

REVIDERET REFERAT AF GENERALFORSAMLING

Referat af generalforsamling, torsdag den 25. april 2019
i Lokalcenter Vestervang

Dagsorden

1. **Valg af dirigent, stemmetællere og referent**
2. **Bestyrelsens beretning for det senest forløbne år**
3. **Intern kritisk revisors beretning**
4. **Forelæggelse af årsregnskab med revisors påtegning til godkendelse**
5. **Forelæggelse af vedligeholdelsesplan for ejendommen til godkendelse**
6. **Indkomne forslag**
Forslag fra Lene Jensen, lejlighed. 956 vedr. opslag i opgangene
7. **Forelæggelse af budget til godkendelse**
Forslag til budget 2019 og overslagsbudget for budgetåret 2020
8. **Valg af formand til bestyrelsen i lige år**
9. **Valg af to medlemmer til bestyrelsen for 2 år**
På valg er Claus Bjerre-Christensen lejl. 972 og Carsten Petersen, lejl. 1034 ingen af dem genopstiller
Karen Hedemann Petersen, lejl. 1051 og Hans Nybo, lejl. 934 opstiller
10. **Valg af to suppleanter til bestyrelsen**
Der skal vælges én 1. suppleant og én 2. suppleant for en 1-årig periode
11. **Valg af revisor**
På valg er statsautoriseret revisor Bo Sørensen, BDO
12. **Valg af intern kritisk revisor**
Hvis foreningen ønsker en intern kritisk revisor, er Steen Ewald-Larsen, lejl. 974 på valg
13. **Eventuelt**

Generalforsamlingen blev indledt med spisning. I år var menuen skiftet ud med smørrebrød, øl vand og vin. Som dessert kaffe og kringle. Der var en dejlig og snakkesalig stemning blandt de ca.70 tilmeldte beboere fra ejerforeningen.

Ad. 1. Valg af dirigent, stemmetællere og referent

Traditionen tro blev Advokat Carsten Henriksen valgt som generalforsamlingens ordstyrer/dirigent.

Søren Baumgarten lejlighed 1053 og Birgit Frederiksen Lejlighed 411 blev valgt som stemmetællere hvis der skulle blive behov for en afstemning.

Karen Hedemann lejlighed 1051 blev valgt som referent.

Carsten Henriksen 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 2018 var blevet udsendt sammen med dagsorden til generalforsamlingen.

Formand Bo Frølund gennemgik med kommentarer beretningen.

Bestyrelsen har arbejdet på at ansætte en koordinator. Det er lykket at få ansat Jørn Nielsen lejlighed 613. Jørn er ansat nogle timer om ugen, alt afhængig af hvilke renoveringsopgaver der er i gang. Ligeledes vil Jørn være nuværende som kommende beboere behjælpelige med kontakt til håndværkere osv. Jørn skal også være vores bindeled i dagligdagen mellem de to ejerforeninger Øst og Vest.

Vi glæder os meget til samarbejdet med Jørn Nielsen. Vores ejerforening har savnet en koordinator.

Spørgsmål fra fremmødte ejere:

Lene Jensen, lejlighed 956, spurgte ind til hvordan vi vil styre udgiften til en koordinator.

Svar: Bo Frølund svarede at det ville blive behovsorienteret aflønning.

Elisabeth Arnold lejlighed 1033, spurgte ind til hvordan ejerforeningen vil gøre det udgiftsneutral for ejerforeningen at etablere el-standere på parkeringspladsen.

Svar: Bo Frølund svarede, at vi ved det ikke præcis endnu, men det er noget der skal arbejdes med, sammen med ejerforeningen i Øst.

Jørgen Petersen, lejlighed 1054, ønsker beslutningen om el-standere på parkeringspladsen op på en generalforsamling, før det vedtages.

Donna Benjamin, lejlighed 1034, spurgte til el- kapaciteten i Vestervang.

Svar: Bo Frølund svarede, at alt naturligvis vil blive undersøgt til bunds, inden der besluttet noget. Dog må vi indstille os på at El- biler bliver fremtiden og vi er nødt til at følge med udviklingen.

