

Referat af ordinær generalforsamling

Onsdag d. 24. april 2024 kl. 18:00 i Kemisk Kantine, Aarhus Universitet

Dagsorden:

1. Valg af dirigent, referent og stemmetællere

- Bestyrelsen indstiller advokat Michael Sommer til dirigent
- Bestyrelsen indstiller Ellen Langvold til referent.
- Bestyrelsen indstiller Finn Søeberg (3921) og Peter Trolle (3722) til stemmetællere.

Alle indstillede blev valgt uden modkandidater.

2. Bestyrelsens beretning for det senest forløbne år

Den skriftlige årsberetning er udsendt med denne indkaldelse og findes på www.vestervang1.dk.

Dirigenten fastslog, at generalforsamlingen er indkaldt rettidigt og er beslutningsdygtig.
Der er repræsenteret 109 enheder (lejligheder og garager) med i alt 473 fordelingstal.
Heraf er 19 enheder med 58 fordelingstal repræsenteret via fuldmagter.
Da Ejerforeningen har 240 enheder med i alt 1000 fordelingstal, må det konstateres, at mindre end 2/3 af medlemmerne er repræsenteret. Dette betyder, at de forslag, der på denne generalforsamling skal vedtages med 2/3 af de repræsenteres medlemmers stemmer, skal genvedtages på en ekstraordinær generalforsamling for at blive endeligt vedtaget.

Herefter gav dirigenten ordet til formanden, der supplerede den skriftlige beretning med følgende:

Nogle tal:

Sidste års generalforsamling blev afholdt d.19. april 2023

Der er holdt 6 bestyrelsesmøder samt et antal arbejds-møder

Derudover er der holdt et fællesmøde med naboejerforeninger, et beboermøde samt et møde om cykelparkering.

Fælles elforbrug: +0.8% i forhold til året før.

Varmeforbrug: -7,2% i forhold til året før (Graddage er steget 1,5 %).

Vandforbrug: -5.6% i forhold til året før.

Diverse emner:

Nyt energimærke fra maj 2024: Energimærket er gået fra F til D.

Affaldssortering fungerer godt.

Læksikringssystem: Fortsat opmærksomhed fra beboere er nødvendig.

Stor tak til viceværter og administrator.

Vedligeholdelse i 2023 har omfattet følgende:

Fugning af gavle i terrassehus

Nye ruder i vaskeri

Belægning til affaldskuber

Maling af opgange i terrassehus

Etablering af ladestationer

Opdatering af tilstandsrapport

Økonomi 2023:

Resultatopgørelsen viser et overskud på ca. 19.000 kr.

Grundfonden er forøget med ca. 520.000 kr.

Samlet kapital ultimo udgør ca. 2,89 mio. kr. mod ca. 2,35 mio. kr. ultimo 2022

Der er udarbejdet en ny tilstandsrapport af Rambøll A/S. Rapporten vil snart blive tilgængelig på Ejerforeningens hjemmeside. Rapporten konkluderer:

- Udvendig fremstår bebyggelsen med tilhørende udenomsarealer omkring bygningerne som et pænt og velvedligeholdt byggeri.
- Bygningerne vurderes for nuværende uden behov for akutte opretningsmangler og skader.
- Der er flere mindre renoveringer, der med fordel kan udføres over de kommende år, med det formål at undgå fremtidige skader.
- Renovering af faldstammer, stigestrange og cirkulationsstrenger i altangangshuset vil være kompleks og omkostningstung. Bestyrelsen vil iværksætte en undersøgelse af behov og muligheder.

Der er i øjeblikket ved at blive etableret internet på fiber i ejendommen:

- TDC Net fører fiber frem til alle lejligheder.
- Fibernet installeres i kabelbakker, så bygningernes udseende påvirkes mindst muligt.
- Som udgangspunkt får alle lejligheder installeret et tilslutningspunkt (en fiberboks).
- Mange Internetudbydere kan levere via det nye fibernet. Man er ikke begrænset til YouSee. Fibernet forventes klar til brug inden sommerferien.
- Det nuværende kabel-TV-netværk opretholdes indtil videre.

Beretningen blev enstemmig taget til efterretning.

3. Gennemgang og godkendelse af årsregnskab 2023 med påtegning af revisor

- Årsregnskab 2023 er udsendt med denne indkaldelse og findes på www.vestervang1.dk.

For detaljeret regnskab henvises der til årsregnskabet, som findes på Ejerforeningens hjemmeside. Nedenfor er et sammendrag:

Ejerforeningen:

Indtægter	3.532.905 kr.
Udgifter	-3.960.654 kr.
Finansielle poster	-2.870 kr.
Fra grundfond	450.000 kr.
Resultat	19.381 kr.
Aktiver	1.562.318 kr.
Egenkapital ultimo	736.001 kr.
Gældsforpligtelser	826.317 kr.

