



Ejerforeningen Møllebakken
CVR-nr. 30879856
Referat af ordinær generalforsamling 2026

Onsdag den 6. maj 2026 kl. 17.00 blev der holdt ordinær generalforsamling i E/F Møllebakken hos CEJ, Runevej 2A, st., 8210 Aarhus V.

For generalforsamlingen forelå følgende dagsorden:

1. Valg af dirigent
2. Valg af referent
3. Bestyrelsens beretning for det senest forløbne år
4. Forelæggelse af årsregnskabet for 2025 med påtegning af revisor til godkendelse
5. Forelæggelse af driftsbudget for 2026 til godkendelse
6. Indkomne forslag:
7. Valg af fem medlemmer til bestyrelsen
8. Valg af en suppleant til bestyrelsen
9. Valg af revisor
10. Eventuelt

---o0o---

Formand Anette Frandsen bød velkommen til generalforsamlingen og til Maria Kubert Porter fra CEJ Ejendomsadministration. Derefter gik forsamlingen over til at behandle dagsordenen.

Ad 1+2. Valg af dirigent og referent

Bestyrelsen foreslog Maria Kubert Porter fra CEJ Ejendomsadministration som dirigent og referent, hvilket generalforsamlingen tilsluttede sig.

Dirigenten takkede for valget og konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indkaldt og beslutningsdygtig. Der var repræsenteret 13 ejerlejligheder ud af 23 med et samlet fordelingstal på 586/1.000, heraf 4 ejerlejligheder med fordelingstal 181 ved fuldmagt.

Dirigenten konkluderede, at beslutningerne på dagsordenen kunne træffes ved simpelt flertal efter fordelingstal.

Ad 3. Bestyrelsens beretning for det senest forløbne år

Anette Frandsen gennemgik beretningen på bestyrelsens vegne.

Efter et par opklarende spørgsmål blev beretningen taget til efterretning.

Beretningen er vedlagt nærværende referat.

Ad 4. Forelæggelse af årsregnskabet for 2025 med påtegning af revisor til godkendelse

Dirigenten gennemgik hovedtrækkene i foreningens årsrapport for 2025 med sammenligningstal for 2024.

Resultatopgørelsen for 2025 viste et driftsoverskud på 184.870 kr., som blev foreslået overført til egenkapitalen. Egenkapitalen udgjorde pr. 31.12.2025 409.266 kr.

Det blev oplyst, at den i årsrapporten anførte egenkapital, vurderes som misvisende, idet den inkluderer et tilgodehavende hos en ejer med betydelig restance. Bestyrelsen gjorde opmærksom på, at dette beløb ikke forventes tilbagebetalt. Ejerlejligheden forventes solgt ved tvangsauktion, hvor foreningens krav ikke forventes dækket.

Generalforsamlingen tog orienteringen til efterretning.

Årsregnskabet 2025 blev enstemmigt godkendt.

Ad 5. Forelæggelse af driftsbudget for 2026 til godkendelse

Dirigenten gennemgik foreningens budget for året 2026, der var baseret på en almindelig frem-skrivning af udgifterne og uændret fællesudgifter.

Bestyrelsen foreslog fastholdelse af fællesbidrag til fase 2, som trådte i kraft efter generalforsamlingen i 2025.

Da ingen havde indsigelser til budgettet, konstaterede dirigenten, at budgettet var enstemmigt vedtaget.

Ad 6. Indkomne forslag:

Forslag 1 – Igangsættelse af tvangsauktion (Mønsgade 8, st. th.)

Bestyrelsen havde fremsat forslag om, at ejerforeningen iværksætter tvangsauktion over ejerlejligheden Mønsgade 8A, st.th., som følge af væsentlig misligholdelse i form af langvarig manglende betaling af fællesbidrag, jf. vedtægternes § 26.1, litra a.

Bestyrelsen redegjorde indgående for sagens forløb. Det blev oplyst, at den pågældende ejer gennem længere tid ikke har betalt fællesbidrag, samt at tidligere pålagt bod heller ikke er betalt. Foreningen har foretaget retslige skridt, herunder udlæg via fogedretten, og der foreligger et tinglyst krav.

