

REFERAT FRA 1. ETAPE AF ORDINÆR GENERALFORSAMLING I G/F VEJLESØPARKEN

År 2021, den 26. januar, kl. 16.00, afholdtes der virtuelt 1. etape af ordinær generalforsamling i G/F Vejlesøparken.

Der var følgende dagsorden:

1. Valg af dirigent og referent - bestyrelsen har udpeget Erik Thane Christensen fra Newsec som dirigent og Line Heide og Pia Kanstrup fra Newsec som referenter.
2. Bestyrelsens beretning.
3. Årsrapport til godkendelse.
4. Godkendelse af budget for løbende regnskabsår samt beslutning om størrelse af medlemsbidrag og eventuelt indskud for året.

Punkt 1. Valg af dirigent og referent

Dirigenten bød velkommen til de tre foreningers bestyrelser.

Jf. informationsskrivelsen som er sendt ud til alle ejere den 7. januar 2021, har det ikke været muligt at afholde de 3 foreningers ordinære generalforsamlinger som sædvanligt, grundet regeringens restriktioner i forbindelse med Covid-19.

Generalforsamlingerne afholdes derfor i to etaper. Den første blev afholdt den 26. januar 2021 med ovenstående dagsorden, og anden etape vil efterfølgende blive afholdt, når det igen er muligt at afholde møder med fysisk fremmøde.

Dagsordenens punkt 3 og 4 vil blive behandlet hver for sig i de 3 foreninger. Inden generalforsamlingen havde alle ejere fået tilsendt en fuldmagt, hvor de kunne tilkendegive, hvordan de ønskede at stemme omkring budgettet og årsrapporten i deres ejerforening og i grundejerforeningen.

Ejerne har haft mulighed for at indsende spørgsmål/kommentarer til beretningen, budgettet og årsrapporten, som det vil fremgå af referatet.

Formændene i de 3 foreninger har haft de spørgsmål/kommentarer der er modtaget fra ejerne, ude til gennemgang, og er kommet med deres tilbagemeldinger.

Der var repræsenteret 224 ejere ved fuldmagt ud af i alt 477 enheder. COBO VIII var repræsenteret med 183 og et fordelingstal på 16.236.

I samlet fordelingstal var der repræsenteret 21.056/42.926.

Punkt 2. Bestyrelsens beretning

Bestyrelsens beretning var udsendt sammen med informationsskrivelsen omkring generalforsamlingen.

Der har fra ejerne været følgende korrektioner samt supplerende svar/bemærkninger til beretningen:

Det har desværre vist sig, at opgørelsen af fordelingstallet for COBO VIII Kommanditaktieselskab i udsendte beretning er opgjort forkert. Det korrekte fordelingstal er:

Pr. 17/1-2020 ejer restejer COBO VIII Kommanditaktieselskab

Ejerforeningen 1dt (49062): 118 ejerlejligheder med et fordelingstal på 9.905 af en total på 25.786.

Ejerforeningen 1dy (49061): 65 ejerlejligheder med et fordelingstal på 6.331 af en total på 17.140.

Derudover har bestyrelsen modtaget henvendelser fra enkelte ejere i ejerforeningerne, og disse besvares som følger:

Hvordan er udviklingen i antal og procentuelt (samlet set) mellem Cobo (lejere) og ejere fra 1.1.2019 til 31.12.2020, og vil forskydningen have konsekvens for mandatfordelingen i bestyrelsen?

For 2 år siden havde COBO 194 lejligheder i 1dt og 1dy tilsammen. I mellemtiden har man solgt 11 lejligheder fra. Målt på fordelingstal ligger COBO på 38% - lidt højere i 1dt end i 1dy. Det er et fald på ca. 1. procentpoint om året, så den nuværende fordeling af pladser i bestyrelsen vil være retvisende i adskillige år endnu.

Vedligehold af bænke?

Bænke, legepladser og øvrige udendørs faciliteter vil blive gennemgået af inspektøren, når vinteren er ovre. Der er afsat en pulje i vedligeholdelsesbudgettet i 2021 til vedligehold og modernisering af fællesfaciliteter.

Den eksterne administration?

Administrationsomkostningerne fremgår af de udsendte årsrapporter. Den eksterne administration blev vurderet så sent som sidste efterår på 3 områder:

- 1) Kompetencen og kvaliteten af arbejdet.
- 2) Omkostningerne ved at skifte til anden administrator.
- 3) Administrators relationer som VSP har gavn af.

Der er ikke lavet en direkte prissammenligning, da det forudsætter en sammenligning på ca. 50 serviceområder. Derimod læser bestyrelsen forskellige brancheanalyser for ejendomsadministration, der også giver en indikation af vores administrators "konkurrencedygtighed". Undersøgelserne sidste år gav ikke anledning til at bruge mere tid på et evt. leverandørskifte.

Grønne taghaver?

Ideen om grønne taghaver findes tiltalende. Men det vil kræve en meget stor investering, der ikke forsvares i 10-års vedligeholdelsesplanen. Det vil bl.a. kræve helt nye tagkonstruktioner, idet bæreevne på det nuværende tag er beregnet ifølge kravene i 1968. Så indtil videre må beboerne nøjes med at gå en tur i vores egen park og skov.

Hvor finder jeg de nævnte 337 kr. pr. m2 (bidragssats) pr. opvarmet areal, og hvor finder jeg udgangspunktet 301?

Dette benchmark tal er beregnet på opvarmede m2 og i budget/regnskab tager vi udgangspunkt i fordelingstal, så hverken de 301 eller det 12 % større kan findes i regnskab eller budget, da det som nævnt er et beregnet tal.

Benchmarktallet er beregnet af bestyrelsen.

