

Referat af den ordinære generalforsamling i A/B Møllevænget

Tid: Onsdag den 6. april 2016 kl. 18.30

Sted: Foreningens lokaler

Deltagere/repræsenteret:

37 af foreningens 46 medlemmer var repræsenteret (80,43 %), heraf 8 ved fuldmagt.

Bestyrelsen var repræsenteret ved 4 medlemmer og 2 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. BRF Kredit vil orientere om lån
5. Godkendelse af årsregnskab og andelsværdi
6. Godkendelse af budget og boligafgift
7. Godkendelse af vedligeholdelsesplan
8. Udbetaling af deposita til de berørte andelshavere
9. Oplæg vedrørende optagelse af lån
10. Elektronisk kommunikation
11. Indkomne forslag
12. Valg af bestyrelse
 - Formand, skal vælges for 2 år – Emil Nielsen Holck er på valg og genopstiller
 - Næstformand, skal vælges for 2 år – Ronnie R. Sørensen er på valg og genopstiller
 - Bestyrelsesmedlem skal vælges for 2 år – Lilli Helt er på valg og genopstiller ikke
 - Suppleant skal vælges for 1 år – Anders Bruhn er på valg
 - Suppleant skal vælges for 1 år – Jesper Nielsen er på valg
13. Eventuelt.

Formanden Emil Nielsen Holck 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 37 andele af 46 var repræsenteret på generalforsamlingen, heraf 8 andele ved fuldmagt.

Dagsordenen blev godkendt med den tilføjelse, at generalforsamlingen iflg. vedtægterne skal vælge revisor. Det vil ske under pkt. 12.

Ad 2 Referent

Michael Sommer blev valgt til referent.

Ad 3 Beretning

Formanden Emil Nielsen Holck aflagde bestyrelsens beretning:

I året der er gået har bestyrelsen arbejdet på at alle andelshavere skal have et ens udgangspunkt og omkostninger med at bo i foreningen. Derfor er vi glade for at der på den ekstraordinære generalforsamling i oktober måned var bred enighed om at acceptere det af bestyrelsen foreslået forslag i forbindelse med svanekøkkenerne.

Dette danner også grundlag for bestyrelsens forslag om at udbetale deposita til de andelshavere, som i en periode har indbetalt dette i forbindelse med køb.

Det har været et begivenhedsrigt år hvor det har været dejlig at se så mange andelshavere tage del i vores halvårslige arbejdsdøgn og tage ansvar for at vi i fællesskab har en flot og velholdt forening.

I den forbindelse vil vi i bestyrelsen opfordre jer alle til at komme med ideer og forslag til os, hvis I ser ting der bør laves eller forbedres.

For at vi i fremtiden kan have en velholdt forening har vi i samarbejde med rådgivende ingeniør Bjarne Stenlække fra Tri-consult fået udarbejdet et forslag til en vedligeholdelsesplan som vil blive fremlagt senere.

Vi har igen i år fået foretaget valuarvurdering for at fastsætte andelskronen. Dette har gjort at vi nu er tilbage på et vurderingsniveau som afspejler tiden for den økonomiske krise i 2008. For at denne vurdering skal holde de næste par år er det vigtigt at vi holder et generelt højt vedligeholdelsesniveau.

Siden ordinær generalforsamling 2015 er der i foreningen blevet solgt 4 andele. Stort velkommen til vores nyeste andelshavere Anne og David; Henrik; Jørgen; Henriette. Vi håber at de alle er blevet taget godt i mod. I denne forbindelse vil vi i bestyrelsen gerne opfordre alle andelshavere til at være imødekommende, hjælpsomme og venlige overfor hinanden for at vi alle sammen får den bedst mulige hverdag og et godt fællesskab i foreningen.

Bestyrelsen har i 2015 arbejdet på at skabe mere åbenhed overfor andelshavere og andelshavere imellem ved bl.a. at opsætte opslagstavler i alle opgange. Vi håber, at I bruger disse til at informere hinanden og komme hinanden lidt mere ved. Endvidere skal Susanne have stor ros for at have brugt mange timer på at opdatere vores hjemmeside, så vi også i fremti-

