



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 26. marts 2026

Referat af ordinær generalforsamling d. 24/03 2026.

Generalforsamlingen blev afholdt i Folkehuset Vestervang.

Kl. 18.00 bød formand Brit Korsgaard Madsen velkommen og generalforsamlingen blev indledt med spising. Menuen bestod traditionen tro af 3 retter tilberedt af Folkehuset personale.

Kl. 19.30 bød formanden endnu engang velkommen og påbegyndte den egentlige generalforsamling. Hun indledte med at præsentere de siddende bestyrelsesmedlemmer 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.

Valdemar Melvej Bech, lej. 814

August Melvej Bech, lej. 814

Referent: Casper Meldgaard lej. 863 og Ann-Britt Wetche lej. 761

Dirigent: Michael Sommer, jurist.

Dirigenten takkede for valget og oplyste at han ikke længere er advokat, da han er gået på pension. Herefter gennemgik han formalia vedr. generalforsamling i henhold til eksisterende vedtægter. Han konstaterede, at generalforsamlingen i henhold til vedtægten var lovligt indvarslet med udsendelse af indkaldelse/dagsorden d. 23/2 2026 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 der ved generalforsamlingen var repræsenteret 87 af 130 enheder svarende til ca. 67% og 1451 af 2012 fordelingstal svarende til ca. 72%.

Dirigenten oplyste at det var besluttet at bytte om på 2 punkter på dagsordenen, nemlig punkt 4 og 5, således at vedligeholdelsesplanen bliver gennemgået før godkendelse af budgetterne.

Han oplyste ligeledes at hvis der i løbet af aftenen blev behov for afstemninger vil disse i første omgang blive afviklet ved håndsoprækning. Hvis der ved disse afstemninger vurderedes at være tæt løb, vil der efterfølgende være skriftlig afstemning.



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

Herefter gav dirigenten ordet videre til formanden og bestyrelsens beretning for 2025.

2. Bestyrelsens beretning for det forløbne år 2025.

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

- a. Facadeudskiftning. Bestyrelsen blev i 2025 bekendt med at der i forbindelse med tidligere udskiftning af facadepartier på sydfacaden var 15 moduler, som kun delvist var blevet udskiftet. Der er derfor blevet igangsat udskiftning af de resterende partier. Arbejdet påbegyndes i nærmeste fremtid.
- b. Opgange. I det forløbne år er opgangene blevet renoveret. Vægge, lofter og træværk er blevet malet og udgangsdørene til altangangene er blevet renoveret.
- c. P-kælder. P-kælderen har fået malet vægge og lofter.
- d. Kloakker. Der er udført tv-inspektion af kloakkerne under gårdrummet. Resultatet har konkluderet at en omfattende renovering er nødvendig. Projektet skal udføres i samarbejde med naboejerforeningen "vest", og der vil blive indkaldt til et fælles informationsmøde d. 27. april 2026 vedr. den valgte løsning. Projektet vil medføre store udgifter på vedligeholdelsesbudgettet og vil få konsekvenser for andre planlagte projekter, herunder renovering af nordfacade, gårdmiljø mm.
- e. Husorden. Bestyrelsen har fremlagt et forslag til en opdateret husorden. Bestyrelsesmedlem Ann-Britt Wetche har gjort et stort arbejde med at opdatere og justere husorden. Godkendelse af husorden kommer under et senere punkt.
- f. Sikringsrum. Bestyrelsen har været i kontakt med Østjyllands Brandvæsen for at afklare krav vedr. sikringsrum. På nuværende tidspunkt skal der ikke foretages noget, men hvis trusselsbilledet ændrer sig, vil der komme nye retningslinjer fra myndighederne som bestyrelsen vil følge.
- g. Ejendomsvurderinger. Der har været nedsat en arbejdsgruppe bestående af medlemmer af ejerforeningen som har udarbejdet en skrivelse som kan sendes til myndighederne med en klage over de nye ejendomsvurderinger – herunder specielt grundværdierne. Der er endnu ikke kommet svar fra myndighederne.
- h. Sociale arrangementer. Der har været afholdt flere sociale arrangementer i løbet af året, herunder sommerfest, som var en succes. Sommerfesten i 2026 bliver 15. august.



