



Ejerforeningen Vestervang afsnit 5 ØST

Vestervang 8, lejl. 811, 8000 Aarhus C

<https://vestervang-1-8.dk/>

kontor@vestervang-1-8.dk

CVR nr. 34975116

Aarhus, den 03. april 2025

Referat af ordinær generalforsamling d. 20/03 2025.

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 Folkehuset personale.

Kl. ca. 19.30 bød formanden endnu engang velkommen og påbegyndte den egentlige generalforsamling. Brit 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, lejl. 722 Stemmetæller formand.

Eva Sletting Andersen, lejl. 102

Elsebeth Korsgaard, lejl. 842

Referent: Casper Meldgaard lejl. 863 og Ann-Britt Wetcher lejl. 761

Dirigent: Anders Stig Vestergaard, Advokat

Anders Stig Vestergaard fra Advokaterne Sankt Knuds Torv er foreningens nye advokat. Anders er også advokat for Vestervang Afsnit 5, Vest og Afsnit 1. De tre ejerforeninger er blevet enige om at det giver god mening at have samme advokat, da foreningerne ligner hinanden. Der vil være mange juridiske forhold der er sammenlignelige og det vil vi kunne drage nytte af.

Dirigenten takkede for valget og oplyste at han havde gennemgået formalia vedr. generalforsamling i henhold til eksisterende vedtægter. Han konstaterede, at generalforsamlingen i henhold til vedtægten var lovligt indvarslet og at regnskaber samt supplerende materiale ligeledes var udsendt forud for GF. Desuden kunne han oplyse at generalforsamlingen var beslutningsdygtig. Generalforsamlingen kunne derfor afholdes på lovlig vis.

Der var repræsenteret 92 af 130 enheder svarende til 70,8% og 1673 af 2012 fordelingstal svarende til 83,2%.

Herefter fortsatte formanden med bestyrelsens beretning for året 2024.



Ejerforeningen Vestervang afsnit 5 ØST

Vestervang 8, lejl. 811, 8000 Aarhus C

<https://vestervang-1-8.dk/>

kontor@vestervang-1-8.dk

CVR nr. 34975116

2. Bestyrelsens beretning for det forløbne år 2024.

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

- a. Driftsbidrag. Bestyrelsen har foreslået at hæve driftsbidragssatsen med 5 kr. pr. fordelingstal. Herved bliver det samlede medlemsbidrag inklusive aconto energibidragssats 184kr pr. fordelingstal. Dette for at imødekomme stigende priser og henlæggelser til større planlagte vedligeholdelsesopgaver.
- b. Nordfacaden. På generalforsamlingen i 2024 blev det vedtaget at facadepartierne på nordfacaden skal udskiftes. Bestyrelsen har i den sammenhæng besluttet at afholde en orienteringsaften om denne facaderenovering. Orienteringsaftenen bliver den 13.5. 2025 kl. 19.00. Der fremsendes nærmere information om arrangementet.
- c. Gårdrummet. Vores gårdrum mellem husene trænger til renovering og modernisering. De senere års øgede nedbørsmængder har gjort det nødvendigt blandt andet at udskifte belægningen. Renoveringen udføres i samarbejde med Vest. Det er besluttet at der skal nedsættes en arbejdsgruppe bestående af medlemmer i både Øst og Vest, der skal udarbejde et forslag til gårdrummet. Herefter kan bestyrelserne arbejde videre med projektet. Fra Øst's bestyrelse deltager Brit og Casper i arbejdsgruppen. Øvrige interesserede medlemmer af foreningen bedes melde sig til bestyrelsen.
- d. Affaldshåndtering. I 2023 fik vi nye kuber til affald. Efter lidt udfordringer med manglende tømninger og derfor ophobning af nogle typer affald, håber vi at det nu fungerer. Bestyrelsen henstiller til at affaldet sorteres korrekt og er i plasticposer inden det kommes i kuberne. Kredsløb afholder løbende kontrol af affaldet, og foreningen risikerer bøder hvis affaldet ikke er sorteret korrekt.
Storskrald. Vi får afhentet storskrald hver torsdag. Bestyrelsen henstiller venligst men BESTEMT at det først er fra onsdag affaldet stilles frem. Dette fremgår også af skilte på pladsen.
- e. Robotplæneklippere. Hele 2024 har robotterne stået for klipping af plænen mod Botanisk Have. Efter nogle indkøringsvanskeligheder kom det til at fungere ganske fint.
- f. Tilbagekøbsklausulen. Der er ikke så meget nyt vedr. dette punkt. Sagerne mod Aarhus kommune er blevet afvist, fordi retten har givet Aarhus kommune ret i at ejerforeningerne ikke kan sagsøge kommunen – det kan kun de enkelte ejere. Der arbejdes nu videre med enkelte ejeres søgsmål mod kommunen. Bestyrelserne i Øst, Vest og Afsnit 1 bliver orienteret når der er nyt i sagen.



