

**Referat af generalforsamling, tirsdag den 31. august 2021
i Lokalcenter Vestervang**

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 individuel varmeaflysning
 - b. Indstilling vedrørende salg af lejlighed 923
 - c. Forslag om udnyttelse/anvendelse af lejlighed 923
- 6. Forelæggelse af budget til godkendelse**

Forslag til budget 2021 og overslagsbudget for budgetåret 2022
- 7. Valg af formand til bestyrelsen i lige år**
- 8. Valg af to medlemmer til bestyrelsen for 2 år**

På valg er Hans Nybo, lejl. 934 genopstiller
På valg Karen Hedemann Petersen, lejl. 1051 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. Valg af intern kritisk revisor**

Hvis foreningen ønsker en intern kritisk revisor, er Steen Ewald-Larsen, lejl. 974 på valg
- 12. Eventuelt**

Generalforsamlingen blev indledt med spisning. I år var menuen skiftet ud med tunmousse, tapas og jordbær Bailey fromage. Der var en dejlig og snakkesalig stemning blandt de ca.70 tilmeldte beboere fra ejerforeningen.

Formanden startede med at byde forsamlingen velkommen – og at udtrykke en stor tak og en velfortjent buket blomster til Lene Jensen og Hanni Bjerre-Christensen som har været blandt initiativtagerne og med i festudvalget til den netop - med stor succes - afholdte jubilæumsfest.

Ad. 1. Valg af dirigent, stemmetællere og referent

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

Birgit Frederiksen Lejlighed, 411 og Finn Riiskjær, lejl 1053 blev valgt som stemmetællere.

Hans Nybo lejlighed 934 blev valgt som referent.
Generalforsamlingsreferat 2021

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

Dirigenten påpegede endvidere, at der i flg. dagsordenen er fremsat forslag som i flg. vedtægternes §2, stk. 4 skal vedtages med 2/3 af de stemmeberettigede medlemmer såvel efter antal som efter fordelingstal. Såfremt forslaget uden at være vedtaget efter denne regel har opnået tilslutning fra mindst 2/3 af de repræsenterede medlemmer, såvel efter antal som efter fordelingstal, afholdes en ekstraordinær generalforsamling inden 8 uger, og på denne kan forslaget – uanset antallet af repræsenterede – vedtages med 2/3 af de afgivnes stemmer efter antal og fordelingstal.

Ad. 2. Bestyrelsens beretning for det seneste år

Bestyrelsens beretning for 2020 var blevet udsendt sammen med dagsorden til generalforsamlingen.

Formand Marian Holst Petersen gennemgik og kommenterede beretningen.

Kommentarer og spørgsmål fra fremmødte ejere:

Ladestandere:

Der blev rejst et spørgsmål vedrørende de eksisterende ladestandere i garagen og deres lovlighed. Formanden svarede, at forsikringsselskabet ikke dækker, såfremt der sker en skade på bygningen som følge af brand i forbindelse med opladning af en el-bil. Forsikringsselskabets materiale kan udleveres til interesserede.

Hjemfaldsklausul:

Der blev endvidere rejst et spørgsmål vedrørende hjemfaldsklausul og spørgeren foreslog, at foreningen tilsluttede sig til det initiativ, der er startet fra naboforeningen i Øst. Da formanden fra Øst var til stede, gav hun svar om, at der er foretaget en afstemning og man afventer resultatet. Vores formand fortalte endvidere, at man herefter vil holde et fællesmøde for at se på mulighederne for en fælles holdning til spørgsmålet. Begge foreninger er i øvrigt medlemmer af det initiativ, som er startet på Langenæs (kaldet Langenæsgruppen), som arbejder på at skabe en afklaring – evt. ad rettens vej.

Energi mm:

Et medlem advarede mod solceller på terrassehuset pga genskin og evt støjgener fra solcellerne på A-huset og henviste til tidligere rapport herom. Formanden påpegede, at dette forslag kun er et blandt mange forslag til energiforbedringer, der er blevet fremsat af Rambøll i den seneste rapport i forbindelse med udarbejdelse af det lovpligtige energimærke. Bestyrelsen har på forhånd afvist solceller på terrassehuset, og er opmærksom på at solceller på altangangshuset skal vurderes nøje og nok ikke er et realistisk scenarie, før en større renovering af taget skal gennemføres.

Der blev også forespurgt til, om vores bygning vil kunne holde til den øgede vægt, som de nye, lovpligtige 3-lagsglas vil medføre. Spørgsmålet blev rettet direkte til Finn Riiskjær som svarede, at det er det fornuftigste at installere 3-lags glas af hensyn til både varme og støj.

