



Referat af den ordinære generalforsamling i A/B Møllevænget Tirsdag 28. september 2021 kl. 18.00 – 20.30 i kælderen Holme Møllevej 21

Deltagere/repræsenteret:

23 af foreningens 50 medlemmer var repræsenteret, heraf 6 ved fuldmagt.

Bestyrelsen var repræsenteret ved alle medlemmer og suppleanter.

For CEJ Aarhus A/S deltog advokat Michael Sommer og administrator Bettina Falk

Dagsorden:

1. Valg af dirigent
2. Valg af referent
3. Bestyrelsens beretning
4. Gennemgang af årsregnskabet 2020 (tidligere godkendt den 07.04.2021)
5. Ejendommens vedligeholdelsesstand
6. Gennemgang af budget 2021 (tidligere godkendt den 07.04.2021)
7. Indkomne forslag:
 - Vaskeripenge (betaling i fremtiden)
 - Perimeter sikring – information af bestyrelsen
 - Fibernet – installation og tilbud fra Aura
 - Bevilling til overtræk (varighed ca. 3 mdr. til en rente 2,5% - der betales kun renter af det beløb, der bliver trukket på kontoen)
 - Kirselaurbær hæk beplantning på siden mod AGF
 - Klima-entredøre til lejligheder
 - Ladestander til elbiler
8. Valg til bestyrelsen (bestyrelsen bliver siddende indtil næste generalforsamling)
9. Eventuel

Formanden Tonny Eckhardt bød velkommen til generalforsamlingen.

---o0o---

Ad 1 Dirigent

Michael Sommer blev valgt til dirigent og takkede for valget.

Dirigenten fastslog, at generalforsamlingen var lovligt indkaldt og beslutningsdygtig.

Ad 2 Referent

Bettina Falk blev valgt til referent og takkede for valget.

Ad 3 Beretning

Formanden Tonny Eckhardt aflagde bestyrelsens beretning:

Den 7.april afholdte vi en foreløbig virtuel generalforsamling for at få en godkendelse af de vigtigste punkter vedrørende årsregnskab 2020, budget 2020 og en godkendelse af vores samlede vedligeholdelsesplan ind til 2030. Det var vigtigt at få en godkendelse så både foreningen og fraflyttende andelshavere kunne fremvise en solid andelsforening med mål og god økonomi.

Og nu kan vi så endelig mødes igen.

Der er gået lang tid siden vi sidst mødtes på en fysisk generel forsamling. Tiden med Covid-19 har medført en del afsavn i det fællesskab som er tanken bag vores andelsforening. Der har været en del udskiftninger i foreningen siden sidste GF og derfor er der i dag mange nye andelshavere, som er mødt op for første gang.

Bestyrelsen har til tider været meget udfordret under dette forløb med Covid-19 og enkelte har tilmed også været ramt af virussen. Vi har selvfølgelig fulgt de retningslinjer, der er blevet udstukket og i enkelte tilfælde også måttet ty til alternative bestyrelsesmøder via internettet, da vi ikke kunne mødes fysisk.

Vores område blev også nærmest invaderet af fodboldivrige tilskuere, som fandt alternative tilgange til vores nabos fodboldbaner. Det gav nogen uro at vi pludselig ikke længere kunne være i den samme tryghed som tidligere. Alternative måder at holde disse uautoriserede tilskuere væk fra vores private arealer syntes nyttesløse og noget andet og mere drastisk skulle iværksættes.

Bestyrelsen tog kontakt til vores nabo og vi fik en aftale på plads med etablering af hegn i skel. Forløbet har været lang tid undervejs, men nu er projektet i gang og indtil videre er der ryddet for gamle træer og buskads inden der sættes et nyt hegn op om kort tid.

Desværre har vi også oplevet indbrud i alle vores kælderetager samt cykel-bygningen. Vores adgangsdøre i kælderen har været utidssvarende sikret mod indtrængen, og derfor bliver de om kort tid udskiftet med nye døre, som bliver sværere at trænge igennem. Det er en del af den nye perimetersikring som vi kommer ind på senere på denne GF.

