

Vestervang d. 14-04-2024

Referat af ordinær generalforsamling d. 19/03 2024.

Generalforsamlingen blev afholdt i Folkehuset Vestervang.

Kl. 18.00 bød formand Brit Korsgaard Madsen velkommen, og generalforsamlingen blev indledt med spisning. Menuen bestod af 3 retter tilberedt af Folkehusets personale.

Kl. ca. 19.45 bød formanden endnu engang velkommen og påbegyndte den egentlige generalforsamling. Hun indledte med at præsentere den siddende bestyrelse og tog herefter 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. Elsebeth Korsgaard, lej. 842 Eva Sletting Andersen, lej. 102
Referent:	Casper Meldgaard lej. 863 og Ann-Britt Wetche lej. 761
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 var lovligt indvarslet med udsendelse af indkaldelse/dagsorden d. 16/2 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 blev konstateret, at generalforsamlingen inklusive fuldmagter var beslutningsdygtig. Der var repræsenteret 82 af 130 enheder svarende til 63% og 1730 af 2012 fordelingstal svarende til 86%. (Heraf 1205 af 2012 til stede på generalforsamlingen)

Herefter gav dirigenten ordet videre til formanden, som forestod bestyrelsens beretning for 2023.

2: Bestyrelsens beretning for det forløbne år 2023.

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

Driftsbidrag. Bestyrelsen har foreslået at hæve driftsbidragssatsen med 5 kr. pr. fordelingstal. Dette for at imødekomme inflation og større planlagte vedligeholdelsesopgaver.

Nordfacaden. Der er planlagt renovering af nord-facaden. Dette behandles ved et selvstændigt punkt senere på generalforsamlingens dagsorden.

- Ny hjemmeside. Foreningens nye hjemmeside er lanceret. Formanden opfordrede medlemmerne til at besøge siden, hvis de ikke allerede havde gjort det. Samtidig takkede hun de medvirkende i udviklingen af siden, for det gode arbejde.
- Affaldssortering. Der er kommet nye affaldskuber til affaldssortering. Formanden henstillede til at medlemmerne er omhyggelige med at sortere affaldet korrekt. Det er godt for miljøet. Der bliver udført stikprøvekontrol af Kredsløb, som kan resultere i bøder ved forkert sortering.
- Parkering. Formanden orienterede om at der løbende bliver holdt øje med parkeringssituationen. Der er nogen som parkerer ulovligt på vores parkeringspladser, men omfanget er på nuværende tidspunkt ikke alarmerende. På sigt kan det dog blive nødvendigt at indføre parkeringskontrol og parkeringsafgifter til ulovlig parkering.
- Robotplæneklippere. Der er i samarbejde med Vest indkøbt robotplæneklippere til græsarealet syd for bebyggelsen.
- Hjemfaldspligt. Formanden henviste interesserede til at besøge Aarhus Kommunes hjemmeside vedr. spørgsmål vedr. dette punkt. Her er bl.a. regler for frikøb beskrevet.
- Belægninger i gårdarealet. Grundet voldsomme mængder regn i løbet af 2023 er der opstået sætninger i belægningen i gårdarealet. Dette betyder store lunger med vand efter regnskyll. Der planlægges et renoveringsprojekt i samarbejde med Vest. I indeværende år vil der blive udført mindre renoveringsopgaver af belægningen for at undgå større skader.
- Betonrenovering. Der holdes løbende øje med betonskader. Disse udbedres løbende for at undgår større skader. Det meget våde 2023 samt frost i starten af 2024 har også resulteret i skader som bliver udbedret.
- Folkehuset Vestervang. Der har været debat om lukning af flere folkehuse. På nuværende tidspunkt kan det oplyses, at Folkehuset Vestervang ikke er i fare.
- Arbejdsrum/værksted. Det nye arbejdsrum i kælderen er blevet indviet. Vi håber mange medlemmer vil få glæde af at bruge rummet til små og store projekter.
- Håndværkerliste. Foreningen har en liste med håndværkere som kender bygningen og som anbefales i forbindelse med renoveringsprojekter i lejlighederne. Listen kommer på hjemmesiden snarest.
- Sociale arrangementer. Formanden oplyste, at der igennem året har været stor opbakning til de arrangerede sociale arrangementer i foreningen. Succesen fortsættes i indeværende år.
- Ejendomsassistent og driftsansvarlig. Formanden rettede en stor tak for godt samarbejde og veludført arbejde til ejendomsassistent og driftsansvarlig Ivan Pedersen.

