

Referat af ordinær generalforsamling

Onsdag d. 23. april 2025 kl. 18:00 i Kemisk Kantine, Aarhus Universitet

På generalforsamlingen var der repræsenteret 131 enheder (lejligheder og garager) ud af 242 mulige og et samlet fordelingstal på 525 ud af 1000 mulige.

Dagsorden:

1. Valg af dirigent, referent og stemmetællere

- Bestyrelsen indstiller advokat Anders Stig Vestergaard til dirigent
- Bestyrelsen indstiller Morten Vils Sørensen til referent.
- Bestyrelsen indstiller Finn Søbørg (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 konstaterede, at generalforsamlingen er indkaldt rettidigt ifølge vedtægterne og dermed er beslutningsdygtig.

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

Nogle tal:

- Generalforsamling 24. april, ekstraordinær generalforsamling 15. maj.
- 6 bestyrelsesmøder samt et antal arbejds møder.
- 2 fællesmøder med naboejerforeninger.
- 2 beboermøder samt et møde om beplantning i plantekummer i T-huset.
- Fælles elforbrug: -0,1% i forhold til året før
- Varmeforbrug: +5,6% i forhold til året før (Graddage er steget 1,5 %)
- Vandforbrug: +1.6% i forhold til året før

Diverse emner:

- Nyt energimærke fra maj 2024: Energimærket er gået fra F til D.
- Affaldssortering fungerer
- Læksikringssystem: Fortsat opmærksomhed fra beboere er nødvendig.
- Stor tak til viceværter og administrator

Vedligeholdelse 2024:

- Udskiftning af fælles vandrør i kælderen i terrassehuset.
- Fugning af gavle i terrassehus i 2023 blev gentaget i 2024 for entreprenørens regning
- Duepigge på skillevægge i terrassehuset
- Etablering af fibernet i ejendommen
- Anlæg af bede på plænen jf. generalforsamlingsbeslutning
- Robotplæneklippere blev taget i brug i september
- Der er etableret en dør fra selskabslokalet ud til gården.

Vedligeholdelse 2026-28 – Der planlægges med følgende:

- Forny ventilationsanlæg i ventilationshusene på taget
- Reparation af støttemure og trappe under terrassehus
- Reparation af altangangshusets sokkel mod nord
- Opretning af flisearealer i gården
- Strømpeforing af faldstammer

Især den sidste opgave kræver ekstra kapitaltilførsel. Bestyrelsen foreslår derfor stigning af grundfondsbidraget fra og med 1. juli i år.

Udskiftning af koldt- og varmtvandsrør vil fortsat ske, når Ejerforeningen har adgang til installationsskatten f.eks. i forbindelse med lejlighedsrenovering.

Herefter meddelte formanden, at han ikke genopstiller og udtræder af bestyrelsen, når valgperioden udløber i foråret 2026. Jens-Erik vil på det tidspunkt have været formand i 22 år og i Ejerforeningens bestyrelse i 24 år. Jens-Erik vil gerne stille sig til rådighed for den nye bestyrelse for at overlevere sin viden. Formanden opfordrede ejerne til at overveje nye medlemmer til bestyrelsen, herunder som formand.

Beretningen blev enstemmigt godkendt.

3. Gennemgang og godkendelse af årsregnskab 2024 med påtegning af revisor

- Årsregnskab 2024 er udsendt med denne indkaldelse og findes på www.vestervang1.dk.

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

Ejerforeningen:

Indtægter	3.737.061 kr.
Udgifter	-4.727.313 kr.
Finansielle poster	-3.147 kr.
Fra grundfond	1.000.000 kr.
Resultat	6.601 kr.
Aktiver	1.232.232 kr.
Egenkapital ultimo	742.602 kr.
Gældsforpligtelser	489.630 kr.

Grundfonden:

Saldo 1/1-2024	2.155.175 kr.
Indbetalinger	960.000 kr.
Renteindtægter	19.599 kr.
Overført til Ejerforen.	-1.000.000 kr.
Saldo 31/12-2024	2.134.774 kr.