Efter sidste GF i juni 2020 fortsatte vi i sporet med at komme videre med vores to store vedligeholdelsesprojekter, Vvs og Asfalt. Vi modtog tilbud fra forskellige udbydere, men undervejs mod en udførelse, kom der hele tiden nye ting som udsatte projekterne. Det handlede om at blive bedst mulig forberedt med alle informationer og til rådighedsværende håndværkere. Når vi endelig troede vi var på plads med det hele, var vi så sent henne på årstiden, at det hele blev forrykket igen.

VVS-projektet er næsten afsluttet nu. Vi har stadig lidt udestående med hensyn til rettelse af fejl og mangler. Desuden er der sket en misforståelse i forbindelse med andelshavernes egenbetaling for fornyelse af badeværelsesinventar. Det har været aftalen fra starten at regningen skulle sendes direkte til andelshaveren, hvorimod lejerne fik dækket deres fornyelse af inventar af foreningen. CEJ vil som vores administrator sørge for inddrivelse af de penge som er udestående fra de andelshavere som mangler at betale.

Asfaltprojektet er forløbet godt og afsluttet ud for nr. HM23-29. HM11-HM21 er undervejs og afsluttes endeligt i uge 40 med opmærkningen af p-båse. Vi beholder den samme bredde af p-pladserne til biler som tidligere og får tilmed plads til parkering af enkelte motor cykler.

Undervejs i projektet med forberedelsen af asfalt-opgaven, har vi fået udskiftet de 60 år gamle "tjære-kappede" el-stikledninger. Det var nødvendigt, da risikoen for skade på de gamle strømførende ledninger var for stor en risiko at løbe når først den nye asfalt skulle anlægges. Samtidigt med dette omfattende gravearbejde til nye stikledninger, blev der nedlagt tom-rør som forsyningsvej til kabler til etablering af fremtidige el ladestandere. Med vores nuværende til rådiggværende strømforsyning har vi opnået et strømoverskud, til at kunne forsyne nogle få ladestandere uden ekstra store etableringsomkostninger.

Ligeså er der blevet udskiftet en gammel fjernvarmeforsyning til beboelsesblokken hm11-hm13. I forbindelse med denne nye forsyning er der også etableret en ny varmtvands-cirkulationsløjfe lokalt, således at vi kunne undgå at skulle lægge yderligere rør i jorden. Dette kan også ses som en energiforbedring, da de nye rør er højisolaret og mindskning af varmetabet også gælder for den nye lokale varmtvandsforsyning.

Vi blev også udfordret med tilstanden af vores murværk i vores endegavle og var derfor nødt til at få tilbud på en samlet entreprise fra flere udbydere. Inden vi havde accepteret det bedste tilbud, oplevede vi endnu en regnvandsskade i en endegavl, som skulle repareres.

Alle vores endegavle er nu færdigbehandlet og murværket er ligeledes sikret med nye murebindere til at holde sammen på endegavlen.

Undervejs i vores forløb med vedligeholdelsesprojekter fandt vi det bedst at få gennemgået vores bygningsmasse med hjælp fra et rådgivende ingeniørfirma. Vi arbejdede derfor på at få fremstillet en helhedsplan med en samlet vedligeholdelse indtil 2030. Denne plan skulle så sendes til andelshaverne og godkendes.

Indtil videre er vi godt i gang med opgaverne, men det er meningen at vedligeholdelsesplanen skal til gennemsyn en gang om året og tilpasses på de områder, hvor det er nødvendigt at gribe

ind med tiltag og forebyggelse. En af de områder vi endnu ikke har afsat midler til, men kun foreløbig undersøgt, er vores loftsrum. Det kom frem i forbindelse med den store vedligeholdelsesrapport, at der var problemer med fugt. Det er formentlig forårsaget af en kondens ved store temperatur udsving og utilstrækkelig udluftning, der er muligvis også en sammenhæng med dårlig tæthed fra aftræks rørene fra køkken/badeværelser og ud til det fri.

Men det hele går ikke kun ud på teknik og mursten.

