæmpelse. Den skulle bestå sin prøve i den forløbne vinter, - med blandet succes kan man vist roligt sige. Som bekendt var vinteren både lang og hård med store snefald i navnlig februar måned, hvor det i flere dage var umuligt for mange bilejere, at få deres bil ud fra parkeringspladserne. Vi i bestyrelsen foretog mange henvendelser til Snevagten pr. telefon, mail og med fotos af forholdene. Snevagten påberåbte sig force majeure, men efter nogle dage og efter nogle misforståelser kom de dog på banen og fik ryddet det meste af parkeringsarealerne. Kontrakten med Snevagten løber i en 2-årig periode og altså for den kommende vintersæson.

- Afslutningsvis kan nævnes nogle af de øvrige ting, der er sket i det forløbne år:
- Murene til hhv. Roskildevej 51 og haven mod kirkegården er blevet repareret for revner og afskalning.
- Det har i mange år været muligt for beboerne at opbevare en ekstra nøgle til deres lejlighed i et pengeskab i kælderen. Bestyrelsen er fra administrationen blevet gjort opmærksom på, at ansvaret for nøglerne ligger hos beboeren, ikke hos bestyrelsen, hvorfor disse nøgler er givet tilbage tilmed enkelte lejligheder. Der var en del gamle ubrugelige nøgler i skabet. Disse bliver destrueret.
- I pergolaen er opsat ny læskærm.
- Pga. en klage fra ejeren af Azaleavej 36 over lyspåvirkning fra lyset ved de overdækkede containere ved den lille parkeringsplads, er der foretaget fornøden afskærmning.
- I vaskeriet er opsat ny tørretumbler.
- Ved hovedindgangen er lagt ny måtte.

Der er givetvis håndteret andre ting af bestyrelsen, men det er umuligt - og overflødigt at nævne alt i beretningen.

Til sidst skal lyde en stor tak til Margit for eksemplarisk pasning af haven og naturligvis også en kæmpe tak for hendes indsats i bestyrelsesarbejdet gennem mange år. Til beroligelse kan jeg oplyse, at Margit har ønsket at fortsætte med at passe haven.