

# Ejerforeningen Vejlparken Blok B

Skejbygårdsvej 32 - 46, 8240 Risskov  
vejlparken-b.dk - bestyrelsen@vejlparken-b.dk

## Referat af ordinær generalforsamling i E/F Vejlparken Blok B

Afholdt 30. marts kl. 17.30 - 21:30

**Repræsenteret på generalforsamlingen var:**

**Efter antal:** 63 lejligheder ud af 81, svarende til 77.8% af de stemmeberettigede.

**Efter fordelingstal:** 7.817 ud af 10.000, svarende til 78,2% af de stemmeberettigede.

### 1. Valg af dirigent

Kaj Jochumsen blev valgt som dirigent. Det blev konstateret at generalforsamlingen var lovligt indkaldt og dermed beslutningsdygtig.

### 2. Valg af stemmetællere

Henrik Madsen og Frank Thomsen blev valgt.

### 3. Årsberetning

Formand David Jensen aflagde beretning. Skriftlig beretning var udsendt sammen med indkaldelsen og David valgte at gennemgå enkelte punkter fra denne. Omkring økonomi blev underskuddet på 80.860 kr. vendt. Det skyldes til dels en stigning på 30.000 kr. til elektricitet og dels en VVS-udgift, som ligger over normalen pga. bl.a. fejlsøgning af varmtvandsforsyningen til visse lejligheder. Derudover en ekstraordinær udgift til fugning af altanglas og hævnning af cykelparkeringerne. Underskuddet finansieres af driftskontoen, som har et stort indestående.

Derudover blev det oplyst, at bestyrelsen påtænker at etablere 2 nye molokker bag de eksisterende. Dette for at kunne leve op til de krav om affaldssortering, som Aarhus Kommune pålægger ejerforeningen fra efteråret 2023 og samtidigt bevare affaldsområdet pænt og ensartet. Derudover oplyste David, at festsalen får renoveret lofter og lydisoleres/akustikforbedres uanset om facaderenovering vedtages eller ej. Pengene blev bevilget af generalforsamlingen for 4 år siden.

Vedr. grundejerforeningen oplyste David, at denne efterspørger folk til bestyrelsesarbejdet. Derudover blev det nævnt, at flere blokforeninger ikke er helt tilfredse med, at hver anden udendørslampe er blevet slukket for at spare strøm. Der har været en række indbrud i bilerne på parkeringspladserne og en del beboere føler sig utrygge. Politiets anbefalinger vedr. forebyggelse af indbrud er, at parkeringspladser er veloplyste, så tyvene ikke kan arbejde i ly af mørket.

### 4. Fremlæggelse af årsregnskab for 2022

Frank Jensen, som er administrator og revisor for ejerforeningen, fremlagde årsregnskabet og det blev godkendt.

## **Ejerforeningen Vejlbyparken Blok B**

Skejbygårdsvej 32 - 46, 8240 Risskov  
vejlbyparken-b.dk - bestyrelsen@vejlbyparken-b.dk

### 5. Vedligeholdelsesplan for 2023

Vedligeholdelsesplan er blevet udsendt sammen med dagsordenen (se Ad 5). Herudover etableres der formodentlig molokker til en pris på ca. 100.000 kr., som omtalt i årsberetningen. Dette beslutter bestyrelsen på næste bestyrelsesmøde. Af planlagte større arbejder er der desuden rensning og overfladebehandling af gulvet i kælderen samt renovering af lys og sensorer i kælderen.

### 6. Bygningsforsikring

Se Ad. 6 udsendt sammen med dagsordenen. Der var enkelte spørgsmål til, hvad rørskadedækning eller mangel på samme, betød for den enkelte og det blev udspecificeret, at uden rørskadedækning skal den ejer, som vandskaden opstår hos, betale for udbedring i egen lejlighed OG betale selvrisiko for udbedring af skader i øvrigt påvirkede lejligheder/kælder. Såfremt der var rørskadedækning skulle den pågældende ejer kun betale selvrisikoen. Udbedring i den lejlighed, hvor skaden er opstået, er altså dækket, såfremt der er rørskadedækning og ikke dækket, såfremt der ikke er rørskadedækning.

Det blev oplyst, at det koster ca. 50.000 kr. at udbedre en typisk rørskade i badeværelsesgulvet (VVS + murer). Det blev også fortalt, at ejer skal betale selvrisiko ved rørskader i gulvvarmen og ved vandskader, da det skyldes manglende vedligehold fra ejers side. Det er bekræftet af juridisk vejledning ad flere omgange. Rørene tærer udefra, da der kommer vand til rørene pga. fx dårligt vedligeholdte fuger, og som ejer har man en klar vedligeholdelsespligt på bl.a. disse fuger og rør.

