

## Referat

af ordinær generalforsamling i A/B Møllevænget  
tirsdag den 28. april 2014 kl. 18.00 i foreningens lokaler

### Deltagere:

31 af foreningens 46 medlemmer var repræsenteret (67 %), heraf 4 ved fuldmagt  
Bestyrelsen var repræsenteret ved 4 medlemmer og 2 suppleanter.  
Fra DAC deltog ejendomsadministrator Mads Thyge Pedersen og regnskabsmedarbejder  
Tine Valgaard Olesen

### 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 ændring i boligafgift.
- 7) Indkomne forslag
  - a. Bestyrelsens forslag til vedtægtsændring i forbindelse med husdyrhold.  
Forslag vedlagt indkaldelse.
  - b. Evt. indkomne forslag.
- 8) Valg af bestyrelse.  
Formand skal vælges for 2 år – Thomas Nielsen genopstiller ikke.  
Bestyrelsesmedlem skal vælges for 2 år – Jörn Hajek genopstiller ikke.  
Bestyrelsesmedlem skal vælges for 2 år – Jeppe Warberg Larsen genopstiller.  
Suppleant for 1 år – Susanne Christiansen genopstiller  
Suppleant for 1 år – Lilli Helt genopstiller  
Bestyrelsen opfordrer andelshavere til at stille op til bestyrelsesmedlem/suppleant.
- 9) Eventuelt.

---

### 1 Valg af dirigent

Mads Thyge Pedersen, DAC blev valgt til dirigent og konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indvarslet.

### 2 Valg af referent

Tine Valgaard Olesen, DAC blev valgt til referent.

### 3 Bestyrelsens beretning

Formanden Thomas Nielsen aflagde bestyrelsens beretning vedrørende vigtige hændelser siden den ordinære generalforsamling i 2013.

Formanden afsluttede beretningen.

Ros fra forsamlingen til bestyrelsen for gennemførelse af ombygning af fritidshjemmet.

Spørgsmål: Kunne den gode økonomi give 2 måneders gratis husleje, som i A/B i Stavtrup – dette er pt. ikke en mulighed i Møllevenget. Der er brug for konsolidering af økonomien ovenpå det store byggeprojekt. Der prioriteres i stedet vedligehold og små forbedringer og omgivelser.

Spørgsmål: Status tvangsaktion. Endte med et frivilligt salg med overtagelse 1. maj 2014. Mads gjorde status over forløbet frem til salget og foreningens placering i kreditorrækkefølgen.

Det bemærkedes fra forsamlingen at foreningen blev 10 år 1. november 2013. Hurra! Beretningen blev enstemmigt godkendt. Beretning vedlagt dette referat.

#### **4 Godkendelse af årsregnskab og andelsværdi**

Det reviderede regnskab var udsendt på forhånd og blev gennemgået af Mads Thyge Pedersen.

Mads Thyge Pedersen konstaterede, at revisor havde godkendt regnskabet uden bemærkninger. Revisorbemærkning til ombygning – "god beslutning".

Herefter en gennemgang af regnskabets poster.

Indtægter i Boligafgiften skyldes 2.5 % stigning vedtaget på sidste års GF.

Udgifter følger den almindelige udvikling.

Forsamlingen rejste spørgsmål omkring hvor man kan se GI i regnskabet og om der bliver lavet kontrol med regnskabet. Mads kom med forklaring om hvad GI er. Mads fremsender GI-regnskab ud til bestyrelsen efterfølgende. Tilføjelse fra Mads: Gi-regnskabet er revideret og godkendt af revisor.

Resultatet: Underskud på godt kr. 53.000, mod et overskud i 2012.

Forsamlingen kom med kommentarer til beretningen og økonomien. Formanden forklarede at selvom der er underskud, så går det godt, men der har været store etableringsomkostninger til de nye lejligheder, som er udgiftsført i 2013 - og at indtægter fra udlejningen af de 3 lejligheder først slår fuldt ud i gennem i 2014.

Formanden kom med forklaring til hensættelser og hvordan det fungerer som et depot til moderniseringer, så andelskrone ikke forringes af denne grund.