Bestyrelsen oplyste, at den samlede restance nu er væsentlig, og at egenkapitalen i regnskabet er påvirket heraf. Det blev fremhævet, at fortsat passivitet vil medføre yderligere tab for foreningen.

Der blev fra generalforsamlingen stillet og drøftet følgende spørgsmål:

- Hvilke omkostninger der er forbundet med en tvangsauktion (anslået størrelsesorden)
- Om foreningens krav forventes helt eller delvist dækket ved auktionen
- Om der er mulighed for at afvente andre kreditorers initiativ
- Risikoen for, at foreningen afholder omkostninger uden fuld dækning

Bestyrelsen oplyste, at der ikke er garanti for fuld dækning, men at tvangsauktion vurderes som den mest ansvarlige handlemulighed for at begrænse yderligere tab.

Efter afsluttet drøftelse blev forslaget sat til afstemning og enstemmigt vedtaget af fremmødte.

Forslag 2 – Vedligeholdelsesplan / renovering fase #2

Bestyrelsen redegjorde for status på vedligeholdelsesplanen og de fremlagte modeller for finansiering af fase 2. Det blev oplyst at fase 2 omfatter omfattende arbejder, herunder arbejder der kræver stillads, og at det samlede budget er betydeligt.

Fra generalforsamlingen blev der bl.a. stillet spørgsmål til:

- Om arbejdet kan opdeles i etaper fremfor samlet gennemførelse
- Sammenhængen mellem restancer, opsparing og iværksættelse af arbejdet
- Konsekvenserne af en eventuel engangsopkrævning

Bestyrelsen svarede, at det er mest hensigtsmæssigt at løbende udføre arbejderne, når økonomien tillader det, og at fleksibilitet i prioriteringen vil være nødvendig.

Efter drøftelse blev forslaget sat til afstemning, hvor forslag Aa blev enstemmigt vedtaget:

Aa. "Igangsætte i faser efter bestyrelsens skøn- når vi har pengene – startende fra 2027".

Forslag 3 – Vinduespolering

Bestyrelsen fremlagde forslag om at gøre den nuværende forsøgsordning permanent. Ordningens omfang og pris blev gennemgået.

Der blev fra generalforsamlingen stillet spørgsmål og bemærkninger vedrørende:

- Oplevet forskel i udbytte afhængigt af etage og placering
- Pris i forhold til alternative løsninger
- Om ordningen alene omfatter udvendig vinduespolering

Efter drøftelse blev forslaget sat til afstemning og vedtaget 12 stemmer for og 1 blank, hvorefter vinduespolering fremover gennemføres som en fast ordning med:

- 4 årlige udvendige vinduespoleringer af lejligheder
- 1 årlige vinduespoleringer i opgange

Orienteringspunkter:

Orientering 1: Udskiftning af vand- og varmemålere

Det blev orienteret, at udskiftning til fjernafmålte vand- og varmemålere gennemføres i sommeren 2026 (slut juni) som led i opfyldelse af lovkrav.

Bestyrelsen oplyste, at der vil blive udsendt nærmere varsling om adgang til lejlighederne. Der blev stillet spørgsmål til håndtering af manglende adgang til lejligheder. Hvis man ikke selv er hjemme på dagen, skal nøgle afleveres til jeres opgangsansvarlig.

Bestyrelsen oplyste, at manglende adgang kan medføre ekstraudgifter for den enkelte ejer.

Orientering 2: Reparation af port.

Bestyrelsen orienterede om, at portens motor og styring udskiftes, idet den nuværende løsning er underdimensioneret. Arbejdet forventes udført i uge 21. Der er budgetteret med denne udgift i budget 2026.

Der blev spurgt ind til:

- Mulighed for fjernbetjening eller mobil adgang
- Fremtidig drift og service

Bestyrelsen oplyste, at eventuelle tilvalg vil blive undersøgt efter installation

Ad 7. Valg af fem medlemmer til bestyrelsen

Bestyrelsen skulle ifølge vedtægten § 12 bestå af 5 bestyrelsesmedlemmer valgt for et år samt suppleant valgt for et år.

Følgende modtog genvalg: Henrik Boye Jørgensen; Jesper Terkildsen; Cecilie Overgaard Jensen og Neda Al-Seadi.

Sebastian Kramer Knappmann opstillede til bestyrelsen.

Alle blev valgt ved fredsvalg.