Til sidst takkede formanden resten af bestyrelsen for et godt og konstruktivt samarbejde.

Herefter var der følgende kommentarer:

Et medlem af foreningen læste en længere skrivelse op med spørgsmål og kommentarer til beretning, vedligeholdelsesplan og konkrete vedligeholdelsesopgaver. Herunder blev der bl.a. spurgt ind til målsætninger vedr. klimabelastning, installation af energimålere, installation af vandmålere, momsregistrering af foreningen mm. Medlemmet gav udtryk for, at bidragsatsen burde hæves betydeligt, så der kunne blive råd til disse tiltag hurtigst muligt.

Vedr. renovering af nordfacaden gav medlemmet udtryk for, at nordfacaden på T-huset kunne udskydes til senere. Indgangsdøre på de øvre etager på a-huset burde prioriteres højere, da dette kan resultere i et bedre energimærke.

Medlemmet opfordrede til, at forslaget på dagsordenens pkt. 6 - vedr. renovering af nordfacaden - blev trukket tilbage, da der efter medlemmets vurdering ikke var mange blandt de fremmødte, der havde viden nok til at kunne vurdere forslagene.

Medlemmet fortsatte med mange konkrete spørgsmål og kommentarer. Dirigenten besluttede sammen med bestyrelsen, at bestyrelsen efter generalforsamlingen ville udfærdige et skriftligt svar til spørgsmålsstilleren. Svarene bliver sendt ud til den øvrige del af foreningens ejere.

Herefter oplyste driftsansvarlig Ivan Pedersen, at bl.a. installation af vandmålere er en meget bekostelig affære, som der slet ikke er økonomi til at gennemføre på én gang. Installation af vandmålere og energimålere installeres løbende i forbindelse med renovering af installationer i skakte. Disse renoveringer foretages når ejere f.eks. renoverer badeværelser og lign. og hvor der i forvejen er åbnet op ind til skakten.

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

3: Forelæggelse af årsregnskab med revisorpåtegning til godkendelse.

Forud for generalforsamlingen er regnskabet udsendt til samtlige medlemmer. Lars Østergaard fra revisionsfirmaet Beierholm gennemgik regnskabet i hovedpunkterne. Han konstaterede først, at regnskabet har revisionspåtegning uden kritiske bemærkninger. Det er derfor hans opfattelse, at det giver et retvisende billede af foreningens økonomiske situation.

Herefter oplyste han, at momsregistrering af foreningen var nødvendig, da lejeindtægt fra antennerne på taget er momspligtigt. Ligeledes skal der pålægges moms på det arbejde ejendomsassistenten udfører for naboforeningen.

Dirigenten efterlyste eventuelle spørgsmål vedr. regnskabet.

Et medlem ville gerne vide hvorfor der fremgår et punkt med moms fra tidligere år. Hertil svarede revisoren, at momsafregningen efter lovgivningen skal gå 3 år tilbage. Beløbene er dog opkrævet og betalt af antenne-lejerne.

Et medlem undrede sig over den høje revisorregning bogført i 2023.

Hertil svarede bestyrelsesmedlem Per Højmark, at det skyldes det korrekte bogføringsprincip, som nu ligger til grund for regnskabet. I det korrekte princip afsættes udgiften til revision i det regnskabsår, revisionsarbejdet vedrører – selvom arbejdet først udføres, og regningen først modtages året efter. Tidligere blev beløbet først bogført året efter (når regningen skal betales). Derfor fremgår der 2 års betaling for revision i regnskabsåret 2023 – men der er naturligvis kun betalt én gang. Nu er regningen bogført i det regnskabsår (2023) som regningen reelt vedrører. Så kort og kontant handler det om en korrekt periodisering af afholdte revisorudgifter.

Dirigenten oplyste herefter, at hvis der ikke var flere kommentarer eller spørgsmål vedr. godkendelse af årsregnskabet, ville han konkludere at årsregnskabet kunne godkendes. Der var ikke flere spørgsmål, og årsregnskabet blev derfor godkendt.

4 a. og b.: Forelæggelse af fælles driftsbidragssats og budget for 2024 til godkendelse samt Forelæggelse af fælles energibidragssats og budget for 2024 til godkendelse

Bestyrelsen har lagt op til at hæve driftsbidragssatsen med 5 kr./fordelingstal i forhold til 2023. Ligeledes er der forslag til at hæve energibidragssatsen med 5 kr./fordelingstal. Dette som følge af stigende energipriser.