Formanden afsluttede diskussionen med bemærkning om, at vi er i dialog med vores tømrerfirma Raunstrup, og at de ikke ser afgørende problemer i at installere nye facadepartier med 3-lags glas.

Træer mod Botanisk Have:

Et medlem foreslog, at træerne mod Peter Holms Vej/Botanisk Have bliver beskåret eller fældet for at sikre udsigten fra lejlighederne. Der udspandt sig en lille debat med flere deltagere både for og imod. Formanden afsluttede med at påpege, at træerne tilhører Øst, men at bestyrelsen vil lade spørgsmålet gå videre til Øst.

Diverse:

Et medlem fremsatte ønske om, at ALT materiale til generalforsamlingen blev printet og udsendt til medlemmerne inden generalforsamlingen afholdes.

Der blev endvidere udtalt støtte til forslag om sommerfest og deltage i evt. festudvalg.

Beretningen blev i øvrigt taget til efterretning.

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

Jonas Andreasen fra BDO gennemgik regnskabet og de vigtigste poster. Jonas var trådt til, da revisor Bo Sørensen var forhindret,

Regnskabet blev godkendt.

Ad. 4. Forelæggelse af vedligeholdelsesplan for ejendommen til godkendelse

Formanden forelagde den fremsendte vedligeholdelsesplan for 2021.

Et medlem forholdt sig yderst kritisk til, at der ikke var taget højde for prisstigninger i vedligeholdelsesplanen for 2023.

Endvidere blev der forespurgt om, hvad de 120.000,- kr., der er afsat til individuelle varmemålere dækkede over, og om 3-lags glas også ville være med i renovering af nordfacader. Bestyrelsen besvarede begge spørgsmål. Vedr. varmemålere: beløbet er afsat til installation af varmfordelingsmålere jf. fast tilbud. Vinduer/glas på nordfacader vil som hidtil være den enkelte ejers ansvar, som anført i vedtægterne.

Endvidere fremsatte et medlem forslag om, der på budgettet for 2022 også afsættes beløb til installation af el-ladestandere på p-pladserne.

Vedligeholdelsesplanen blev godkendt.

Ad. 5. Indkomne forslag

a) Indstilling vedrørende individuel varmeaflysning

Hans Nybo motiverede bestyrelsens indstilling med argumenter som

- Vi har en fælles forpligtelse til at mindske ressourceforbrug og CO2-udslip
- Vi bruger væsentlig mere varme end vores sammenlignelige ejerforeninger
- Det skal kunne betale sig for de enkelte ejere at investere i energiforbedringer
- Det er blevet meget billigere at indføre individuel varmeafregning. Og det kan foretages uden indgreb i installationsvægge. Aflæsning foregår elektronisk.
- Der vil blive korrigeret for lejligheder, der ligger udsat.

Herefter udspandt sig en debat og afklaring af spørgsmål vedr. forslaget. Herunder bl.a. spørgsmål om forskel på ENERGIMÅLERE (der installeres direkte på rørene i forbindelse med anden renovering i installationsvæggen) og FORDELINGSMÅLERE (der opsættes ved radiatorerne). Begge dele fungerer sammen og aflæses elektronisk.

Et medlem stillede et spørgsmål om den forventede besparelse. Svaret var, at bestyrelsen i sin beregning har taget udgangspunkt i Transport og Boligministeriets senest vejledning til "Målerbekendtgørelsen" (VEJ nr 9880 af 03/12/2020), som angiver, at man i sin rentabilitetsberegning skal regne med en besparelse på varmemeforbruget til rumopvarmning på 10% (til sammenligning har vores naboforening i Øst oplevet en besparelse på mere end 20%). Vi bruger pt ca. 600.000 kr. årligt til rumopvarmning, og kan således forvente en besparelse på min. 60.000 kr. årligt, og over en 10-års periode således min. 600.000 kr. Den samlede udgift til installation og drift af varmfordelingsmålere (herunder udarbejdelse af individuelt varmeregnskab, opfølgning, korrektion for udsat beliggenhed, app til at følge eget forbrug mm.) vil over 10 år udgøre i alt ca. 400.000 kr. Altså en samlet besparelse beregnet til min. 200.000 kr. over en 10 års periode.

Et medlem udtrykte kritik af, at alle beregninger ikke var sendt ud på forhånd, mens flere medlemmer udtrykte en klar opbakning til bestyrelsens forslag.

Efter afslutning af debatten meddelte dirigenten, at det var tid til afstemning, som derefter blev gennemført.

