

Referat

af ordinær generalforsamling i A/B Møllevænget
tirsdag den 16. april 2013 kl. 18.00 i foreningens lokaler

Deltagere:

25 af foreningens 46 medlemmer var repræsenteret (54,3 %), heraf 1 ved fuldmagt
Bestyrelsen var repræsenteret ved 4 medlemmer og 2 suppleanter.
Advokat Michael Sommer, DAC
Ejendomsadministrator Mads Thyge Pedersen, DAC

Følgende dagsorden var udsendt:

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 på 2,5 %
7. Indkomne forslag
8. Valg af bestyrelse
9. Eventuelt

1 Valg af dirigent

Advokat Michael Sommer blev valgt til dirigent og konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indvarslet. Ingen havde indvendinger herimod.

2 Valg af referent

Ejendomsadministrator Mads Thyge Pedersen blev valgt til referent.

3 Bestyrelsens beretning

Formanden Thomas Nielsen aflagde bestyrelsens beretning vedr. vigtige hændelser siden den ordinære generalforsamling i 2012.

"Begivenhedsrigt år i A/B Møllevænget

1. Start på lejlighedsprojekt i "Fritidshjem" nr. 23-25 kld.
 - a. Der er god fremdrift og tidsplanen forventes at holde
 - b. Der bliver tre lejligheder, der forventes klar til indflytning 1. august i 2013
De resterende 3 lejligheder kan forventeligt opføres i forbindelse med omlægning af kreditforeningslån i 2017
 - c. Rådgivende ingeniør og projektleder er Tri-Consult
 - d. Intern byggesagkyndig er Henri Risager – Tak til Henri.
 - e. Godt samarbejde i gruppen.
 - f. Lejlighed 25 st. th. Moderniseringsprojekt opgives midlertidigt indtil der opnås en højere karakter på energimærke. Lejligheden genudlejes tidsbegrænset.
2. Vandskade nr. 23-25

- a. Større vandskade i januar 2013 i nr. 23 med påvirkning i nr. 23 og 25.
 - b. Der er sket genhusning af en lejlighed og gener for mange andre andelshavere
 - c. Uforholdsmæssigt langt forløb med kritisabel indsats af underleverandør til ALKA
 - d. Administrator og advokat har påtalt manglende fremdrift på foreningens vegne
 - e. Henri Risager er tilsynsførende og kontaktperson på forsikrings sagen og gør stor indsats.
 - f. I nr. 23 og 25 udskiftes vandør og store dele af faldstammer i forbindelse med byggeriet.
 - g. Efter generalforsamlingen vil Henri fortælle mere om vandskaden, hvis der er yderligere spørgsmål
3. Vedligeholdelsesopgaver
- a. Ny varmeveksler og ekstra pumpe.
 - b. Rensning og renovering af udvendige kloakrør, drænrør og brønd v. nr. 21, hvilket har løst fugtproblemer i nr. 21 kld.
4. Der er solgt 5 lejligheder siden GF 2012
- a. 1.8.2012 nr. 23 1. th. solgt til Else Kaarsgaard
 - b. 15.8.2012 nr. 21 1. th. solgt til Jesper Hovgaard Nielsen
 - c. 1.12.2012 nr. 13 st. th. solgt til Emil Nielsen Holck
 - d. 1.3.2013 nr. 11 1. th. solgt til Nick Nielsen
 - e. Nr. 25 1. tv. er under salg, ny andelshaver flytter ind 1.7.2012"

Formanden afsluttede beretningen.

Fra forsamlingen blev der spurgt om besparelsen fra lejlighedsprojekt, 25 st. th., var trukket ud af budgettet. Bestyrelsen kunne oplyse at "udgiften" fortsat er i budgettet, men vil gå til udbedring af vandør og faldstammer. Michael Sommer gav en opdatering på lovforslaget, der mod forventning endnu ikke er vedtaget. Det giver anledning til genovervejelse af renoveringen i nr. 25 st. th. Michael Sommer undersøger dette nærmere og vender tilbage til bestyrelsen.

Ros til bestyrelsen for god projektbeskrivelse og orientering.

Beretningen blev enstemmigt godkendt.

