

# Referat af den ordinære generalforsamling i A/B Møllevænget

---

**Tid:** Onsdag den 24. juni 2020 kl. 18.30

**Sted:** Foreningens lokaler, Holme Møllevvej 21, kld.

## Deltagere/repræsenteret:

34 af foreningens 47 medlemmer var repræsenteret (72,34 %), heraf 9 ved fuldmagt. Under generalforsamlingen gik en deltager og efterlod yderligere en fuldmagt. Der er 3 ugyldige fuldmagter, som ikke er medtalt.

Bestyrelsen var repræsenteret ved alle medlemmer og suppleanter.

For CEJ Aarhus A/S deltog advokat Michael Sommer.

## Dagsorden:

1. Valg af dirigent
2. Valg af referent
3. Bestyrelsens beretning
4. Godkendelse af årsregnskab og andelsværdi
5. Ejendommens vedligeholdelsesstand og igangsat projektering
  1. VVS-arbejde, stigstreng
  2. Asfaltbelægning
6. Godkendelse af budget og eventuel ændring i boligafgiften
7. Indkomne forslag
  1. Arbejdslørdage – indkaldelse med arbejdsopgaver skal hænges op på tilgængelige steder i foreningen.
  2. Udeblivelse fra arbejdslørdage hæves til kr. 1.000.-
  3. Fordøren til opgangene installeres med adgangskontrol -brochure vedlægges.
  4. Skal Tri-Consult stadig varetage fraflytningssyn på andelsboliger i forbindelse med salg.
  5. Boligafgiften hæves med 1%
8. Valg til bestyrelsen  
På valg til bestyrelsen er
  - Philip Xavier Sommer
  - Mette Mortensen (fraflyttet)
  - Jeppe Warberg Larsen

- Suppleant Jesper E. Nielsen
- Suppleant Susan Yvonne Jensen

## 9. Eventuelt.

Formanden Tonny Eckhardt bød velkommen til generalforsamlingen.

### **Ad 1 Dirigent**

Michael Sommer blev valgt til dirigent og takkede for valget.

Dirigenten fastslog, at generalforsamlingen – efter en udsættelse pga. corona-situation – var lovligt indkaldt og beslutningsdygtig, idet 32 andele af 47 var repræsenteret på generalforsamlingen, heraf 3 andele ved fuldmagt. Alle beslutninger kan træffes med simpelt flertal.

Dagsordenen blev godkendt, idet der dog efterfølgende er opslået en oversigt med 5 forslag til behandling under pkt. 7.

### **Ad 2 Referent**

Michael Sommer blev valgt til referent.

### **Ad 3 Beretning**

Formanden Tonny Eckhardt aflagde bestyrelsens beretning:

*Formandens beretning v/ Tonny Eckhardt på generalforsamlingen den 24.juni 2020.*

*Grunden til det sene tidspunkt er på grund af Covid-19/Corona situationen, som har vanskeliggjort forsamlingen af andelshavere.*

*Andelsforeningen byder velkommen til nye andelshavere og nye lejere i 2019/2020. Det er vigtigt at vores fællesskab i foreningen styrkes med tilgangen af nye beboere og vi sikrer at andelstanken bevares. Vores andelsfællesskab kræver at alle deltager på den ene eller anden måde for at vi kan fortsætte med at have nogle dejlige omgivelser at bo i og til en fornuftig pris. Bestyrelsen lægger vægt på, når nye købere eller nye lejere interviewes at vi har en forventning om deres deltagelse i fællesskabet. Det er selvfølgelig frivilligt for lejerene med et krav til andelshaverne. Men kan vi være sammen om f.eks. arbejdslørdagene vil det styrke tilhørsforholdet og fællesskabet.*

*Vi skal tage ejerskab i vores område og hjælpe hinanden. Vi har netop overstået en længere periode, hvor den offentlige bevægelsesfrihed har været begrænset på grund af Covid-19, med risiko for en alvorlig smittefare og smittespredning. Det været smukt at opleve hvordan nogle beboere har tilbudt at hjælpe andre med daglige indkøb. Det er også dejligt at se personer med overskud i hverdagen tage initiativ til at hjælpe med til at renholde fællesområder og sørge for at vores beplantninger kan kunnet trives.*

*Bestyrelsen har siden sidste GF har været beskæftiget blandt andet med afslutningen på det store vinduesprojekt, udskiftningen af alle nordvendte vinduer. Det er forløbet tilfredsstillende og har*

samtidigt fået nogle beboere til at fortsætte med istandsættelsen indvendigt i lejlighederne. Det er godt når den ene fornyelse får noget andet med sig, alt sammen med til at hæve standarden på vores lejligheder. Det er også noget en ejendomsvaluar lægger mærke til når den årlige ejendomsvurdering skal fornyes. Som regel bliver der udpeget nogle enkelte lejligheder i forbindelse med inspektionen som bliver tilset og det er med til at sikre at vores ejendomme får en god vurdering.

