



# Referat af den ordinære generalforsamling i A/B Møllevænget Onsdag den 17. april 2024 kl. 18.30 – 20.15 i kælderen Holme Møllevej 21, 8260 Viby

## Deltagere/repræsenteret:

34 af foreningens 56 medlemmer var repræsenteret, heraf 8 ved fuldmagt.

Bestyrelsen var repræsenteret ved alle medlemmer (dog med undtagelse af Anders Holm Larsen) og suppleanter.

Advokat Michael Sommer og administrator Bettina Falk fra CEJ Aarhus deltog.

## Dagsorden:

1. **Valg af dirigent**
2. **Valg af referent**
3. **Bestyrelsens beretning**
4. **Godkendelse af årsregnskab**
5. **Ejendommens vedligeholdelsesstand**
6. **Godkendelse af budget**
7. **Indkomne forslag:**
  - Forslag 1: El-Ladestandere
  - Forslag 2: Vedtægtsændring "placering af ansvar" mv.
  - Forslag 3: Vedtægtsændring "røgfri forening"
8. **Valg til bestyrelsen:**
  - På valg er Jeppe Warberg Larsen nr. 17, 2.tv. + John Parbo Andersen nr. 27, st.tv.  
+ Heidi Pallisbo nr. 23, 1.th.
9. **Eventuel**

Formanden Tonny Eckhardt bød velkommen til generalforsamlingen.

---o0o---

## **Ad 1 Valg af dirigent**

Michael Sommer blev valgt til dirigent og takkede for valget.

Det blev oplyst, at regnskabet er for sent udsendt, men ingen af de fremmødte havde indsigelser, og dirigenten fastslog derfor, at generalforsamlingen var lovligt indkaldt og beslutningsdygtig.

Dirigenten fastslog, at generalforsamlingen var lovligt indkaldt og beslutningsdygtig.

## **Ad 2 Valg af referent**

Bettina Falk blev valgt til referent og takkede for valget.

## **Ad 3 Bestyrelsens beretning**

Formanden Tonny Eckhardt aflagde bestyrelsens beretning:

*Velkommen til aftenens generalforsamling, mange har været her før og nye andelshavere er kommet til i årets løb. For de nye andelshavere håber jeg aftenen giver jer et godt indtryk af at vi har en sund forening og som viser at der er aktivitet og fremdrift. Vi går mod lysere tider og vores parklignende områder begynder så småt at vokse op på ny. Græsset er netop blevet slået for første gang i år.*

*Vedligeholdelsen af vores bygninger har der igen været fokus på i det forgangne år. Vi har fået afsluttet renoveringen af fugerne på alle de sydvendte facader, renoveret altaner og skiftet vinduesoverliggerne, hvor det var nødvendigt. Arbejdet har været tidskrævende med opstart i begyndelsen af foråret og endelig afslutning tæt på efteråret. For ikke at tale om støj og støvgener for de af jer som ikke har kunnet bo et andet sted mens arbejdet har stået på.*

*Bestyrelsen har fortsat sit arbejde med månedlige møder og taget sig af store og små opgaver. Der er til stadighed en stor omsætning af køb/salg af andelslejligheder, hvor bestyrelsen spiller en aktiv rolle i forbindelse med flyttesyn, interview af nye køber, introduktion til andelsforeningen.*

*Vores bank, Nordea.*

*Vi har fået en ny kontaktperson i Nordea. Lillian Lochman Knudsen er gået på pension og Andreas Skelmosse Nielsen har overtaget efter hende. Vi har løbende kontakt med banken og har forhørt os til mulighederne for at udskifte vores lån og tage fortjenesten hjem og derved nedbringe gælden i vores bygninger. Men kunne vi spå lidt bedre om fremtiden og tro på en rentenedsættelse ville det også være en god ide. Ved en låneomlægning ville vores husleje stige betragteligt, og det har vi ingen interesse i. I stedet sparer vi de penge op vi har i overskud og tilmed til en god rente.*

*I forbindelse med sidste års vurderinger, er vi også ramt af nogle gevaldige stigninger. Som andelsforening betaler vi kun skat af vores grundskyld. Heldigvis er der en begrænsning i hvor meget vi kommer til at betale, det betyder at indfasningen i at betale grundskyld af det fulde beløb strækker sig over en 10 års periode. Det kan ses på budgettet for 2024 hvor meget vi betaler ekstra i år i forhold til sidste år. Fra vores revisor har vi modtaget et større regnestykke hvordan det*

forholder sig over den langeperiode fremadrettet. Kan godt berolige med at der ikke kommer noget stigning udover vores fastsatte 2% hvert år i forøgelse af boligafgiften.

