



Referat af den ordinære generalforsamling i A/B Møllevænget

Torsdag den 20. april 2023 kl. 18.30 – 20.45

i kælderen Holme Møllevej 21, 8260 Viby

Deltagere/repræsenteret:

28 af foreningens 50 medlemmer var repræsenteret, heraf 4 ved fuldmagt.

Bestyrelsen var repræsenteret ved alle medlemmer og suppleanter.

Advokat Michael Sommer og administrator Bettina Falk fra CEJ Aarhus A/S deltog.

Dagsorden:

1. **Valg af dirigent**
2. **Valg af referent**
3. **Bestyrelsens beretning**
4. **Godkendelse af årsregnskabet 2022 og andelsværdi**
5. **Ejendommens vedligeholdelsesstand og evt. modernisering**
6. **Godkendelse af budget 2023 og evt. ændring i boligafgift**
7. **Indkomne forslag:**
 - **Bestyrelseshonorar**
 - **Honorar for at afholde flyttesyn**
 - **Nedsættelse af have udvalg**
 - **Vedtægter med ændringer**
 - **Nedsættelse af udvalg til undersøgelse af el lade stander**
8. **Valg til bestyrelsen:**
 - **Se indkomne forslag fra bestyrelsen**
9. **Eventuel**

Formanden Tonny Eckhardt bød velkommen til generalforsamlingen.

---o0o---

Ad 1 Valg af dirigent

Michael Sommer blev valgt til dirigent og takkede for valget.

Dirigenten fastslog, at generalforsamlingen var lovligt indkaldt og beslutningsdygtig.

Ad 2 Valg af referent

Bettina Falk blev valgt til referent og takkede for valget.

Ad 3 Bestyrelsens beretning

Formanden Tonny Eckhardt aflagde bestyrelsens beretning:

Velkommen til alle, men især de nye andelshavere 2022/23.

Det er i år, vi har 20-års jubilæum for andelsforeningens tilbliven. Det var i sin tid Ingeniørforeningens pensionskasse ISP som solgte de 3 boligblokke til nogle driftige pionerer, som startede andelsforeningen og fik mange af lejerne overtalt til at købe en andel. De lejeboliger som ikke blev konverteret dengang, er blevet foreningens "guldæg". Efterhånden som de er blevet solgt som andelsboliger, har de udgjort et stort bidrag til at kunne finansiere vedligeholdelsesprojekter.

Beboernes sammensætning har selvfølgelig også ændret sig over denne tid, og det der i sin tid opstod i et stærkt fællesskab omkring oprettelsen af en andelsforening, har vi som nuværende andelshavere i fællesskab et stort ansvar for fortsat at værne om.

Vi har i kalenderåret 2022 fortsat med store vedligeholdelsesopgaver og blandt andet fornyet de sidste udestående opgaver med vores ydre klimaskærm, det vil altandøre og soveværelsesvinduer. Altandøren giver nu et større lysindfald i lejligheden og 3-lags vinduet i soveværelset, en bedre lyd og varmeisolering.

Hegnet mod AGF er afsluttet og lukket helt af mod naboen. Nye hækplanter vil med tiden vokse op ad hegnet og skærme os lidt bedre. Med fjernelsen af de gamle træer, for at give plads til hegnet, har vi fået meget mere sollys ind over vores grund.

Asfalt Projektet er afsluttet og med etableringen af chikane bump, er det forhåbentligt blevet bedre med at holde farten nede ved tilkørslen til vores områder.

Fibernet er forberedt i alle lejligheder og de fleste boliger har allerede tilsluttet sig denne nye form for modtagelse af data og tv-signaler. Vores gamle og utidssvarende antennekabelsystem er undervejs til at blive nedtaget. Dette sker i forbindelse med og efterhånden som arbejdet med vedligeholdelsen af vores sydvendte facader bliver udført.

Vores vaskemaskiner har været møntløse det seneste års tid og ordningen fungerer godt. Der har ikke været problemer med misbrug og tørre kældrene har ikke været overfyldte. Brugen af vaskemaskinerne har måske været stort lige i begyndelsen, men har fundet et naturligt brugsmønster. Vi fortsætter med at bruge møntindkast ved brug af tørretumbleren og prisen forbliver den samme.