Vi har en forventning om at vi har sparet lidt på varmeregningen og samtidigt fået en bedre komfort i de nordvendte værelser efter udskiftningen af de gamle vinduer.

I forhold til vores varme brugsvand har vi fået istandsat og ind justeret vores varmereguleringsenhed. Der har selvfølgelig været en lille udfordring i at finde det rigtige interval på døgnet at justere temperaturen, da mange beboere har vidt forskellige brugsmønstre. Men det var nødvendigt fordi vores fjernvarmeleverandør ville have, at vi skulle sikre en bedre udnyttelse (nedkøling) af fjernvarmevand ellers ville vores varmeafgift stige.

I det forløbne år har foreningen været i stand til at opnå meget attraktive nye låneomlægninger som giver os en stor besparelse over tid. Med denne besparelse er vi i stand til at iværksætte nødvendige vedligeholdelsesopgaver uden at optage yderligere lån. De penge som måtte blive til overs når året er omme kan vi bruge til at afdrage vores gæld og derved både undgå at få strafrenter for store indestående og samtidigt nedbringe renterne på det lån vi har.

Vores vaskerier i de 3 blokke har hver fået udskiftet en vaskemaskine og en tørretumbler. De gamle enheder var 25-30 år gamle og selv om Miele er et fantastisk mærke med reparationsgaranti, blev vi nødt til at iværksætte en udskiftning. Miele tilbød os de nyeste maskiner der var på markedet og tilmed til meget favorable priser.

Udskiftningen har ikke været uden udfordringer da der har været en del tilpasninger og justeringer. Heldigvis har vi været en god kunde over mange år, så vi har virkelig fået en udstrakt service. Miele har også selv lært noget af forløbet med denne nye type maskine.

I vaskeriet, hm27kld, bliver der om kort tid installeret en ny "elektronisk møntmaskine". Det vil sige en såkaldt Airwallet, som muliggør betaling med en mobil app tilknyttet brugerens betalingskort. Denne nye Airwallet enhed bliver monteret parallelt over den gamle møntindkastbox, det betyder at man stadigvæk kan benytte almindelige mønter til at igangsætte en vask i den pågældende vaskemaskine.

Det er meningen at Airwallet'en skal fungere som et forsøg over tid, men hvis det ikke bliver en succes, tager Miele udstyret tilbage uden beregning.

Vi har oplevet en del nedbør i det forgangne år og når vinden til tider har blæst ind på vores bygningssider visse steder er der kommet vand ind i en kælder eller lejlighed. Det er noget vi har været meget opmærksom på at få gjort noget ved hurtigst muligt, men over tid skal vi i gang med mere holdbare og langsigtede løsninger.

Vores seneste eksempel har været istandsættelsen af gavlen på bygningen hm19. I første omgang troede vi at opgaven kunne løses med omfugning, men desværre viste det sig at bindingerne i murværket også skulle skiftes og det gjorde arbejdet lidt mere omfattende og dyrere end først forventet. Under hele forløbet har vi haft vores bygningsrådgiver med på periodevis tilsyn og sammen med den erfarne murer er det blevet afsluttet med et godt resultat til følge. Fremadrettet skal vi have iværksat en undersøgelse af vores ydermurer, så vi kan afsætte midler til istandsættelse og undgå

senere store følgeskader. Vi forventer at det bliver en opgave vores bygningsrådgiver igangsætter i 2.halvår.

I det seneste år er der brugt en del midler på at få vores parkområder tilbage til en høj standard. Vi er nu ovre de store udgifter og har fået forhandlet os til en 3-årig aftale. Haveudvalget har gjort en kæmpeindsats i samarbejde med havefirmaet og det er en ren fornøjelse at gå en tur i vores områder. Det er noget der bliver lagt mærke til når nye beboere ser vores åbne områder.

Desværre har vi efterhånden nogle eksempler på at personer som ikke bor her, benytter vores parkeringsarealer eller som transit-område for at komme ind til AGF fodboldklubbens arealer. Det skal vi alle sammen være fælles om at få stoppet.

Heldigvis har vi ikke det seneste år oplevet nogen indbrud eller tyverier, dog har vi måske set anløb til tyveri fra bilerne på parkeringspladsen. Observation af 2 mænd på mountainbikes som kiggede indad bilruderne efter tyvekoster, tilsvarende har der været eksempler på at fremmede har gennemrodet vores affaldscontainere.