Andelsboligforeningen, ABF, har vi medlemskab i. Medlemskabet omfatter også forskellige kursustilbud som er vigtige for bestyrelsen at blive klogere på. Nyhedsbrevene fra ABF fortæller os hvad der rør sig i forhold til andelsforeningerne og selvfølgelig det lovmæssige. ABF er vores vagthund som sørger for at vi holder fokus og er opmærksomme på hvad der sker i andre andelsforeninger. Den vidensdeling er vigtig for os og holder os ajour med nye regler og foreningernes ansvar overfor andelshaverne. Vi skal i vid udstrækning prøve at tilpasse os og sørge for at holde vores vedtægter opdaterede. Mange af de vedtægter som er skrevet tidligere, er taget ud fra den samme skabelon og efterhånden tilpasset de enkelte andelsforeningers forhold internt. Når nye erfaringer drages fra andre foreninger og de pålægges afgørelser om forhold, som for eksempel andelshavernes ret til ombygninger og vedligehold, er det især vigtigt at vi som bestyrelse lytter godt efter. I forbindelse med ombygninger og større vedligeholdelsesopgaver er det meget vigtigt, at ansvaret for skader som kan opstå under forløbet, er tydeligt udpeget. I den seneste sag jeg gerne vil referere til, er denne hvor en andelshaver får ombygget sit badeværelse. Bygningshåndværkeren som udfører opgaven, begår en fejl som går ud over beboeren nedenunder. Hvem får skylden? Andelshaveren som får opgaven udført? Håndværkeren som udfører opgaven? Eller er det bestyrelsen, underforstået foreningen? Det er bestyrelsen som sidder med ansvaret, fordi vedtægterne ikke har været tilstrækkelig beskrevet i forhold til ansvarsfordelingen. Derfor skal vi kigge vores vedtægter efter i sømmene endnu en gang og tilpasset os til forandringer.

Hunderegler og hundehoveder. Vi bruger en del tid i bestyrelsen på opgaver som vores vedtægter skulle tage hånd om. Der er en mening med vedtægterne og de skal selvfølgelig efterleves. Når virkeligheden bryder med dette, er det noget vi er nødt til at finde en løsning på i bestyrelsen. Så opstår der nemt et diskussionsforum i stil med "Sara og Monopolet" om hvad der ret og rimeligt. Hvor langt skal bestyrelsen strække sig for at håndhæve regler og til hvilken rimelighed skal andre andelshavere finde sig i at reglerne følges. Nogen kunne måske ligefrem få den tanke at bestyrelsen er konfliktsky, men det er langt fra tilfældet, vil jeg bar lige advare om. I vores forening tillader vi ikke hundehold, hvis der skal passes en hund i en periode når alle andre muligheder er forsøgt, skal der ansøges om dette til bestyrelsen skriftligt. Et afslag skal respekteres og konsekvensen for ikke at følge bestyrelsens beslutning kan i yderste konsekvens medføre en eksklusion af foreningen. Hvis man alligevel bryder reglen, kan det medføre at andre vil følge samme eksempel. Det har vi i dette år været meget opmærksom på og ønsker ikke at det skal gentage sig. Bestyrelsen er ikke nogens vagthund og vi ønsker heller ikke at bidrage til dyneløfteri, men vi har alle et ansvar for at følge de regler vi har i fællesskabet med hinanden.

