



Referat af den ordinære generalforsamling i A/B Møllevænget

Tid: Onsdag den 11. april 2018 kl. 18.30

Sted: Foreningens lokaler, Holme Møllevvej 21, kld.

Deltagere/repræsenteret:

32 af foreningens 47 medlemmer var repræsenteret (68,09 %), heraf 3 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 boligafgiften
7. Indkomne forslag
 - 7 A. Ændring af andelsværdier og eventuel ændring i boligafgift
8. Valg til bestyrelsen: På valg er formand og 3 bestyrelsesmedlemmer samt 3 suppleanter
 - Formand – Daniel Hvilsted
 - Bestyrelsesmedlemmer skal vælges for 2 år – Laust Østergaard og Jørgen Randbo er på valg
 - Suppleanter skal vælges for 1 år – Jesper Nielsen og Nick Nielsen er på valg
 - Valg af revisor – Revision2 er på valg
9. Eventuelt.

Formanden Daniel Hvilsted 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 32 andele af 47 var repræsenteret på generalforsamlingen, heraf 3 andele ved fuldmagt.

Dagsordenen blev godkendt.

Ad 2 Referent

Michael Sommer blev valg til referent.

Ad 3 Beretning

Formanden Daniel Hvilsted aflagde bestyrelsens beretning:

- Ny bestyrelse – Konstituering og overdragelse i Maj
 - o Formand: Daniel Hvilsted
 - o Næstformand: Louise Sevelsted Viborg
 - o Medlem: Laust Østergaard
 - o Medlem: Jørgen Randbo (**forladt bestyrelsen**)
 - o Medlem: Tonny Eckhardt
 - o Suppleant: Jesper Nielsen
 - o Suppleant: Nick Nielsen
- Eksklusionsmeddelelse i maj – pga. manglende betaling af boligafgift.
- Velkommen til nye beboere
 - o HM11_S.tv - Mathias
 - o HM15_S.tv – Bill
 - o HM15_2.th - Mette
 - o HM17_2.th - Sandra
 - o HM21_1.th - Lisa
 - o HM25_S.tv - Sofus
- Færdiggørelse af lejlighederne i 11 og 13
 - o Ibrugtagningstilladelse d. 05-07-2017
 - o Ansøgninger var der nok af og der foregik en stor udvælgelses proces
 - o Nye lejere
 - HM11_kld.th – Charlotte
 - HM11_kld.tv – Nikoline & Katrine
 - HM13_kld.th – Mie & Jens
- Ændring af kvadratmeter i nr. 11-13. Oprettelse af ny konto til udligning af værdi.
 - o Ved byggeriet af nye lejligheder i 11-13, skulle der laves en opmåling af m2. Ved denne måling, blev der konstateret, at bygningen var 36m2 mindre end tidligere antaget. Dette skulle oplyses til BBR registeret og bestyrelsens holdning er derfor at

- foreningen rettet til det aktuelle m2.
 - Note fra CEJ_Michael Sommer
 - Hurtig beslutning pga. udflytning i nr. 11
 - Kontakt til ABF - AndelsBoligforeningernes Fællesrepræsentation
- Larm i opgang 25, udvikling fra gene til nabostrid.
 - Beboere i hele opgangen er orienteret og fra bestyrelsens side, er der særlig opmærksomhed på de implicerede.
- Haveprojekt færdiggjort
- Foreningen på Facebook (A/B Møllevænget – beboerside)

Efter nogle spørgsmål og drøftelser blev beretningen enstemmigt godkendt.

Ad 4 Årsregnskab og andelsværdi

Michael Sommer gennemgik årsregnskabet for 2017, som var udarbejdet af Revision2.

Udsving i andelsværdien fra år til år skyldes udsving i kursværdien på foreningens kreditforeningslån.

Regnskabet blev herefter enstemmigt godkendt, og andelskronen blev fastsat til 7.132 kr. pr. m2.

Ad 5 Vedligeholdelsesstand og eventuel modernisering

Laust orienterede om forestående arbejder:

Vedligeholdelsesplanen:

Udover de daglige vedligeholdelsesopgaver, er der de nødvendige tunge og kostbare ting der skal udføres.

Bestyrelsen har valgt at færdiggøre udskiftning af resterende vinduer der ikke er udskiftet.

– trækrude køkkenvindue, minus ventilator vaskehuse.

Resterende kældervinduer

Yderdøre renoveres som de 3 der er renoveret.