En række organisationer beregner den type benchmark til internt brug, men holder kortene tæt til kroppen. Bestyrelsen har uformelt fået oplyst, at Vejlesøparkens tal ligger inden for normalområdet.

Man har desværre undladt i budgetterne under "FÆLLESUDGIFT PR. FORDELINGSTAL UD-GØR:" at oplyse om indeværende og forrige år - er dette med vilje?

I budgettet for 20/21 er der omfordelte udgifter for ejerforeningerne til grundejerforeningen, og fællesudgift pr. fordelingstal vil derfor ikke være sammenlignelige.

Beretningen blev taget til efterretning.

Punkt 3. Årsrapport til godkendelse

Årsrapporten for 2019/20 var udsendt sammen med informationsskrivelsen omkring generalforsamlingen.

Der har været følgende uddybende kommentarer til årsrapporten for G/F Vejlesøparken:

Budgetafvigelsen i omkostningerne til personale (ca. 269 tkr.), skyldes dels ændrede vilkår i "den nye ferielov" dels omkostninger til ekstrahjælp i perioden (hvilket forøger udgiften med ca. 212 tkr.) samt fejlbudgettering (ca. 48 tkr.).

I note 6 – vedligeholdelse. Det skal oplyses, at bestyrelsen har skønnet, at der var projekter, som var mere nødvendige/akutte at gennemføre, blandt andet er det derfor, at renoveringen af parkeringspladsen P4 er udskudt, for ikke væsentligt at overskride det afsatte beløb til vedligeholdelse.

216 ejere stemte for godkendelse af årsrapporten med et fordelingstal på 20.343.

2 ejere stemte imod årsrapporten med et fordelingstal på 166.

6 ejere stemte blankt med et fordelingstal på 547.

Årsrapporten blev herefter godkendt.

Punkt 4. Godkendelse af budget for det løbende regnskabsår samt beslutning om størrelse af medlemsbidrag og eventuelt indskud for året

Budgettet for 2020/21 var udsendt sammen med informationsskrivelsen omkring generalforsamlingen.

Der har været følgende uddybende kommentarer til budgettet for G/F Vejlesøparken:

De budgetterede indtægter er opgjort til 8.678.500 kr. Såfremt der ikke var sket en omfordeling af driftsomkostninger i de to ejerforeninger til grundejerforeningen, havde det årlige kontingent til 1dt og 1dy samlet andraget ca. 6.200.000 kr.

Omkostningerne der flyttes fra ejerforeningerne omfatter især vandudgifter, renovationsomkostninger (RK), containerordning samt omkostninger til forbrugsregnskaber.

Omfordelingsmæssigt har det alene regnskabsmæssig konsekvens, og ingen betydning for det bidrag ejerne betaler.

Samlede kontingent i budgettet for 20/21 vægter med ca. 197 pr. fordelingstal. Var der ikke sket en omfordeling af driftsudgifterne i ejerforeningerne, havde kontingentet vægтет med ca. 144 (i alt 358), altså en stigning i bidragene samlet på ca. 45.

Det afsatte beløb til **vedligeholdelse** skal dække almindeligt vedligehold, herunder evt. akutte opgaver på fællesarealerne. Herudover omfatter det afsatte beløb tillige omkostninger til projekter på fællesarealerne, der gerne på sigt skulle sikre reducerede omkostninger til løbende drift/vedligehold. Det består både af planlagte budgetter, som håndteres/styres af foreningens bestyrelse, og almindeligt løbende vedligehold på og ved ejendommene, som håndteres/styres af viceværterne efter nærmere aftale med bestyrelsen.

Det budgetterede overskud på 17.092 kr. vil ved årsafslutning forøge både foreningens egenkapital og likviditet med netop 17.092 kr.

Omkring egenkapital i de tre foreningen kan grundlæggende anføres, at der som "tommelfingerregel" bør være en egenkapital, der er ca. 10 % af omsætningen (bidrag til ejerforening og grundejerforening). Begrundelsen for dette er, at der løbende er større regninger, der betales forud f.eks. forsikringer, vand og renovation - og der skal være kapital til disse likviditetsudsving hen over året. Derfor er der tidligere besluttet, at egenkapitalen i de 2 ejerforeninger, derfor skal være på 1.500 tkr. hvoraf de 900 tkr. ligger i 1dt.

En egenkapital kan således også være negativ, men så skal likviditetsudsving finansieres på en anden måde end via opsparet egenkapital (eksempelvis kassekredit el. lignende).

218 ejere stemte for godkendelse af budgettet med et fordelingstal på 20.514.

2 ejere stemte imod budgettet med et fordelingstal på 166.

4 ejere stemte blankt med et fordelingstal på 376.

Budgettet blev herefter godkendt.

Dirigenten afsluttede herefter generalforsamlingen.

Nærværende referat er underskrevet digitalt af dirigenten, bestyrelsesformanden samt referenterne. Som dokumentation for digital signering, henvises til særskilt dokument vedhæftet nærværende referat.

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

Carsten Riddersholm

Bestyrelsesformand NEM ID
PID: 9208-2002-2-713575006745
Tidspunkt for underskrift: 08-02-2021 kl.: 19:17:16
Underskrevet med NemID

Erik Thane Christensen

Dirigent NEM ID
RID: 36115851
Tidspunkt for underskrift: 10-02-2021 kl.: 09:33:10
Underskrevet med NemID

Line Heide

Referent NEM ID
PID: 9208-2002-2-663495990663
Tidspunkt for underskrift: 10-02-2021 kl.: 14:51:42
Underskrevet med NemID

Pia Kanstrup

Referent NEM ID
RID: 53809115
Tidspunkt for underskrift: 10-02-2021 kl.: 09:35:59
Underskrevet med NemID

This document has esignatur Agreement-ID: 0d610ffc-JyN241653986

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at www.esignatur.dk.