Hensynsfulde rygere og rygning i vores andelsforening er noget vi er nødt til at tage alvorligt. Det indskrænker beboernes personlige frihed ved ikke at kunne gøre som man vil i sin bolig, hvis tilfældet var at man var en ryger og det blev gjort utilladeligt. Det er et emne som bestyrelsen er blevet bedt om at gøre en indsats for at finde en løsning. Meget kan indskrives i vores vedtægter også en regel omkring rygning inden døre, men det kan aldrig ske med tilbagevirkende kraft. Vi er opmærksom på at vi bor i nogle gamle lejligheder og at der kan være røggennemtrængning

*mellem etageadskillelserne. Det er nogle fysiske forhold vi kan gøre noget ved. Vi kan også henstille rygerne til at de så vidt muligt skal ryge på altanerne. Det der er det vigtigste budskab at få frem fra bestyrelsens side, er at vise hensyn overfor hinanden. Vi bor tæt sammen og det vil give nogle udfordringer med at tilpasse os hinandens måde at være på.*

*Vandskade fra øverste beboelse har desværre været tilfældet, det er heldigvis mere end 10 år siden vi sidst havde en meget alvorlig vandskade. Vi har for få år siden været igennem et meget omfattende vvs renoveringsprogram. Dette skulle have udelukket risikoen for vandlækager langt ud i fremtiden. Heldigvis var de berørte beboere hjemme og med en hurtig indsats, lykkedes det vagthavende vvs-håndværker at komme hurtigt og få lukket lækagen. Det her et godt eksempel på hvor vigtigt det er med vores vvs-installationer, at de er sikre og korrekt udførte. Vi skal prøve at udelukke de årsager til vandlækager som det er muligt for os. Derfor var det også en vigtig beslutning vi fik truffet sidste år med at indskrive i vores vedtægter at det ikke længere var tilladt at installere vaskemaskiner andre steder i lejligheden end på badeværelset.*

*Arbejdsopgaver i fremtiden. Vi er nået i mål med en meget stor del af vores vedligeholdelsesplan siden 2021. En stor opgave som ligger forude er hjemtagning af tilbud på renovering af fuger på den nordlige facade af vores bygninger. Vi er allerede i gang med en opsparring og forventer at have midlerne klar til opgaven, vi skal bare lige sikre og at vores dygtige murermester har tiden til opgaven. Denne opgave skal påbegyndes i marts 2025 og forventes afsluttet 6 måneder senere. Når bestyrelsen har fået indhentet tilbuddet, afholder vi ligesom tidligere en ekstraordinær generalforsamling for at få andelshavernes accept. Den er jo allerede en del af vedligeholdelsesplanen som i alle er bekendt med, men det kunne jo være at der er andre forslag som skal igennem en flertalsbeslutning.*

*Med de opgaver vi har afsluttet, er det også tid til at gøre status og få en opdateret rapport fra Tri-Consult og måske lægge en ny plan fremadrettet fra 2025 til 2035.*

*Når nye købere kommer til, følger der også gerne ønsker om forandringer i deres nye andelsbolig. Denne del skal bestyrelsen også inddrages i og følge forbedringerne fra start til slut, sikre der er autoriserede håndværkere på opgaverne. Vi er opmærksom på at selvom vores vedtægtsbestemmelser siger, at der skal ansøges om boligforbedringer og at disse skal godkendes af bestyrelsen inden opstart. Men der kan stadig være nogle faldgruber, hvor det kan være svært at placere et ansvar, hvis der sker en skade i forbindelse med en ombygning. Det er endnu ikke sket i vores forening, men det er muligt at vi skal kigge vores vedtægter igennem og få undersøgt om de stadig er fyldestgørende.*

*Lejerne i vores forening bliver der færre af og efterhånden som de flytter herfra, sælges deres boliger og nye andelshavere kommer til. Desværre er der rigtig mange lejeboliger som står tomme i Aarhus og derfor giver det ikke mening, at prøve at fortsætte med at udleje vores egne lejeboliger. I stedet indløses pengene fra et salg af en lejebolig til opsparring og vedligehold af vores bygninger. For de lejere som ikke har nogen interesse i at flytte hjælper vi stadig gerne med eventuelle forbedringer. Vi har i det forgangne år hjulpet en lejer med at få etableret et nyt køkken.*

Vores parklignende grønne områder bliver holdt godt og det er noget vi skal værne om. Det er en stor udgiftspost på vores årlige budget, men der ilægges også en masse frivillige timer i at passe og assistere vores gartnerhold. Foreningen kan altid godt bruge nogle ekstra frivillige hænder med at assistere holdet, så hvis der er nogle af jer til stede i aften som har lyst til at hjælpe, så sig endelig til senere.