Grundfonden:

Saldo 1/1-2023	1.633.366 kr.
Indbetalinger	960.000 kr.
Renteindtægter	11.809 kr.
Overført til Ejerforen.	-450.000 kr.
Saldo 31/12-2023	2.155.175 kr.

Generalforsamlingen godkendte enstemmigt regnskabet.

4. Vedligeholdelsesplan 2024 samt oplæg til vedligeholdelsesplan 2025 forelægges til godkendelse

- Planerne er udsendt med denne indkaldelse og findes også på www.vestervang1.dk.

Vedligeholdelsesplan 2024:

Nr.	Aktivitet	Budget
1	Generel teknisk rådgivning	69.000
2	Fælles vandværk i T-hus	894.000
3	Haveanlæg jf. GF-beslutning	233.000
4	Fornyelse energimærke	76.000
5	Trappeopgange i A-huset	110.000
6	Duepigge T-huset	28.000
7	Vandindsivninger og -buler T-huset	104.000
8	Aroniabede ved T-huset (ovf. fra 2023)	24.000
9	Tagreparationer	83.000
10	Dør fra gården ind til selskabslokale	23.000
11	Algebehandling af T-husets sydfacade	15.000
		0
	I alt	1.659.000

Oplæg til vedligeholdelsesprojekter og fornyelser 2025:

Nr.	Aktivitet	Budget
1	Generel teknisk rådgivning	69.000
2	Forny ventilation i A- og T-hus	138.000
3	Støttemure og trappe under T-hus	619.000
4	Overdækket cykelparkering	240.000
5	Forprojekt vedr. rør i A-hus	152.000
6	Robotplæneklippere	127.000
		0
	I alt	1.345.000

Spørgsmål fra beboerne:

4163: Tagreparationer – kan det betale sig at sætte solceller på taget, og tænker vi, at de kan sættes op i denne omgang?

JEL: Solceller bør overvejes etableret i forbindelse med en total renovering af taget. Reparationerne i år er kun mindre reparationer ved teknikhuse m.m.

4023:

Indgangsdørene smækker højt – kan der gøres noget ved det?

JEL: Dette hører til normal vedligeholdelse – balancen mellem at dørene skal holde sig lukket under blæst, og at de ikke skal smække for hårdt. Viceværterne vil se på det igen.

XXXX:

Hvis vi anskaffer el-plæneklippere (robotplæneklipper), hvad gør man så, hvis de bliver stjålet?

JEL: El-plæneklippere (robotplæneklippere) er udstyret med en GPS og med kode, så hvis de bliver stjålet, kan man lokalisere dem og anmelde til politiet/ forsikringen. Koden gør dem ubrugelige for andre.

4126:

Skal der kigges på om hoveddørene skal udskiftes snarere end reparerer på?

Skal man vente med at anskaffe robotplæneklippere, eftersom der for nyligt er købt en havetraktor/plæneklipper?

JEL: Begge forslag bliver taget med og drøftes til næste bestyrelsesmøde.

39XX

Kan der anskaffes en maskine, som kan afkalke vandet?

JEL: Det er et spørgsmål, der bør tages stilling til i forbindelse med en evt. samlet udskiftning af de nuværende rør i ejendommen. Det vil ikke give mening at tilføje et anlæg til de gamle rør.

Vedligeholdelsesplanerne blev taget til efterretning af generalforsamlingen.

5. Forslag fra bestyrelsen

- Forslag til servitut vedr. ny transformerstation udsendes med denne indkaldelse.

Bemærk: Dette skal vedtages med mindst 2/3 af samtlige lejligheder og 2/3 af samtlige fordelingstal.

Forslaget findes også på www.vestervang1.dk.

- Forslag: Generalforsamlingen godkender, at Konstant Net A/S tinglyser "Servitut om transformerstation med tilhørende kabelanlæg med spændinger til og med 20 kV" med tilhørende rids og bemyndiger hermed de tegningsberettigede i Ejerforeningen til at underskrive og at lade servitutten tinglyse på hovedejendommen og samtlige ejerlejligheder af matr.nr. 117uh Århus Markjorder.

- Baggrund: På sidste års generalforsamling blev det fremført, at servitutten var for vidtgående, og bestyrelsen besluttede at trække forslaget tilbage med henblik på at der blev udarbejdet en grundigere undersøgelse.

Resultatet heraf er, at den tredje og den fjerde sætning i fjerde afsnit på servitutens side 2 er blevet omformuleret til følgende:

Hvis Selskabets Anlæg (dvs. Konstant Nets anlæg) skal flyttes, enten permanent eller midlertidigt, som følge af **et eksplicit krav fra ejeren/ejerne** (dvs. Ejerforeningen), skal ejeren/ejerne betale Selskabets

omkostninger forbundet med flytningen. I alle andre tilfælde betaler Selskabet de omkostninger, som flytningen måtte påføre ejeren/ejerne.