4 Godkendelse af årsregnskab og andelsværdi

Det reviderede regnskab var udsendt på forhånd og blev gennemgået af Michael Sommer. Ændret regnskabsopstilling, hvilket skyldes nye lovkrav for at gøre regnskabet for andelsforeninger mere overskueligt for lægmand i forbindelse med andelshandler.

Michael Sommer konstaterede, at revisor havde godkendt regnskabet uden bemærkninger.

Herefter en gennemgang af regnskabets poster.

Den store difference i indtægterne forklares med, at der i forgående regnskabsår, 2011, var ekstraordinært store indtægter som følge af erstatning fra Århus kommune og salg af lejlighed.

Udgifter følger den almindelige udvikling.

Resultatet: Overskud på godt kr. 161.000 mod et underskud i 2011.

Kommentar til note 9, Ejendomsværdi. Forøget med de allerede afsluttede moderniseringer i kælderens 23-25.

Spørgsmål fra forsamlingen: Bestyrelseshonorar er steget meget gennem tiderne. Bestyrelsen forklarede, at stigningen er en konsekvens af, at suppleanterne igennem de seneste år også honoreres på lige fod med bestyrelsesmedlemmer.

Spørgsmål til vedligeholdelse af de grønne områder. Stor stigning sammenlignet med udgift til gartner i de første år af foreningens levetid – bliver der priskontrolleret? Bestyrelsen vil overveje et pristjek.

Andelsværdien er ligesom de foregående år fastlagt efter en valuarvurdering.

Andelsværdi pr. m2 (andelskronen) er beregnet og foreslået til 4.488 kr., nedjusteret som følge af kursstigninger på realkreditlån som ifølge andelsloven skal indregnes, hvilket er et fald i forhold til 2012. Prisen følger dermed konjunkturerne i samfundet.

Når andelsforeningens største lån hos BRF i 2017 kan indfries, vil friværdien stige markant, hvilket alt andet lige vil afspejles i andelskronen. Pt. er kursudsvinget ca. 5 mio. KR, hvilket forventes udlignet om fire år.

Regnskabet og forslag til andelsværdi for det kommende år blev enstemmigt godkendt.

5 Ejendommens vedligeholdelsesstand og eventuelle modernisering

Formanden gennemgik bestyrelsens overvejelser vedr. mulige moderniserings- og vedligeholdelsesarbejder.

Der er brugt mange penge de forgangne år, og nu sættes der tæring efter næring. Manglende lejeindtægt fra "lægens lokaler" i nr. 21 kld. og "Fritidshjemmet" i nr. 21 kld. mindsker mulighederne yderligere for store vedligeholdelsesopgaver. Derfor er der, udover indkøb af varmeveksler, ikke planlagt større vedligeholdelsesopgaver i 2013.

Det samlede vedligeholdelsesbudget for 2013 udgør i alt 120.000 kr., heraf kr. 65.000 til ny varmeveksler, som er afholdt. De resterende ca. Kr. 55.000 afsættes i budgettet til almindelige mindre vedligeholdelsesopgaver.

Fra forsamlingen spørges til eventuel udarbejdelse af vedligeholdelsesplan. Formanden bemærker, at man jo har egen "rådgiver" i Henri, og at foreningen igennem en årrække har fået løbende rådgivning omkring relevant vedligeholdelse fra Tri-Consult, der også projekterer ombygning af nr. 23-25 kld.

6 Godkendelse af budget og eventuel ændring i boligafgift

Der omdeltes nyt budget som følge af revisors ændrede regnskabsopstilling. Budgetgrundlaget er det samme som tidligere omdelt budget.

Michaël Sommer forelagde forslag til budget.

Spørgsmål til salg / udlejning af nye lejligheder. Bestyrelsen ønsker ikke at konkurrere med de andelshavere der allerede har til salg. Det bemærkes fra salen, at projektet oprindeligt blev vedtaget under den forudsætning, at lejlighederne skulle udlejes. Bestyrelsen bekræftede at det fortsat er hensigten.

Bestyrelsen har vurderet de forskellige alternativer omkring udlejning imod salg som andele og fremlagt det, der menes at være den bedste økonomiske model for andelsforeningen pt. Det foresloges, at lejlighederne udlejes på tidsbegrænsede lejemål.