Penneo dokumentnøgle: OL1F3-XO3N5-U6HN5-KCKHW-GPMAJ-SKNEI

Bestyrelsesformand Jesper Terkildsen	Mønsgade 8A, st. tv	(på valg i 2027)
Bestyrelsesmedlem Henrik Boye Jørgensen	Mønsgade 8C, 2.	(på valg i 2027)
Bestyrelsesmedlem Cecilie Overgaard Jensen	Mønsgade 8C, st.	(på valg i 2027)
Bestyrelsesmedlem Neda Al-Seadi	Mønsgade 8B, 1.tv	(på valg i 2027)
Bestyrelsesmedlem Sebastian Kramer Knappmann	Mønsgade 8A, 1. lejl. 2	(på valg i 2027)

1. Helle Korsgaard Mønsgade 8B, st. th (på valg i 2027)

Jørgen Dalsgaard genvalgtes som foreningens interne revisor.

- **Kælderrum og fugtproblemer:** Der blev spurgt ind til tidligere vandskader og fugt i kælderrum, herunder i opgang A. Bestyrelsen præciserede, at vedligeholdelse inde i de enkelte kælderrum påhviler den enkelte ejer, mens fælles installationer og konstruktioner håndteres af foreningen.
- **Skiltning ved ventiler til vand og varme:** Der blev foreslået at lave skilte, så man kan se hvad der skal lukkes af ventiler, fx ved akutte vandskader.
- **Nøgler og kontaktoplysninger:** Der blev drøftet behovet for bedre mulighed for hurtig kontakt til beboere i akutte situationer (fx vandskader). Det blev præciseret, at bestyrelsen ikke kan føre en officiel kontaktliste over lejere af hensyn til databeskyttelse, men at ejere opfordres til frivilligt at videregive relevante kontaktoplysninger direkte til bestyrelsen.
- **Vinduer og døre:** Enkelte deltagere spurgte ind til ansvar for vedligeholdelse af vinduer og døre, herunder gummilister og lukketryk. Det blev oplyst, at dette som udgangspunkt følger vedtægternes ansvarsfordeling.
- **Parkeringslaug:** Det blev nævnt, at der var en parkeringsplads til salg i parkeringslauget. Ved interesse skal man kontakte bestyrelsen.

Side 5 af 8

**Dette dokument er underskrevet digitalt af bestyrelsen og dirigenten ved brug af MitID.
Underskrifter fremgår af dokumentets sidste side.**

Formandsberetning for året 2025/26 — Ejerforeningen Møllebakken/Mønsgade 8 8000 Århus C
Velkommen.

Bestyrelsen har afholdt møder cirka hver 6.–8. uge og arbejdet med bygningens vedligeholdelse og øvrige fællesinteresser efter bedste evne.

Bestyrelsen har løbende håndteret forefaldende opgaver, kommunikation med beboere og eksterne rådgivere samt koordineret viceværtsfunktionen.

Renholdelse og fællesopgaver

På sidste års generalforsamling blev det vedtaget at opsiges viceværtsordningen, da den var dyr og ikke gav value for money. Flere opgaver er efterfølgende lagt ud til fælles afholdelse:

- Trappevask foregår efter opslag i hver opgang; beboere vasker med eget udstyr. Vi opfordrer kraftigt til, at alle overholder deres forpligtelse, så opgangene fremstår pæne.
- Græsslåning: Plæneklipper stilles til rådighed — vi opfordrer beboere til at slå græsset efter den plan der er hængt op i opgangene. Mulighed for gratis motion 😊
- Vintervedligeholdelse: Vinteren har været udfordrende med sne og is. Bestyrelsen har sørget for salt og sneskovl, og vi har opfordret til at beboere frivilligt hjælper med at strø/skovle, så adgangsveje holdes sikre. Der mangler desværre stadig flere frivillige; vi gentager opfordringen om at melde sig.
- Arbejdsdage er afholdt af 2 gange. I august forsøgte vi os med at opgaver kunne udføres senere til given opgave, hvis man var forhindret på arbejdsdage. Det er konverteret tilbage til at det koster 500 kr. hvis man ikke møder op på arbejdsdagen. Det andet gav en masse koordination og unødigt arbejde til bestyrelse. Så mød op eller betal.

