



Referat af den ordinære generalforsamling i A/B Møllevænget

Tid: Onsdag den 3. april 2019 kl. 18.30

Sted: Foreningens lokaler, Holme Møllevej 21, kld.

Deltagere/repræsenteret:

31 af foreningens 49 medlemmer var repræsenteret (63,27%), heraf 5 ved fuldmagt.

Bestyrelsen var repræsenteret ved alle medlemmer og suppleanter.

Fra CEJ Aarhus A/S deltog salgs- og kundechef Michael Sommer.

Dagsorden:

1. Valg af dirigent
2. Valg af referent
3. Bestyrelsens beretning
4. Godkendelse af årsregnskab og andelsværdi
5. Ejendommens vedligeholdelsesstand og eventuelle modernisering
6. Godkendelse af budget og eventuel ændring i boligafgift
7. Indkomne forslag
 - 7.1 Asfaltbelægning, udskiftning i foråret 2020.
 - 7.2 VVS stigestreng, fortsat udskiftning i 2019/2020.
 - 7.3 Vinduer og altan dør mod syd, udskiftning i etaper 2020.
 - 7.4 Vaskesøjler/vaskemaskine i andelslejligheder, fælles regelsæt for opsætning.
 - 7.5 Bestyrelsesarbejde, økonomisk kompensation når møder med 3rde part kun kan foregå i normal arbejdstid.

8 Valg til bestyrelsen

På valg til bestyrelsen er:

Formand Tonny Eckhardt.

Suppleant Jesper Nielsen (midlertidigt bestyrelsesmedlem).

Suppleant Ea Sanderhoff Buds.

Bestyrelsesmedlem, ny på valg.

Bestyrelsesmedlemmer fortsætter:

Phillipp Sommer

Jeppe Warberg Larsen

Mette Bruun Mortensen

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 var lovlig indkaldt og beslutningsdygtig, idet 31 andele af 49 var repræsenteret på generalforsamlingen, heraf 5 andele ved fuldmagt.

Dagsordenen blev godkendt.

Ad 2 Referent

Michael Sommer blev valgt til referent.

Ad 3 Beretning

Allerførst læste Phillipp en hilsen op med tak fra den fratrådte formand Louise.

Formanden Tonny aflagde bestyrelsens beretning:

Andelsforeningen byder velkommen til vores nye andelshavere og lejere som er flyttet ind i vores andelsforening siden sidste GF. Der er gang i salget af nye andelslejligheder og det er kun glædeligt at nye ansigter kommer til, det holder liv i foreningen. Desværre er der også 2 beboere som er gået bort i det forgangne år.

Sidste år til GF besluttede vi at kompensere de andelshavere i nr 11-13, som havde købt deres lejligheder for dyrt, da det viste sig deres lejligheder var forkert opmålt i forhold til BBR. Det blev opdaget i forbindelse med færdiggørelsen af parterre-lejlighederne da disse skulle registreres i BBR. Først ved denne opmåling af alle lejligheder i boligblokken fandt man ud af, at der var en forskel man ikke havde været opmærksom på tidligere.

Denne imødekommende compensation viser en fællesskabstanke som er vigtigt at få viderebragt. Det er vigtigt at holde for øje at vi vil være en andelsforening hvor vi hjælper hinanden og hvor andelskronen i videst mulig omfang holdes i ro. Det er vigtigt at vi afsætter tilpas mange midler til vedligeholdelse, men også til at imødegå en forringelse af vores bygningers værdi. På den måde kan vi holde andelskronen konstant og holde værdien i foreningen.

I forbindelse med nye interesserede tilflyttere til foreningen afholder vi nu interviews for at sikre, at vi får nye beboere som vil være med til at sikre de værdier vi har i foreningen.

Det er vigtigt for en velfungerende andelsforening at alle andelshavere byder ind med frivilligt arbejde hvor det er muligt. Det vil især være en hjælp i foreningen, hvis folk er med til at området til enhver tid fremtræder rent og pænt.

Som sædvanligt blev der afholdt arbejdslørdag en lille måned efter GF. Her fik vi ryddet op og gjort rent på alle fællesarealer og blandt andet malet gulve i kælderarealerne. Som de tidligere år var en af arbejdsopgaverne at tilberede frokost med forskellige typer af lasagne og hjemmebak + pandekager til kaffen.

Bestyrelsen har siden sidste GF afholdt månedlige møder og som noget nyt er der udsendt et uddrag til andelshaverne af mødet, dvs. et "eksternt" referat. Vi har ikke modtaget ret mange henvendelser i forbindelse med disse udsendte referater, så vi formoder at der har været tilfredshed med informationsniveauet.

