



E/F Møllebakken
CVR-nr. 30879856
Referat af ordinær generalforsamling 2025

Onsdag den 14. maj 2025 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. og 2. Valg af dirigent og referent
3. Bestyrelsens beretning for det senest forløbne år
4. Forelæggelse af årsregnskabet for 2024 med påtegning af revisor til godkendelse
5. Forelæggelse af driftsbudget for 2025 til godkendelse
6. Indkomne forslag:

Forslag 1 Bod til ejer af 8A, st.th

Bestyrelsen stiller forslag om at pålægge Vinh Tan Nguyen, som er ejer af Møns-gade 8A, st. th, 8000 Aarhus C, bod iht. ejerlejlighedslovens § 9 og normalvedtæg-tens § 22.

Baggrunden for forslag: Betalingsmisligholdelse

Foreslået bod: 10.000 kr.

Bilag 1 var fremsendt med indkaldelsen.

Forslag 2 Retslige skridt mod Ejer af 8A, st. th./underforslag til forslag 1

Dette forslag skal behandles uanset om forslag 1 ikke vedtages.

Bestyrelsen stiller forslag om at der gives bemyndigelse til at tage retslige skridt, herunder at indgå forlig, med henblik på at forfølge ethvert krav mod ejeren af Møns-gade 8A, st. th.

Dette indebærer en tilladelse til at antage en advokat og afholde omkostningerne hertil.

Forslag 3 Opsigelse af vicevært & vinduespolering

Besparelsesmuligheder i budget. Vi bruger årligt ca. 71.000 kr., på vicevært + ca. 16.000 kr., på snerydning + ca. 3.000 kr., på vinduespolering (kun vinduer i opgan-gene). Det er meget beskedent, hvad vi får for pengene. En af ydelserne hos vice-værten var en vagtordning (såsom for vandskader, el-svigt og lign.), men i vores abonnement med CEJ har vi allerede inkluderet en 24/7 vagtordning gratis. Besty-relsen forslår da, at vi opsiges aftalen med vicevært samt vinduespolering og selv forestår græsslåning og trappevask m.m.– resten håndteres af håndværkere eller af nogle i foreningen der er lidt snild på fingrene.

Forslag 4. Renovering af ejendommen - fase 2.

Vi sparer med nuværende ejer bidrag intet op i vores budget for renoveringen fase 2. Der er mange opgaver, der står for at skal løses - såsom murarbejde, tag konstruktion, ventilation, vinduer mod syd, depotrum, fugtskader i opgang, rådne kviste mm. Bestyrelsen ønsker fase 2 igangsat i 2026 - senest 2027. Renoveringen igangsættes først efter opgaver og budget er godkendt ved enten ekstraordinær GF eller ordinær GF i 2026. Nedenstående omhandler da kun forberedende arbejde med budgettering af fase 2 samt hvorledes finansieringen af fase 2 skal udføres.

Bestyrelsen forslår:

- **Forslag 4.1.** At igangsætte i indeværende år en opdatering af vores tilstandsrapport/vedligeholdelsesplan fra 2020 for at få lavet en ny prioritering af opgaver med budget for fase 2. Omkostning til Rådgiver forventes på ca. 30.000 kr. som tages fra kassebeholdningen. Det er en forventning, at der skal bruges omkring 0,5 mkr., på fase 2.

- **Forslag 4.2.** At finansieringen af fase 2 enten udføres ved at ejerforeningen:

I. Starter en opsparing fra sommer 2025 ved at øge ejer bidraget midlertidigt med 700 kr. pr. måned (middelværdi for alle lejligheder – reel betaling afhænger af fordelingsnøglen iht. vedtægter – store lejligheder betaler mere i bidrag end små lejligheder). Dvs. med 23 lejligheder opspares ca. 200.000 kr/år.(med nuværende kassebeholdning samt evt. besparelse på vicevært m.m. vil opsparingen forventeligt være tilstrækkelig til fase 2 efterår 2026)

II. At renoveringen fase 2 udføres ved engangsbetaling efter den er udført.

III. At renoveringen udskydes.

Forslag 5. Vedtægtsændring, forslaget er stillet af ejer 8B, 1. th.: Tilføjelse af § 25.12 Sanktioner ved overtrædelse af forbuddet mod korttidsudlejning (f. eks. via Airbnb)

1. Såfremt en ejer overtræder ejerforeningens gældende forbud mod udlejning af sin lejlighed til korttidsudlejning (herunder, men ikke begrænset til, via platforme som Airbnb m.fl.), vil ejeren først modtage en skriftlig advarsel fra bestyrelsen

2. Hvis overtrædelsen fortsætter efter udstedelsen af advarslen, pålægges ejeren en månedlig bøde på 5.000 kr. for hver påbegyndt måned, hvor overtrædelsen finder sted

3. Bøden opkræves sammen med de almindelige fællesudgifter eller særskilt efter bestyrelsens vurdering

4. Bestyrelsen kan i særlige tilfælde dispensere fra denne bestemmelse, hvis der foreligger særlige forhold.

Udgift til tinglysning forventes at udgøre 15.000 kr.