Akuthjælp skadeshjælp

CEJ tilbyder via ordning hjælp i hastesager. Et opslået på foreningens Facebook-side — ringes til ved behov for øjeblikkelig assistance ved skader.

Vedr. vinduespolering har firmaet Spejlblank varetaget denne opgave siden 01092025. vinduer i opgang vaskes 2x årligt, som forsøg har vi haft dem til at vaske vinduerne i bygningen generelt 1x i kvartalet, de kan ikke håndtere 3. sals lejligheder mod nord, eller vinduer ved altaner. Det er stillet som forslag i dag, at ordningen evt. fortsætter.

Restance

Lejlighed Mønsgade 8A (stue, th.)

En beboer i 8A har ikke betalt til foreningen og har misligholdt sine forpligtelser. På generalforsamlingen sidste år blev der pålagt en bod på 10.000 kr.; denne er ikke indbetalt. Sagen er ført for fogedretten, som den 7. august gav foreningen adgang til at foretage udlæg i lejligheden. Der er imidlertid mange øvrige udlæg i samme lejlighed, 6 mill plus, samlet set betydeligt større end vores krav, hvorfor det er usikkert hvad vi får ud af en tvangsauktion.

Status og juridiske overvejelser

- Vi har tinglyst et krav/sikkerhed på ca. 41.000 kr.

- Advokat Rødsten (tilknyttet CEJ) har rådgivet om mulighed for tvangsauktion. En sådan procedure vil medføre omkostninger — anslået i størrelsesordenen 60.000 kr. — og kan ikke garantere fuld inddrivelse.
- Bestyrelsen har drøftet sagen grundigt og vurderer, at vi bør tage stilling til at gå videre med tvangsauktion som mulighed, selvom resultatet er usikkert.

Bestyrelsen indstiller, at generalforsamlingen træffer beslutning om at bemyndige bestyrelsen til at igangsætte tvangsauktion (eller anden retslig inkassoprocedure), herunder at dække nødvendige advokat- og rets omkostninger inden for et fastsatte beløb, som generalforsamlingen beslutter.

Vedligeholdelsesplan

Vedrørende den generelle vedligeholdelse af ejendommen har bestyrelsen haft en rådgivende ingeniør til at gennemgå den vedligeholdelsesrapport, der blev udarbejdet i 2020, samt foretage en ny vurdering af ejendommens tilstand i efteråret. Besigtigelsen fandt sted i november, hvor der blandt andet blev anvendt drone til at identificere fejl og mangler på bygningen.

Det står klart, at der er tale om en omfattende og omkostningstung opgave at få udbedret de nødvendige forhold. Mange af arbejderne kræver opsætning af stillads, og alene denne post beløber sig til cirka 300.000 kr. Det betyder, at det vil være mest hensigtsmæssigt at samle så mange af de relevante arbejder som muligt i samme periode, hvor stilladset er opstillet.

Den nødvendige økonomi er dog ikke til stede på nuværende tidspunkt. De samlede udgifter til at gennemføre alle opgaver i vedligeholdelsesplanen er estimeret til ca. 1,6 mio. kr., og med den nuværende opsparing – herunder de ekstra 200.000 kr. årligt, som blev vedtaget sidste år – må det forventes, at der går mindst fem år, før midlerne er til rådighed. Bestyrelsen fremlægger derfor forslag til, hvordan vedligeholdelsen kan prioriteres fremadrettet, hvilket behandles som et særskilt punkt på dagsordenen.

Vi har desuden fået vurderet ejendommens ventilationssystem, som fungerer utilfredsstillende. Der er estimeret udgifter på ca. 30.000 kr. til forbedringer, også dette arbejde er planlagt til vedligeholdelsesfase 2.

Et andet vigtigt forhold er nye lovkrav om fjernaflæselige varmemålere pr. 1. januar 2027. Flere af de nuværende målere fungerer allerede ikke, og varmeregnskabet har derfor i de senere år været baseret på fordelingsnøgler frem for faktisk forbrug. Bestyrelsen har besluttet at igangsætte udskiftningen allerede nu.