I dette år har vi haft fokus på den næste store vinduesudskiftning, dvs. alle nordvendte vinduer i lejligheder samt vinduer og hoveddøre i opgange. Opgaven blev delt i to; Dalum Byg fik den store opgave med udskiftning af alle nordvendte vinduer i lejlighederne og Marselis Tømrer & Snedker A/S fik opgaven med vinduer og døre i opgangene. Marselis Tømreren fik hurtigt afsluttet sin opgave, hvorimod opgaven til Dalum Byg først skulle iværksættes i foråret 2019.

Midlerne til at betale for disse to store opgaver havde vi i kontante indeståender. Derfor var der ikke behov for at optage lån. Nogle af midlerne kom fra salg af tidligere lejeboliger.

Vi har i øjeblikket en tidligere leje-lejlighed til salg. Lejligheden er istandsat efter vores normale regler i forbindelse med lejers fraflytning. Foreningen har efterfølgende udskiftet til nye hårde hvidevarer i køkkenet.

Netop i disse dage tæt på GF har Dalum Byg afsluttet den første etape af vinduesudskiftningen i lejlighederne HM 15-21. Foreningens tilknyttede rådgivende ingeniørfirma TriConsult, som er tilsynsførende på udskiftning af vinduerne, har været forbi og foretaget syn ved en stikprøvekontrol af resultatet med udskiftning af vinduer i 4 lejligheder.

Det er vigtigt at andelshaverne og lejere gør opmærksom på fejl og mangler så tidligt som muligt efter at Dalum Byg har afsluttet deres arbejde. Meget gerne med en henvendelse til foreningens mail adr, så bestyrelsen kan følge op derefter.

Næste etape bliver HM 23-29, HM 11-13 og sluttelig udskiftning af resterende kældervinduer med enkeltlag glas.

Når det igangværende vinduesprojekt er afsluttet skal vi ansøge om at få et "energi tilskud" til fornyelsen af vinduerne, som følge af en energi forbedring af boligerne. Vi sender derfor en faktura til AURA og så modtager andelsforeningen nogle penge i tilskud til forbedringen.

Der er blevet opsat nye skilte ved adgangsvejene til vores boligblokke. Det er både skilte som skal henvise til rolig kørsel i boligområderne og skilte som skal afholde uvedkommende fra at parkere på vores P-plads områder.

Vi har også skiftet en enkelt stigestreng (HM15-tv) med tilhørende vandrette rør i de respektive lejligheder. Stigestrengene forsyner lejlighederne med brugsvand. Vandrørerne er gamle så derfor vil vi i år koncentrere os om at indhente tilbud og igangsætte udskiftninger efter en prioriteringsliste.

I de tidligere år er der udskiftet stigestreng i lejlighederne HM 11-13 & HM 23-25 som følge af ombygning fra erhvervslejemål til boliglejemål (parterre-lejligheder). Det har selvfølgelig være en fordel for de involverede andelshavere og nu er turen så kommet til at få de sidste stigestreng i de andre boliger udskiftet.

I det forgangne år har vi desværre oplevet at 4 lejligheder har haft indbrud i stueetagen. Foruden indbrud i lejlighederne har der også været tyveri fra de åbne områder. Der er blevet stjålet en el-scooter og senest et vindue som Dalum Byg skulle bruge i en af lejlighederne i forbindelse med renoveringsopgaven.

Derfor skal der fra bestyrelsens side lyde en klar opfordring til alle andelshavere og lejere, at få sig registreret som brugere af Nabohjælp-ordningen. Så vi kan hjælpe hinanden med at være ekstra opmærksomme på mistænkelig adfærd fra uvedkommende personer som færdes i vores områder.

Det sker for eksempel tit, at der kommer AGF fodbold interesserede som passerer vores private område når de skal over til fodboldbanerne.

Ved medlemskab af Nabohjælp-ordningen kan man registrere sig som ikke-hjemmевærende i den periode, hvor man er bortrejst og ens lejligheden står ubeboet hen. Man kan selv bestemme, hvem man vil være i Nabohjælps-netværksgruppe med.

I forbindelse med den næste arbejdsdørdag, den 27.april 2019 skal der opsættes Nabohjælp skilte så vi mere

tydeligt udadtil kan gøre opmærksom på, at vi hjælper og holder øje med hinandens boliger.

Bestyrelsen har også arbejdet med andre opgaver:

Gartneropgaver og snerydning, (grøn og hvid kontrakt)
Skiftet fra Hoffmann til BG Anlægsteknik.
Vores nye gartner Tanja, var selv med i sin tid da vi etablerede vores haver med diverse bede.