7. Valg af 5 medlemmer til bestyrelsen
Helle Korsgaard, Nikolai Holm Pedersen, Henrik Boye Jørgensen, Henrik Søndermark Thomassen og Anette Frandsen var på valg.
8. Valg af suppleant til bestyrelsen

9. Valg af revisor

10. Eventuelt

---o0o---

Formand Helle Korsgaard bød velkommen til generalforsamlingen og til Nanna Hesel Skriver fra CEJ Ejendomsadministration. Derefter gik forsamlingen over til at behandle dagsordenen.

Ad 1 og 2. Valg af dirigent og referent

Bestyrelsen foreslog Nanna Hesel Skriver fra CEJ Ejendomsadministration som dirigent og referent, hvilket generalforsamlingen tilsluttede sig.

Dirigenten takkede for valget og konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indkaldt og beslutningsdygtig, idet 17 ejerlejligheder ud af 23 med et samlet fordelingstal på 778 ud af 1.000 var repræsenteret på generalforsamlingen, heraf 5 ejerlejligheder ved fuldmagt.

Dirigenten konkluderede, at beslutningerne på dagsordenen kunne træffes ved simpelt flertal efter fordelingstal. Dog krævede forslag 1 om bod til ejer, forslag 2 om retlige skridt mod ejer og forslag 5 om ændring af vedtægten kvalificeret flertal. Det betød, at to tredjedele af ejerne/andelshaverne skulle være repræsenteret på generalforsamlingen og at to tredjedele af de repræsenterede skulle stemme for forslaget.

Ad 3. Bestyrelsens beretning for det senest forløbne år

Bestyrelsens beretning:

- Bestyrelsen har i det forløbne år afholdt møder hver 2- 3 måned.
- Følgende er behandlet:
 - **Arbejdsdag.** Vi afholdte en fin dag i foråret 2024, hvor der blev ryddet pænt op i det grønne areal, vasket opgange, fejlet gården med videre.
 - **Renovering fase 1.** Der er blevet udført enkelte reparationer – uden beregning af Sydan - på det ellers nydeligt udførte renovering af facaderne i fase 1. Der er stadig en sag kørende vedr. rep. af nedre del af ende gavl mod parkeringspladsen – det kan blive en større sag da der åbenbart kommer fugt ind som ikke kan relateres dårligt udført arbejde.
 - **Mur mod parkeringsplads.** Muren skallede således der var fare for nedfald på biler. Muren blev repareret og der blev sat tagsten på toppen.
 - **Vandskade i kvist.** I januar fik en beboer en vandskade grundet utæt kvist. Generelt er alle kviste af dårlig forfatning og bør renoveres. Den omtalt utæthed blev fuget nødtørftigt.
 - **Vandskade i lejlighed.** Der har været et par vandskader, hvor en gav vand i depotrum. Det tog alt for lang tid inden det blev repareret med følgeskader i depotrummet og bestyrelsen vil opfordre til at man tjekker jævnligt (se i teknikrummet en

gang i mellem) og reagerer hvis utætheder. Vedtægterne er svage mht. hvem der har ansvar i disse sager og foreningen har bekostet reparationen.