Andelsværdien er ligesom de foregående år fastlagt efter en valuarvurdering. Vurderingen er steget kr. 3.000.000,- som følge af lejlighedsprojektet og andre forbedringer af bygningerne. Ny vurdering lyder på Kr. 72.000.000,-.

Forsamlingen rejste spørgsmål til hvordan man kan tillade så store tilgodehavender: Bestyrelsen og Mads kom med forklaring til tilgodehavendet består af den andelshaver der stak af uden at have betalt. Desuden blev der spurgt ind til anden gæld: Mads kom med forklaringen til gælden og at den bestod af manglende afregning af sælger af lejlighed, hvor købesummen var indbetalt lige før regnskabsafslutningen.

Andelsværdi pr. m<sup>2</sup> (andelskronen) er beregnet og foreslået til 4.604 kr., hvilket er en lille stigning i forhold til 2012. Prisen følger dermed konjunkturerne i samfundet.

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

Formanden tilknyttede kommentarer til fremtiden.

1. Fremtiden ser lys ud med hensyn til finansiering af evt. nye lån til modernisering. Andelsforeningen ligger i den gode ende af skalaen.

2. Revisor har efter aftale med bestyrelsen indhentet forhåndstilsagn fra BRF-kredit om refinansiering af andelsboligforeningens største lån (42 mio. kr.). BRF har tilkendegivet, at de tilbyder andelsforeningen refinansiering med mulighed for flere lånetyper.
3. Andelsboligforeningens bank, Jyske Bank, Viby J afd., tilbyder at finansiere lejlighe-der til nye andelshavere i A/B Møllevænget. Kontaktinformation til bankrådgiver kan findes på andelsforeningens hjemmeside [www.abmoellevaenget.dk](http://www.abmoellevaenget.dk)
4. I takt med at både kvadratmeterprisen og efterspørgslen på ejerlejligheder er sti-gende i Aarhus ses en større efterspørgsel efter andelslejligheder i A/B Møllevænget. Der er solgt fire lejligheder indenfor det sidste halve år og der er pt. én lejlighed til salg i foreningen.

## **5 Ejendommens vedligeholdelsesstand og eventuelle modernisering**

Formanden gennemgik bestyrelsens overvejelser vedrørende mulige moderniserings og vedligeholdelsesarbejder. Lige nu er der fokus på generel løbende vedligeholdelse. Af større projekter venter nye faldstammer til de resterende opgange, som udføres løbende med få opgange ad gangen indenfor rammerne af det årlige vedligeholdelsesbudget.

Det samlede vedligeholdelsesbudget for 2013 udgør i alt 335.000 kr., heraf kr. 20.000 af-sættes til nye havemøbler.

Fra forsamlingen spurgtes til eventuel udarbejdelse af vedligeholdelsesplan. Formanden bemærkede, 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 pro-jekterede ombygning af nr. 23-25 kld.

Der blev spurgt til vedligeholdelse af bl.a. fuger & gavle samt facader. Forslag til inspektion af ejendommene. Henri kommenterede, at flere af facaderne er renoveret i 2012 og inspek-tionen foregik samtidig. Generelt holdes der øje med murværket i samråd med Tri-consult.

Forslag til sammenføjning af vedligeholdelsesplanen med energiplan af Jørgen.

## **6 Godkendelse af budget og eventuel ændring i boligafgift**

Mads Thyge Pedersen forelagde forslag til budget som var sendt rundt med regnskabet før generalforsamlingen.

Forsamlingen stillede spørgsmål til navnene på poster i budgettet bl.a. til snerydning – nyt navn – ændres til glatførerbekæmpelse. Trappevask – ændres til renholdelse

Der blev spurgt til om der skal ny valuarvurdering til: Så længe andelskronen fastlægges på grundlag af valuarvurdering er det nødvendigt at ajourføre denne hvert år.

Sidste spørgsmål til budgettet var om hvorfor garagelejen er budgetteret til lavere end sid-ste års resultat – formanden svarede at bestyrelsen med baggrund i flere ledige garager, havde fundet det nødvendigt at nedsætte lejen for at undgå tomgang på en større del af garagerne. Dette er lykkedes og alle garager er udlejet pr. 1. juni.

