

Vestervang d. 31-03-2022

## Referat af ordinær generalforsamling d. 24/03 2022.

Generalforsamlingen blev afholdt i Lokalcenter Vestervang.

Kl. 18.00 bød formand Brit Korsgaard Madsen velkommen og generalforsamlingen blev indledt med spisning. Den 3-retters menu blev leveret af lokalcentret.

Kl. ca. 19.30 bød formanden velkommen til den egentlige generalforsamling og tog hul på den fastlagte dagsorden.

### 1. Valg af stemmetællere, referent og dirigent.

Bestyrelsen foreslog følgende kandidater, som blev valgt:

Stemmetællere: Poul Erik Nielsen, lej. 722 Stemmetæller formand.  
Eva Sletting Andersen, lej. 102  
Elsebeth Korsgaard, lej. 842

Referent: Casper Meldgaard lej. 863 og Bent Grøn lej. 1001

Dirigent: Michael Sommer, Advokat

Dirigenten takkede for valget og gennemgik formalier vedr. generalforsamling. Han oplyste at generalforsamlingen blev afholdt i henhold til eksisterende vedtægter. Han konstaterede, at generalforsamlingen i henhold til vedtægten blev afholdt inden udgangen af maj, og var lovligt varslet med udsendelse af indkaldelse/dagsorden d. 20/2 2022 ved omdeling og e-mail, og altså mindst 4 uger før afholdelsen. Regnskab, beretning og supplerende materiale var ligeledes udsendt forud for GF. Generalforsamlingen kunne derfor afholdes på lovlig vis.

Det kunne desuden oplyses at generalforsamlingen inklusive fuldmagter var beslutningsdygtig. Der var repræsenteret 100 af 130 enheder og 1695 af 2012 fordelingstal.

Herefter gav dirigenten ordet videre til formanden og bestyrelsens beretning for 2021.

### 2. Bestyrelsens beretning for det forløbne år 2021.

Formanden henviser til den udsendte beretning, som beskriver årets forløb med opgaver og udfordringer. Hun havde enkelte supplerende bemærkninger til beretningen:

- a. Der er et vigtigt punkt på dagsordenen – godkendelse af nye vedtægter for foreningen. Vedtægterne tager udgangspunkt i nye standardvedtægter og er tilpasset forholdene omkring vores ejendom.
- b. Der er installeret blødgøringsanlæg i ejendommen. Dette skulle lette rengøringen og betyde mindre forbrug af sæbeprodukter ved hårvask, tøjvask mm.
- c. Opladning af El-biler. Der er fra bestyrelsens side stillet forslag til etablering af el-ladestander på parkeringspladsen. På grund af brandrisiko er det på nuværende ikke en mulighed med opladning i p-kælderen.
- d. Genbrugsen. Der bliver opstillet reoler i barnevognsrummene i opgang 7 og 8. Her kan beboerne aflevere brugbare ting og bøger mm, så øvrige beboere kan få glæde af dem.
- e. Formanden rettede en stor tak til Jørgen Leth for mange års arbejde for foreningen. Også i det forgangne år har Jørgen udført mange opgaver, herunder stort arbejde med varmeregnskabet. Jørgen har lovet at vi fortsat må trække på hans store viden om og erfaring med ejendommen i fremtiden.

- f. Formanden rettede også en stor tak for godt samarbejde og veludført arbejde til ejendomsassistent og driftansvarlig Ivan Pedersen.
- g. Til sidst takkede formanden resten af bestyrelsen for et godt og konstruktivt samarbejde.

Herefter var der følgende kommentarer:

Jørgen Leth takkede for de pæne ord og supplerede med et væsentligt punkt i forslaget til nye vedtægter. I de nye vedtægter skal varme afregnes efter faktisk målt forbrug og ikke efter fordelingstal. Denne praksis er allerede indført i foreningen, og ved godkendelse af de nye vedtægter vil dette også fremgå heraf.

Dirigenten konstaterede at der ikke var flere spørgsmål, og forsamlingen dermed har taget beretningen til efterretning.

### **3. Forelæggelse af årsregnskab m. revisorpåtegning til godkendelse.**

Forud for generalforsamlingen er regnskabet udsendt til samtlige medlemmer. Vores revisor, Peter Vinstrup Henriksen fra Beierholm, var forhindret i at deltage i generalforsamlingen og i stedet var hans kollega, Lars Østergaard, mødt op. Han konstaterede først at regnskabet er underskrevet af bestyrelsen og har revisionspåtegning uden forbehold. Det er derfor hans opfattelse at det giver et retvisende billede af foreningens økonomiske situation. Ligeledes udgjorde kassebeholdningen mindst 25 % af det årlige fællesbidrag pr. 31/12 2021 som vedtægterne foreskriver. Herefter gennemgik han hovedpunkterne i resultatopgørelse og balance i årets regnskab. Han konstaterede at regnskabet udviser et underskud på ca. 200.000,- mindre end det budgetterede underskud.