Ejerforeningen Vestervang afsnit 5 ØST

Vestervang 8, lejl. 811, 8000 Aarhus C

<https://vestervang-1-8.dk/>

kontor@vestervang-1-8.dk

CVR nr. 34975116

- g. Ejendomsvurderingerne. Bestyrelsen er blevet forespurgt om det er muligt at udarbejde et forslag til en ensartet klage over vurderingerne. Dette vurderes ikke som en mulighed, da foreningen ikke kan klage samlet og vurderingerne er meget forskellige alt efter type af lejlighed.
- h. Hjertestarter. Der er opsat hjertestarter i opgang 7. Der bliver arrangeret kurser gennem Falck med førstehjælp/genoplivning med hjertestarter. Bestyrelsen melder datoer ud når disse foreligger. Kurset vil kræve bindende tilmelding. Hjertestarten er desuden tilmeldt app'en "Hjerteløberen", således at hvis den kommer i brug vil der være hjælp på vej fra "Hjerteløberne".
- i. Sociale arrangementer. Formanden oplyste at årets sociale arrangementer har været en succes. Desværre måtte Fastelavns arrangementet aflyses på grund af manglende tilmeldinger. Festudvalget arbejder videre med planlægning af sommerfest og lystændingsarrangement.
- j. Ejendomsassistent og driftsansvarlig. Formanden rettede en rigtig stor tak for godt samarbejde og veludført arbejde til ejendomsassistent og driftsansvarlig Ivan Pedersen.
- k. Til sidst takkede formanden resten af bestyrelsen for et godt samarbejde. Brit har gennemgået to rygoperationer i løbet af året, og Peter overtog formandsposten i en periode. Brit takkede bestyrelsen for støtten i forløbet, og understregede, at hun nu var tilbage på fuld kraft.

Herefter var der følgende kommentarer:

Et medlem af foreningen oplyste at det var ham der havde forespurgt bestyrelsen vedr. ejendomsvurderingerne. Han uddybede at det er grundvurderingerne der skal klages over. Han ville foreslå at der blev nedsat et udvalg der kunne udarbejde en form for standardskrivelse som klage over grundvurderingerne. En skrivelse den enkelte kan justere til i relation til aktuel vurdering og type af lejlighed.

Det blev foreslået at medlemmet selv blev formand for et udvalg til udarbejdelse af en klage, og at vi i referatet anførte hans navn og e-mail, så øvrige interesserede kan melde sig direkte til ham og deltage i udvalget/arbejdsgruppen. Bestyrelsen har arbejdet med opgaven men ikke fundet en farbar vej.

Interesserede kan kontakte Finn Olsen, Lej. 851, finnhanne@hotmail.com

Et andet medlem bekendtgjorde enighed i at det er grundvurderingerne der er problematiske. De er vurderet enormt højt. Der er ikke taget hensyn til hjemfaldspligten og det mente medlemmet ikke er rimeligt.

Der var ikke flere spørgsmål, og forsamlingen tog dermed bestyrelsens beretning til efterretning.



Ejerforeningen Vestervang afsnit 5 ØST

Vestervang 8, lejl. 811, 8000 Aarhus C

<https://vestervang-1-8.dk/>

kontor@vestervang-1-8.dk

CVR nr. 34975116

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 har revisionspåtegning uden kritiske bemærkninger. Det er derfor hans opfattelse at det giver et retvisende billede af foreningens økonomiske situation.