Budgettet blev enstemmigt vedtaget.

Bestyrelsen havde lagt op til, at boligafgiften pr. 1. januar 2015 skulle stige med 1 % frem-for de hidtidige 2,5 %. Begrundelsen er lavere inflation, hvilket forventes at afspejles i ud-viklingen i håndværkerudgifter og anden relevant prisudvikling. Princippet om at boligafgif-ten skal følge inflationen fastholdes for at undgå større pludselige stigninger i boligafgiften.

Punktet blev bragt til afstemning.

30 heraf 4 fuldmagt stemt for.

0 stemte imod.

1 undlod at stemme.

Det blev således vedtaget at boligafgiften skal stige med 1 % pr 1. januar 2015.

## **7 Indkomne forslag**

### **7 A:**

Forslag om ændring af vedtægt om en nærmere præcisering af retningslinjer for husdyrhold forelagt af formand Thomas.

Der blev drøftet livligt om regelsættet og hvad de må og ikke må, og rejst spørgsmål til formuleringen til vedtægtsændringerne sammenlignet med reglerne nu.

Endvidere blev der diskuteret om man måtte passe dyr og hvor længe – bestyrelsen svarede at så længe dyret ikke er til gene for andre beboer, må man gerne passe hund/kat mv. op til en måned. Derefter skal der en tilladelse til fra bestyrelsen.

Der blev stillet til forslag om håndhævelse af reglerne – Ingen dyneløfteri, men øjeblikkelig håndhævelse ved erkendelse af problem.

Der blev spurgt om antallet af katte godt må være to – dette blev der sagt nej til fra bestyrelsen. Der er tilladelse til at holde en neutraliseret indekat.

Punktet blev bragt til afstemning.

25 heraf 4 fuldmagt stemt for.

1 stemte imod.

1 undlod og stemme

Forslaget er hermed godkendt og indføres i vedtægten.

### **7 B:**

Ingen indkommende forslag fra andelshaverne.

## **8 Valg af bestyrelse**

Formand Thomas Nielsen genopstillede ikke. Emil Nielsen Holck, 13.st.th., opstillede og blev enstemmigt valgt.

Bestyrelsesmedlem Jørn Hajek genopstillede ikke. Ronnie R. Sørensen, 19,1.th., opstillede og blev enstemmigt valgt.

Bestyrelsesmedlem Jeppe Warberg Larsen, genopstillede ikke. Phillip Xavier Sørensen, 23,2.th., opstillede og blev enstemmigt valgt.

Bestyrelsesmedlem Jan Woller udgår et år før tid. I stedet opstillede Lena Toxværd, 19, 2.th., og blev enstemmigt valgt for et år.

Som suppleant var Susanne Christiansen på valg, genopstillede og blev enstemmigt valgt. Som suppleant var ligeledes Lilli Helt på valg, genopstillede og blev enstemmigt valgt.

**Bestyrelsens sammensætning er herefter:**

Formand: Emil Nielsen Holck, 13. st.th., på valg i 2016  
Medlem: Ronnie R. Sørensen, 19. 1.th., på valg i 2016  
Medlem: Phillip X. Sørensen, 23, 2.th., på valg i 2016  
Medlem: Tina Vestergaard-Hansen, 29,2.th. på valg i 2015  
Medlem: Lena Toxværd, 19,2.th., på valg i 2015

1.suppleant: Susanne Christiansen, 25, st.tv., på valg i 2015  
2.suppleant: Lilli Helt, 25, 2.th., , på valg i 2015

**9 Eventuelt**


Vedligeholdelse af garager medtages på arbejdsweekend.

Forsamlingen kom med følgende forslag til bestyrelsen:

1. Forslag til billedidentifikation af bestyrelsen.
2. Forslag til erkendelse for stort arbejde med vandskade & erkendtlighed fra bestyrelsen - formanden takker Henri for sit store arbejde.
3. Forslag til registrering af dyr og præcision af husdyrhold for nuværende andelshavere og deres dyr, der ikke står på positiv siden.