Vi har gennem de forgangne år brugt mange midler på vedligehold af faste installationer, bygninger og vores parklignende områder. Undervejs i forløbet har vi afsat midler til at forberede en fremtidssikring med mulighed for opladning af el-biler. I forbindelse med sidste års forslag til generalforsamlingen fortsatte bestyrelsen efterfølgende arbejdet med at finde fremtidige forretningsmuligheder for opstilling af ladestander. Bestyrelsen håber andelshaverne tager godt imod forslaget som senere bliver fremført i aften.

Den fortsatte vedligeholdelse af vores bygninger og områder i år bliver meget begrænset i forhold til de foregående år. Vi vil fokusere på de forhåndenværende opgaver i forhold til faldstammer, nedløbsrør og støttemuren op til hegnet mod boldbanerne.

I forhold til den seneste afholdte arbejdslørdag, så var det en stor succes. Der var over 50 fremmødte til at hjælpe med at forårsrengøre og oprydde vores fælles områder. Det skal ikke kunne siges om det var menuen med grill pølser som lokkede så mange frem, men jeg håber succesen kan gentage sig til næste arbejdslørdag.

Bestyrelsen takker for et godt samarbejde med alle i det forgangne år. Arbejdet har været slidsomt ved siden af familie og job, men det hele værd. Det er ikke pengene fra honoraret der gør nogen forskel, men arbejdet med at gøre en forskel er det der betyder noget. Der er mange bestyrelsesmedlemmer på valg i år, jeg håber de ønsker at fortsætte arbejdet en periode mere. Men vi har også ledige pladser og skulle der være nogen blandt de tilstedeværende i aften, som har lyst til at bidrage med en indsats i bestyrelsen, så vil det være dejligt. Frivillige kræfter kan man ikke være nok af og har man ikke overskud til at deltage i bestyrelsesarbejde er der andre steder hvor der er brug for din hjælp. Det kan for eksempel være at hjælpe Have-udvalget eller være med til at planlægge arbejdsweekenderne.

Bestyrelsen afholdt deres sidste møde inden GF i år på Bowl'n'Fun. Det var et spændende møde med en lille rask turnering med bowling og ellers all inclusive i buffeten. Jeg tænker at det bliver en tilbagevendende begivenhed, som skal med ind i årshjulet.

Der var ingen spørgsmål eller bemærkninger til beretningen. Den blev herefter enstemmigt godkendt og taget til efterretning.

#### **Ad. 4 Godkendelse af årsregnskabet 2023**

Michael Sommer gennemgik årsregnskabet for 2023, som var udarbejdet af Redmark.

Andelskronen er fastsat til **8.955,5582 kr. pr. m2.**

Michael Sommer nævnte, at det centrale økonomiske nøgleoplysningsskema (også kaldet bilag 4) vil blive sendt ud sammen med referatet. Han gennemgik det ikke, men det skal lovmæssigt sendes ud til foreningens medlemmer.

## **Ad. 5 Ejendommens vedligeholdelsesstand**

Formanden Tonny gennemgik vedligeholdelsesplanen, der var sendt ud sammen med indkaldelsen.

Der blev spurgt til ”hvorfør er garagerne ikke er med i vedligeholdelsesplanen”? Bestyrelsen meddelte, at nu når vedligeholdelsesplanen i løbet af år 2024, skal opdateres, vil garagerne komme med i planen.

Herefter blev vedligeholdelsesplanen enstemmigt vedtaget.

## **Ad. 6 Godkendelse af budget 2024**

Michael Sommer gennemgik budgettet for 2024.

Desværre er der fejl i sammentællingen. Årets resultat er kr. 2.225.689 og ikke kr. 431.189. Det bliver selvfølgelig tilrettet og nyt budget 2024 bliver fremsendt sammen med dette referat.

2% stigning på boligafgiften vil være med virkning pr. 1. juni 2024.

Budgettet blev herefter enstemmigt vedtaget.