Carsten Hansen, lejlighed 1043, ønsker at vide hvad man som ejer kan bruge ejendomsassistent Ayman til.

Svar: Marian Holst Petersen fra bestyrelsen svarede, at Ayman må hjælpe med små opgaver a ca. 5 min varighed. Ayman er ikke håndværksuddannet. Hvis ikke Ayman umiddelbart kan afhjælpe opgaven, må ejeren selv ringe efter en håndværker.

Viceværten er ansat af ejerforeningen. Dvs. den enkelte beboer kan ikke anmode viceværten om at løse opgaver eller i øvrigt påtale forhold vedr. viceværtenens arbejde. Men, er der forhold vedr. bygningen eller lignende (f.eks. noget med elevatoren, graffiti) så sig det endelig til viceværten eller giv besked til kontoret.

Ejerforeningen har hjemtaget rengøringen at trappeopgangene. I fremtiden er det ejendomsassistenten der står for denne opgave. Der er mange opgaver, der skal laves på fællesområderne, både ude og inde og det er de primære arbejdsopgaver.

Beretning blev taget til efterretning.

Ad. 3. Intern kritisk revisors beretning af regnskaber for 2018

Steen Ewald-Larsen, intern kritisk revisor, indledte med at sige vi alle skal passe godt på vores "Perle" Vestervang. Vi skal værne om husene og sikre det er attraktivt at bo og investere i vores lejligheder. Han bød også velkommen til alle de nye ejere i Vestervang Vest.

Der bruges mange penge på vedligeholdelse af bygninger og de grønne områder, og vi skal sikre, at vi får mest muligt ud af vores ejerforeningsbidrag.

Steen Ewald-Larsen gjorde opmærksom på, at der ikke var brugt mange penge på vedligehold i 2018, men forventer at der kommer gang i vedligeholdelsen i 2019. Hvis ikke dette sker mente han, at man kan nedsætte det månedlige ejerforeningsbidrag. Ejerforeningen er godt polstret for nuværende og klar til flere vedligeholdelsesopgaver.

Beretningen blev taget til efterretning.

Ad. 4. Forelæggelse af årsregnskab med revisors påtegning til godkendelse

Bo Sørensen, Statsautoriseret revisor fra revisionsfirmaet BDO, gennemgik regnskabet.

Elisabeth Arnold, lejlighed 1033, ønskede svar på hvorfor ejerforeningen betaler ind til en barselfond.

Svar: Det er obligatorisk for alle ejerforeninger/virksomheder, der har ansatte.

Hanni Bjerre-Christensen, lejlighed 972, gjorde opmærksom på, at bestyrelsen har lavet en for stor opsparing i 2018. Hvis der skal laves så stor en opsparing, skal det op på en generalforsamling.

Bo Frølund svarede at bestyrelsen har lavet denne opsparing i 2018, da der de 2 foregående år, har været et underskud i regnskabet.

Donna Benjamin, lejlighed 1034, synes ikke at vi handler, der sker ikke noget. Mener at vi skal i gang med strømpeføring af faldstammer nu og her.

Svar: Det er en meget stor og omfattende renovering, der kræver et grundigt forarbejde. Der skal laves fyldestgørende udbudsmateriale, således at der ikke kommer uventede omkostninger. Derefter skal der indhentes tilbud. Alt sammen skal foregå med Rambøll som ansvarlig for processen. Desuden er der mange gener for beboerne, da toilet og bad skal foregå i toiletvogne, der bliver opstillet mellem bygningerne.

En ejer spurgte hvorfor vi har konto i 3 banker.

Svar: Vi skal sprede vores indestående så der ikke står mere end 750.000 kr. pr konto. Hvis en bank krakker, er der ikke dækning for mere end 750.000 kr. Finansiell Stabilitet garanterer for 750.000 kr. pr. bank

Regnskabet blev godkendt.

Ad. 5. Forelæggelse af vedligeholdelsesplan for ejendommen til godkendelse

Forelæggelse af vedligeholdelsesplan for 2019-2020-2021-2022

En del af forsamlingen gav udtryk for, at vedligeholdelsesplanen var uambitiøs og ikke konkret nok.

Bestyrelsen har ingen intentioner om at puge penge sammen. Men vil gerne bruge penge på et oplyst og gennearbejdet grundlag.

