

Vestervang d. 11-04-2023

Referat af ordinær generalforsamling d. 23/03 2023.

Generalforsamlingen blev afholdt i Lokalcenter Vestervang.

Kl. 18.00 bød formand Brit Korsgaard Madsen velkommen og generalforsamlingen blev indledt med spisning. Menuen bestod af en række lækre tapas-retter leveret af lokalcentret.

Kl. ca. 19.40 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 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. 22/2 2023 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 101 af 130 enheder svarende til 77,7% og 1664 af 2012 fordelingstal svarende til 82,7%.

Herefter gav dirigenten ordet videre til formanden og bestyrelsens beretning for 2022.

2. Bestyrelsens beretning for det forløbne år 2022.

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

- a. Bestyrelsen har foreslået ikke at hæve den samlede bidragsats til drift og energi.
- b. Der er indhentet tilbud på installation af nye varmevekslere i ejendommen, der ifølge eksperter vil kunne reducere varmekonsumet til opvarmning af brugsvand med ca. 15%.
- c. Der er fokus på energirenovering af nordfacaden. Planlagt opstart i 2024.
- d. Der er ansat en administrator til at styre bogholderiet mm. Der har været lidt opstartsudfordringer, men nu begynder det at fungere.
- e. I 2023 påbegyndes arbejdet med opbygning af ny hjemmeside til foreningen.
- f. 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. Der opfordres til at vi alle hjælper med at holde orden.
- g. Formanden rettede stor tak til Bent Grøn for mange års bestyrelsesarbejde og kasserer. Bent har valgt ikke at genopstille.

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

Herefter var der følgende kommentarer:

Et medlem af foreningen spurgte ind til et punkt i et referat fra naboejerforeningen i vest vedr. fældning og beskæring af egetræerne mod Botanisk have. Her kan man læse at der er behov for beskæring og evt. fældning af træerne. Træerne står på vores grund (Øst)
Bestyrelsen kunne oplyse at dette punkt ikke har været behandlet i vores bestyrelse og der derfor ikke er truffet nogen beslutninger vedr. dette emne.

Et medlem ønskede at vide om der var nyt vedr. tilbagekøbsklausulen. Peter Torp kunne på vegne af bestyrelsen oplyse at der som skrevet i beretningen ikke er nyt vedr. dette emne.
Medlemmet supplerede med spørgsmål om der kunne lægges en taktik med en samlet ejerforening der kunne opnå en større rabat og evt. optage fælles lån i foreningen til frikøb. Bestyrelsen kunne oplyse at der flere gange har været rettet henvendelse til kommunen på denne baggrund uden nogen form for imødekommenhed fra kommunens side. Priser på frikøb på de ejendomme der er pålagt tilbagekøbsklausul fremgår af kommunens hjemmeside. Priserne er i øvrigt på vej nedad igen, da det generelle prisniveau er svagt faldende og dermed også faldende grundvurderinger. Ejerforeningen Vestervang Afsnit 5 Øst indgår i en fællesgruppe af grundejere der er pålagt tilbagekøbsklausul. Gruppen arbejder løbende med problematikken og har dialog med myndighederne.

Dirigenten opfordrede til at supplerende spørgsmål vedr. tilbagekøbsklausul kunne rettes til bestyrelsen efter generalforsamlingen. Han opfordrede desuden de enkelte ejere til at alliere sig med en professionel rådgiver hvis man påtænker at foretage frikøb af sin lejlighed.

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.

Lars Østergaard fra revisionsfirmaet Beierholm gennemgik regnskabet i hovedpunkter. Han konstaterede først at regnskabet er underskrevet af bestyrelsen og har revisionspåtegning uden kritiske bemærkninger. Det er derfor hans opfattelse at det giver et retvisende billede af foreningens økonomiske situation. Kassebeholdningen udgjorde mindst 25 % af det årlige fællesbidrag pr. 31/12 2022 som vedtægterne foreskriver.

Herefter gennemgik han hovedpunkterne i resultatopgørelse og balance i årets regnskab. Han konstaterede at regnskabet udviser et underskud der er ca. 190.000,-kr, mindre end det budgetterede underskud.

Regnskabet udviser et underskud på 145.914,-kr mod det budgetterede underskud på 332.750,-kr. Den væsentligste årsag hertil er udskydelse af enkelte vedligeholdelsesopgaver til indværende år.

Dirigenten efterlyste eventuelle spørgsmål vedr. regnskabet. Der var ingen spørgsmål.

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.

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

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 2023 til godkendelse

Bestyrelsen har lagt op til en uændret driftbidragssats i forhold til året før, 2022.

En af foreslagsstillerne til det indkomne forslag under punkt. 6 på dagsorden, Jørgen Leth, ønskede at vide hvordan man ville forholde sig til det alternative forslag vedr. bidragssatser, når man forinden har afstemning om godkendelse af det af bestyrelsen fremsatte budget.