Køb og salg af andelsboliger:
Aftale med Danbolig, i forbindelse med salg af 2-3-4 værelses andelsboliger til fast aftalt pris.

Igangværende opgaver:
Vinduesudskiftning HM 11-29, forventes afsluttet primo juni.
AGF Boldbaner, vedligeholdelse af træer og buske som grænser op til vores forening.
Andelsboliger: salg af andelsbolig HM 15, st-tv. (konverteres fra lejebolig til andelsbolig).
Kloak: aftale med kloakmester Rene Mathiassen, årlig inspektion af rottefælder i 3 kloakbrønde.
Dalum Byg: Indhentning af tilbud på udskiftning af soveværelses vindue -og altan dør i lejlighederne i syd facaden.

Bestyrelsen opfordrer alle andelshavere til at byde ind og vær med til at løse opgaver med en frivillig arbejdsindsats.

Slutteligt vil jeg gerne fremhæve og anerkende andelshaver Laust Østergaard, som med sit store engagement yder en kæmpe indsats for at få både store og længerevarende opgaver som små daglige praktiske opgaver løst i vores andelsforening.

Herefter fulgte en kort beretning fra Mette og Lise, haveudvalget:

Stor indsats fra haveudvalget som i samarbejde med vores anlægsgartner -Tanja, har formået at forny området i og omkring HM 11-13.

Hækken mellem HM 11-13 og boligerne på Terp Skovvej er nyopført og de store bede ud mod vejen er også lavet færdigt. Mellem adgangsfortov og P-Pladsen er der monteret nye kantsten, som et forberedende stykke arbejde inden projektet med ny asfaltbelægning skal iværksættes.

I forbindelse med etablering af nye kantsten blev der fjernet en strimmel asfalt. Foreløbig er der kun ilagt stabilgrus mellem de nye kantsten og asfalten, som en midlertidig løsning.

Haveudvalget har ligeså været omkring hele vores område med Tanja efter fornyelsen af grøn og hvid kontrakt med BG Anlægsteknik. Med en ny gartner på pladsen har der været en del som skulle rettes og tilpasses. Tanja var selv med til at anlægge vores store bede og haveområder tidligere og det er herligt at hun nu er tilbage.

Der har været en henvendelse til bestyrelsen i forbindelse med den måde BG Anlægsteknik har holdt visse områder fri for ukrudt. Der er blevet brugt Glyphosal til at holde ukrudtet nede, men dette er kun brugt i områder med gangarealer og kantsten. Det er ikke brugt i bede og områder omkring vores frugttræer og bærbuske. Koncentrationen af midlet er af en sådan beskaffenhed at det ikke udgør nogen fare for mennesker og dyr.

De nye buske foran området ved HM 11-13 som er placeret nær parkeringsområderne er lidt udsatte, da folk kører for tæt indover. Buskene bliver beskadiget og det henstilles derfor til beboerne at holde lidt større afstand.

Bestyrelsen har i samarbejde med CEJ sendt en henvendelse til AGF med med hensyn til vedligeholdelsen af bevoksningen på den anden side af cementmuren. Det er vores opfattelse at området skal vedligeholdes/plejes af AGF.

Tidligere har ABMøllevenget selv beskåret træerne når disse var faretruende tæt på at vælte. Nu er tiden inde til at fortsætte med beskæringen og forinden undersøge ejerskabet inden foreningen selv bruger penge på opgaven.

AGF har været forbi og kigget på området med bevoksningen. Lige nu afventer vi næste træk fra AGF om de indvilliger i at overtage vedligeholdelsen. Alternativt skal vi evt foretage et hegns-syn og rådføre os med oplysningerne på OIS.dk for at se hvem der har hævd over området med bevoksningen.

Haveudvalget opfordrer kraftigt til at nye frivillige melder sig på banen med at løse fremtidige opgaver. Vi skal blandt andet finde en løsning med have-området på altansiden for HM25-29. Dette område har en større hæk som skal fjernes og derefter gerne med etablering af et bed eller lignende som kan pynte på området.

Som noget nyt har Haveudvalget startet et initiativ med have-plante-kasser som kan udlånes. I disse kasser kan man så plante krydderurter og evt lidt grøntsager efter behov. Det er et fint initiativ som gerne skulle udbredes lidt mere end til bare initiativtagerne.

Der orienteres siden om svar fra AGF.