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

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

Herefter var der følgende kommentarer:

Et medlem takkede for en god beretning og oplyste at han var glad for at renovering af nordfacaden var udsat. Han opfordrede bestyrelsen til at genoverveje renoveringsprojektet og helt at droppe renoveringen af terrassehusets nordfacade.

Et andet medlem oplyste at han var enig i at terrassehusets nordfacade ikke behøver renovering, men at altangangshusets nordfacade trænger til renovering og at han var uenig i at projektet udskydes.

Herefter var der ikke flere spørgsmål eller kommentarer.

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

Den likvide beholdning er som foreskrevet i vedtægterne minimum 25% af de årlige medlemsbidrag. Ved udgangen af 2025 var den beholdningen svarende til 80%.

På resultatopgørelsen følger de fleste punkter budgettet kun med mindre afvigelser.

Årets resultat viser et underskud på ca. 65.000,-kr mod et budgetteret overskud på 30.000,-kr.

Dirigenten efterlyste eventuelle spørgsmål vedr. regnskabet.

Et medlem ville gerne vide hvad årsagen var til at punktet med administrationsomkostninger afviger det budgetterede. Hertil oplyste bestyrelsesmedlem Per Højmark at priserne generelt er steget. Herunder at afholdelse af generalforsamling er blevet dyrere, og at udgifter til møder, sociale arrangementer, fester mm har været dyrere.

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 enstemmigt godkendt.



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

Herefter oplyste dirigenten at vi nu springer til det oprindelige pkt. 5 på dagordnen, da det blev besluttet at bytte om på pkt. 4 og 5:

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.

Bestyrelsesmedlem Per Højmark oplyste at vedligeholdelsesplanen i lighed med tidligere år er opdelt i basisvedligeholdelse og særlige vedligeholdelsesopgaver. Basisvedligeholdelse er den løbende vedligeholdelse af f.eks. betonreoveringer, rørinstallationer og lign. Det er en løbende vedligeholdelse som er på planen hvert år. Her er afsat 800.000,-kr og det plejer at passe uden de helt store afvigelser. De særlige vedligeholdelsesopgaver er projekter som ikke er på planen år efter år. I indeværende år er de særlige vedligeholdelsesopgaver gårdrum, belægning, kloakker og udskiftning af resterende vinduespartier i sydfacaden som ikke blev skiftet i det tidligere projekt for sydfacaden. Der er udgifter for i alt ca. 3.200.000,-kr. Det er et større budget end tidligere, men det er nødvendigt at tage sig af.

Herefter efterlyste dirigenten eventuelle spørgsmål til vedligeholdelsesplanen.

Et medlem ville gerne have oplyst hvorfor de manglende 15 vinduespartier i sydfacaden ikke blev udskiftet i det oprindelige vedligeholdelsesprojekt. Hertil oplyste bestyrelsesmedlem Per Højmark at den nuværende bestyrelse først blev bekendt med denne problematik i 2025 og derfor ikke har et svar på det spørgsmål.

Et andet medlem opfordrede en tidligere formand for ejerforeningen, som var ansvarlig for projektet tilbage i 2012, om en afklaring af spørgsmålet.

Den tidligere formand oplyste at partierne ikke blev skiftet i det oprindelige projekt fordi det på tidspunktet var væsentligt dyrere at skifte til nye partier end blot at skifte terrassedørspartierne og så renovere de øvrige vinduespartier.

Et medlem tilkendegav at der er stor kvalitetsforskel på de reoverede partier og de nye partier, og at det ikke var rimeligt at de ikke fik nye partier i lighed med de øvrige lejligheder.

Projektet med udskiftning af de resterende partier er planlagt, og påbegyndes i nærmeste fremtid.

Herefter var der ikke flere spørgsmål og vedligeholdelsesplanen blev enstemmigt godkendt.

5. a. og b. Forelæggelse af fælles driftsbidragssats og budget for 2026 til godkendelse samt Forelæggelse af fælles energibidragssats og budget for 2026 til godkendelse

Bestyrelsen har lagt op til at hæve driftsbidragssatsen med 5kr/fordelingstal i forhold til 2025.