## **Ad. 7 Indkomne forslag:**

### **- Forslag 1 El-Ladestandere**

Formanden gennemgik det fremsendte materiale og efter en god snak, blev forslaget sendt til afstemning.

Det blev enstemmigt vedtaget af de fremmødte.

### **- Forslag 2 Løbende opdatering af vedtægterne**

Administrator orienterede omkring de domme, som er afsagt i 2021-2023. De demonstrerer behovet for at foretage justeringer i andelsboligforeningens vedtægter. Bestyrelsen ønsker bemyndigelse til igangsættelse heraf.

Forslag 2 blev herefter enstemmigt vedtaget.

### **- Forslag 3 Røgfri forening**

Inden formanden gik i gang med forslaget orienterede Michael Sommer, at som forslaget er fremlagt, kan der ikke foretages en afstemning. Men der var en positiv snak om emnet. Generalforsamlingen bad bestyrelsen arbejde videre med, at få foreningen røgfrit. Punktet vil komme med næste år.

## Ad. 8 Valg til bestyrelsen

Efter en positiv og hurtig afstemning, ser bestyrelsen således ud:

<b>Formand:</b>	<b>Tonny Eckhardt, 23, 2.tv.</b>	<b>på valg i 2025</b>
<b>Bestyrelsesmedlem</b>	<b>Jeppe Warberg Larsen, 17, 2.tv.</b>	<b>på valg i 2026</b>
<b>Bestyrelsesmedlem</b>	<b>John Parbo Andersen, 27, st.tv.</b>	<b>på valg i 2026</b>
<b>Bestyrelsesmedlem</b>	<b>Heidi Pallisbo, 23, 1.th.</b>	<b>på valg i 2026</b>
<b>Bestyrelsesmedlem</b>	<b>Anders Holm Larsen, 23, kld.tv.</b>	<b>på valg i 2025</b>
<b>Suppleant:</b>	<b>Lars Bonde Christensen, 19, 1.tv.</b>	<b>på valg i 2025</b>
<b>Suppleant:</b>	<b>Mette Christensen, 15, 2.th.</b>	<b>på valg i 2025</b>

Alle valg var enstemmige.

## Ad 9 Eventuelt

De opgange som ønsker at låse hoveddørene om natten, må selv intern finde en løsning. Bestyrelsen arbejder stadig på at finde en løsning til ny nøgleplan. Briksystem er på tegnebrættet.

Hvad med et orangeri/drivhus på taget? Der var ingen, der synes om denne ide.

Husk at tømme tørretumbler for fnug efter brug.

Der var ikke flere, der ønskede ordet. Dirigenten erklærede generalforsamlingen for afsluttet kl. 20.15 og takkede for god ro og orden.

**Dette referat er underskrevet elektronisk af hele bestyrelsen og dirigenten på sidste side**

# PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

## Michael Sommer

Dirigent

Serienummer: ca02e713-f1da-4899-b9ec-bdbc302f1fc7

IP: 62.243.xxx.xxx

2024-04-23 09:24:00 UTC



## John Parbo Andersen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 3a0ccaff-6bd5-4c19-a9e6-35dc3371a6cd

IP: 85.184.xxx.xxx

2024-04-23 09:34:50 UTC



## Jeppe Warberg Larsen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 5d16ff2d-9b09-49c2-9d16-3b1be94719f7

IP: 87.104.xxx.xxx

2024-04-25 09:32:16 UTC



## Heidi Marianne Pallisbo

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 0d72751d-4bcf-4be3-a8d8-487fed377703

IP: 87.49.xxx.xxx

2024-04-25 09:44:16 UTC



## Tonny Eckhardt

Bestyrelsesformand

Serienummer: d90b74d4-e3d5-4c9b-a7f4-ca3a91c5b1e3

IP: 172.225.xxx.xxx

2024-04-25 11:27:27 UTC



## Anders Holm Larsen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 22b4fc30-4870-4c92-877a-d113ef7d61c2

IP: 85.184.xxx.xxx

2024-04-27 05:00:15 UTC



Penneo dokumentnøgle: 16JA1-LXMYX-8A0UZ-W8LWB-IWDDM-I0T5L

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

### Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: **https://penneo.com/validator**