På vores opgangsdøre har vi nu fået monteret låsecylindre med en særskilt nøglekode. Det betyder, at vi kan udlevere en nøgle (mod kvittering) til post og pakkebuds firmaerne og dermed sikre at vi modtager post, selv når opgangsdøren er låst natten over til den tidlige morgen. De nøgler vi udleverer kan ikke bruges til at få adgang til vores kældergange og derved indskrænker vi risikoen for uvedkommendes adgang til andre fællesområder.

Salg af lejeboliger er gået nogenlunde, dog er det stadig et problem at få afhændet den ene nyere lejlighed i den lave boligblok. Vi har over en lang periode skiftet ejendomsmægler 3 gange for at få nye øjne på opgaven. Senest er der monteret en vaskesøjle og yderligere reduceret prisen.

Salg af andelsboliger går rigtig godt og der er rift om især 3 -og 4-værelses lejlighederne. Det går lidt mere trægt med 2- værelses lejlighederne.

I forhold til salg af andelsboliger oplever vi ofte, at der opstår problemer i forbindelse med en overdragelse mellem køber og sælger. Sælgeren efterlader lejligheden i en stand, hvor der efterfølgende bliver en udredning om fejl og mangler. Det bliver en opgave for den kommende bestyrelse at følge op på at holde fast på reglerne i vores vedtægter. Lejlighederne skal ikke kunne overdrages med synlige mangler, som der senere skal tages stilling til at kompensere for.

I forbindelse med ændringer i lejlighederne er det meget vigtigt at give bestyrelsen besked. Nogle opgaver kræver en forhåndsgodkendelse inden igangsætning, og andre opgaver kan være af mindre betydning. Men er man som andelshaver i tvivl, så er det altid en god ide at henvende sig til bestyrelsen.

Bestyrelsen begår også fejl og er som sådan også ansvarlige for deres beslutninger. Vores vedtægter kommer desværre i anden række, hvis der er noget bestyrelsen, overser i forbindelse med et syn af en lejlighed. Vi havde i det forgangne år, et retsligt opgør om en sag med en installation, som ikke var forhåndsgodkendt af bestyrelsen. Dette forhold blev bragt for retten og faldt desværre ud til sælgers fordel og derfor tabte vi sagen i retten. Bestyrelsen havde ad flere omgange haft adgang til lejligheden, men ikke bemærket installationen af en indbygnings opvaskemaskine i køkkenet og da vi ikke havde gjort indsigelser i synsrapporten, var fejlen på vores side.

Men når alt kommer til alt, er vi en attraktiv andelsforening med en god økonomi, høj vedligeholdelsesstandard og flotte omgivelser. Vi ligger tæt på gode supermarkeder og transportmuligheder indenfor nær afstand. Priserne på vores lejligheder er attraktive i forhold til andelskronen.

Vi har et korps af frivillige kræfter som hjælper i foreningen med at få tingene holdt, og desuden 2 årlige arbejdsldage, hvor næsten alle andelshavere deltager. Bestyrelsen består af 5 medlemmer og 2 suppleanter og her er der i år flere der udtræder og andre på valg.

Lise og Ove er vores trofaste have udvalg, som bistår vores hjælpere i BG Anlægsteknik. BG Anlægsteknik har i øvrigt fået en ny 3-årig aftale på plads med andelsforeningen.

Vores trofaste allestedsnærværende hjælper og initiativtager, Laust, stopper efter denne generalforsamling med sit arbejde i andelsforeningen, eller næsten. Laust har gennem tiden ydet en fantastisk hjælp til beboerne og bistået bestyrelsen med mange opgaver. Laust har været en fast del i at assistere med udførelsen af store vedligeholdelsesopgaver og i nært samarbejde med forskellige entreprenører. Det har gennem tiderne for eksempel været en ombygning af vores lægeklinik til 3 nye andelslejligheder, nye asfaltbelægninger, vindues fornyelser, vvs-projekter med fornyelse af gamle rørinstallationer, fjernvarmeinstallation og så videre. Desuden har Laust været ham, der har taget imod vores håndværkere, som har haft deres daglige gang i forbindelse med mindre opgaver. Lausts sidste store opgave bliver at følge og assistere færdiggørelsen med renovering af murværk på vores 3 blokkes sydvendte facader.