Formanden oplyste at bestyrelsen sent var blevet opmærksom på at der burde være byttet om på rækkefølgen af punkterne på dagsorden, på grund af indeholdet i det indkomne forslag. Dagsorden er bygget op som vedtægterne foreskriver, men i dette tilfælde burde punktet vedr. indkomne forslag have været rykket frem i dagsordenen. Dette er med beklagelse ikke sket.

Bestyrelsen er naturligvis indstillet på at tage resultatet af afstemningen under punkt 6 til efterretning hvis dette skulle ændre på forholdene der godkendes under indeværende punkt på dagsordenen.

Fælles driftbidragssats 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. 2022.

I lighed med foregående punkt er bestyrelsen indstillet på at tage resultatet af afstemningen under punkt 6 til efterretning hvis dette skulle ændre på forholdene der godkendes under indeværende punkt på dagsordenen.

Bestyrelsen har lagt op til en uændret energibidragssats a conto sats i forhold til året før, 2022. Dette blev godkendt af forsamlingen.

6. Indkomne forslag til behandling på generalforsamlingen jf. §4 Forslag fra Jørgen Leth og Lars Kirkegaard.

Forslaget er forud for generalforsamlingen udsendt til medlemmerne.

Jørgen Leth knyttede herefter nogle kommentarer vedr. det stillede forslag. Han oplyste at foreslaget er stillet i lyset af at vedligeholdelsesomkostningerne generelt er stigende på grund af stigende priser. Der skal være fokus på at holde den høje vedligeholdelsesstandard samt at forbedre ejendommens energimærke. Der er flere store renoveringsprojekter i de kommende år, herunder energirenovering af nord-facaden, belægning på p-pladser og i gårdrum, tagrenovering mm. Afregning for vand er urimelig og bør være individuelt målt.

Driftsansvarlig Ivan Pedersen oplyste på vegne af bestyrelsen at renovering af nordfacaden bliver prioriteret højt, men at det primært er et spørgsmål om komfort. Renovering af facaden vil reelt ikke give nævneværdige besparelser på varmen, da en stor del af lejlighederne ikke har høje temperaturer i de nordvendte rum. Etablering af vandmålere er en meget bekostelig affære, og den prioriteres fortsat primært i forbindelse med ejeres egne renoveringer i lejligheder og ved opståede vandskader hvor der i forvejen er åbent ind i skaktene. Retablering efter åbning ind i skaktene er nemlig en stor udgift i forbindelse med disse arbejder.

Der var fra et medlem ønske om skriftlig afstemning om forslaget. Afstemning blev derfor igangsat.

Resultatet blev som nedenstående:

FORSLAG 6.1:

Enheder: JA: 33 af 130

NEJ: 67 af 130

BLANK: 1 af 130

Fordelingstal: JA: 560 af 2012

NEJ: 1074 af 2012

BLANK: 30 af 2012

FORSLAG 6.2:

Enheder:	JA: 30 af 130	NEJ: 70 af 130	BLANK: 1 af 130
Fordelingstal:	JA: 463 af 2012	NEJ:1184 af 2012	BLANK: 30 af 2012

Ingen af forslagene blev vedtaget.

7. 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. Ændring af vedtægterne blev godkendt på sidste års generalforsamling. Vedtægterne kunne ikke tinglyses på grund af et par mindre punkter der måtte justeres. Dirigenten forklarede kort omkring de mindre justeringer: Teknisk fejl med 2 stk 3 og en formulering vedr. misligholdelse, der ikke kunne accepteres.

Dirigenten igangsatte herefter afstemning ved håndsoprækning. Et stort flertal stemte for en godkendelse. En enkelt stemte imod.

Vedtægtsændringerne blev derfor godkendt.

8. Valg af to bestyrelsesmedlemmer: På valg er:

Bestyrelsesmedlem Ann-Britt Wetche (lej. 761). (modt. genvalg) og

Bestyrelsesmedlem Bent Grøn (lej. 1001). (modt. ikke genvalg)

Bestyrelsen anbefaler at **Per Højmark (lej.322)** vælges til bestyrelsen

Dirigenten forhørte sig om der var øvrige kandidater til bestyrelsesposterne. Det var ikke tilfældet. Ann-Britt og Per Højmark blev valgt med akklamation.

9. 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.

10. Valg af revisor.

Bestyrelsen foreslog genvalg af revisionsfirmaet Beierholm.

Der var ikke andre forslag. Beierholm blev genvalgt.

11. Eventuelt.

Jørgen Leth takkede for den opbakning der var til det stillede forslag, som dog ikke blev godkendt.

Herefter takkede dirigenten for god ro og orden.

Formanden fik ordet. Hun takkede også for god generalforsamling og et godt fremmøde.

Generalforsamlingen afsluttedes ca. kl. 21.40

Casper Meldgaard
Referent

Michael Sommer
Dirigent

Brit Korsgaard Madsen
Formand