Efter at have undersøgt markedet har vi valgt at skifte leverandør fra Techem til Ista med virkning fra 1. juli. I den forbindelse vil alle lejligheder få installeret nye målere omkring denne dato. Det er nødvendigt, at der gives adgang til lejlighederne i forbindelse med installationen. Hvis man ikke selv kan være til stede, skal man aflevere nøgle til den ansvarlige i sin opgang:

- Opgang A: Jesper
- Opgang B: Neda
- Opgang C: Cecilie

Der vil blive udsendt nærmere information om dette.

Af gennemførte vedligeholdelsesopgaver i årets løb kan nævnes:

- Udbedring af fugt og skimmelsvamp i opgang C
- Delvis udbedring af fugtskade i kælderen i opgang A efter vandskade

- Løbende arbejde med ejendommens port, som fortsat giver udfordringer

Vedrørende porten er der nu indgået aftale med et nyt firma, som vil installere et nyt styringssystem. Den nuværende motor vurderes at være for svag til den tunge port. Vi håber, at denne løsning endelig vil skabe en stabil og varig forbedring. Installation planlagt til uge 21. Der vil muligvis også blive tilbudt fjernbetjening som tilvalg – nærmere information følger.

Der har desuden været et tilfælde af hærværk på porten i foråret. De ansvarlige meldte sig selv og dækkede udgifterne til reparation, hvilket naturligvis er positivt. Bestyrelsen har desuden behandlet en forespørgsel om at give DAO adgang til opgangene med henblik på levering af pakker ved døren. Dette er blevet afvist, og pakker må fortsat afhentes via de eksisterende udleveringssteder.

Endelig skal det nævnes, at arbejdet med opdatering af ejerforeningens vedtægter er blevet udskudt endnu et år. Dette skyldes blandt andet de omkostninger, der er forbundet med juridisk bistand og tinglysning. Bestyrelsen vurderer, at ejendommens fysiske vedligeholdelse aktuelt bør prioriteres højere. Arbejdet med vedtægterne vil dog blive genoptaget på et senere tidspunkt.

Tak for ordet, og vi ser frem til en god generalforsamling med konstruktive drøftelser og beslutninger.

Tak til bestyrelsen for samarbejdet, jeg takker af for nu og står til side for nye kræfter, og tak for ordet.

Dato: 04/30/2026 Underskrift: Anette Frandsen

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.”

Maria Kubert Porter

CEJ AARHUS A/S CVR: 34206465

Dirigent

Serienummer: a19f3bfa-9266-4a9c-a242-c862cc1e2d8c

IP: 170.118.xxx.xxx

2026-05-27 07:46:31 UTC



Cecilie Overgaard Jensen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 3da0b3df-0a5b-48ee-95ad-5b2723e091cd

IP: 37.96.xxx.xxx

2026-05-27 09:33:13 UTC



Jesper Terkildsen

Bestyrelsesformand

Serienummer: f2de56b8-67be-4179-9208-d12660c839ce

IP: 89.249.xxx.xxx

2026-05-29 09:35:53 UTC



Sebastian Kramer Knappmann

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: e7a0232e-0c57-4585-ac30-3ee4227f8d34

IP: 77.241.xxx.xxx

2026-05-29 11:02:41 UTC



Henrik Boye Jørgensen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: d7736344-0cbc-4dd8-9c42-d183ddbc6b75

IP: 194.28.xxx.xxx

2026-05-29 12:42:27 UTC



Catrineda Al Seadi Clément

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: f03b8a95-c4df-40a9-bffc-4e3c07c470bf

IP: 87.61.xxx.xxx

2026-05-29 16:55:12 UTC



Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. De underskrevne data er valideret vha. den matematiske hashværdi af det originale dokument. Alle kryptografiske beviser er indlejret i denne PDF for validering i fremtiden.

Dette dokument er forseglet med et kvalificeret elektronisk segl. For mere information om Penneos kvalificerede tillidstjenester, se <https://eutl.penneo.com>.

Sådan kan du verificere, at dokumentet er originalt

Når du åbner dokumentet i Adobe Reader, kan du se, at det er certificeret af **Penneo A/S**. Dette beviser, at indholdet af dokumentet er uændret siden underskriftstidspunktet. Bevis for de individuelle underskrivers digitale underskrifter er vedhæftet dokumentet.

Du kan verificere de kryptografiske beviser vha. Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringstjenester for digitale underskrifter.