

## Referat af generalforsamling, onsdag den 23. marts 2022 i Kemisk Instituts Kantine

### Dagsorden

1. **Valg af dirigent, stemmetællere og referent**
2. **Bestyrelsens beretning**
3. **Forelæggelse af årsregnskab med revisors påtegning til godkendelse**
4. **Forelæggelse af vedligeholdelsesplan for ejendommen til godkendelse**
5. **Indkomne forslag**
  - a. Indstilling vedrørende ny vedtægt
  - b. Indstilling vedrørende ny husorden
  - c. Indstilling vedrørende el-ladestandere
  - d. Indstilling vedrørende salg af lejlighed 923
6. **Forelæggelse af budget til godkendelse**  
Forslag til budget 2022 og overslagsbudget for budgetåret 2023
7. **Valg af formand til bestyrelsen i lige år**  
Marian Holst Petersen, 1073 - genopstiller
8. **Valg af to medlemmer til bestyrelsen for 2 år**  
På valg er Per Mai Knudsen, lejl. 503 - genopstiller  
På valg er Tina Bryld, lejl. 1044 - genopstiller
9. **Valg af to suppleanter til bestyrelsen**  
Der skal vælges én 1. suppleant og én 2. suppleant for en 1-årig periode
10. **Valg af revisor**  
På valg er statsautoriseret revisor Bo Sørensen, BDO
11. **Eventuelt**

Generalforsamlingen blev indledt med spisning. I år var menuen en dejlig 3-retters menu. Der var en god og snakkesalig stemning blandt de ca. 70 tilmeldte beboere fra ejerforeningen.

Tilstede var 94 lejligheder repræsenteret som er lig med 72,3% og et stemmefordelingstal på 1426 svarende til 74%

### **Ad. 1. Valg af dirigent, stemmetællere og referent**

Vores nye advokat Michael Sommer blev valgt som generalforsamlingens ordstyrer/dirigent.

Birgit Frederiksen, lejl. 411 og Finn Riiskjær, lejl. 1053 samt Annette Thøgersen Skjøt, lejl. 922 og Hans Jørgen Knudsen, lejl. 1051 blev valgt som stemmetællere.

Ilse Martensen, lejl. 974 blev valgt som referent.

Michael Sommer indledte generalforsamlingen med at konstatere, at indkaldelsen er i overensstemmelse med vedtægterne og indkaldelsen var lovligt indvarslet.

## Ad. 2. Bestyrelsens beretning for det seneste år

Bestyrelsens beretning for 2021 var blevet udsendt sammen med dagsorden til generalforsamlingen.

### Kommentarer og spørgsmål fra fremmødte ejere:

- Hvad menes der med øget samarbejde med Øst vedr. biodiversitet? *☒ Aftales med Øst*
- Techem er blevet forsinket med varmemålerne. *☒ Forbruget vil kunne følges via en app., når den tid kommer.*
- Hvorfor har vi skiftet forsikringsselskab? *☒ På grund af prisen.*
- Hvorfor må man ikke oplade biler i garagerne? *☒ Vores beton er ikke godkendt til det. Forsikringen dækker ikke, da kravet om indendørs opladning kræver 2 m rundt om bilen.*
- Hvorfor er kritiks revisor ikke med mere. *☒ Fordi vi ikke er øvet i det system som BDO bruger, og vi ikke længere får alle bilag på papir.*

Beretningen blev i øvrigt taget til efterretning.

## Ad. 3. Forelæggelse af årsregnskab med revisors påtegning til godkendelse

Bo Sørensen fra BDO gennemgik regnskabet og de vigtigste poster.

Revisoren kunne oplyse at der kommer en ny lov pr. 01.01.23 om elektronisk opbevaring af alle bilag.

Regnskabet blev godkendt.

## Ad. 4. Forelæggelse af vedligeholdelsesplan for ejendommen til godkendelse

Formanden forelagde den fremsendte vedligeholdelsesplan for 2022.