Jeg vil også gerne sige en stor tak til Mikkel, som har ydet en stor indsats med de projekter, han har været med til at gennemføre i den tid, han har boet med sin familie i andelsforeningen.

Nye kræfter skal der til og vi kan aldrig blive for mange om at løfte opgaven. Eksemplerne foroven betyder ikke, at man skal gøre en livslang indsats i foreningen, eller man nødvendigvis skal tage for langt et tilløb, inden man bidrager med noget. Det handler om at være med til at gøre en forskel i fællesskabet og det er derfor I, kære andelshavere, i sin tid er blevet godkendt i det interview I havde med bestyrelsen før I købte jeres andelslejlighed.

Der var ingen spørgsmål eller bemærkninger til beretningen. Den blev herefter enstemmigt godkendt og taget til efterretning.

Ad. 4 Godkendelse af årsregnskabet 2022 og andelsværdi

Michael Sommer gennemgik årsregnskabet for 2022, som var udarbejdet af Redmark.

Årsregnskabet er underskrevet af bestyrelsen og revisor. Dirigenten vil underskrive elektronisk, når det nu er godkendt.

Andelskronen er fastsat til **8.955,5630 kr. pr. m2.**

Michael Sommer nævnte, at det centrale økonomiske nøgleoplysningsskema (også kaldet bilag 4) er sendt ud sammen med indkaldelsen. Han gennemgik det ikke, men det skal lovmæssigt sendes ud til foreningens medlemmer.

Årsregnskabet blev efter gennemgangen enstemmigt godkendt og dirigenten underskriver det herefter elektronisk.

Ad. 5 Ejendommens vedligeholdelsesstand og evt. modernisering

Tonny gennemgik vedligeholdelsesplanen (2 sider fra planen, der blev omdelt til de fremmødte og vil blive sendt ud sammen med dette referat).

Der var et par spørgsmål:

- Behøver de store arbejder at ligge lige efter hinanden? Det larmer meget, og kan være forstyrrende med så mange håndværker rundt i ejendommene. Bestyrelsen meddelte, at de selvfølgelig fremover vil tage hensyn, men pga. Corona er en del arbejde lagt sammen, og nu skal der følges op på de sidste opgaver jf. vedligeholdelsesplanen.
- Kunne man tænke sig, at arbejdet omkring tag og nordvægge kan udføres samtidig, således man ikke behøver at få stillads op af flere omgange? Det vil bestyrelsen undersøge sammen med håndværkerne. Men i denne omgang, er det kun en stik prøve af taget.
- Skal gulvene på altanerne males? Nej, det udsættes i første omgang.
- Skal opgangene males? Det er 30 år siden sidst de blev malet. Ikke med i planerne, men hvis flertallet ønsker det, så gerne komme med et forslag omkring farve etc. Nogle spurgte om ikke blot opgangene skulle have en ordentlig afvaskning? Det kunne man evt. gøre på en fælles arbejdsdag. Andre syntes, at det er noget man gør løbende. Ingen beslutning herom.

Herefter blev vedligeholdelsesplanen enstemmigt vedtaget.

Ad. 6 Godkendelse af budget 2023 og evt. ændring i boligafgift

Michael Sommer gennemgik budgettet for 2023.

2% stigning på boligafgiften vil være med virkning pr. 1. juni 2023.

Budgettet blev herefter enstemmigt vedtaget.

Ad. 7 Indkomne forslag:

Bestyrelseshonorar

Der var fuld forståelse for, at bestyrelseshonoraret sættes op. ABF holder kursus omkring bestyrelsesarbejde. Nogle er gratis og nogle koster et gebyr. Man blev enige om at sætte et beløb

i budgettet til kommende kurser. Afstemningen viste 3 imod, 1 stemte ikke og resten var for forslaget. Det blev herefter vedtaget.