Vi har et lille håb om at "nabohjælp" skiltene har en præventiv virkning og viser potentielle tyvekægte at vi har et godt naboskab og vi holder øje med hinanden. Men nabohjælp skiltene gør det ikke alene, vi er også nødt til som beboere at registrere os i nabohjælp app'en. Jo flere vi er med i Nabohjælp app'en, jo bedre og hurtigere kan vi advare hinanden og vores omkringliggende naboer om mistænkelig adfærd.

Det seneste år har bestyrelsen også været i gang med at projektere og planlægge andre store vedligeholdelsesarbejder i samarbejde med Tri-Consult som rådgiver, nemlig VVS stigestreng samt asfaltrenovering.

Vi har modtaget tilbud på asfaltarbejdet fra 2 udbydere, arbejdet kan igangsættes efter sommerferien. Med hensyn til renovering af parkeringspladser er der siden kommet nye regler mht. at indtænke fremtidige el-ladestationer i projekteringsfasen. Det er ikke sikkert at reglerne gælder for vores andelsforening, men vi vil i første omgang nedlægge tom-rør så vi er forberedt til senere at kunne trække forsyningskabler.

Vi har endnu ikke modtaget tilbud på projektet med udskiftning af VVS stigestreng og gamle fremløbsrør, det er først i morgen den 25.juni at fristen for tilbudsgivning udløber. Dette projekt gælder for 2 boligblokke, hm19-21 & hm27-29. De andre boligblokke fik fornyet deres VVS i forbindelse med opbygningen af vores nyeste lejeboliger. Det bliver godt for foreningen når vi er igennem istandsættelsen.

Når vi har de sidste detaljer på plads og inden igangsætning af asfaltarbejdet og renovering af vvs-installationerne holder vi et informationsmøde for alle beboerne og sammen med Tri-Consult. Det er vigtigt at vi er godt forberedte og oplyste om forløbet.

I forbindelse med denne generalforsamling skal der vælges nye bestyrelsesmedlemmer og suppleanter til vores bestyrelse. Jeg håber at der sidder nogen i forsamlingen som har lyst og interesse i at tage del i det at drive en andelsforening. Det er et godt sted at gøre sin indflydelse gældende og man kan være med til at præge hvordan vores forening skal udvikle sig over tid. Det kan også være en personlig udvikling for en selv at deltage i bestyrelsesarbejdet. Vores hovedorganisation ABF

*tilrettelægger mange forskellige kurser som kan være med til at styrke ens kompetencer og bruge dem i andre sammenhænge.*

*Hvis man ikke har lyst til at sidde i selve bestyrelsen, men være aktiv med grønne fingre, så kan man blive en del af haveudvalget.*

Lise Møller forelagde en kort orientering fra haveudvalget og opfordrede flere til at deltage i arbejdet.

Laust Østergaard orienterede om udførte arbejder og planlagte projekter og opfordrede alle til at give en hånd med i det små. Laust opfordrede også til mere disciplin omkring trappevask og affaldshåndtering. Endelig takkede Laust alle dem, der hjælper.

Efter nogle spørgsmål og drøftelser, herunder om planlagte projekter, blev bestyrelsens beretning enstemmigt godkendt og orienteringerne taget til efterretning, alle med akklamation.

#### **Ad 4 Årsregnskab og andelsværdi**

Michael Sommer gennemgik årsregnskabet for 2019, som var udarbejdet af Redmark.

Michael Sommer oplyste, at den nye boligpakke er vedtaget, og at foreningen herefter vil kunne fastholde den værdi, som valuaren har fastsat her i 2020, som basis for andelskronen. Der vil formentlig også fremover skulle indhentes årlige valuarvurderinger for at eksponere ejendommens aktuelle værdi.

Regnskabet blev herefter enstemmigt godkendt, og andelskronen blev fastsat til 7.133,2077 kr. pr. m<sup>2</sup>.

#### **Ad 5 Vedligeholdelsesstand**

VVS-arbejde, stigstreng: Der indhentes aktuelt tilbud, og fristen er 25. juni. Herefter orienterer bestyrelsen foreningens medlemmer.

Asfaltbelægning: Der er indhentet tilbud, måske indhentes flere. Arbejdet igangsættes snarest. Der etableres bump, og der lægges tomrør til evt. senere opsætning af ladestandere til el-biler. Bestyrelsen undersøger, om spildevandet er separeret, eller dette evt. også skal forberedes.