den kan findes på Google. Har I noget I synes skal på hjemmesiden, så giv os besked. Vi har i første halvdel af 2016 genoptaget dialogen med AGF vedrørende lysgener og vildfarne bolde. Vi tror at man ved konstruktiv dialog kan komme langt og lige nu ligger "bolden" ved AGF og vi afventer løsningsforslag fra deres side. Vi synes især det er vigtigt at problemet med de vildfarne bolde bliver løst da der er begyndt at komme en del børnefamilier - hvilket er glædeligt! I denne forbindelse håber vi, at vi på den kommende arbejdsdørdag kan få endnu flere tiltag sådan at alle de "små" føler sig hjemme i foreningen. Fremtiden i A/B Møllevænget ser lys ud. Vi har en meget fornuftig økonomi, som vi mener kan forbedres endnu mere ved at sætte gang i et større vedligeholdelsesprojekt samt ved at ombygge vores resterende erhvervslokaler i 11-13 til udlejning. Endvidere står vi i en gunstig situation i øjeblikket hvor boligmarkedet i Århus blomstrer og realkreditrenten er meget lav samtidig med at vi skal omlægge vores store realkreditlån. Bestyrelsen er optimistisk og ser frem til at få udført de projekter som vi har haft i støbeskeen over en længere periode. Der er mange opgaver som skal løses. Bestyrelsen kan ikke klare dem alle uden jeres hjælp, vi vil gerne have nogle flere hænder. Så har I lyst til at give en hånd med så sig endelig til. Her går det godt!

Efter enkelte spørgsmål blev beretningen enstemmigt godkendt.

Ad 4 Orientering fra BRF Kredit om lån

Henrik Svoger Ovesen, BRF Kredit, omdelte slides og orienterede.

Der blev stillet og besvaret forskellige spørgsmål om ydelser, kurssikring og afdragsfrihed.

Ad 5 Årsregnskab og andelsværdi

Michael Sommer gennemgik årsregnskabet for 2015, som var udarbejdet af Revision2.

Der udspandt sig en drøftelse af, hvorvidt en større hensættelse til imødegåelse af værdiforringelse ville være hensigtsmæssig. Der blev fremsat konkret forslag om at øge hensættelsen til 5 mio. kr. For dette forslag stemte 4, og forslaget var dermed bortfaldet.

Regnskabet blev herefter enstemmigt godkendt og andelskronen fastsat til 6.831 kr. pr. m2.

Ad 6 Budget og boligafgift

Michael Sommer gennemgik budgettet for 2016, og formanden supplerede med bilag 1. Dette bilag orienterer om, at bestyrelsen er fortsat med opkrævning på baggrund af sidste års beslutning om et ekstra beløb på 50.000 kr., hvilket ikke var i overensstemmelse med generalforsamlingens beslutning. Bestyrelsen modtog kritik herfor og tog denne til efterretning. Administrator blev bedt om fremover at krydstjekke opkrævningsbeløb ved budgetårs start.

Budgettet blev herefter enstemmigt godkendt, hvilket betyder, at boligafgiften er uændret i for-

hold til sidste år, dog efter 1 % regulering pr. 1. januar 2016.

Budgettet indeholder en ekstra opkrævning på 50.000 kr., og opkrævning på baggrund heraf fortsætter, indtil næste års generalforsamling tager stilling til næste års budget.

Boligafgiften reguleres herudover pr. 1. januar 2017 med 1 %.

Ad 7 Vedligeholdelsesplan

Laust forelagde den udsendte vedligeholdelsesplan, og Emil mfl. supplerede.

Efter nogle spørgsmål og nogen drøftelse blev de to forskellige forslag sat under afstemning.

Forslag 1, som indebærer uændret boligafgift, og således at der hvert år på generalforsamlingen skal tages stilling til den årlige vedligeholdelsesudgift, blev vedtaget enstemmigt.

Forslag 2, som ville indebære en stigning i boligafgiften på ca. 200 kr. pr. måned pr. lejlighed, modtog 2 stemmer for og var dermed bortfaldet.

Ad 8 Udbetaling af deposita til de berørte andelshavere

Susanne redegjorde for forslaget, ifølge hvilket 12 andelshavere, som har indbetalt deposita på i alt ca. 130.000 kr. modtager disse retur, dog af likviditetsmæssige grunde først i forbindelse med omlægning af foreningens lån ved årsskiftet 2016/17.

Pligten til indbetaling af depositum har tidligere fremgået af vedtægterne, og der blev rejst spørgsmål om, hvorvidt foreningens vedtægter er i overensstemmelse med det, der er besluttet på foreningens generalforsamlinger. Dirigenten afgjorde, at det på denne generalforsamling lægges til grund, at de foreliggende vedtægter er lovlige.