- Belægning i gården er det både rør og belægning? *☒ Ja det hele.*
- DKK 75.0000 til el-ladestanderne. *☒ Tallet er et budgettal fra før, vi fik godkendt tilskud fra Staten.*
- DKK 150.000 til blødgøringsanlæg *☒ Vi har ikke haft noget for indgående vand.*
- YouSee opdatering af signal kunne ikke lade sig gøre. Udlægge lysleder kabel – ønsket er noteret
- Renovering af nordfacader hvad dækker det – både træværk og vinduer. *☒ Ruderne er ejernes så der er kun isolering udefra det gælder, men vi kan undersøge muligheden for at gå skiftet ruderne samtidig.*
- Individuel varmeregning. Får vi så også adgang til individuel isolering? *☒ Det har vi allerede i dag hvor vi kan isolere indefra.*

Vedligeholdelsesplanen blev godkendt.

## Ad. 5. Indkomne forslag

### a) Indstilling vedrørende ny vedtægt

Dirigenten/advokaten fortalte at der på regeringsplan er udarbejdet en ny ejerlejlighedslov i det seneste år. Den nuværende regering har genoptaget en betænkning udarbejdet af en tidligere regering.

Normalvedtægten er tilpasset. De nye regler skal tinglyses for at de er gyldige. Bestyrelsen kan varsle adgang til de enkelte lejligheder. En ejer kan ekskluderes og ejeren skal dermed sætte sin lejlighed til salg. Foreningen kan vælge at overtage en ejers beføjelser, hvilket betyder, at bestyrelsen kan udsætte en lejer i værste fald.

- Hvad er forskellen på den nye og den gamle vedtægt? Det er udarbejdet i fællesskab med foreningens advokat  
Paragraf 6: 90% flertal som er med i den nye normalvedtægt  
Paragraf 7: Vetoret = samtykke  
Paragraf 17: kommunikation med ejerne  
Paragraf 30: udlejning  
Den nye vedtægt er svær at sammenligne med den gamle, derfor er der ikke fremhævet noget
- Er der i øjeblikket nogen regler om udlejning i vores ejerforening? *☒ Nej*
- Paragraf 1-4: Når man bor i en ejerforening, hæfter man personligt
- Ejerforeningen ejer en lejlighed og et kontor – hvor står det i den nye? *☒ Det står ingen steder og det behøver heller ikke at stå der iflg. advokaten, da det står i tinglysningen og årsregnskabet.*

- Savner er sammenligning med det nye og gamle vedtægter. Ingen af de 2 ejerlejligheder er nævnt. Kommunikation med ejerne – utilfredsstillende at man selv skal udskrive dokumenterne.
- I de gamle bestemmelser var en liste over begrænsninger af udgifter som ejerne skal afholde.
- Overvejer bestyrelsen at ændre på betingelserne på ruderne? *▪ Nej det overvejer bestyrelsen ikke*
- Man kan jo også vælge have tillid til vores bestyrelse, som har arbejdet med tingene, og ved hvad de gør.
- Hvorfor skal det nævnes i vedtægten at lejlighederne ejes af ejerforeningen, når det jo fremgår af regnskabet at man ejer de to lejligheder?.

Ændringsforslag: Ejere der har brug for en papirudskrift af meddelelser fra bestyrelsen kan rekvirere en sådan af bestyrelsen eller evt. administrator.

For: 41 stemmer = et fordelingstal på 578

Imod: 52 = et fordelingstal på 834

Ændringsforslaget er bortfaldet

Ændringsforslag: De to ejerlejligheder skal nævnes – 915 og 923 – forslaget blev trukket tilbage af forslagsstiller

Stemmes der nej gælder den gamle vedtægt fortsat.

### Afstemning om ny vedtægt

Stemmetal:

For den nye vedtægt: 73 stemmer = et fordelingstal på 1172

Imod den nye vedtægt: 18 stemmer = et fordelingstal på 204

Den nye vedtægt kræver en ekstraordinær generalforsamling for endelig godkendelse.