Vores fantastiske parklignende udenomsarealer er enestående for vores område og det er takket være nogle flittige andelshavere og en anlægsgartner, som med sit personale får tingene til at fremstå grønt og frodigt. Der er ofret nogle midler på at få vores store bed til at fremstå fulde af liv, med et stort udvalg af planter som tilpasset til de forhold de er i. Så vi er ved at være der hvor tingene kun skal holdes ved lige og passes med almindelig pleje.

Vores økonomi har indtil påbegyndelsen af dette års store vedligeholdelsesopgaver været solid med en stor opsparing. Vi har sparet mange penge sammen over årene når vi har solgt ud af vores "guldæg" det vil sige leje-lejligheder, efterhånden som de er blevet tomme.

I øjeblikket har foreningen selv 2 nyere lejligheder til salg, en tredje er netop solgt. Lejlighederne er nyopførte i 2014 og 2016. Beslutningen og salget blev taget fordi det var vanskeligt at leje dem ud, og når det endelig lykkedes, var det kun i en kortere periode. Arbejdet med genudlejning hver gang, belastningen med nye korttids beboere og en mulig mangel på penge med de udgifter der var forestående med den nye vedligeholdelsesplan, førte til beslutningen om en endelig salg. Lejlighederne er vurderet i forhold til store forbedringer sammenlignet med vores andre lejligheder og derfor er de lidt dyrere.

Men pengene bliver efterhånden omsat til vedligeholdelse af bygninger og udenomsarealer. Det er selvfølgelig sund logik, så vi kan trives bedst muligt og længst muligt hvor vi bor.

Det er vigtigt at vi bevarer de gode værdier, så vi nemmere kan afsætte vores egne boliger når vi har behov for noget større og samtidig kan tiltrække nye købere som vil være en del af vores andelsfællesskab.

Når alt dette er sagt, hvor er vi så lige nu og hvordan kunne vi tænke os at fremtiden så ud i vores forening. Ja, det er noget vi skal tage stilling til med de forslag som der er fremsat på dagsordenen i dag.

Men først har lidt gaver at dele ud af for den frivillige indsats. Størrelsen af gaverne står selvfølgelig ikke mål med den tid der er medgået til det arbejde der er udført, men bestyrelsen synes det er vigtigt at påskønne gode kræfter som er med til at skabe sammenhængskraft i foreningen.

Foreningen takker Lise, Laust, Knud og Ove for deres engagement og indsats i de projekter de har arbejdet med.

Bestyrelsen overrakte en gave til de nævnte personer, som tak for den store hjælp.

Lise Møller forelagde en kort orientering fra have-udvalget. Man blev enige om at invitere til housewarming af det lille legehus. Ligeledes opfordrede Lise folk til at melde sig på banen. Der er meget at se til for to personer (Lise og Ove), så en gang imellem kunne de godt bruge lidt hjælp. Har man lyst og tid – så endelig send en mail til Lise lisehm13@gmail.com

Efter nogle spørgsmål og drøftelser, blev bestyrelsens beretning enstemmigt godkendt og orienteringerne taget til efterretning.

Ad. 4 Gennemgang af årsregnskabet 2020

Michael Sommer gennemgik årsregnskabet for 2020, som var udarbejdet af Redmark.

Årsregnskabet er tidligere godkendt og underskrevet den 07.04.2021.

Michael Sommer oplyste, at Redmark har udarbejdet et notat om, hvorvidt andelskronen holder, nu efter at de 3 lejligheder er sat til salg og der kun er solgt en af lejlighederne.

Det viser sig ud fra notatet, at andelskronen holder, faktisk med en lille stigning fra 7.503,3252 (regnskabet 2020) og til notatets 7.591,7952.

Årsregnskabet 2020 blev godkendt på ny og andelskronen igen fastsat til **7.503,3252 kr. pr. m2.**

Ad. 5 Ejendommens vedligeholdelsesstand

Laust orienterede om følgende:

Renovering af stigestreng og hele varmesystemet kælder og nyt varmeanlæg HM 11 – 13, samt forbindelsen til teknikerrum HM21 skiftet, sparer energi der ellers forsvinder ud i jorden og undgå brud grundet ælde

Murværk:

Alle fugninger mest gavlene var medtaget, ikke optimalt med ind fugning når stenene er celledsten.