Dette er gældende for én de allerede udlejede lejligheder, som med større fordel kan sælges som andele på et senere tidspunkt. De nye lejligheder udlejes på almindelig vilkår med depositum + forudbetalt leje og uden tidsbegrænsning, da en sådan ikke ville kunne retfærdiggøres, hvis det en dag skulle komme til en sag i huslejenævnet. Budgettet blev enstemmigt vedtaget.

Det blev drøftet, om de tidligere års automatiske stigninger på 2,5 % skulle fortsætte i 2014. Bestyrelsen ønsker en jævn udvikling i boligafgiften, så indtægterne følger den almindelige udvikling i foreningens ordinære driftsudgifter, og på den måde undgå enkelte store hop i boligafgiften.

Forsamlingen ønskede det punkt bragt til afstemning.

22 heraf 1 fuldmagt stemt for.

2 stemte imod.

1 undlod at stemme.

Det blev således vedtaget at boligafgiften, som tidligere, også skal stige med 2,5 % pr 1. januar 2014.

7 Indkomne forslag

Forslag fra Laust – Tema: Små vedligeholdelsesopgaver.

Formand Thomas beskrev arbejderne i forslaget, der bl.a. omhandler renovering og lakering/maling af døre og vinduer.

Laust har meldt sig som iværksætter og styrer arbejdet. Alle opfordres til at deltage, og tilmelding kan ske til Laust på mail: laust@stofanet.dk

Herefter beskrev Laust forslaget vedrørende de mindre løbende opgaver, herunder fejning, oprydning i opgange, trappevask – til gavn for alle, også dem der skal sælge.

Laust opfordrer til øget selviværksættelse og engagement. Laust bad bestyrelsen drøfte en mulig organisering af dette arbejde.

Herefter drøftedes mulig sanktioner mod manglende trappevask i opgangene. Bestyrelsen ønsker konkrete skriftlige henvendelser ved seddel i postkasse eller mail med nøjagtige oplysninger om tid og sted for unkladelserne, så der kan følges op fra bestyrelsens side.

Forslag fra salen om indkøb af ens dørmåtter. Bestyrelsen er positivt stemt for et samlet indkøb og vil gerne høre mere om omfang, økonomi og forslag til tovholder på opgaven.

Generalforsamlingen bakker bestyrelsen op i at gennemføre mest muligt af forslaget og de mange underpunkter om "små" vedligeholdelsesarbejder, så længe udgifterne hertil kan holdes indenfor det vedtagne budget.

8 Valg af bestyrelse

Susan Jensen og Jan Woller Pedersen var på valg.

Jan Woller Pedersen genopstiller. Enstemmigt valgt - på valg igen 2015

Susan Jensen genopstillede ikke.

Tina Vestergaard-Hansen opstillede og blev enstemmigt valgt – på valg igen 2015

Som suppleant var Susanne Christiansen på valg, genopstillede og blev enstemmigt valgt – på valg igen 2014.

Som suppleant var ligeledes Lilli Helt på valg, genopstillede og blev enstemmigt valgt – på valg igen 2014.

9 Eventuelt

Drøftelse om problemer med at det "suser" i radiatorerne i alle opgangene. Henri rådfører sig med en vvs-mand, der er på ejendommen i forvejen i forbindelse med gennemgang af varmeanlægget.

Vedligeholdelse af garager medtages på arbejdsweekend.

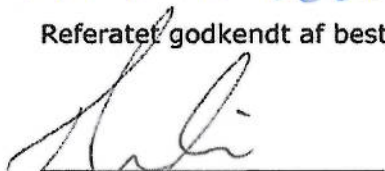
Dirigenten takkede for god ro og orden, og generalforsamlingen blev afsluttet.

Århus, den 16. april 2013

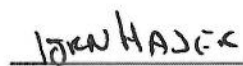
Mads Thyge Pedersen



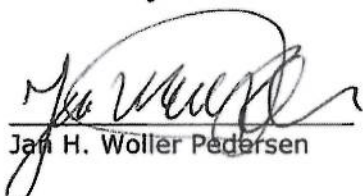
Referatet godkendt af bestyrelsen



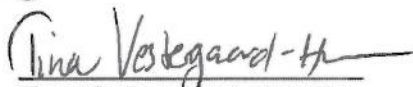
Thomas Nielsen



Jörn M. Hajek



Jan H. Wøller Pedersen



Tina Vestergaard-Hansen



Jeppe Warberg Larsen