Der er indhentet tilbud på udskiftning af resterende vinduer og altandøre med eftermonteret indbrudssikring for lejlighederne i stueetagen. Bestyrelsen har imidlertid prioriteret at få udført det mest nødvendige arbejde først – både i relation til økonomi og indsats. Først senere vil man derfor tage fat på udskiftning af vinduer og altandøre.

Redegørelserne blev enstemmigt taget til efterretning.

## **Ad 6 Budget og boligafgift**

Michael Sommer gennemgik budgettet for 2020.

Budgettet blev enstemmigt godkendt med en lille stigning. Beregnet stigning i boligafgiften på ca. 0,6%, idet behandlingen af pkt. 7.5 dog senere førte til, at boligafgiften stiger med 1%.

## **Ad 7 Indkomne forslag**

### **Ad 7.1 Arbejdslørdage – indkaldelse med arbejdsopgaver skal hænges op på tilgængelige steder i foreningen.**

Fremtidige opslag som henvender sig til andelshaverne skal hænges op på tilgængelige steder.

Det oprindelige forslag til dagsordenen blev ikke gengivet korrekt.

Forslaget blev trukket tilbage.

### **Ad 7.2 Udeblivelse fra arbejdslørdag hæves til 1.000 kr.**

For stemte 27, imod 4, og forslaget var hermed vedtaget.

### **Ad 7.3 Fordøren til opgangene installeres med adgangskontrol.**

Andelshavere har udtrykt ønske om aflåsning af dørene til opgangene på grund af længere tids utryghed. Som det er nu, kan alle nøgler kopieres da vores RUKO system ikke har tilstrækkelig sikkerhed længere. Adgangskontrolenhederne kan monteres med et nøgleløst system, som er koblet op på husstandens mobiltelefoner.

For stemte 8, imod 23, og forslaget var hermed bortfaldet.

### **Ad 7.4 Skal Tri-Consult stadig varetage fraflytningssyn på andelsboliger ved salg**

Der er rejst kritik af rapporterne fra Tri-Consult, da de har været mangelfulde. Det er lovpligtigt at udføre et syn og dokumentere dette. Det blev besluttet at bestyrelsen skal arbejde henimod at forbedre det skema som ligger til grund for synsrapporten.

Forslaget blev trukket tilbage.

### **Ad 7.5 Boligafgiften hæves med 1%**

Selv om låneudgifterne falder, ønskes en opsparring til de mange forskellige vedligeholdelsesarbejder, der skal udføres i løbet af de kommende år.

Forslaget blev vedtaget.

## **Ad 8 Valg**

På valg var: Phillipp Xavier Sommer, Mette Mortensen, Jeppe Warberg Larsen og Jesper E. Nielsen samt suppleant Susan Yvonne Jensen.

Foreslået blev følgende

Bestyrelsesmedlemmer    Mikkel Brochstedt Copeland, 15, 1. th.  
                                      Zaiga Busa, 25, st. tv.  
                                      Susan Yvonne Jensen, 23. st. th.  
Suppleanter:                Jeppe Warberg Larsen, 17. 2.tv.  
                                      Jesper Nielsen, 27. st.th.

Alle blev valgt med akklamation.

Bestyrelsen består herefter af:

Formand:	Tonny Eckhardt, 23, 2.tv.	på valg i 2021
Medlem:	Kaare Clausen, 25, 1. th.	på valg i 2021
Medlem:	Mikkel Brochstedt Copeland, 15. 1.th.	på valg i 2022
Medlem:	Zaiga Busa, 25, st. tv.	på valg i 2022
Medlem	Susan Yvonne Jensen, 23, st. th.	på valg i 2022
Suppleant:	Jesper E. Nielsen, 27, st.th.	på valg i 2021
Suppleant:	Jeppe Warberg Larsen, 17, 2. tv.	på valg i 2021

Revisor var ikke på valg.

## **Ad 9 Eventuelt**

Der var en kort debat om anvendelse af Facebook i foreningen.

Der var et spørgsmål om, at varmeprisen er steget, og dette blev forklaret med, at omkostningsstrukturen er ændret.

Bestyrelsen takkede Lise og Laust for deres store arbejde for foreningen. Forsamlingen takkede bestyrelsen. Stort bifald.

Der var ikke flere, der ønskede ordet. Dirigenten erklærede generalforsamlingen for afsluttet kl. 21.00 og takkede for en god debat.

Dato: \_\_\_\_\_

---

Michael Sommer, dirigent og referent

---

Tonny Eckhardt, formand

---

Bestyrelsen for A/B Møllevænget