Positivt er det dog at murstenene er perfekte.

Gavle murbindere perfekt efter om fugning

Sydvendte facader medtaget, mest 23 – 29. Ovelæggere, indvendig på altaner jern rusten, kun hvor der er trængt fugt ind, stoppe processen hurtigst mulig, efterfugning syd facade 23 – 29 2022. – metal der rusten i murer værket giver som bekendt revner i mur og puds, muret siger metal kan vokse 7 gange oprindelig dimension.

Konklusion på torsdag sammen med murermester, så der kan laves et tilbud, men henblik på renovering af sydvendt gavl HM 23 -29.

Minimer fugt i lejligheden når der er høj luftfugtighed udenfor og ikke behov for varme. Ikke tørre tøj håndklæde m.m. sørg for hurtig ud luftning og lidt åben for gennemtræk i dagtimerne måske hele døgnet. I vinterperioden skal der være varme på i alle rum. I modsat fald kan der opstå skimmelsvamp på ydervægge.

Loftsrum:

Der er konstateret fugt på spærene HM 11 – 13. – bør inspiceres nu efter sommerperioden.

Rør til udluftningsventiler over taget skiftet i denne blok.

Skal efterses i de 2 andre blokke også, først skal der udvides gangarealer ud til rørgennemgang fra loft.

Redegørelsen blev enstemmigt taget til efterretning.

Ad. 6 Gennemgang af budget 2021

Michael Sommer gennemgik budgettet for 2021 og understregede, at det også tidligere er godkendt den 07.04.2021.

Ad. 7 Indkomne forslag:

A. Vaskeri-penge (betaling i fremtiden)

Formanden fremlagde 3 muligheder:

- Tilbud fra Miele
- Air Wallet på vaskemaskinerne (betaling via mobilen)
- Betalinger via huslejen med ca. 50,00 kr. pr. måned.

Der var en god snak omkring alle punkter, men helt klart flertal for løsningen med opkrævning via huslejen. Dog kan lejerne ikke blive opkrævet.

Efter en del drøftelser satte dirigenten et forslag om, at vaskeriet fremover indgår i boligafgiften og huslejen, således at beboerne ikke får en opkrævning pr. måned eller på anden vis.

Dette blev enstemmigt vedtaget.

B. Perimeter sikring – information fra bestyrelsen

Bestyrelsesmedlem Mikkell Copeland orienterede om sikringen af dørene (de udvendige) Det er pga. tidligere indbrud, at bestyrelsen har undersøgt muligheden for at sikre dørene bedst muligt. På nuværende tidspunkt er de i meget dårlig stand, og det er utrolig let for indbrudstyre at skaffe sig adgang til ejendommen.

Økonomien er, at de nye døre med nye låse, som bliver en del af nuværende system, kommer til at koste 120.000,00 kr.

Der var enighed om at gå videre med projektet, andelshaverne vil fremkomme med deres synspunkter til bestyrelsen. Alle bliver orienteret løbende af bestyrelsen.

C. Fibernet – installation og tilbud fra Aura

Sune Keidser-Nilsson orienterede om tilbud fra Aura.

Aura skal sætte bokse op i samtlige lejligheder, og der skal være mindst 13 lejligheder tilmeldt, for at de går med til installationen af fibernet i ejendommen.

Det vil være gratis for installationen af boksen.

Projektet vil først blive sat i gang, når asfaltprojektet er færdigt.

På tilmeldingsblanketten fra Aura er kun Waoø præsenteret, selvom det er muligt at få fibernet via Kazoom på Auras netværk, når det er installeret.

*Kazoom er en lavprisudbyder, der tilbyder **1000/1000 mbit/s** fiberforbindelse til **249 kr./måned**.*

Hvis du/I er interesseret i Kazoom fremfor Waoø gøres følgende:

- *Udfyld blanketten ved at vælge eksempelvis **Waoø Fiber Basic – 200/200 mbit/s** til **269 kr./måned**.*
- *Når fibernet er aktiveret, kontakter du Kazoom og tegner et abonnement hos dem og får Kazoom til at opsig dit nuværende abonnement hos Waoø.*

Kazoom er på Auras netværk, men er ikke aktiveret i vores område på nuværende tidspunkt, men bliver aktiveret så snart fibernet er installeret. Ovenstående fremgangsmåde er den løsning, der kan anvendes, hvis man ikke ønsker Waoø.