Bestyrelsesmedlem Per Højmark supplerede med at oplyse, at der vedr. vedligeholdelsesbudgettet og dermed driftsbidragssatsen er opdelt i 2 hovedområder:

- 1) Basisvedligeholdelse bestående af vedligeholdelsesarbejde, der løbende udføres hvert år. Herunder betonrenovering, rørinstallationer mm. Her er afsat 800.000, - kr.
- 2) Særlige vedligeholdelsesarbejde, der omfatter større projekter som f.eks. renovering af nordfacaden. Her er for 2024 afsat 1.600.000,-kr.

Per oplyste desuden, at når vi kan nøjes med at hæve energibidragssatsen med 5 kr./fordelingstal på trods af en væsentlig prisstigning fra forsyningsselskabet på varmen, skyldes det, at der er reduceret væsentligt på udgifterne til administrationsomkostninger vedr. varmeregnskabet.

Herefter supplerede bestyrelsesmedlem Peter Torp med at slå fast, at bestyrelsen arbejder ud fra et princip om ansvarlighed. Herunder at spare op til større vedligeholdelsesarbejder over flere år.

Et medlem foreslog at hæve driftsbidragssatsen yderligere med et ikke defineret beløb, og ønskede en pause for at drøfte dette med øvrige medlemmer.

Efter en kort pause trak medlemmet forslaget tilbage.

Fælles driftsbidragssats og energibidragssats blev herefter godkendt af forsamlingen. Enkelte stemte imod.

5: 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.

Bestyrelsesmedlem Per Højmark supplerede med oplysninger om, at den fremlagte vedligeholdelsesplan vedr. nordfacaderne skal ses i sammenhæng med øvrige vedligeholdelsesopgaver, som trænger sig på.

Vi kan ikke aflyse alle øvrige opgaver for at få projektet vedr. nordfacaden gennemført hurtigere. Der er f.eks. en større opgave med renovering af belægningen i gårdrummet mellem bygningerne som bl.a. på grund af de store mængder nedbør snart bør renoveres.

Et medlem opfordrede til at renovering af nordfacaden skulle gennemføres hurtigere, også selvom dette vil medføre en væsentlig stigning i driftsbidragssatsen. Der kunne også indføres midlertidig egenbetaling, så flere lejligheder hurtigere kunne få renoveret facaden.

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

Dirigenten oplyste herefter, at hvis der ikke var flere kommentarer eller spørgsmål vedr. godkendelse af vedligeholdelsesplanen, ville han konkludere, at planen kunne godkendes. Der var ikke flere kommentarer. Vedligeholdelsesplanen blev derfor godkendt.

6: Indkomne forslag til behandling på generalforsamlingen jf. §4

6A: Forslag fra bestyrelsen vedr. renovering af nordfacaden.

Driftsansvarlig Ivan Pedersen gennemgik herefter ganske kort de to løsningsforslag, som bestyrelsen har lagt til afstemning.

Den ene løsning med renovering af eksisterende vinduespartier og den anden løsning med udskiftning til nye partier. Bestyrelsen har ud fra en grundig vurdering af økonomi og kvalitet anbefalet løsningen med udskiftning af partierne. (De to forslag er nærmere beskrevet i dagsordenen til generalforsamlingen.)

Et medlem mente, det ville være mere miljørigtigt at renovere de eksisterende partier frem for udskiftning.

Et andet medlem spurgte ind til om, der er PCB i konstruktionerne, og om det bliver fjernet i forbindelse med de to løsninger. Driftsansvarlig Ivan Pedersen oplyser, at nogle fuger kan indeholde PCB, og at disse fuger vil blive fjernet hvis løsningen med udskiftning af partierne bliver valgt.

Et medlem foreslog helt at undlade en renovering/udskiftning af nordfacaden. Hertil opfordrede dirigenten til, at vedkommende så kunne stemme imod forslaget.

Et medlem, som er tidligere tømrermester, oplyste at han har stort kendskab til vinduesudskiftninger. Han mente, at en renovering af de eksisterende partier vil være spild af penge. Han ønskede at bakke op om bestyrelsens forslag om udskiftning af partierne.

Et medlem spurgte ind til om bygningen kan holde til den ekstra vægt af partierne hvis der vælges nye partier med 3-lags glas. Hertil oplyste driftsansvarlig Ivan Pedersen, at den ekstra vægt ikke udgør et problem.