Efter megen drøftelse blev det besluttet at give bestyrelsen en måned til at fremkomme med en ny og mere detaljeret vedligeholdelsesplan.

Ad. 6. Indkomne forslag

Lene Jensen, lejlighed 956: Forslag vedr. hvilke opslag der må sættes op i tavlerne i de enkelte opgange. Forslaget går ud på at det skal være tilladt at sætte opslag op i opslagstavlerne om aktiviteter i nærområdet f.eks. lokalcenter Vestervang, Markuskirken og Væksthusene Botanisk Have. Opslagene må ikke have kommercielle, religiøse eller partipolitisk indhold.

Bestyrelsen ønsker at beholde nuværende ordning, hvor opslag skal godkendes af et bestyrelsesmedlem eller kontorphonale.

Der var stor modstand mod at bestyrelsen vil godkende de enkelte opslag inden de sættes op. Dette er ellers besluttet på et bestyrelsesmøde 31.07. 2018.

Der kom også et forslag om opsætning af digitale skærme i opgangene.

Det blev besluttet, at Lene Jensens forslag skal afprøves det næste år, og derefter drøftes.

Alle må således sætte opslag op uden at bliver godkendt af bestyrelsen først. Opslaget skal dog overholde ovenstående betingelser. Der skal ligeledes være dato for nedtagning.

Hvis der kommer noget presserende fra ejerforeningen, har det fortrinsret og et opslag må vige for dette opslag.

Ad. 7. Forelæggelse af budget til godkendelse

Forsamlingen drøftede budgettet, hvori der ikke er taget højde for det overskud 2018 har givet.

Efter de fremkomne bemærkninger godkendte generalforsamlingen budgettet for 2019, og opfordrede bestyrelsen til at tilrettelægge de kommende års (2020 og 2021) vedligeholdelsesbudgetter evt. med en forøgelse i størrelsesordenen 500.000,- kr. med udgangspunkt i en mere detaljeret vedligeholdelsesplan.

Der blev givet udtryk for at de fremmødte havde tillid til bestyrelsen.

Ad. 8. Valg af formand

Ingen valg i ulige år.

Ad. 9. Valg af 2 medlemmer til bestyrelsen for 2 år

Claus Bjerre-Christensen og Carsten Petersen ønsker ikke genvalg.

Formand, Bo Frølund takkede begge bestyrelsesmedlemmer for mange års stor indsats i bestyrelsen.

Karen Hedemann og Hans Nybo blev begge valgt til bestyrelsen for 2 år. Der var ingen modkandidater.

Ad. 10. Valg af 2 suppleanter for en 1-årig periode

Gitte Pettersen, lejlighed 944 og Carsten Petersen, lejlighed 1034 blev valgt til suppleanter.

Ad. 11. Valg af revisor

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

Ad. 12. Valg af intern kritisk revisor

Steen Ewald-Larsen, lejlighed 974, blev genvalgt til intern kritisk revisor.

Ad. 13. Eventuelt

Carsten Hansen lejlighed 1043 spurgte hvornår el- opgørelsen bliver afregnet.

Svar. Pga. skiftet fra DEAS til BDO vedr. opkrævning af ejerforeningsbidrag er el-afregningen blevet forsinket og bliver derfor først afregnet med juniopkrævningen. Bestyrelsen beklager denne forsinkelse.

Gitte Pettersen lejlighed 944 vil gerne have svar på hvad der vil blive gjort for at fjerne harpiks udtrækning på de nye vinduespartier.

Svar til harpiks udfældning på vinduesrammer. Claus Bjerre-Christensen sagde, at han havde undersøgt problemet. Det er der desværre ikke meget af gøre ved. Man kan skrabe det af og derefter give træet knastlak, men det har ikke den store effekt. Det er fordi fyrretræ indeholder naturlig harpiks.

Gitte Pettersen gav udtryk for at bestyrelsen skrev for korte referater. Ønsker referater der er mere fyldestgørende.

Generalforsamlingen sluttede kl. 21.30


Advokat Carsten Henriksen
Dirigent


Bo Frølund
Formand


Karen Hedemann
Referent