- **Honorar for at afholde flyttesyn**

Efter en snak om emnet og hvorvidt det skal "lønnes", når det er en del af bestyrelsesarbejdet jf. vedtægterne, blev det sat til afstemning. 8 stemte imod og 5 stemte for. Resten stemte ikke. Forslaget bortfaldt derfor.

- **Nedsættelse af have udvalg**

Lise og Ove skal have lidt hjælp, derfor dette forslag. Lise orienterede, at pt. er det mest hygge arbejde i form af fejning (pap og papir bliver smidt rundt omkring) og fjerne ukrudt. Men i sommerhalvåret ville det være dejligt med et par ekstra hænder, når der skal vandes, især i de store bede. Afstemningen viste 3 for og 1 imod. Resten stemte ikke. Forslaget blev vedtaget, og der nedsættes et udvalg.

- **Nedsættelse af udvalg til undersøgelse af el lade stander**

Efter en god snak, viste afstemningen 1 imod, 1 stemte ikke og resten stemte for. Forslaget blev vedtaget, og der bliver nedsat et udvalg.

- **Vedtægter med ændringer**

Michael Sommer meddelte, at han har været med til at udarbejde ændringerne til vedtægterne. Det er helt almindeligt, at en forening løbende har ændringer. Det viser netop, at en forening følger udviklingen, og de tiltag der kommer i forbindelse med at drive en andelsforening.

- § 10.1 og §14.1 B) Er man det mindste i tvivl, så endelig spørg bestyrelsen. *"spørg hellere en gang for meget end en gang for lidt"*

- §10.6 Har man en vaskemaskine i køkkenet, er det **vigtigt** man kontakter bestyrelsen, således det bliver registreret. Det kan medføre, at vaskemaskinen skal fjernes fra køkkenet.

- §12.2 Må man tørre tøj på badeværelset? Da badeværelset er et vådrum, må man gerne tørre tøj der. Det bliver tilrettet.

- §14.4 Hvem foretager udvidet synsrapport? Det er en autoriseret el- og/eller VVS-installatør, der kommer ud og gennemgår samtlige installationer i lejligheden.

Afstemningen viste, at ændringerne til vedtægterne er vedtaget af de tilstedeværende med en 2/3 del. Derefter skal der indkaldes til en ekstraordinær generalforsamling, hvor vedtægterne endelig skal vedtages.

Ad. 8 Valg til bestyrelsen

Det indkomne forslag blev gennemgået, og efter en positiv og hurtig afstemning, ser bestyrelsen således ud:

Formand:	Tonny Eckhardt, 23, 2.tv.	på valg i 2025
Bestyrelsesmedlem	Jeppe Warberg Larsen, 17, 2.tv.	på valg i 2024
Bestyrelsesmedlem	John Parbo Andersen, 27, st.tv.	på valg i 2024
Bestyrelsesmedlem	Tobias Michelsen, 19, 1.th.	på valg i 2025
Bestyrelsesmedlem	Anders Holm Larsen, 23, kld.tv.	på valg i 2025
Suppleant:	Heidi Pallisbo, 23, 1.th.	på valg i 2024
Suppleant:	Mette Christensen, 15, 2.th.	på valg i 2024

Alle valg var enstemmige.

Ad 9 Eventuelt

- I fortsættelse af bestyrelsens beretning rejste Laust sig, og takkede mange gange for alles positive måde, at være på i den tid han har arbejdet for foreningen. Det har været meget spændende at være med til alle de opgaver. Bestyrelsen takkede Laust mange gange for sin store indsats gennem tiden.
- Der blev spurgt til synspunkter omkring arbejdsweekend, og hvad er holdningen til det? De fremmødte udtrykte, at det er hyggeligt, og en rigtig god måde for nye tilflyttere, at lære folk og foreningen at kende. Desværre er det altid de samme, der møder op. Bestyrelsen opfordrer folk til at byde ind med ressourcer. Hvem har lyst til at lave en arbejdsliste, sørge for morgenmad og lave en arbejdsliste? Folk melder tilbage til bestyrelsen.
- Lise spurgte, hvorvidt folk er interesseret i urtekasserne? Hun synes nemlig ikke, der bliver taget af dem. De fremmødte blev enige om, at kasserne skal lukkes, og der kun skal stå max en kasse med purløg og persille. Hele området bliver dækket med flis.