Der afholdtes derefter en kort pause mens stemmetællerne talte op.

Resultatet af afstemningen blev følgende:

For forslaget: 61 stemmer – efter fordelingstal: 1021

Imod forslaget: 26 stemmer – efter fordelingstal: 328

Af det samlede antal afgivne stemmer udgør 2/3 efter antal = 58, og 2/3 efter fordelingstal = 899.

Forslaget blev dermed vedtaget af mindst 2/3 af de repræsenterede medlemmer både efter antal og fordelingstal.

Forslaget skal dermed til endelig afstemning på en ekstraordinær generalforsamling, der indkaldes i henhold til vedtægterne (se dirigentens indledende bemærkninger øverst).

b) Indstilling vedrørende salg af lejlighed 923

Dirigenten fremhævede at forslag b) og c) burde behandles under et, sådan at det mest vidtgående forslag b) blev behandlet først.

Karen Hedemann Petersen motiverede bestyrelsens indstilling jf. det fremsendte forslag med fokus på flg. punkter:

- foreningen har ikke i mere end 15 år haft behov for lejligheden som viceværtlejlighed, og der ikke er noget, der tyder på, at vi vil få et behov for det i fremtiden.
- der være vil et stigende behov for kapital til energivedligeholdelse og ekstraordinære forbedringer. Salget af lejligheden kan give kapital til dette, og dermed være med til at sikre at vores dejlige ejendom også er tidssvarende.
- bestyrelsen mener rent principielt, at vi er sat i verden for at drive EVVV på bedste vis – og ikke for at drive udlejningsvirksomhed.

Herefter udspandt sig en debat og afklaring af spørgsmål vedr. forslaget.

Der blev blandt andet spurgt om beskatning af evt. salg af lejligheden. Revisor Jonas Andreasen svarede, at overskud ved salg ville blive beskattet med 22%.

Herudover udtalte flere medlemmer sig om støtte til forslaget, mens andre modsatte sig bestyrelsens forslag om salg. Nogle ønskede at bevare muligheden for bosat vicevært, andre at udskyde salget til, at der ville være et konkret behov for pengene.

Der udspandt sig derefter en længere debat, og der rejstes en række spørgsmål fra forsamlingen til advokat Carsten Henriksen om tidsbegrænset udleje. Det komplicerede stof gjorde det svært at skabe fuldstændig klarhed over problemet med gentagne gange at udleje lejligheden på tidsbegrænset lejekontrakt. Carsten Henriksen har efterfølgende udarbejdet vedlagte notat, som præciserer lovgivningen og risikoen for, at en tidsbegrænset leje vil blive tilsidesat som ugyldig (se vedlagte bilag).

Dirigenten afsluttede debatten, og afstemning blev gennemført.

Forslaget skal som forslag a) vedtages med 2/3 flertal (se ovenfor).

Resultatet af afstemningen blev følgende:

For forslaget: 57 stemmer – efter fordelingstal: 917

Imod forslaget: 28 stemmer – efter fordelingstal: 405

Af det samlede antal afgivne stemmer udgør 2/3 efter antal = 57, og 2/3 efter fordelingstal = 881.

Forslaget blev dermed vedtaget af 2/3 af de repræsenterede medlemmer både efter antal og fordelingstal.

Forslaget skal dermed til endelig afstemning på en ekstraordinær generalforsamling, der indkaldes i henhold til vedtægterne.

- c) Forslag om alternativ udnyttelse/anvendelse af lejlighed 923
Forslaget bortfaldt, da der var flertal for ovenstående forslag.

Ad. 6. Forelæggelse af budget til godkendelse

Jonas Andreasen fra BDO fremlagde budgettet, som blev godkendt af forsamlingen.

Ad. 7. Valg af formand

Ingen valg i ulige år.

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

Karen Hedemann Petersen og Hans Nybo blev begge genvalgt til bestyrelsen for 2 år.

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

Gitte Pettersen, lejlighed 944 og Maria Speed, lejlighed 1032 blev ligeledes genvalgt som suppleanter.

Ad. 10. Valg af revisor

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

Ad. 11. Valg af intern kritisk revisor

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

Ad. 12. Eventuelt

Der fremkom forslag om opsætning ”beboer til beboer”-opslagstavle.

Der blev endvidere foreslået hyppigere vask af vinduespartier i opgangene.

Bestyrelsen tager forslagene med til videre drøftelse.

Generalforsamlingen sluttede ca. kl. 22.00

Advokat Carsten Henriksen
Dirigent

Marian Holst Petersen
Formand

Hans Nybo
Referent