Laust fortsatte med informationer om igangværende projekter mv.:

Til nye som ikke kender mig, er det mig der har med vedligeholdelse at gøre herude, og akutte reparationer. Aflaster bestyrelsen med at indhente tilbud, og være til stede når der kommer håndværkere, og kontrollere at det er udført som aftalt, Godkender regninger sammen med bestyrelsen, væsentlig at det matcher indhentede tilbud. – Samarbejdet med den nuværende bestyrelse, håber jeg, at der må være tillid fra bestyrelsen til det jeg sætter i gang vedr. vedligeholdelse og tillid til at de håndværkere vi benytter udfører arbejdet, er ok. – Større projekter vil ikke blive sat i gang uden godkendelse af bestyrelsen og bestyrelsen vil også blive informeret om hvad der sker herude.

De projekter vi er i gang med er en del af vedligeholdelsesplanen der blev udarbejdet sammen med Tri Consult 2015-16, hvor opgaverne er fordelt frem til 2025. –Jeg håber at bestyrelsen vil prioritere de 2 næste projekter stigestreng og ny asfalt, så vi ikke får åndenød i 2019-2020.

Vi er godt med, f.eks. med hensyn til stigestreng, da halvdelen er udskiftet. Vedligeholdelsesplanen viser at det kan ske efter behov frem til 2025. Det er det vi har gjort indtil nu. er når vi har konstateret at et rør var tæret, så er strengen i pågældende opgave blevet fornyet. – Det betyder at det ikke behøver at være det der er i første prioritet i 2019-20.

Nye vinduer:

Husk udluftning og åbne ventiler, og vedligeholde vinduerne med syrefri olie.

Vores ydermure er desværre massive omkring vinduespartierne derfor tendens til skimmelsvamp hvis der ikke er luftet ud og rummene står uden varme i vinterhalvåret. – Jeg har dog sammen med tømreren ved selvsyn konstateret i vores lejlighed der er stuelejlighed, at der tilsyneladende er Leca blokke et stykke oppe fra soklen og noget der ligner troltexplader opad til lejlighederne ovenover.

Udløbsbrønde til kloakering kontrolleret og avancerede rottestop monteret ved alle 3 blokke.

Dræn ved gavl HM 21 er rensat, og tagbrønde tømt og rensat ved samme lejlighed.

Fugninger på murværk er udbedret sammen med udskiftning af vinduer, hvor det var nødvendig fortsætter i de andre blokke. Tagrender bliver rensat og evt. utætheder udbedret.

Til orientering er det beboernes opgave selv at bortskaffe kasserede ting fra beboelse, enten via storskrald eller køre det på genbrugspladsen ved Eskelund. Det er ikke OK at stille det i skuret ved affaldscontainerne, og håbe på at andre fjerner det. Pap skal skæres i stykker så det kan gå i papcontainer.

Værkstedet vil blive ryddet for overflødige dele, det er meningen at vi kan benytte rummet, og selv rydde op, det er ikke et lokale der stilles effekter ned uden aftale med bestyrelsen.
Ved bestilling af storskrald, er reglen at der skal være sat mærkeseddel på hvornår det bliver afhentet, og at blokkene HM 23 – 29 stiller det ved fortovs kant mellem 23 – 25. HM 15 – 21 ved affalds containere HM 21. HM 11 – 13 ved gavl HM 13. – Det er brugernes ansvar at kontrollere at det bliver afhentet til aftalt tid.
Tak for venlighed forståelse og imødekommenhed jeg oplever, det er med til at jeg lyst til at hjælpe lidt til. Også tak til dem der gør lidt udover deres eget område med, kost/skovl og malerrulle.

Efter nogle spørgsmål og drøftelser blev beretningen enstemmigt godkendt.

Ad 4 Årsregnskab og andelsværdi

Michael Sommer gennemgik årsregnskabet for 2018, som var udarbejdet af Redmark.

Uagtet det udsendte regnskabs side 25 foreslog bestyrelsen, at andelskronen fastholdes, således at der hensættes yderligere ca. 1,2 mio. kr. Bestyrelsens holdning skyldes bl.a. et stort behov for vedligeholdelse af foreningens ejendomme og et ønske om at undgå alt for stor løbende udskiftning af andelshavere.

Regnskabet blev herefter enstemmigt godkendt. Der blev stemt om, hvorvidt andelskronen skal fastholdes eller stiges. For fastholdelse stemte 21, for en stigning 4. Andelskronen blev således på ny fastsat til 7.132 kr. pr. m². Nyt regnskab vedlægges referatet.

Ad 5 Vedligeholdelsesstand og eventuel modernisering

Der blev orienteret herom i beretningen, som generalforsamlingen til efterretning.

Ad 6 Budget og boligafgift

Michael Sommer gennemgik budgettet for 2019.

Boligafgiften skal ikke stige i 2019.