Bestyrelsen vil forsøge at holde det på vedligeholdelsesbudgettet og måske undgå huslejestigning, det vil dog betyde en besparelse på varmekontoen, som vil modregne en evt. stigning, da det er alle vinduer til nord der skiftes denne gang.

Ny asfaltbelægning er også med i planen 2019.

Udskiftning af stigestrenge er nødvendig (varm og koldtvandsrør, der forsyner lejligheder).



Info til andelshaverne:

Vi er i foreningen meget afhængige af at alle gør en indsats og være med til at holde orden og rent i kælderlokaler og kælderhalse. – Tak til dem der har gjort en ekstra indsats, eks. Finn Mathiasen der tilbød at male de sidste gulve i kælder HM 15 – 21 og udførte det flot. – Lise Møller HM 13 har gjort en kæmpe indsats, også under ombygningen i blokken.

Det er ikke let for en bestyrelse at nå noget i det daglige, da job og studier udfylder hverdagen. CEJ er heldigvis til stor hjælp i det daglige og med til at løse de tunge opgaver der kommer.

For mit vedkommende vil jeg gerne sige tak til et godt samarbejde vi har haft i bestyrelsen. – Især tak til Louise som jeg har arbejdet meget sammen med, fordi hun har været disponibel i dagtimerne og ofte afbrudt studierne for at få opgaverne løst. – Jeg stopper i bestyrelse fra d.d., men har lovet at være behjælpelig med det vedligeholdelse og bestilling af håndværker og opfølgning, da jeg ofte er her i dagtimerne. Det vil være i det omfang bestyrelsen beder mig om det og jeg har mulighed for det.

Redegørelsen blev herefter taget til efterretning.

Louise fortsatte:

Der er blevet lavet en ny have, hvor der kun mangler en etablering af et bed. Haven er tilnærmelsesvis færdig. Der er kommet en ny gartner, da de ikke har været vedligeholdt godt nok. Det resulterede i at den gamle gartner Tanja er blevet hyret ind. Der er blevet taget et godt hug ind i haven, så den kan blive pæn igen. Der er kommet et større haveudvalg, og bestyrelsen ser gerne at det bliver større og at man gerne må tage kontakt til Louise.

Trappevask: bestyrelsen er godt tilfredse med indsatsen, men man kan generelt se at der bliver vasket trappe. Det er kun i nr. 11 og nr. 25, at det kniber lidt med rengøringen af trappen. Det er en opfordring fra bestyrelsen at man lige tager en snak fælles om trappevaskeriet. Med håb om at der fortsættes med den trappevask.

Facebooksiden: bestyrelsen håber at der vil komme noget mere socialt i foreningen.

Hoffman står stadig for snerydning, og der bliver arbejdet på at finde nogle andre til næste vinter. Græsplænen er delvis ødelagt, fordi de har kørt med for store maskiner.

Redegørelserne lev enstemmigt taget til efterretning.

Ad 6 Budget og boligafgift

Michael Sommer gennemgik budgettet for 2018.

Boligafgiften skal i 2018 IKKE stige 1,5%.

Budgettet blev enstemmigt godkendt.

Ad 7 Indkomne forslag

Ad 7 A Michael Sommer fremlagde bestyrelsens forslag til ændring af andelsværdier og boligafgift jf. det allerede udsendte notat. Det er bestyrelsens flertals opfattelse, at den foreslåede løsning er meget afbalanceret i relation til både de 6 andelshavere, hvis lejligheder nu er mindre, og de 41 andelshavere, hvis lejligheder nu forholdsmæssigt udgør en lidt større andel af foreningens ejendom.

Michael Sommer og bestyrelsen beklagede forløbet i 2017, idet der straks burde være afholdt en ekstraordinær generalforsamling.

Det blev fra forsamlingen foreslået at inddække de foreslåede udbetalinger til de 6 andelshavere i nr. 11-13 med afdragene på foreningens sidst optagede lån i stedet for af allerede foretagne henrettelser. Bestyrelsen overvejer denne mulighed nærmere.

Med denne tilføjelse blev der stemt om forslaget, som blev vedtaget med 29 stemmer for og 3 stemmer imod. Det ligger herefter fast, at de 6 lejligheders og foreningens fordelingstal er ændret, at andelshaverne i nr. 11-13 kompenseres ved salg med det beløb, som blev beregnet på grundlag af andelskronen i 2017, og at boligafgiften fordeles på andelshaverne efter de nye fordelingstal fra 1. januar 2018.