Regnskabet udviser et underskud på 199.000,-kr mod det budgetterede underskud på 395.000,-kr. Den væsentligste årsag hertil er udskydelse af enkelte vedligeholdelsesopgaver til indværende år.

Dirigenten efterlyste eventuelle spørgsmål vedr. regnskabet.

Et medlem spurgte ind til poster på vedligeholdelsesregnskabet. Medlemmet havde konstateret at indgangsdørene i opgangene i opgang 7 og 8 først blev renoveret og derefter udskiftet. Han ønskede at vide hvad der var betalt for disse opgaver.

Hertil svarede driftansvarlig, Ivan Pedersen, at arbejdet med renovering af partierne blev kasseret, så dette arbejde har foreningen ikke betalt for. Det blev derefter besluttet at montere nye partier i stedet.

Samme medlem spurgte herefter ind til de udførte prøver med efterisolering af facadepartier på A-husets nordfacade. Han mente at det var billigere at udskifte partierne og oplyste indkøbspris på nye partier.

Hertil oplyste Ivan Pedersen at dette ikke er korrekt. Ved udskiftning af hele facadepartier kommer der mange ekstraomkostninger til. Herunder demontering af radiatorer i lejlighederne og genmontering efter udskiftning. Demontering af el-installationer og genmontering efter udskiftning. Malerreparationer indvendigt i lejlighederne mm. Dertil kommer selvfølgelig også selve demontering af de eksisterende vinduespartier og bortskaffelse af disse samt montering af de nye partier. Der kommer leje af stillads og krantimer for ophejsning af elementerne. Alt i alt er der meget stor forskel på indkøbsprisen på partierne og den pris det koster at udføre en udskiftning.

Bestyrelsesmedlem Peter Torp supplerede med at oplyse at der ikke er taget beslutninger om det videre forløb med efterisolering af nordfacaden. Der er udført prøver for at gøre os klogere på metode og økonomi. Udskiftning af elementer vil fortsat være med i overvejelserne.

Dirigenten spurgte derefter ind til eventuelle supplerende spørgsmål vedr. regnskabet. Dette var ikke tilfældet.

Dirigenten oplyste herefter at hvis der ikke var nogen der ønskede en afstemning vedr. godkendelse af årsregnskabet ville han konkludere at årsregnskabet kunne godkendes. Ingen ønskede afstemning og årsregnskabet blev derfor godkendt.

#### **4. Forelæggelse af vedligeholdelsesplan for ejendommen til godkendelse.**

Vedligeholdelsesplanen er forud for generalforsamlingen udsendt til alle medlemmer. Dirigenten spurgte om der var nogen der ønskede at supplere med yderligere oplysninger vedr. vedligeholdelsesplanen. Der var ikke fra bestyrelsen yderligere kommentarer til den udsendte plan.

Dirigenten forespurgte om der var spørgsmål eller kommentarer til vedligeholdelsesplanen fra medlemmerne. Det var der ikke.

Dirigenten oplyste herefter at hvis der ikke var nogen der ønskede en afstemning vedr. godkendelse af vedligeholdelsesplanen ville han konkludere at planen kunne godkendes. Ingen ønskede afstemning og vedligeholdelsesplanen blev derfor godkendt.

#### **5. a. Forelæggelse af fælles driftsbidragssats og budget for 2022 til godkendelse**

Bestyrelsen har lagt op til en uændret driftbidragssats i forhold til året før, 2021. Dette blev godkendt af forsamlingen.

#### **b. Forelæggelse af fælles energibidragssats og budget for 2022 til godkendelse.**

(energibidragssatsen er a conto sats)

(budgetmateriale indeholdende forslag til fælles driftbidragssats og energi a conto sats er udsendt dec. 2021)

Bestyrelsen har lagt op til en uændret energibidragssats a conto sats i forhold til året før, 2021. Dette blev godkendt af forsamlingen.

#### **6. Forslag til vedtægtsændringer for ejerforeningen Vestervang afsnit 5 ØST.**

Bestyrelsen anbefaler en godkendelse.

Forslaget til de nye vedtægter er forud for generalforsamlingen udsendt til alle medlemmer.

Dirigenten oplyste at det er nye normalvedtægter for ejerforeninger der ligger til grund for vedtægtsændringerne. Herunder er der som tidligere nævnt nye regler vedr. korttidsudlejning. Han oplyste videre at hvis de nye vedtægter bliver godkendt af generalforsamlingen, skal de tinglyses. De nye vedtægter vil først være gældende når de er tinglyst.