Bestyrelsen er ved at undersøge mulighederne for at omlægge lån med besparelse for foreningen.

Budgettet blev enstemmigt godkendt.

Ad 7 Indkomne forslag

1. Asfaltbelægning for 500.00 kr. i foråret 2020. Vedtaget enstemmigt.
2. VVS stigstreng for ca. 500.000 kr. fortsættes i 2019/2020. Vedtaget enstemmigt.
3. Vinduer og altandør mod syd for ca. 1 mio. kr. i etaper 2020. Vedtaget enstemmigt.
4. Fælles regelsæt for opsætning af vaskesøjler og vaskemaskiner. Forslaget blev sat under afstemning således: Forbud mod etablering af nye vaskesøjler i andelslejlighedernes entre. For forslaget stemte 18, imod 6. Forslaget var herefter vedtaget.

5. Økonomisk kompensation for bestyrelsesarbejde i normal arbejdstid. Forslaget blev sat under afstemning således: Foreningen kan yde kompensation med 300 kr. pr. time., budgetbeløb for 2019 i alt 9.000 kr. Forslaget blev enstemmigt vedtaget, og posten indsættes i budgettet.
6. Kontantløst system til vaskemaskiner. Udgiften vil være ca. 17.125 kr. inkl. moms pr. vaskekælder. Bestyrelsen ønskede uændrede vaskepriser og var imod. For forslaget stemte 4, imod 23, og forslaget var herefter bortfaldet.
7. Afholde 4 arbejdslørdage i stedet for 2. Hensigten er at give medlemmerne noget at vælge imellem. Forslaget trukket tilbage, og bestyrelsen overvejer den samlede ordning omkring arbejdslørdage.
8. Petanquebane på græsplænen foran 15-17. Forslaget blev ændret, således at banen skal være på den store græsplæne mellem de to store blokke. Et overvejende flertal stemte imod, og forslaget var herefter bortfaldet.
9. Nøddudgang fra kælderrummet i kælderen under 21, anslået udgift 100 – 250.000 kr. Et overvejende flertal stemte imod, og forslaget var herefter bortfaldet i sin nuværende form.

Ad 8 Valg

Formand Tonny Eckhardt var på valg, genopstillede og blev genvalgt enstemmigt.

Jesper var på valg og ønskede ikke at stille op som bestyrelsesmedlem. Han ville gerne modtage genvalg som suppleant. Foreslået blev Kaare Clausen, 25, 1. th., som blev enstemmigt valgt.

Suppleanter: Foreslået blev Susan Jensen, 23. st. tv. og Jesper E. Nielsen 27, st. th., som blev enstemmigt valgt.

Alle valg var med akklamation.

Bestyrelsen består herefter af:

Formand:	Tonny Eckhardt, Holme Møllevej 23, 2.tv.	på valg i 2021
Medlem:	Phillipp Sommer, Holme Møllevej 23, 2. th.	på valg i 2020
Medlem:	Mette Mortensen, Holme Møllevej 21, st. tv.	på valg i 2020
Medlem:	Kaare Clausen, Holme Møllevej 25, 1. th.	på valg i 2021
Medlem:	Jeppe Larsen, Holme Møllevej 17, 2. tv.	på valg i 2020
Suppleant:	Susan Jensen, Holme Møllevej 23, st. tv.	på valg i 2020
Suppleant:	Jesper E. Nielsen, Holme Møllevej 27, st. th.	på valg i 2020

Ad 9 Eventuelt

Henstilling til bestyrelsen om, at forslag, som ønskes behandlet på generalforsamlingen, udsendes på mail i stedet for kun ved opslag.

Henstilling til at fjerne hængelåse, hvis man ikke bruger vaskekældrene.

Lise Møller tilbød at hjælpe bestyrelsen med forskellige småopgaver.

Tonny opfordrede medlemmerne til at tegne sig på bestyrelsens liste over ressourcepersoner. Listen medbringes på arbejdslørdagen.

Der blev spurgt, om man må montere markiser. Svaret er nej, jf. vedtægtens bestemmelser.

En række fremmødte oplyste, at de ikke havde modtaget indkaldelse til generalforsamlingen pr. email. CEJ oplyser, at alt er udsendt til medlemmernes mailadresser, og at ingen mails er modtaget retur. Medlemmerne bedes undersøge deres spamfiltre og tjekke deres mailadresser hos CEJ.

Da der ikke var yderligere punkter til drøftelse, hævede dirigenten generalforsamlingen kl. 21.45 og takkede for en god debat og god ro og orden.

Dette referat er underskrevet elektronisk ved brug af NemID af generalforsamlingens dirigent, foreningens formand og bestyrelse.