Spørgsmål fra beoerne:

Lars 4175:

Ifølge note 3 er lønsumsafgiften steget med 5000 % fra 2023 til 2024.

Årsagen er, at lønsumsafgift ifølge revisor tidligere har været indbetalt med et for lavt sat beløb. Der forventes ikke en efterbetaling fra tidligere år.

Herefter blev regnskabet godkendt med akklamation

4. Vedligeholdelsesplan 2025 samt oplæg til vedligeholdelsesplan 2026-28 forelægges til godkendelse

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

Planlagte vedligeholdelsesprojekter og fornyelser i budget 2025:

Nr.	Aktivitet	Budget
1	Generel teknisk rådgivning	69.000
2	Havetraktor	45.000
3	Vandindsivninger T-hus	69.000
4	Overdækket cykelparkering	207.000
5	Tagreparationer	83.000
6	Automatiske hoveddøre (7 stk.)	300.000
	I alt	773.000

Formanden bemærkede, at siden mødematerialets udsendelse, ser det ud til, at de automatiske hoveddøre antageligt bliver 100 t.kr. dyrere. Den lille elektriske traktor er anskaffet.

Oplæg til vedligeholdelsesprojekter og fornyelser 2026-28 (samlet for alle tre år)

Nr.	Aktivitet	Budget
1	Generel teknisk rådgivning (3 år)	207.000
2	Forny ventilation i A- og T-hus	550.000
3	Støttemure og trappe under T-hus	619.000
4	A-hus sokkel mod nord	248.000
5	Opretning af flisearealer i gården	825.000
6	Renovering faldstammer A-hus 2026	1.375.000
7	Renovering faldstammer A-hus 2027	1.375.000
8	Renovering faldstammer A-hus 2028	1.375.000
		0
	I alt	6.574.000

Spørgsmål fra beoerne:

Dirk 3813:

Spurgte til hvilke døre, der er tale om i 2025. Formanden svarede, at det er de 3 norddøre i A-huset og de 4 norddøre i T-huset.

Dirk 3813:

Bemærkede hertil, at A-husets døre efter hans overbevisning var i den ringeste stand, fordi de bliver brugt mest. Således er der problemer også med flere af syddørene i A-huset, og man derfor kunne overveje, at udskifte alle 6 døre i A-huset før T-husets 4 yderdøre. Jens-Erik takkede for kommentarerne. Bestyrelsen vil tage bemærkningen med ind i overvejelserne.

Vedligeholdelsesplanerne blev taget til efterretning af generalforsamling.

5. Forslag fra bestyrelsen

Dirigenten konstaterede, at der ikke var fremsat forslag.

6. Forslag fra Ejerforeningens medlemmer

Dirigenten konstaterede, at der ikke var fremsat forslag.

7. Forelæggelse af budget for 2025 til godkendelse

- Indbetaling til fællesudgifter forhøjes ikke i år.
- Indbetaling til grundfond forhøjes med 20 kr. pr. fordelingstal pr. måned pr. 1. juli 2025

Budget 2025:

Ejerforeningen:

Indtægter	3.776.200 kr.
Udgifter	-4.369.000 kr.
Finansielle poster	-3.000 kr.
Fra grundfond	600.000 kr.
Resultat	4.200 kr.
Egenkapital ultimo	746.801 kr.

Grundfonden:

Saldo 1/1-2025	2.134.774 kr.
Indbetalinger	1.080.000 kr.
Renteindtægter	25.000 kr.
Overført til Ejerforen.	-600.000 kr.
Saldo 31/12-2025	2.639.774 kr.

- Bidrag til fællesudgifter ændres ikke
- Indbetaling til Grundfond stiger 20 kr. pr. fordelingstal pr. måned fra 1. juli

Det detaljerede budget for 2025 kan findes i årsrapporten, der kan findes på Ejerforeningens hjemmeside.