Forslaget blev enstemmigt vedtaget.

Ad 9 Oplæg vedrørende optagelse af lån

Formanden forelagde bestyrelsens 3 forskellige forslag.

Forslag 3, som indebærer, at foreningen ved omlægning af foreningens lån ved årsskiftet 2016/17 optager lån med et provenu på 5 mio. kr., hvoraf ca. 3½ mio. anvendes til ombygning af erhvervslokaler til boliger, og 1½ mio. anvendes til udskiftning af vinduer, blev enstemmigt vedtaget.

Ad 10 Elektronisk kommunikation

Michael Sommer forelagde det udsendte forslag, iflg. hvilket foreningen overgår til elektronisk kommunikation efter nærmere retningslinjer, dog således at andelshavere kan få dispensation, at andelshaverne selv er ansvarlige for at meddele administrator nye mailadresser, og at der opkræ-

ves 125 kr. pr. år inkl. moms hos andelshavere, som ikke modtager digital post.

Forslaget blev enstemmigt vedtaget, idet bestyrelsen lovede også at opsætte indkaldelser til generalforsamlinger på opslagstavlerne.

Ad 11 Indkomne forslag

Der var ikke indkommet forslag.

Ad 12 Valg

Formanden Emil Nielsen Holck og bestyrelsesmedlemmerne Ronnie R. Sørensen og Lilli Helt var på valg. Suppleanterne Anders Bruhn og Jesper Nielsen var på valg.

Emil Nielsen Holck blev enstemmigt genvalgt som formand.

Ronnie R. Sørensen blev enstemmigt genvalgt som medlem af bestyrelsen. Lilli Helt ønskede ikke at modtage genvalg. Jørgen Randbo blev foreslået og enstemmigt valgt.

Jesper Nielsen blev enstemmigt genvalgt som suppleant. Anders Bruhn ønskede ikke at modtage genvalg. Laust Østergaard og Christina Bruhn Wegeberg blev foreslået og enstemmigt valgt, idet foreningen herefter har 3 suppleanter til bestyrelsen i det kommende år.

Alle valg var enstemmige og med akklamation.

Bestyrelsen består herefter af:

Formand:	Emil Nielsen Holck, Holme Møllevej 13, st.th.	på valg i 2018
Medlem:	Ronnie R. Sørensen, Holme Møllevej 19, 1.th.	på valg i 2018
Medlem:	Jørgen Randbo, Holme Møllevej 25, 2. tv.	på valg i 2018
Medlem:	Lena Toxværd, Holme Møllevej 19, 2.th.	på valg i 2017
Medlem:	Susanne Christiansen, Holme Møllevej 25, st. tv.	på valg i 2017
Suppleant:	Jesper Nielsen, Holme Møllevej 27, st. th.	på valg i 2017
Suppleant:	Laust Østergaard, Holme Møllevej 19, st. tv.	på valg i 2017
Suppleant:	Christina Bruhn Wegeberg, Holme Møllevej 15, 2.. tv.	på valg i 2017

Revision2 blev genvalgt som revisor.

Ad 13 Eventuelt

Der er meget kalk i vandet. Kommunen er ved at undersøge, om man kan gøre noget ved det.

Varmeforsyningen har været ustabil i den forgangne vinter. Bestyrelsen har undersøgt det nærmere, og forklaringen er, at ikke alle har termostatventiler. Rørene suser i øvrigt, hvilket bl.a. skyldes

manglende udluftning samt de gamle ventiler og gamle rør. Bestyrelsen undersøger videre.

Det blev oplyst, at enkelte andelshavere lukker helt for varmen, når de er bortrejst. Michael Sommer oplyste, at det hverken er hensigtsmæssigt eller lovligt at lukke helt for varmen i en periode i et eller flere rum i en lejlighed.

Ud for 23-29 holder varebiler permanent parkeret om natten og i weekenden. Det blev konkluderet, at dette er i overensstemmelse med reglerne. Bestyrelsen vil undersøge mulighederne for at skride ind, hvis udenforstående parkerer på foreningens parkeringsarealer.

Da der ikke var yderligere punkter til drøftelse, hævede dirigenten generalforsamlingen kl. 21.40 og takkede for en god debat.

Dato: _____

Michael Sommer, dirigent og referent

Emil Nielsen Holck, formand

Bestyrelsen for A/B Møllevænget