Dirigenten spurgte om der var nogen der havde spørgsmål til vedtægtsændringerne.

Et medlem spurgte ind til om Airbnb betragtes som korttidsudlejning, og om hvornår reglerne i tilfælde af godkendelse vil gælde fra.

Dirigenten kunne oplyse at Airbnb udlejninger er korttidsudlejninger og at mulighederne hermed bliver begrænset med de nye vedtægter. De nye vedtægter vil som tidligere nævnt først gælde når de er tinglyst, så der kan gå nogle måneder.

Herefter var der ikke flere spørgsmål og den skriftlige afstemningsproces blev igangsat. Efter en lille pause i generalforsamlingen hvor stemmeoptællerne havde travlt med optællingen blev generalforsamlingen genoptaget.

Resultatet blev en godkendelse af vedtægtsændringerne jf. nedenstående resultat:

|                |                  |                 |                   |
|----------------|------------------|-----------------|-------------------|
| Enheder:       | JA: 98 af 130    | NEJ: 1 af 130   | BLANK: 1 af 130   |
| Fordelingstal: | JA: 1659 af 2012 | NEJ: 18 af 2012 | BLANK: 18 af 2012 |

#### **7. Forslag til ændring af husorden for ejerforeningen Vestervang afsnit 5 ØST.**

Bestyrelsen anbefaler en godkendelse.

Forslaget til den nye husorden er forud for generalforsamlingen udsendt til alle medlemmer.

Bestyrelsesmedlem Ann-Britt Wetche gennemgik kort ændringerne. Der er primært tale om sproglige ændringer og nye datoer mm. Så er der oplysninger om det installerede blødgøringsanlæg, og oplysninger om at der grundet brandfare ikke må oplades elbiler i garagekælderen.

Et medlem spurgte ind til om hun kunne få husorden i printet udgave. Hertil oplyste Ejendomsassistent og driftsansvarlig Ivan Pedersen at en udgave i print kan rekvireres hos ham.

Et medlem ønskede at vide hvem der rydder op i det nyetablerede "genbrugsen" i barnevognsrummene. Hertil oplyste Peter Torp at han og Ivan Pedersen vil forestå dette. Han opfordrede generelt til at folk kun henstiller ting der er brugbare og selv holder øje med om tingene står der lang tid, så kan man selv bortskaffe dem.

Dirigenten spurgte om afstemningen vedr. dette punkt kunne afklares ved håndsoprækning. Det var der ingen der modsatte sig.

Herefter spurgte han hvem der stemte for godkendelse af husorden. Mange markerede. Dirigenten spurgte om der var nogen der stemte imod. Det var ikke tilfældet.

Husorden blev derfor enstemmigt vedtaget.

## **8. Indkommet forslag fra bestyrelsen: Godkendelse af opstilling af el-ladestandere.**

Bestyrelsen anbefaler en godkendelse.

Forslaget vedr. opstilling af el-ladestandere er forud for generalforsamlingen udsendt til alle medlemmer.

Peter torp oplyste at foreningen er blevet bevilget et tilskud fra staten til opstilling af ladestanderne. Beslutningen skal derfor godkendes på en generalforsamling for at vi kan modtage tilskuddet. Foreningens udgift vil efter tilskuddet kun være ca. 35.000,-kr.

Et medlem spurgte ind til hvor mange ladestandere og ladepunkter der ville blive. Peter Torp oplyste at der er tale om 4 standere med i alt 8 ladepunkter. Dette er det samlede antal fælles med VEST. Kapaciteten skulle kunne være nok til ca. 36 el-biler.

Et medlem ville vide hvordan man kan være sikre på at der ikke er andre der lader hos os. Peter Torp oplyste at det kan vi ikke være sikre på. Man skal selvfølgelig have et kort til laderen, så man kommer slevfølgelig selv til at betale for strømmen. Men placering af standerne bliver ikke synlig på apps osv. Vi har ikke umiddelbart en lovgivning der kan forhindre at andre lader der. Kun ved indføring af parkeringskontrol på p-pladserne, og det ønsker vi ikke umiddelbart.

Et medlem ønsker at vide om vi kan risikere at strømmen i ejendomme pludselig forsvinder hvis der er mange der lader på samme tid. Peter Torp oplyser at dette ikke kan forekomme. Der etableres intelligente ladere, der kun kan lade hvis der er kapacitet – dvs. det er el-bilerne der ikke får strøm ved kapacitetsmangel.