Spørgsmål fra beoerne:

Giørtz-Carlsen 3521:

Spurgte til forskellen på grundfond og ejerforening. Formanden svarede, at man kan se det som to cigarkasser – den grundlæggende forskel er, at grundfonden bruges til opsparing. Som en del af budgettet godkendes et beløb fra grundfonden til overførsel til ejerforeningen.

Budgettet blev enstemmigt godkendt

8. Valg af formand

- Jens-Erik Lolck (3977) er ikke på valg i år.

9. Valg af to bestyrelsesmedlemmer for to år

- Puk Fløe Lykke-Møller (3975) og Erik Jørgensen (3622) er på valg for 2 år. Erik Jørgensen genopstiller ikke. Bestyrelsen indstiller Puk Fløe Lykke-Møller til genvalg og Per Thomassen (3621) til nyvalg.

Puk Fløe Lykke-Møller og Per Thomassen blev valg med akklamation.

10. Valg af bestyrelsessuppleanter for ét år

- Ifølge ny vedtægt skal suppleanter vælges hvert år.
- Bestyrelsen indstiller Carsten Nielsen (3961) til genvalg og Erik Jørgensen (3622) til nyvalg.

Carsten Nielsen og Erik Jørgensen blev valgt med akklamation.

11. Valg af revisor

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

Redmark Revision blev genvalgt med akklamation

12. Eventuelt

Ivan 4023:

Hvad er status på et fælles afkalkningssystem? Må man selv installere et system? Formanden svarede, at der ikke er aktuelle planer om et fælles anlæg. Det skyldes især, at det kun giver mening med et fælles anlæg, hvis man udskifter hele installationen, dvs. også får nye rør. Med hensyn til, hvad man som ejer må gøre, står det frit for at gøre, hvad man vil, men kun efter afgreningen fra de fælles stigestreng.

Dirk 3813:

Har konstateret, at græsplæne er blevet ujævn og foreslår på den baggrund, at gartneren tromler plænen efter en våd periode. Jesper Bitzer svarede, at det vil bestyrelsen se på.

Helene 3912:

Konstaterer i forlængelse af Dirks spørgsmål, at der i stigende grad er cykler, der kører lige forbi terrassehusene. Stillede herefter forslag om, at der også opstilles en støvlerenser ved nr. 39. Det vil bestyrelsen se på.

XXXX (navn og lejlighedsnr. er ikke blevet noteret):

Spurgte til erfaringer fra Afd. 5 Øst om kalk-renselanlæg. Bestyrelsen vil i forbindelse med et fællesmøde spørge til sagen.

Gitte 3941:

Altangange er vanskelige at gøre rent pga. den ru overflade – Var det ikke en idé med grundig fælles rengøring en gang om året? Formanden svarede, at man vil undersøge, hvad det koster. Baggrunden for den ru "sandede" overflade er, at det giver mindre risiko for en glat altangang.

XXXX:

Har efter flytning fra Vestervang 8 konstateret, at det er sværere at gøre rent i her end da hun boede i nr. 8 pga. de ru overflader her – Formanden svarede, at man havde valgt, at der er "sand" i malingsbelægning for at få større skridsikkerhed i vådt vejr.

Dirigenten erklærede herefter generalforsamlingen for afsluttet og takkede for meget god ro og orden.

Formanden afrundede med en tak til fremmødte for deltagelsen i generalforsamlingen, og til Anders Stig Vestergaard for på venlig og kompetent vis at udføre hvervet som dirigent. Tak til de valgte stemmetællere, som der ikke blev brug for. Ejerforeningen siger en særlig tak til Erik Jørgensen for sin mangeårige indsats i bestyrelsen, og formanden fremhævede deres gode personlige samarbejde. Endelig udtrykte formanden stor tak for arbejdet i bestyrelsen i det forløbne år.

Dirk (3813) takkede bestyrelsen for det gode arbejde.

Referatet godkendes

Dato: 28/4-2025


Anders Stig Vestergaard
Dirigent

Dato: 28. april 2025


Jens-Erik Lolck
Formand