

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

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

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 141 ejere ved fuldmagt ud af i alt 315. COBO VIII var repræsenteret med 118 og et fordelingstal på 9.905

I samlet fordelingstal var der repræsenteret 12.273/25.786.

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 de 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 E/F Vejlesøparken 1dt:

Budgetoverskridelsen vedrørende **vandforbruget i note 1** skyldes, at der er ændret i metoden for opgørelsen af vandforbruget. Tidligere blev udgiften optaget i regnskabet i forhold til den acontoopkrævning, der kom fra Vandværket. Nu tages der i stedet udgangspunkt i forbruget for den for-gangne periode, dog efter analyse om forbruget så normalt ud, eller om der er andre omstændighe-der, der skal reguleres for.

Underbudgettering i 19/20 regnskabet er således en effekt af, at man har taget udgangspunkt i op-gørelsen for 18/19, kr. 704.312. Derfor blev der budgettet sidste år afsat 830.000 kr. Til orientering kan det oplyses, at i 17/18 var forbruget opgjort til 924.621 kr.

I **note 4 - vedligeholdelse**, en stor del af udgifterne skyldes mange og nødvendige store omkost-ninger på elevatorerne. Samtidig skal det bemærkes, at af de påtænkte større renoveringsprojekter, er det primært betonrenoveringen i blok 2 og 3, som ikke er effektueret, hvorimod der i de opgjorte udgifter indgår omkostninger til "projekt fjernvarmeoptimering" og "projekt afløbsrensning". Projekt fjernvarme blev i øvrigt godkendt på den ekstraordinære generalforsamlingen 30.10.19.

135 ejere stemte for godkendelse af årsrapporten med et fordelingstal på 11.726

1 ejer stemte imod årsrapporten med et fordelingstal på 54.

5 ejere stemte blankt med et fordelingstal på 493.

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 generalforsamlin-gen.

Der har været følgende uddybende kommentarer til budgettet for E/F Vejlesøparken 1dt:

Foreningens ejerbidrag er i budgettet opgjort til 4.168.257 kr. - såfremt der ikke var sket en omfor-delning af bidraget til Grundejerforeningen (kontingent), havde foreningens samlede ejerbidrag an-draget i størrelsesordenen 5.525.000 kr. Budgetforøgelsen skyldes alene, at der er afsat større be-løb til vedligehold.

I årsrapporten 19/20 vægter bidraget til 1dt med ca. 181 pr. fordelingstal og bidraget til Grundejer-foreningen vægter med ca. 132 pr. fordelingstal (i alt 313). Det samlede bidrag i budgettet for 20/21 er henholdsvis ca. 162 i ejerbidrag og i kontingent til GF ca. 197 (i alt 358), altså en stigning i bidra-gene på ca. 45.

Det afsatte beløb til vedligeholdelse består både af planlagte projekter, som håndteres/styres af for-eningens bestyrelse, og almindeligt løbende vedligehold på og ved ejendommene, som håndte-res/styres af viceværterne efter nærmere aftale med bestyrelsen.

Det budgetterede 20/21 overskud på 70.881 kr. vil ved årsafslutning forøge både foreningens egen-kapital og likviditet med netop 70.881 kr.

Af hensyn til gennemskueligheden for både bestyrelsen, og af hensyn til evt. fremtidige reguleringer er ejernes indbetalinger (der relaterer til almindelig drift i foreningen) opgjort som **ejerbidrag**, me-dens andel af driftsomkostninger, som håndteres af grundejerforeningen er opgjort som **kontin-gent**.

136 ejere stemte for godkendelse af budgettet med et fordelingstal på 11.843.

1 ejere stemte imod budgettet med et fordelingstal på 54.

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 og 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.

Bjarne Jepsen

Bestyrelsesformand NEM ID
PID: 9208-2002-2-803287434652
Tidspunkt for underskrift: 10-02-2021 kl.: 10:38:45
Underskrevet med NemID

Erik Thane Christensen

Dirigent NEM ID
RID: 36115851
Tidspunkt for underskrift: 10-02-2021 kl.: 09:31:58
Underskrevet med NemID

Line Heide

Referent NEM ID
PID: 9208-2002-2-663495990663
Tidspunkt for underskrift: 10-02-2021 kl.: 14:50:22
Underskrevet med NemID

Pia Kanstrup

Referent NEM ID
RID: 53809115
Tidspunkt for underskrift: 10-02-2021 kl.: 12:15:35
Underskrevet med NemID

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.