Han konstaterede desuden at vedtægternes bestemmelse om, at foreningens likvide beholdning skal udgøre mindst 25% af det årlige medlemsbidrag er overholdt. Den nuværende kassebeholdning udgør ca. 86% af det årlige medlemsbidrag.

Herefter var der følgende spørgsmål:

Et medlem ville gerne vide hvorfor der i regnskabet fremgår et punkt vedr. momsudgift på indtægtssiden.

Hertil svarede revisoren at dette var vedr. refundering af moms. Der blev enighed om at ordet "udgift" nok burde ændres til "indtægt" eller lignende.

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 2025 til godkendelse samt Forelæggelse af fælles energibidragssats og budget for 2025 til godkendelse

Bestyrelsen har lagt op til at hæve driftbidragssatsen med 5kr/fordelingstal i forhold til 2024.

Bestyrelsen forslår at energibidragssatsen fortsætter uændret. Materiale vedr. drift- og energibidrag er udsendt til medlemmerne forud for generalforsamlingen.

Bestyrelsesmedlem Per Højmark oplyste at de ændrede opkrævningssatser som vanligt allerede er iværksat med virkning fra 1.jan 2025, under forudsætning af generalforsamlingens godkendelse. Herefter oplyste Per at der på driftbudgettet ud over medlemsbidragene indgår lejeindtægter fra mobilantenneerne samt renteindtægter fra indestående i banken.

Vedligeholdelsesbudgettet og dermed driftbidragssatsen er opdelt i 2 hovedpunkter. En basis vedligeholdelse bestående af vedligeholdelsesarbejder der løbende bliver udført hvert år. Her er afsat 700.000,- kr. Det andet punkt er særlige vedligeholdelsesarbejder der omfatter større projekter. Dette med henblik på at sikre at vores bygninger fremstår pæne og vedligeholdte. Det kan kaldes rettidig omhu. Herunder har vi i år igangsat renovering indvendige arealer, trapperopgange, indgange og kælderarealer. P.t. pågår renovering af trappeopgangene med slibning af terrazzogulve, maling af vægge, balustre, håndlister mm.



Ejerforeningen Vestervang afsnit 5 ØST

Vestervang 8, lejl. 811, 8000 Aarhus C

<https://vestervang-1-8.dk/>

kontor@vestervang-1-8.dk

CVR nr. 34975116

Ejendomsassistent Ivan udfører senere på året renovering af indgangsdøre fra opgange til altangange, herunder udskiftning af enkeltlags ruder til termoruder.

Vedr. energibidragssatsen har bestyrelsen foreslået at fastholde den nuværende sats. Vores driftansvarlige og bestyrelsen arbejder målrettet på at sikre at vi kan opretholde et samlet varmeforbrug på et fortsat lavt niveau. Der monteres løbende energimålere og vandmålere når der foretages renoveringer i de enkelte lejligheder. Der arbejdes fortsat hen imod en individuel afregning efter forbrug af varmt og koldt vand.

Bestyrelsen indstiller budget for 2025 samt drift og energibidragssatser for 2025 til godkendelse.

Herefter var der følgende spørgsmål fra medlemmerne:

Et medlem spurgte ind til omkostningerne vedr. renovering af indgangsdøre, herunder antal døre, da hun mente omkostningerne var høje. Hertil kunne driftansvarlig Ivan Pedersen oplyse at prisen for nye døre ville udgøre en dobbelt så stor omkostning.