Ejerforeningen vil modtage en engangsgodtgørelse på 38.654,24 kr., hvis forslaget vedtages.

Der blev foretaget afstemning ved håndsoprækning. Et overvældende flertal på mere end 2/3 af de fremmødte stemte for forslaget. En enkelt beboer med et fordelingstal på 5 stemte imod forslaget. Men da det kræver en vedtagelse på 2/3 af samtlige enheder (lejligheder og garager) og 2/3 af samtlige fordelingstal kan forslaget ikke vedtages endeligt på denne generalforsamling.

Jf. Ejerforeningens vedtægter vil der blive indkaldt til en ekstraordinær generalforsamling, hvor der skal stemmes om dette punkt igen.

- Forslag om etablering af overdækket cykelparkering.

Forslaget findes også på www.vestervang1.dk.

- Der foreslås etableret overdækket cykelparkering til 20 cykler langs den vestlige side af midtergangen fra altangangshuset ud til vejen. Bestyrelsen bemyndiges til at sætte denne opgave på budgettet i 2025 eller senere.

- Baggrund: Adskillige beboere har efterspurgt overdækket cykelparkering ved P-pladserne nord for altangangshuset. Samtidigt ønsker andre beboere flere parkeringspladser til biler.

Forslaget vil bidrage til at løse begge problemer: Dels er der etableret ca. 40 cykelparkeringspladser langs støttemurene, hvor der før stod pap- og papircontainere, og dels vil den overdækkede cykelparkering tilføje 20 cykelparkeringspladser, så der i alt er 60 cykelparkeringspladser. Dette skal ses i forhold til de 48 pladser, der er i de 3 stativer på P-pladserne. Disse stativer vil blive fjernet, når den overdækkede cykelparkering er klar til brug, og vil dermed give 6 bilparkeringspladser.

Prisen for den overdækkede cykelparkering forventes at blive ca. 200.000 kr.

Spørgsmål fra beboerne:

XXXX: Kommer der tegninger som er mere præcise, og som der kan træffes en beslutning ud fra?

JEL: Ved næste års generalforsamling kan der præsenteres et bud på udtrykket + der vistes et billede til dette års generalforsamling, som kan vise et muligt udtryk. Dog skal dette først endeligt godkendes næste ordinære generalforsamling.

3801: Hvorfor bliver det ikke lavet i 2 niveauer i det potentielle nye cykelstativ?

JEL: Vi vil gerne undersøge om dette er muligt, men det skal kunne bruges af alle uanset alder.

XXXX: Kan det laves i mellemgangen ved A-huset?

JEL: Det er bestyrelsens holdning, at dette areal skal kunne holdes frit, da det er den eneste passage for T-husets beboere, når de skal til affaldskuberne og til parkeringspladsen.

Der blev foretaget afstemning ved håndsoprækning. 10 stemte imod forslaget, resten af generalforsamlingen stemte for.

Forslaget er dermed vedtaget.

6. Forslag fra Ejerforeningens medlemmer

- Der er ikke indkommet nogen forslag fra medlemmerne.

7. Forelæggelse af budget for 2024 til godkendelse

- Indbetaling til fællesudgifter forhøjes med 10 kr. pr. fordelingstal pr. måned.

- Indbetaling til grundfond forhøjes ikke.

Budget 2024:

Ejerforeningen:		Grundfonden:	
Indtægter	3.640.200 kr.	Saldo 1/1-2024	2.155.175 kr.
Udgifter	-5.032.000 kr.	Indbetalinger	960.000 kr.
Finansielle poster	-3.000 kr.	Renteindtægter	10.000 kr.
Fra grundfond	1.400.000 kr.	Overført til Ejerforen.	-1.400.000 kr.
Resultat	5,200 kr.	Saldo 31/12-2024	1.725.175 kr.
		• Bidrag til fællesudgifter stiger 10 kr. pr. fordelingstal pr. måned fra 1. juli • Indbetaling til Grundfond ændres ikke	
Egenkapital ultimo	741.201 kr.		

Det detaljerede budget for 2024 kan findes i årsrapporten, der kan findes på Ejerforeningens

hjemmeside.

JEL: Stigningen i fællesbidrag med 10 kr. pr. fordelingstal pr. måned fra 1. juli betyder blot, at betalingen til Ejerforeningen cirka følger inflationen.

Budgettet blev enstemmigt godkendt.

8. Valg af formand

- *Jens-Erik Lolck (3977) er på valg i år. Bestyrelsen indstiller til genvalg.*

Jens-Erik Lolck blev valgt med akklamation.