Pt. har foreningen ingen rørskadedækning, til gengæld er forsikringspræmien for ejerforeningen ca. 68.000 kr. lavere end den ville have været med rørskadedækning.

### 7. Facaderenovering – gennemgang af tilbud

Eva Bærentsen fortalte kort om sin og Chr. Bærentsens A/S relation til entreprenør Torp & Andersen, som har lavet et tilbud til vores ejerforening på en facaderenovering. Eva har stor tillid til Torp & Andersen, som hun har haft til at renovere 2 blokke i Brobjergparken og pt. er man i gang med blok nr. 3. Alle aftaler er blevet overholdt og der er kun rosede omtale fra beboerne for den hensynsfuldhed og hjælpsomhed håndværkerne udviser, samt det resultat de leverer. Da den første blok i Brobjergparken blev renoveret, var der forinden afholdt licitation og Torp & Andersen bød ind med det billigste tilbud.

Herefter blev ordet givet til Mikkel Andersen og Christian Torp fra Torp & Andersen og de gennemgik det tilbud, de har afgivet og forklarede, hvordan den enkelte beboer ville blive påvirket af arbejdet. De lagde stor vægt på, at det vigtigste for dem, er at aflevere et resultat af højeste kvalitet og at beboerne i lejlighederne vil opleve færrest mulige gener. Eva vil gerne være tovholder og stå for byggestyring sammen med den ingeniør, som ejerforeningen vælger.

Der vil blive holdt et infomøde eller generalforsamling senere, såfremt tilbuddet fra Torp Andersen accepteres, hvor processen igen vil blive gennemgået. Til samme infomøde/generalforsamling vil der blive valgt bl.a. farver. Til den tid vil der være udarbejdet arkitekttegninger, så det er lettere at visualisere forskellige farvevalg. Arkitekttegningerne er inkluderet i tilbuddet, såfremt der indgås en

## Ejerforeningen Vejlbyparken Blok B

Skejbygårdsvej 32 - 46, 8240 Risskov  
vejlbyparken-b.dk - bestyrelsen@vejlbyparken-b.dk

kontrakt. Altanværnet bliver lavet i sandblæst glas med en aluminiumskant til at skjule etageadskillelserne i beton samt et smalt aluminiumsrækværk som afslutning foroven, således at der stadig kan hænges altankasser op.

Eva gennemgik dernæst det andet forslag, hvor facaderenoveringen bliver sendt i udbud for at få flere sammenlignelige tilbud og, måske, en billigere pris. Der skal så udarbejdes et grundigt udbudsmateriale og der skal være en fuld byggestyring fra eksternt side.

Eva fortalte endvidere, at bestyrelsen kort inden generalforsamlingen havde fået et tilbud fra Bytømreren A/S. Torp & Andersen og Bytømrerens to tilbud er usammenlignelige med forskellige løsninger, derfor var det aldrig planen, at fremlægge Bytømrerens tilbud på generalforsamlingen. Såfremt man vil have sammenlignelige tilbud *skal* der laves et grundigt udbudsmateriale.

Generalforsamlingen drøftede det med mange gode spørgsmål og inputs. Nogle ville gerne have haft mulighed for at se tilbuddet, mens andre synes det ville mudre billedet med et usammenligneligt tilbud. Det blev uddybet, at Bytømrerens tilbud ikke var noget der skulle stemmes om eller, som sådan fremlægges, men blot var blevet brugt af bestyrelsen, som en bekræftelse, en indikation, på det rigtige i, at der på generalforsamlingen skulle være mulighed for at sende renoveringen i udbud.

### 10. Finansiering og gennemgang af lånetilbud

*For at alle fakta var fremlagt inden eventuelle beslutninger skulle tages, blev punkt 10: "Finansiering – gennemgang af lånetilbud", rykket frem på dagsordenen.*

Lånetilbud fra Arbejdernes Landsbank blev gennemgået. Det blev nævnt, at bestyrelsen også havde modtaget låneindikation fra Danske Bank, men at her var renten næsten 1 procentpoint højere og omkostningerne ligeledes større. Desuden er det et stort ekstraarbejde for administrator og dermed en ekstraudgift for ejerforeningen, såfremt ejerforeningen skal skifte pengeinstitut. Derfor havde bestyrelsen valgt kun at lægge låneindikationen fra Arbejdernes Landsbank til afstemning.