Et andet medlem udtrykte tilfredshed med at indgangsdøre blev renoveret og forsynet med termoglas. Samtidig ville han gerne høre hvor mange målere der skal være installeret på forbrugsvandet før bestyrelsen vil indføre afregning efter individuelt forbrug. Ivan Pedersen kunne oplyse at ca. 58% af lejlighederne har fået monteret vandmålere. På nuværende tidspunkt kan vi ikke svare på hvornår der kan afregnes efter faktisk forbrug. Der er mange forhold der spiller ind. Medlemmet ville desuden gerne vide om der skiftes farver på balustre mm i opgangene. Hertil kunne bestyrelsesmedlem Casper Meldgaard oplyse at alle beslutninger vedr. farve- og materialevalg vil blive vurderet i relation til arkitekternes oprindelige arkitektur og visuelle udtryk. Det er konstateret, at ikke alle farver på balustre mm er de oprindelige farver. Nogle farvede elementer, herunder farvede felter på lofter i opgange, er kommet til senere, og er dermed ikke en del af det oprindelige udtryk. Der tilstræbes som udgangspunkt at være tro mod det oprindelige udtryk, men det er ikke alle steder at dette kendes. Farvevalget vil derfor blive vurderet ud fra et samlet helhedudtryk.

Budget for 2025 samt drift- og energibidragssatser for 2025 blev herefter godkendt af forsamlingen.

5. Forelæggelse af vedligeholdelsesplan for ejendommen til godkendelse.

Vedligeholdelsesplanen er forud for generalforsamlingen udsendt til alle medlemmer. Per Højmark har uddybet nogle af planens punkter under dagsordenens pkt. 4

Der var ikke flere kommentarer og vedligeholdelsesplanen blev derfor godkendt.

6. Orientering om planlagte aktiviteter.

Næstformand Peter Torp fortalte om bestyrelsens strategi for Vestervang. Herunder ønsket om at fastholde stedets værdier og udbygge disse. Bestyrelsen lægger vægt på at opretholde tankerne fra Friis og Moltkes oprindelige ideer med bygningen suppleret med moderne værdier for nutidens



Ejerforeningen Vestervang afsnit 5 ØST

Vestervang 8, lejl. 811, 8000 Aarhus C

<https://vestervang-1-8.dk/>

kontor@vestervang-1-8.dk

CVR nr. 34975116

boliger. F.eks. overvejelser omkring krav til boliger fra kommende ejere, fællesskab og sociale arrangementer.

Peter oplyste bl.a. om at vi påtænker at etablere flere el-ladestandere til el-biler, da der dels vil være fremtidige krav i lovgivningen til dette og det også er nødvendigt af hensyn til den ændring i bilparken, som sker nu og fremefter. Der bliver forventelig sat el-ladestandere op fra firmaet OK med i alt 10 udtag i foråret 2025. Disse vil supplere de 8 udtag vi allerede har fra Clever.

Peter fortsatte med at fortælle om flere initiativer for at bevare vores værdier, men også at oplyse om og formidle dem til andre. Herunder foreningens ny hjemmeside som indeholder materiale til både nuværende ejere, kommende ejere og ejendomsmæglere.

Der er som tidligere nævnt igangsat vedligeholdelse og forskønnelse af opgangene. Der udføres løbende reparationer og vedligeholdelse af betonfacaderne. Der er planlagt maling af lette facader.

Der udføres energioptimeringer på bade installationer og konstruktioner, dog med den sparring fra en konsulent fra NRGI vi har haft møde med i 2024 i tankerne.

Der skal udføres renovering af gårdmiljøet i samarbejde med Vest. Ligeledes renovering af parkeringsarealerne i samarbejde med Vest.

Den 10-års vedligeholdelsesplan opdateres løbende, og opgaverne prioriteres. Peter afsluttede med at nævne det øgede pres på foreningens parkeringspladser. Her ønsker bestyrelsen at være på forkant og derfor udarbejdet et forslag til behandling på generalforsamlingen under næste punkt.

7. Indkomne forslag til behandling på generalforsamlingen jf. §4

7a. Bestyrelsen har fremsat beslutningsforslag vedrørende parkeringsopsyn på Øst og Vest fælles parkeringsplads. (beslutningsforslag er udsendt til medlemmerne)

Peter Torp oplyste i forlængelse af det fremsendte forslag at den parkeringsløsning der har været undersøgt vil være en app-baseret løsning. Det betyder, at alle ejere kan registrere deres køretøjer med nummerpladen via app'en. På app'en vil man desuden kunne registrere gæster på en midlertidig tidsbegrænset parkeringstilladelse. Forslaget er som beskrevet ikke til iværksættelse nu, men giver bestyrelsen bemyndigelse til i samarbejde med Vest at indføre parkeringsopsyn når og hvis det i fremtiden findes nødvendigt.