Energibidragssatsen bevares på samme niveau som sidste år.

Budgettet er udsendt til medlemmerne forud for generalforsamlingen.

Bestyrelsesmedlem Per Højmark oplyste at med stigningen på 5kr/fordelingstal bliver det samlede medlemsbidrag ca. 3.400.000,-kr. Når man tager de almindelige prisindekstigninger i betragtning er udgifterne til ejerforeningens drift over de seneste 10 år kun steget ganske lidt (ca. 2%), hvilket er ganske tilfredsstillende.



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

På vedligeholdelsesbudgettet for i år er bl.a. reovering af gårdrummet, herunder belægninger og bede. I forbindelse med planlægningen af projektet, blev bestyrelsen opmærksom på at der med fordel kunne foretages en tv-inspektion af kloakkerne under gårdrummet. Dette for at undgå at skulle til at bryde en nyanlagt belægning op, hvis der i nærmeste fremtid skulle opstå problemer med kloakkerne nedenunder.

Denne inspektion viste at kloakkerne kræver handling hurtigt for at undgå større skader. Løsningen er at foretage en strømpeforing af kloakrørene. Udskiftning af rørene vil blive en alt for dyr løsning, da mange af rørene ligger meget dybt i jorden. Nogle af de øverstliggende rørledninger vil dog måske med fordel kunne udskiftes i stedet for strømpeforing. Bestyrelserne for øst og vest er i fuld gang med planlægning af projektet, og der bliver valgt den bedste løsning til den bedste pris. Hvis dette betyder at der skal laves et nyt budget, vil der blive indkaldt til en ny generalforsamling for godkendelse af dette.

Energiopgørelse.

Per Højmark oplyste at tallene for dette år ligner tallene for sidste år. Prisen på varme er steget lidt, men tilgængæld har vi brugt lidt mindre varme. Budgettet er derfor uændret.

Herefter var der følgende spørgsmål fra medlemmerne:

Et medlem ønskede at vide om kloakkerne kunne holde frem til hjemfaldspligten indtræffer. Svaret var nej, kloakkerne kræver reovering i nærmeste fremtid.

Et medlem foreslog at opkræve ekstra betaling fra medlemmerne svarende til besparelserne på de nedsatte el-afgifter. Som udgangspunkt vil der ikke blive behov for ekstra betalinger.

Herefter var der ikke flere spørgsmål.

Fælles driftbidragssats og energibidragssats blev herefter enstemmigt godkendt af forsamlingen.

6. Forslag til behandling på generalforsamlingen jf. §4

Bestyrelsen har fremlagt opdateret forslag til husorden. Forslaget er udsendt til medlemmerne forud for generalforsamlingen.

Bestyrelsesmedlem Ann-Britt Wetche supplerede med at oplyse at indholdet som helhed ikke er ændret, men at husordenen er genskrevet og moderniseret. Der er ligeledes tilføjet en indholdsfortegnelse, så den er lettere overskuelig og tilgængelig. Der er fjernet punkter som er forældede.

Dirigenten efterlyste herefter eventuelle spørgsmål til forslaget. Der var ingen spørgsmål.

Forslaget blev herefter enstemmigt 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.



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

Brit blev genvalgt med akklamation.

8. Valg af to bestyrelsesmedlemmer: På valg er:

Bestyrelsesmedlem Casper Meldgaard (lej. 863). (modt. genvalg) og

Bestyrelsesmedlem Peter Torp (næstformand) (lej. 771). (modt. ikke genvalg)

Valg til bestyrelsen. **Keld Kristoffersen (lej. 2001)**

Bestyrelsen anbefaler at Keld Kristoffersen bliver valgt til bestyrelsen.

Formand, Brit Korsgaard, rettede først en stor tak til afgangende bestyrelsesmedlem, Peter Torp, for godt samarbejde gennem årene. Peter vil blive savnet i bestyrelsen og i Vestervang.

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

Casper og Keld blev valgt med akklamation.