Spørgsmål kan sendes til Sune på skeidser@gmail.com

Der var en god snak omkring projektet, og bestyrelsen vil gå videre med det og finde den bedste løsning. Alle i foreningen vil løbende blive orienteret.

D. Bevilling af overtræk

Formanden orienterede om "manglende likviditet" på grund af, at salget af de 3 lejligheder, desværre ikke er gået så hurtigt, som bestyrelsen havde håbet på.

Der var enstemmig tilslutning til bevillingen, idet der dog var en, der ikke ønskede at stemme.

E. Kirselaurbær hæk – beplantning på siden mod AGF

Formanden orienterede om beplantning. Ejendommens gartner er med inde over, således at man får den bedste løsning. Der er nemlig en del rødder i jorden og det kan være en udfordring i hvilken plantesort der skal vælges.

Alle tilsluttede sig at få arbejdet i gang så hurtigt som muligt.

F. Klima-entredøre til lejlighederne

Mikkel orienterede om projektet, men først understregede han, at der er tale om branddøre ind til lejlighederne. Navnet "klima-døre" har noget med temperaturen ude i opgangen at gøre og i forhold til temperaturen inde i lejlighederne, når de nye døre bliver sat op.

Det bliver en ejerbetaling, som kan tages med som forbedring ved salg. Det sidste tilbud lyd på 11.850,00 kr. pr. lejlighed.

Orienteringen blev taget til efterretning og bestyrelsen sætter projektet i gang. Folk bliver løbende orienteret.

G. Ladestandere til elbiler

Formanden orienterede om projektet og den ide, at foreningen ved opstilling af disse ladere viser udad til, at man er miljøbevidste og fremtidsorienterede. Det vil også være et godt signal at sende i forbindelse med salg af lejligheder.

Der var en god snak om projektet, men andelshaverne var primært skeptiske.

Der var enighed om, at bestyrelsen sender et spørgeskema rundt til andelshaverne sammen med det tilbud fra Aura, som formanden lige har modtaget (på selve dagen).

Ad. 8 Valg til bestyrelsen

På valg var: Tonny Eckhardt, 23, 2.tv. Kaare Clausen, 25, 1.th.

Efter en hurtig afstemning – ser bestyrelsen således ud:

Formand:	Tonny Eckhardt, 23, 2.tv.	på valg i 2023
Bestyrelsesmedlem	Kaare Clausen, 25, 1.th.	på valg i 2023
Bestyrelsesmedlem	Mikkel Brochstedt Copeland, 15, 1.th.	på valg i 2022
Bestyrelsesmedlem	Zaiga Busa, 25, st.tv.	på valg i 2022
Bestyrelsesmedlem	Susan Yvonne Jensen, 23, st.th.	på valg i 2022
Suppleant:	Jesper E. Nielsen, 27, st.th.	på valg i 2022
Suppleant:	Jeppe Warberg Larsen, 17, 2.tv.	på valg i 2022

Alle valg var enstemmige.

Revisor var ikke på valg.

Ad 9 Eventuelt

Hjemmesiden mangler at blive opdateret. Bestyrelsen vil sørge for, at det bliver foretaget.

Der blev spurgt til ventiler, og hvor mange man måtte ønske sig. Laust orienterede om at der vil blive lagt en liste i opgangene, hvor man kan krydse af, hvor mange man ønsker sig. Det er ikke noget, man selv skal begynde at udbedre.

Der kommer et markeret område til parkering af motorcykler. Det bliver henne ved siden af garagerne.

Man opfordrede folk til at parkere hensigtsmæssigt, således der er plads til alle indtil arbejdet med asfalten er færdig gjort.

Der var ikke flere, der ønskede ordet. Dirigenten erklærede generalforsamlingen for afsluttet kl. 20.30 og takkede for en god debat.

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