Der var ikke flere, der ønskede ordet. Dirigenten erklærede generalforsamlingen for afsluttet kl. 20.45 og takkede for en god debat.

Dette referat er underskrevet elektronisk af hele bestyrelsen og dirigenten på sidste side

PENNEO

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

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

Michael Sommer

Dirigent

Serienummer: ca02e713-f1da-4899-b9ec-bdbc302f1fc7

IP: 62.243.xxx.xxx

2023-04-30 10:04:20 UTC



John Parbo Andersen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 3a0ccaff-6bd5-4c19-a9e6-35dc3371a6cd

IP: 85.184.xxx.xxx

2023-05-01 13:15:02 UTC



Anders Holm Larsen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 22b4fc30-4870-4c92-877a-d113ef7d61c2

IP: 62.198.xxx.xxx

2023-05-02 09:09:42 UTC



Jeppe Warberg Larsen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 5d16ff2d-9b09-49c2-9d16-3b1be94719f7

IP: 87.104.xxx.xxx

2023-05-02 09:21:30 UTC



Tonny Eckhardt

Bestyrelsesformand

Serienummer: d90b74d4-e3d5-4c9b-a7f4-ca3a91c5b1e3

IP: 87.49.xxx.xxx

2023-05-02 20:13:03 UTC



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 tidsstempet 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 i indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validator>

Ad. 8 Valg til bestyrelsen

Det indkomne forslag blev gennemgået, og efter en positiv og hurtig afstemning, ser bestyrelsen således ud:

Formand:	Tonny Eckhardt, 23, 2.tv.	på valg i 2025
Bestyrelsesmedlem	Jeppe Warberg Larsen, 17, 2.tv.	på valg i 2024
Bestyrelsesmedlem	John Parbo Andersen, 27, st.tv.	på valg i 2024
Bestyrelsesmedlem	Tobias Michelsen, 19, 1.th.	på valg i 2025
Bestyrelsesmedlem	Anders Holm Larsen, 23, kld.tv.	på valg i 2025
Suppleant:	Heidi Pallisbo, 23, 1.th.	på valg i 2024
Suppleant:	Mette Christensen, 15, 2.th.	på valg i 2024

Alle valg var enstemmige.

Ad 9 Eventuelt

- I fortsættelse af bestyrelsens beretning rejste Laust sig, og takkede mange gange for alles positive måde, at være på i den tid han har arbejdet for foreningen. Det har været meget spændende at være med til alle de opgaver. Bestyrelsen takkede Laust mange gange for sin store indsats gennem tiden.
- Der blev spurgt til synspunkter omkring arbejdsweekend, og hvad er holdningen til det? De fremmødte udtrykte, at det er hyggeligt, og en rigtig god måde for nye tilflyttere, at lære folk og foreningen at kende. Desværre er det altid de samme, der møder op. Bestyrelsen opfordrer folk til at byde ind med ressourcer. Hvem har lyst til at lave en arbejdsliste, sørge for morgenmad og lave en arbejdsliste? Folk melder tilbage til bestyrelsen.
- Lise spurgte, hvorvidt folk er interesseret i urtekasserne? Hun synes nemlig ikke, der bliver taget af dem. De fremmødte blev enige om, at kasserne skal lukkes, og der kun skal stå max en kasse med purløg og persille. Hele området bliver dækket med flis.

Der var ikke flere, der ønskede ordet. Dirigenten erklærede generalforsamlingen for afsluttet kl. 20.45 og takkede for en god debat.

Dette referat er underskrevet elektronisk af hele bestyrelsen og dirigenten på sidste side

Bestyrelsesmedlem Tobias Michelsen underskriver manuelt:

Tobias Michelsen

Tobias Michelsen dato / 2023