Ad 7B – Der var indkommet ni forslag fra et medlem, men disse var ved en beklagelig fejl ikke blevet bekendtgjort ved opslag eller på lignende måde, og forslagene kunne derfor ikke behandles. Det blev aftalt, at bestyrelsen efterfølgende gennemgår forslagene og vender tilbage til forslagsstilleren med hensyn til, hvorvidt nogle af forslagene kan gennemføres uden en generalforsamlingsbeslutning.

Ad 8 Valg

Formand Daniel Hvilsted var på valg og genopstillede ikke.

Tonny Eckardt og Louise Sevelsted Viborg blev foreslået som formand. Efter en kort præsentation blev der stemt. Der var 3 blanke stemmer, 11 stemmer for Tonny Eckardt og 16 stemmer for Louise Sevelsted Viborg, som herefter var valgt til ny formand for en 1-årig periode.

Derudover var bestyrelsesmedlemmerne Laust Østergaard og Jørgen Randbo på valg, og Louise Sevelsted Viborgs plads skulle nu også besættes. Phillip Sommer, Mette Mortensen og Jeppe Larsen blev foreslået og enstemmigt valgt.

Endelig var suppleanterne Jesper Nielsen og Nick Nielsen på valg. Jesper Nielsen ønskede genvalg. Herudover blev Ea Buds foreslået. Begge blev enstemmigt valgt.

Alle valg var med akklamation.



Bestyrelsen består herefter af:

Formand:	Louise Sevelsted Viborg, Holme Møllevej 13, st. th.	på valg i 2019
Medlem:	Phillip Sommer, Holme Møllevej 23, 2. th.	på valg i 2020
Medlem:	Mette Mortensen, Holme Møllevej 21, st. tv.	på valg i 2020
Medlem:	Tonny Eckhardt, Holme Møllevej 23, 2.tv.	på valg i 2019
Medlem:	Jeppe Larsen, Holme Møllevej 17, 2. tv.	på valg i 2020
Suppleant:	Jesper Nielsen, Holme Møllevej 27, st.th.	på valg i 2019
Suppleant:	Ea Sanderhoff Buds, Holme Møllevej 15, 1. th.	på valg i 2019

Bestyrelsen foreslog, at foreningen skifter revisor, idet der har været en del problemer med at få regnskaberne færdig til tiden og at få den nødvendige rådgivning. Bestyrelsen har modtaget et godt tilbud fra Redmark og har været til et udbytterigt fagligt arrangement om de forventede nye regler i andelsboligforeningsloven.

Redmark blev herefter enstemmigt valgt til revisor. Bestyrelsen meddeler afgående til tiltrædende revisor dette.

Ad 9 Eventuelt

Det blev forslået bestyrelsen at deltage i kurser i forbindelse med bestyrelsesarbejdet.

Et medlem foreslog 4 arbejdslørdage, hvor folk kun skal være der til 2.

Fællesrummet står tomt og bør bruges.

Et medlem foreslog en vaskeplads til bil og cykel.

Der må gerne stå på indkaldelserne næste gang, hvem der er på valg.

Flere medlemmer foreslog, at affaldscontainerne igen bliver vasket. Det er kostbart, men bestyrelsen overvejer.

Et medlem orienterede om tilbud på fibernet fra AURA og henviste til fremlagte informationsleder. Tilslutning er gratis, hvis der er mindst 18, der tilslutter sig, og priserne er faldet.

Radiatorerne synger i nr. 29, bestyrelsen undersøger nærmere.

Louise takkede for tilliden og lovede mere åbenhed om bestyrelsesarbejdet.

Da der ikke var yderligere punkter til drøftelse, hævdede dirigenten generalforsamlingen kl. 21.18 og takkede for en god debat.



Dato: _____

Michael Sommer, dirigent og referent

Louise Sevelsted Viborg, formand

Bestyrelsen for A/B Møllevangen

PENNEO

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

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

Louise Sevelsted Viborg

Bestyrelsesformand

Serienummer: PID:9208-2002-2-377544271482

IP: 37.49.132.180

2018-04-13 07:01:38Z

NEM ID 

Michael Sommer

Dirigent

Serienummer: CVR:34206465-RID:50683742

IP: 80.163.60.81

2018-04-16 08:06:36Z

NEM ID 

Michael Sommer

Referent

Serienummer: CVR:34206465-RID:50683742

IP: 80.163.60.81

2018-04-16 08:06:36Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: Q10HH-IVJSH-APTBW-OLTIH-ES0IO-04Y8U

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 tidsstemplet 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/validate>