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

Århus, den 28. april 2014



Mads Thyge Pedersen  
Dirigent



Tine Valgaard Olesen  
Referent

Referatet godkendt af bestyrelsen



Thomas Nielsen



Jörn Martin Hajek



Jan-H. Woller Pedersen

Tina Vestergaard-Hansen



Jeppe Warberg Larsen

## **Bilag 1** **Bestyrelsens beretning**

Aflagt ved Formand Thomas Nielsen på den ordinære generalforsamling 28. april 2014.

2013 var et travlt og godt år for A/B møllevænget.

Lejlighedsprojektet i nr. 23-25 blev afsluttet med succes og indtjeningen er god. Prisen for byggeriet blev en anelse over budget pga. uforudsete opgaver undervejs. Samlet udgift ligger på godt 3,7 mio. KR. Den månedlige indtægt for de tre lejligheder endte også lidt højere end forventet, nemlig på 23.000 KR pr. måned. Alle tre lejligheder blev udlejet, da de stod færdige i efteråret 2013. Det fastforrentede BRF lån er på plads. Byggekreditten er betalt ud og vores kassekredit er i plus. Den endelige ibrugtagningsgodkendelse fra kommunen er modtaget og BBR er opdateret. Den opdaterede valuarvurdering viser en stigning på 3 mio. KR, som følge af lejlighedsetableringen og de tilhørende forbedringer hele blokken nr. 23-25. Sidste punkt i byggeprojektet var haven, som er etableret af vores anlægsgartner. Det tilsvarende projekt med lejlighedsetablering i kælderen under nr. 11-13 er fortsat en god idé, men er pt. ikke plansat. Stor tak til Henri Risager, som har haft rollen som intern tilsynsførende med byggeriet.

Den omfattende vandskade i nr. 23-25 satte sit præg på mange andelshavere i 2013. Særligt Birgitte og Tonny, som måtte genhuses og have renoveret lejligheden. Det var et beklageligt langt forløb grundet en utilfredsstillende indsats fra ALKAs underleverandør. Vandskaden er nu udbedret og med de nye vandinstallationer i nr. 23-25, skulle vi gerne undgå lignende i fremtiden.

I 2013 blev der lanceret nogle gode vedligeholdelsestiltag i vores andelsforening med Laust Østergaard i spidsen. Bl.a. blev en række gadedøre renoveret og kældervinduerne malet. Arbejdskraften er hentet ved frivillig indsats samt tilgodehavende timer fra arbejdsledte dage. Stor tak til Laust for koordinering af tiltagene, der fortsætter i 2014. Desuden er der i årets løb foretaget løbende vedligehold af vand- og varmeinstallationerne. I forbindelse med lejlighedsprojektet blev vandrør og faldstammer udskiftet i nr. 23 og 25. Bestyrelsen har bedt Tri-Consult om et overslag på de næste opgange.

I 2014 er der etableret et vedligeholdelsesudvalg med Laust Østergaard i spidsen. Formålet er at fortsætte det gode arbejde med de løbende vedligeholdelsesopgaver. Udvalget råder over et årligt budget på 30.000 KR, som er en del af det samlede årlige vedligeholdelsesbudget. Ligeledes er der etableret et haveudvalg med Susanne Christiansen i spidsen. Haveudvalget har et årligt budget på 5.000 KR, der også er en del af det samlede årlige vedligeholdelsesbudget. Andelshavere kan foreslå vedligeholdelsesopgaver og give tilsagn om at udføre opgaver ved henvendelse til Laust på mailadressen [laust@stofanet.dk](mailto:laust@stofanet.dk) og haveopgaver til Susanne på [susanne-chr@live.dk](mailto:susanne-chr@live.dk) eller smide en seddel i deres postkasser.

Efter et langt forløb er der opnået et frivilligt salg af andelslejligheden i nr. 21 st th. Ny andelshaver overtager 1. maj.

Økonomien i A/B Møllevænget er fortsat robust og vi er godt rustet til fremtiden. Vi har modtaget endnu en blank revisionspåtegning og har ifølge vores revisor "en god og fornuftig økonomi".