Et medlem ønskede at vide om leverandøren ikke kunne levere et system som kun giver mulighed for ejendommens beborere at lade der. Peter Torp oplyste at det på nuværende tidspunkt ikke er muligt. Et andet medlem som allerede har elbil supplerede med oplysningen om at der umiddelbart er ved at være god kapacitet at ladestandere i området, og der udbygges hele tiden, så det bliver nok slet ikke et problem at holde fremmede væk.

Et medlem foreslog adgangskode for at lade, men det er heller ikke en mulighed på nuværende tidspunkt.

Et medlem ønskede at vide om man kan få en bøde for at parkere med en benzinbil på en ladestanderplads. Ivan Pedersen oplyste at det kan man ikke med mindre vi indfører generel p-kontrol med et p-selskab der kan udskrive bøder. Man må henstille til at man ikke optager en ladeplads hverken med en benzinbil eller med en fuldopladet elbil.

## Ejerforeningen Vestervang afsnit 5 ØST, Vestervang 8 lej. 811 (kontor) 8000 Århus C.

Peter Torp oplyste afslutningsvis at der naturligvis vil blive lavet et regelsæt vedr. opladning. Det kan være der med tiden kommer flere muligheder for regulering, men når vi kommer i gang kan vi jo se hvilke udfordringer der kommer.

Forslaget blev enstemmigt vedtaget ved håndsoprækning.

### 9. Valg af formand. (lige årstal). Brit Korsgaard Madsen (lej. 831) på valg (modt. genvalg)

Dirigenten forhørte sig om der var øvrige kandidater. Det var ikke tilfældet. Brit blev genvalgt med akklamation.

### 10. Valg af to bestyrelsesmedlemmer: På valg er:

- Bestyrelsesmedlem Casper Meldgaard (lej. 863). (modt. genvalg) og
- Bestyrelsesmedlem Peter Torp (lej. 771). (modt. genvalg)

Dirigenten forhørte sig om der var øvrige kandidater til bestyrelsesposterne. Det var ikke tilfældet. Casper og Peter blev genvalgt med akklamation.

### 11. Valg af to suppleanter: På valg er:

- 1. suppleant: Randi Hvid Poulsen (lej. 732). (modt. genvalg) og
- 2. suppleant: Keld Lyngsdal (lej. 755). (modt. genvalg)

Dirigenten forhørte sig om der var øvrige kandidater som suppleanter. Det var ikke tilfældet. Randi og Keld blev genvalgt med akklamation.

Elsebeth, lej. 842. Opfordrede til at man kunne overveje at indkalde suppleanter til bestyrelsesmøderne.

### 12. Valg af revisor.

Bestyrelsen foreslog genvalg af revisionsfirmaet Beierholm, revisor Peter Vinstrup Henriksen. Der var ikke andre forslag. Beierholm blev genvalgt.

### 13. Eventuelt.


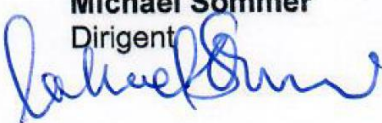
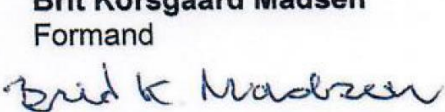
Et medlem spurgte ind til nødvendigheden af lyset i opgangene i terrassehuset står tændt hele natten. Ivan Pedersen oplyste at det højst sandsynligt er grundet den tryghedsfølelse det giver.

Et medlem ønskede at vide noget om status på hjemfaldspligten. Peter Torp oplyste at der grundet udskiftning af rådmænd ikke er kommet hul igennem til kommunen endnu. Jørgen Leth supplerede med at oplyse at dialogen vedr. hjemfaldspligten startede for ca. 12 år siden. Sidste år var der opbakning til at starte en arbejdsgruppe der skulle rette henvendelse til kommunen. Men indtil videre har de ikke modtaget andet end embedsmandssvar og tilbud om møde med embedsmænd. Men det er politikerne de gerne vil have fat i. Det er endnu ikke lykket. Der arbejdes fortsat på en dialog. Nu er rådmændene ved at komme på plads, så bliver de kontaktet igen. Holdningen herfra er fortsat at det ikke er rimeligt at kommunen vil sælge grunden to gange.

Herefter takkede dirigenten for god ro og orden.

Formanden fik ordet. Hun takkede også for god generalforsamling og et godt fremmøde. Hun foreslog desuden at det måske kunne være interessant med en sommerfest igen i år. Det var der opbakning til i salen.

Generalforsamlingen afsluttedes ca. kl. 21.30

|  |  |   |
|--|--|---|
| <b>Casper Meldgaard</b><br>Referent<br> | <b>Michael Sommer</b><br>Dirigent<br> | <b>Brit Korsgaard Madsen</b><br>Formand<br> |
|--|--|---|