9. Valg af to bestyrelsesmedlemmer for to år

- *Ellen Langvold (3956) og Jesper Bitzer (3612) er på valg for 2 år. Ellen Langvold genopstiller ikke.*

Bestyrelsen indstiller Jesper Bitzer til genvalg og Morten Vils Sørensen (4176) til nyvalg

Jesper Bitzer og Morten Vils Sørensen blev valgt med akklamation.

10. Valg af bestyrelsessuppleanter for ét år

- *Ifølge ny vedtægt skal suppleanter vælges hvert år.*

- *Bestyrelsen indstiller Anne Riis (4142) til nyvalg og Carsten Nielsen (3961) til genvalg.*

Anne Riis og Carsten Nielsen blev valgt med akklamation.

11. Valg af revisor

- *Bestyrelsen indstiller, at Redmark Revision (Statsautoriseret Revisionspartnerselskab) genvælges.*

Redmark Revision blev valgt med akklamation.

12. Eventuelt

3813:

Tak for bestyrelsen arbejde.

Bilparkering – nogle gange er der fyldt og andre gange ikke. Findes der en særlig årsag hertil?

JEL: Det er ikke på grund af gæster. Der er et stigende antal beboere, der har to biler tilknyttet en lejlighed. Bestyrelsen ser ikke andre årsager eller et bestemt mønster, når det gælder de fyldte / tomme parkeringspladser.

En deltager i generalforsamlingen oplyste, at der udlejes garager i naboejendommen, hvis det skulle have interesse.

XXXX:

Transformerstation – hvem har ansvaret, hvis brand i transformerstationen gør skader på omgivelserne som f.eks. biler?

JEL: Et svar skyldig men vil undersøge det ved Konstant. Dette bliver drøftet til næste bestyrelsesmøde.

3912:

Har observeret en person, der flytter sin bil om aftenen, og går ned i en anden blok.

4113/14:

Beretter om at blive kontaktet af en person i Grønnegade for at høre, om man ville leje sin parkeringsplads ud.

JEL: Vi går ud fra, at alle beboere overholder parkeringsreglerne og ikke lejer vores parkeringspladser ud til ikke-beboere. Parkeringstilladelserne er forbeholdt beboerne i ejendommen og deres gæster.

4022:

Hvorfor skal vaskerummet holdes lukket om søndagen?

JEL: Man vil ikke genere med larm og lugtgener på søn- og helligdage. Men det kan tages op til afstemning ved næste ordinære generalforsamling eller muligvis på den ekstraordinære generalforsamling – bestyrelsen vil tage stilling hertil.

4126:

Findes der en langsigtet plan for renovering?

JEL: Tilstandsrapporten udgør den langsigtede plan for renoveringen af ejendommen. Der foreligger ikke en beskrivelse i tilstandsrapporten af, hvordan renoveringen skal foregå eller hvordan vi skal gøre det. Ved større renoveringer vil der forud blive fremlagt forslag på en generalforsamling.

4126:

Bestyrelsen opfordres til at genbesøge forsikringer og vedtægter for at undersøge om der findes uoverensstemmelser. Som eksempel nævnes sprængning af radiatorer.

JEL: Som udgangspunkt lader bestyrelsen forsikringen og deres firmaer tage beslutningen om eventuelle udbedringer. Bestyrelsen opfordrer spørgeren til at fremsende eksempler på konkrete uoverensstemmelser mellem forsikring og vedtægter, så dette kan undersøges nærmere.

Sven Nikolajsen:

Det har været en god oplevelse at komme tilbage til Vestervang.

JEL:

Der opfordres til, at beboerne i T-huset ser deres bevoksning i plantekummerne efter. Hvis bevoksningen rækker ud over terrassebrystningen, bør den beskæres, så den ikke er til gene for underboere. Bestyrelsen vil også tage emnet op på næste bestyrelsesmøde.

Dirigenten erklærede herefter generalforsamlingen for afsluttet.

Formanden afrundede med en tak til de fremmødte medlemmer for deltagelsen i generalforsamlingen, og til Michael Sommer for på venlig og myndig vis at udføre hvervet som dirigent. Tak til de valgte stemmetætttere (som der ikke blev brug for), og en speciel tak til referent og bestyrelsesmedlem Ellen Langvold. Ellen træder ud efter 6 år i bestyrelsen. Ejerforeningen siger hende tak for indsatsen og godt samarbejde. Endelig udtrykte formanden stor tak til hele bestyrelsen for arbejdet i det forløbne år.

Referatet godkendes

Dato: 15. maj 2024


Michael Sommer
Dirigent

Dato: 15. maj 2024


Jens-Erik Lolck
Formand