9. Valg af to suppleanter: På valg er:

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

August Melvej Bech (lej. 814). (modt. Valg)

Dirigenten forhørte sig om der var øvrige kandidater som suppleanter. Det var ikke tilfældet.

Anne og August blev valgt og genvalgt med akklamation.

10. Valg af revisor.

Bestyrelsen foreslog genvalg af revisionsfirmaet Beierholm.

Der var ikke andre forslag. Beierholm blev genvalgt.

11. Eventuelt.



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

Tilbagekøbsklausulen.

Et nyt medlem af ejerforeningen spurgte ind til tilbagekøbsklausulen. Han havde hørt at nogle få havde købt sig fri fra den. Han efterlyste en orientering om fordele og ulemper ved frikøb.

Dirigenten oplyste at han i sit virke som advokat var stødt på tilbagekøbsklausuler flere gange. Han oplyste at man i princippet kan betragte klausulen som et rente- og afdragsfrit lån i lejligheden. Flere ejendomsmæglere har oplyst at man ved frikøb vil opnå en større salgspris på lejligheden svarende til frikøbsprisen. Frikøb er en individuel vurdering og afgørelse.

Formanden for ejerforeningen Vestervang afsnit 1 var til stede ved generalforsamlingen og indvilgede i at sige et par ord om tilbagekøbsklausulen. Han har arbejdet med emnet igennem mange år. Der har været mange møder og forhandlinger med rådmænd og kommunen, for bl.a. at se om man kunne nå til enighed om en væsentlig rabat på frikøb, hvis en vis mængde ejere ville frikøbe, men dette uden resultat. Der er udarbejdet en rapport om de konklusioner der blev på emnet. Denne rapport er ejerforeningen i besiddelse af og kan fremsendes til interesserede ejere. Sideløbende har andre andels- og ejerforeninger i samme situation anlagt sager mod kommunen vedr. klausulerne. Indtil videre uden resultat.

Udskiftning af facadepartier.

Et medlem efterlyste begrundelse for nødvendigheden af den planlagte udskiftning af facadepartier i sydfacaden, som ikke blev skiftet tidligere. Hertil svarede et andet medlem at de gamle partier er utætte og at alle burde stilles lige – med nye partier.

Ejendomsassistent, Ivan Pedersen, bekræftede at de gamle partier er både utætte og nedslidte.

Stige på terrassehusets facade.

Et medlem udtrykte stor utilfredshed med den stige der er blevet monteret på terrassehusets gavl mod vest (i naboejerforeningen). Den giver adgang til vores tag, med risiko for adgang til terrasser og ovenlysvinduer og dermed øget risiko for indbrud.

Formand, Brit Korsgaard, oplyste at der allerede var rettet henvendelse til naboejerforeningen om at få fjernet stigen eller ændret dennes udformning, så man ikke nemt kan nå den fra terræn og skabe risiko for uvedkommendes adgang til taget.

Chikaner på stien/vejen mod vest.

Et medlem var utilfreds med chikaner ved udkørslen fra gårdrummet i vest. Chikanerne er monteret af naboejerforeningen for at undgå hurtigkørende cyklister der benytter vejen mellem Vestervang og Botanisk Have.

Parkeringskontrol.

Et medlem spurgte ind til indførelse af parkeringskontrol. Han påpegede at der kommer en betalingsparkering ved Langelandsgade (ved Varmecentralen). Dette vil sammen med nedlæggelse af en del andre parkeringspladser i midtbyen skal endnu mere pres på vores p-pladser.

Bestyrelsen oplyste at indførelse af parkeringskontrol afventer godkendelse på generalforsamlingen hos naboejerforeningen Vest. Parkeringspladserne foran bebyggelsen er jf. vedtægterne fælles for de to foreninger, og indførelse af parkeringskontrol kræver derfor godkendelse i begge foreninger.

Herefter takkede dirigenten for god ro og orden.

Formanden fik ordet. Hun takkede for en god generalforsamling og et stort fremmøde. Hun oplyste at de fremførte synspunkter vil blive drøftet og taget 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

Generalforsamlingen afsluttedes ca. kl. 21.00

Casper Meldgaard
Referent

Michael Sommer
Dirigent

Brit Korsgaard Madsen
Formand