Herfter var der følgende spørgsmål fra medlemmerne:

Et medlem ytrede at hun ikke mener der er behov for parkeringsopsyn, da det ikke er et problem at få en parkeringsplads.

Et andet medlem spurgte om der ikke kunne sættes en bom op i stedet. Hertil blev der svaret at det ikke vil være nemt at administrere og samtidig meget dyrt.



Ejerforeningen Vestervang afsnit 5 ØST

Vestervang 8, lejl. 811, 8000 Aarhus C

<https://vestervang-1-8.dk/>

kontor@vestervang-1-8.dk

CVR nr. 34975116

Et medlem spurgte ind til økonomien ved indførelse af parkeringsopsyn. Hertil kunne Ivan Pedersen svare at der vil være en beskende startudgift til skiltning ved opstart. Herefter en mindre udgift på omkring 3000,-kr årligt til app-funktionen.

Et medlem oplyste at han havde konstateret mange der parkerer "gratis" på vores parkeringspladser uden at have nogen tilknytning til Vestervang. Hen tilkendgav samtidig at det jævnligt er besværligt at finde en parkeringsplads ved nr. 7 og 8 når man kommer sent hjem.

Et medlem mente det var godt at bestyrelsen er i god tid med at forberede en eventuel indførelse af parkeringsopsyn og at det kan indføres når behovet kommer.

Herefter var der ikke yderligere spørgsmål og dirigenten foretog afstemning med håndsoprækning. Et stort flertal stemte for forslaget. 5-10 personer stemte imod.

Forslaget blev vedtaget.

8. Valg af to bestyrelsesmedlemmer: På valg er:

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

Bestyrelsesmedlem Per Højmark (lej. 322). (modt. genvalg)

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

9. Valg af to suppleanter, 1. og 2. suppleant: På valg er:

Anne Fisker Nielsen (lej. 712) (modt. genvalg) og

Keld Lyngsdal (lej. 755) (modt. genvalg)

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

10. Valg af revisor.

Bestyrelsen foreslog genvalg af revisionsfirmaet Beierholm.

Der var ikke andre forslag. Beierholm blev genvalgt.



Ejerforeningen Vestervang afsnit 5 ØST

Vestervang 8, lejl. 811, 8000 Aarhus C

<https://vestervang-1-8.dk/>

kontor@vestervang-1-8.dk

CVR nr. 34975116

11. Eventuelt.

Et medlem spurgte ind til om sikringsrummene i garagekælderen stadig kan bruges. Ivan Pedersen oplyste at der ikke mere er krav til sikringsrum, men at kælderen kan anvendes som beskyttelsesrum.

Et medlem spurgte ind til renholdelse på altangangene. Han gav udtryk for at gulvene på gangene er grimme og beskidte. Han efterlyste om der kunne gøres noget ved det – eller om de kan vaskes hyppigere. Ivan Pedersen oplyste at altangangene støvsuges én gang om året og spules én gang om året. Der er ikke umiddelbart en fornuftig måde at behandle eller ændre gulvoverfladen på.

Et medlem spurgte ind til om man har droppet fibernet i ejendommen. Hertil var svaret ja. Der er vil være udfordringer med ledningsføring op igennem ejendommen hvis en fiberforbindelse skal op i lejlighederne. Her vil det være nødvendigt med synlig kabelføring på facaderne. Det vil vi helst undgå. Det er desuden umiddelbart vurderet at den eksisterende internetforbindelse fungerer fint og at fremtiden formodentlig er trådløs. Derfor er der ikke aktuelle planer om fibernet.

Der var ikke flere punkter.

Herefter takkede formanden for god ro og orden og et stort fremmøde.

Generalforsamlingen afsluttedes ca. kl. 21.20

Casper Meldgaard/
Ann-Britt Wetcher

Referenter

Anders Stig Vestergaard

Dirigent

Brit Korsgaard Madsen

Formand