- b) Indstilling vedrørende ny husorden
- Tina Bryld præsenterede ny husorden
- Renovering
  - Støj
  - Husdyr

En række detaljerede ændringsforslag medførte, at bestyrelsen valgte at trække forslaget tilbage pga. tidsnød

- c) Godkendelse af opstilling af el-ladestandere
- Hans Nybo gennemgik indstillingen.
- Aftalen med Clever er 5-årig. Separat måler opsættes. Ejerforeningerne betaler for etableringen. Separat måler opsættes og betales af Clever. Clever administrerer salget af strøm og afregner direkte med brugerne.
- Sammen med Øst vil der blive opstillet 8 ladestandere på p-plads 8½
- Husets strøm vil altid være 1. prioritet og opladning 2. prioritet
- Ca. Dkk 35.000 pr ejerforening for alle 8 ladestandere
- Ved udbredelse af ordningen skal der nok trækkes mere strøm, men det tager vi til den tid.

- Se mail sendt tirsdag aften – *▪ sendt til kontoret den 22.03.22 kl. 23.38! Bestyrelsen har ikke set mailen*
- Har gæster mulighed for opladning? *▪ Det har vi ikke besluttet endnu, men synspunktet tages med videre*

Forslaget er vedtaget med overvældende flertal. 4 stemte imod ved håndsoprækning

- d) Indstilling vedrørende salg af lejl. 923
- Karen Hedemann Petersen gennemgik indstillingen
- Pengene bruges til forbedring af ejendommen bl.a. pga. stigende energipriser.
- Uisolerede områder som skal opprioriteres - specielt i T-huset.
  - Ønske om blødgøringsanlæg
  - Opgange som trænger til at blive renoveret.
- Alle er meget tunge opgaver som kræver mange penge og et salg af lejligheden kan hjælpe godt. Mange nye lejligheder i byen betyder at det er svært at leje den ud.

Bestyrelsen ønsker ikke at Vestervang skal være et udlejningsområde men et område for ejerlejligheder.

- Hvad regner bestyrelsen med at vi kan få for lejligheden? Det er vel ikke nødvendigt at sælge for at kunne lave renoveringer. Det koster jo også at have penge i banken.
- Overvejer bestyrelsen at tage lån i lejligheden til brug for renovering?
- Inden for budgetrammen er der mulighed for at få lavet de opgaverne uden at sælge lejligheden. Det eneste der kan berettige det er evt. solceller men det ligger jo mange år ud i fremtiden.
- Fordelingstal er jo holdt i ro i flere år
- Tidspunktet er ikke særlig godt pga. negative renter
- Skal den sælges, hvad skal penge bruges til eller forslag på vedligeholdelsesplan
- Imod at sælge lejligheden. Så man kan optage evt. banklån i lejligheden til renoveringer.

#### **Afstemning om salg af 923**

Efter nogen debat, hvorunder dirigenten oplyste, at der alene skulle stemmes om salget, ikke også om anvendelse af provenuet, blev punktet sat under afstemning.

15 med et fordelingstal på 353 stemte imod, og 72 med et fordelingstal på 1094 stemte for. Ja-stemmerne udgør ikke 2/3 af de stemmeberettigede, men mere 2/3 af de repræsenterede. Forslaget blev derfor foreløbigt vedtaget og kan vedtages endeligt på en ekstraordinær generalforsamling.

#### **Ad. 6. Forelæggelse af budget til godkendelse**

Budgettet blev godkendt af forsamlingen.

#### **Ad. 7. Valg af formand**

Marian Holst Petersen blev genvalgt

#### **Ad. 8. Valg af 2 medlemmer til bestyrelsen for 2 år**

Per Mai Knudsen og Tina Bryld blev begge genvalgt til bestyrelsen for 2 år.

#### **Ad. 9. Valg af 2 suppleanter for en 1-årig periode**

Gitte Pettersen, lejlighed 944 og Niels Juul, lejlighed 961 blev valgt som suppleanter.

#### **Ad. 10. Valg af revisor**

Statsautoriseret revisor Bo Sørensen fra revisionsfirmaet BDO blev genvalgt til revisor.

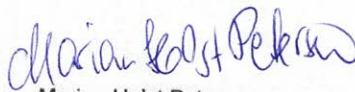
#### **Ad. 11. Eventuelt**

- Der skal bruges mikrofon, så alle kan høre hvad der bliver sagt fra salen.

Dirigent advokat Michael Sommer takkede for god ro og orden

Generalforsamlingen sluttede kl. 22.00

  
Advokat Michael Sommer  
Dirigent

  
Marian Holst Petersen  
Formand

  
Ilse Martensen  
Referent