Dirigenten foretog herefter afstemning via håndsoprækning. Et stort flertal stemte for den anbefalede løsning med udskiftning af partierne. Få stemte imod.

Forslaget blev vedtaget.

6B: Forslag fra bestyrelsen efter opfordring fra medlemmer i naboforeningen Vest, vedr. udtynding/beskæring af de to egetræer længst mod vest mod botanisk have.

Driftsansvarlig Ivan Pedersen uddybende, at spørgsmålet flere gange er bragt på banen på fællesudvalgsmøder med Vest. Ivan har drøftet muligheden for beskæring med erfaren gartner. Der vil blive tale om en nænsom beskæring som vil give lidt mere lys ned gennem kronen.

Et par medlemmer opfordrede til at imødekomme ønsket, da træerne genererer og tager lys fra flere lejligheder i Vest.

Dirigenten foretog herefter afstemning via håndsoprækning. Et flertal stemte for den anbefalede nænsomme beskæring af de træer. Et antal stemte imod.

Forslaget blev vedtaget.

7: Valg af bestyrelsesformand:

Brit Korsgaard Madsen (lej. 831). (modt. genvalg)

Dirigenten forhørte sig om, der var øvrige kandidater til formandsposten. Det var ikke tilfældet.

Brit blev valgt med akklamation.

8: Valg af to bestyrelsesmedlemmer: På valg er:

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

Dirigenten forhørte sig om, der var øvrige kandidater til bestyrelsesposterne. Det var ikke tilfældet.

Peter og Casper blev valgt med akklamation.

9: Valg af to suppleanter:

**På valg er: Anne Fisker Nielsen (lej. 712) og
Keld Lyngsdal (lej. 755)**

Dirigenten forhørte sig om, der var øvrige kandidater som suppleanter. Det var ikke tilfældet. Anne blev valgt og Keld blev genvalgt – begge med akklamation. Kandidaterne aftaler indbyrdes, hvem der er hhv. 1. og 2. suppleant.

10: Valg af revisor.

Bestyrelsen foreslog genvalg af revisionsfirmaet Beierholm. Der var ikke andre forslag. Beierholm blev genvalgt.

11: Eventuelt.

Et medlem stillede spørgsmålstegn ved mødeformen og mente ikke, at han var klædt på til at tage beslutninger om renoveringsopgaver og lign.

Et medlem ønskede flere cykelstativer ved opgang 7. Bestyrelsesmedlem Peter Torp oplyste at der er opmærksomhed på problematikken, og der vil blive arbejdet på løsninger.

Et medlem spurgte ind til om p-pladserne ved el-ladestanderne kun er til el-biler der lader, eller om el-biler også må parkere der uden at lade. Bestyrelsesmedlem Peter Torp oplyste at pladserne naturligvis kun er til biler, der lader.

Et medlem ønskede at vide om foreningen forbereder sig på en krisesituation – herunder om beskyttelsesrum i kælderen kan klargøres. Ligeledes kunne man etablere en stor vandtank under belægningen i gårdrummet med vand til en krisesituation. Bestyrelsesmedlem Peter Torp oplyste, at bestyrelsen først vil arbejde med forberedelser på krisesituationer i det tilfælde at offentlige myndigheder opfordrer til det.

Et medlem ønskede at vide om foreningen vil klage over ejendomsvurderingerne – herunder få oplysninger om, der i vurderingen er taget hensyn til tilbagekøbsklausulen. Bestyrelsesmedlem Peter Torp oplyste, at foreningen ikke kan klage over vurderingerne – det ligger hos den enkelte ejer.

Der kan først klages i 2025. Bestyrelsen vil i samarbejde med de øvrige ejerforeninger i Vestervang udarbejde en skrivelse, som hver enkelt ejer kan bruge i forbindelse med klage over vurderingen.

Herefter takkede dirigenten for god ro og orden.

Formanden fik ordet. Hun takkede for valget og oplyste, at de fremførte synspunkter vil blive drøftet og taget til efterretning.

Herefter rettede hun en stor tak til ejendomsassistent og driftsansvarlig Ivan Pedersen for et godt arbejde i årets løb. Ligeledes en stor tak til bestyrelsen for godt samarbejde.

Til sidst, tak for en god generalforsamling og et stort fremmøde.

Generalforsamlingen blev afsluttet ca. kl. 22.00.

Casper Meldgaard
Referent

Michael Sommer
Dirigent

Brit Korsgaard Madsen
Formand