### 8. Forslag: Bestyrelsen foreslår facaderenovering jf. tilbud fra Torp Andersen og at tilbuddet accepteres.

*Der stemmes efter reglerne om kvalificeret flertal.*

51 lejligheder svarende til 63,0% af de stemmeberettigede og 81,0% af de fremmødte stemte for. I fordelingstal svarer dette til at 6367 ud af 10.000 stemte for, hvilket svarer til 63,7% af de stemmeberettigede og 81,5% af de fremmødte.

12 lejligheder svarende til 14,8% af de stemmeberettigede og 19,1% af de fremmødte stemte imod. I fordelingstal svarer dette til at 1472 ud af 10.000 stemte imod, hvilket svarer til 14,7% af de stemmeberettigede og 18,8% af de fremmødte.

Ingen stemte blankt.

**Forslaget blev ikke vedtaget, men da mere end 2/3 af de fremmødte stemte for, kan der indkaldes til en ekstraordinær generalforsamling, hvor forslaget igen kan fremlægges og potentielt vedtages med 2/3 flertal af de fremmødte stemmer på både antal og fordelingstal.**

## Ejerforeningen Vejlbyparken Blok B

Skejbygårdsvej 32 - 46, 8240 Risskov  
vejlbyparken-b.dk - bestyrelsen@vejlbyparken-b.dk

9. Forslag: Bestyrelsen foreslår facaderenovering efter, at der er lavet udbudsmateriale og udbudsrunde. Efter udbudsrunden tager bestyrelsen stilling til, hvilken entreprenør, der vælges.

*Der stemmes efter reglerne om kvalificeret flertal.*

17 lejligheder svarende til 21,0% af de stemmeberettigede og 27,0% af de fremmødte stemte for. I fordelingstal svarer dette til at 2052 ud af 10.000 stemte for, hvilket svarer til 20,5% af de stemmeberettigede og 26,3% af de fremmødte.

43 lejligheder svarende til 53,0% af de stemmeberettigede og 68,3% af de fremmødte stemte imod. I fordelingstal svarer dette til at 5406 ud af 10.000 stemte imod, hvilket svarer til 54,0% af de stemmeberettigede og 69,2% af de fremmødte.

2 lejligheder svarende til 2,5 % af de stemmeberettigede og 3,2% af de fremmødte stemte blankt. I fordelingstal svarer dette til at 236 ud af 10.000 stemte imod, hvilket svarer til 2,4% af de stemmeberettigede og 3,2% af de fremmødte

**Forslaget blev ikke vedtaget og eftersom mindre end 2/3 af de fremmødte stemte for forslaget, kan forslaget ikke fremsættes på en ekstraordinær generalforsamling.**

11. Forslag: Bestyrelsen foreslår at der optages lån hos Arbejdernes Landsbank jf. fremsendte låneindikation, da bestyrelsen mener, at dette er det bedste lånetilbud.

*Der stemmes efter reglerne om kvalificeret flertal.*

58 lejligheder svarende til 71,6% af de stemmeberettigede og 92,1% af de fremmødte stemte for. I fordelingstal svarer dette til at 7240 ud af 10.000 stemte for, hvilket svarer til 72,4% af de stemmeberettigede og 92,6% af de fremmødte.

2 lejligheder svarende til 2,5% af de stemmeberettigede og 3,2% af de fremmødte stemte imod. I fordelingstal svarer dette til at 218 ud af 10.000 stemte imod, hvilket svarer til 2,2% af de stemmeberettigede og 2,8% af de fremmødte.

Ingen stemte blankt.

**Forslaget blev vedtaget.**

## 12. Fremlæggelse af budget for 2023

Frank Thomsen fremlagde årets budget. Budgettet blev godkendt.

## **Ejerforeningen Vejlbyparken Blok B**

Skejbygårdsvej 32 - 46, 8240 Risskov  
vejlbyparken-b.dk - bestyrelsen@vejlbyparken-b.dk

### 13. Valg af formand, på valg er:

- David Jensen.

David blev valgt

### 14. Valg af 2 bestyrelsesmedlemmer, på valg er:

- Aase Rafn og Henrik M. Madsen

Aase og Henrik blev valgt.

### 15. Valg af suppleant, på valg er:

- Ole Hougaard. Ole ønskede ikke at genopstille.

Naveen Surendran blev opfordret til at stille op og sagde ja. Naveen blev valgt.

### 16. Valg af ekstern revisor og suppleant herfor

- Bestyrelsen foreslår Maria Andersen

Maria blev valgt. Der blev ikke valgt en suppleant.

### 17. Eventuelt

Generalforsamlingen blev afsluttet og formanden takkede for deltagelsen og dirigenten takkede for god ro og orden.

Risskov d. 3. april 2023

---

Kaj Jochumsen, dirigent

---

David Jensen, formand