- **Renovering fase 2.** Der er rigtig mange steder der kan kræve en kærlig hånd tag, tagryg, kviste vinduer mod gård, depot rum, m.m. og derfor anbefaler at foreningen snarest igangsætter renovering. Opsparing bliver nødvendig (se forslag)
- **Skyldner.** Vi har en beboer der konsekvent er bagud med betalinger af de faste bidrag. Beboeren skylder pt. ca. 40 kkr. og sagen er for fogedretten af flere omgange. Foreningen har advokat på sagen, som har hjulpet med sagen, men også dette har en omkostning. Vi har muligheden for først at opkræve en bod for at få dækket vores udgifter til advokat m.m. og sidenhen ekskludere vedkommende fra foreningen pga misligholdelse (lejligheden skal da fraflyttes med 3 mdr. varsel). Vi har pant iht. vedtægterne i lejligheden på 40 kkr. Bestyrelsen fortsætter med max pres.
- **Airbnb.** Bestyrelsen har haft to sager med udlejning på Airbnb (og lignende udlejningsplatform). Ovenstående skyldner er den ene. Ejerforeningen accepterer ikke denne form for udlejningen iht. vedtægter og de er blevet skriftligt informeret.
- **Porten.** Porten er vores smertensbarn og meget upålidelig. Vi har haft en reparation af sensor og haft en gæst der lavede hærværk. Vi fandt dog hurtigt den skyldige og denne har betalt for reparationen.
- **Brandsikring.** Som vi talte om ved forrige GF skulle bestyrelsen undersøge om man ved brand kunne komme ud af porten ved strømsvigt. Det kunne dog ikke udføres, men vi kan flygte til naboejendommen ved den lille låge i gården. Det opfordres til, at der ikke deponeres noget i opgange (da det er en brandcelle/flugtvej)
- **Parkering.** En enkelt nabo har spurgt om han måtte parkere sin motorcykel i vores gård. Det sagde vi nej til. Parkeringen er kun til beboere medlem af P-laug.
- **Træfældning.** En par træer er blevet fældet og et par grantræer er blevet studset. Det muliggjorde også at nabobygningen i Salholmegade kunne pudse gavlen mod vores grønne areal.
- **Ventilationen.** Ventilationen i alle blokke er elendig. Foreningen har bekostet en tryk måler der skulle regulere ventilationen efter forbrug uden virkning. Vi forfølger sagen – muligvis er en udskiftning af suger nødvendig og dette vurderes i næste renovering.
- **Vicevært, snerydning & vinduespolering.** Bestyrelsen har gennemgået alle faste udgifter. Og specielt mener vi ikke vi får nok for pengene ydelserne fra Vicevært, snerydning og vinduespolering. Derfor foreslår Bestyrelsen at kontrakterne opsiges og vi finder alternativer (se forslag).
- **Tak** til Helle som fratræder som formand samt Henrik T og Viktor som er fraflyttet og Mie som trækker sig som suppleant. Der skal da friske nye kræfter ind i bestyrelsen.

Efter generalforsamlingen havde haft lejlighed til at stille spørgsmål til bestyrelsen, blev beretningen taget til efterretning.

Ad 4. Forelæggelse af årsregnskabet for 2024 med påtegning af revisor til godkendelse

Dirigenten gennemgik hovedtrækkene i foreningens årsrapport for 2024 med sammenligningstal for 2023.

Resultatopgørelsen for 2024 viste et driftsunderskud på 811 kr., som blev foreslået dækket af egenkapitalen.

Årsrapporten blev enstemmigt godkendt af forsamlingen.

Ad 5. Forelæggelse af driftsbudget for 2025 til godkendelse

Dirigenten forespurgte generalforsamlingen om punktet skulle udskydes, da et af forslagene havde indvirkning på budgettet og ingen havde indsigelser.

Ingen havde indsigelser til de øvrige poster i budgettet, som blev godkendt.

Ad 6. Indkomne forslag:

Forslag 1 Bod til ejer af 8A, st.th

Bestyrelsen stillede forslag om at pålægge Vinh Tan Nguyen, ejer af Mønsgade 8A, st. th, 8000 Aarhus C, bod iht. ejerlejlighedslovens § 9 og normalvedtægtens § 22.

Baggrunden for forslag var: Betalingsmisligholdelse

Foreslået bod: 10.000 kr.

Bilag 1 var fremsendt med indkaldelsen.

Bestyrelsen motiverede forslaget.

Forslaget blev herefter bragt til afstemning.

Forslaget krævede kvalificeret flertal for at blive vedtaget.

Forslaget blev vedtaget med 17 ejerlejligheder med et samlet fordelingstal på 778 der stemte for.

Forslag 2 Retslige skridt mod Ejer af 8A, st. th./underforslag til forslag 1

Dette forslag skulle behandles uanset om forslag 1 ikke vedtages.

Bestyrelsen stillede forslag om at der gives bemyndigelse til at tage retslige skridt, herunder at indgå forlig, med henblik på at forfølge ethvert krav mod ejeren af Mønsgade 8A, st. th.

Dette indebar en tilladelse til at antage en advokat og afholde omkostningerne hertil.

Bestyrelsen motiverede forslaget.

Forslaget blev herefter bragt til afstemning.

Forslaget krævede simpelt flertal for at blive vedtaget.

Forslaget blev vedtaget med 17 ejerlejligheder med et samlet fordelingstal på 778 der stemte for.

Forslag 3 Opsigelse af vicevært & vinduespolering

Besparelsmuligheder i budget. Vi brugte årligt ca. 71.000 kr., på vicevært + ca. 16.000 kr., på snerydning + ca. 3.000 kr., på vinduespolering (kun vinduer i opgangene). Det var meget beskedent, hvad vi fik for pengene. En af ydelserne hos viceværten var en vagtordning (såsom for vandskader, el-svigt og lign.), men i vores abonnement med CEJ havde vi allerede inkluderet en 24/7 vagtordning gratis. Bestyrelsen foreslog da, at vi opsagde aftalen med vicevært samt vinduespolering og selv forestod græsslåning og trappevask m.m.– resten håndterede håndværkere eller af nogle i foreningen der var lidt snild på fingrene.

Dirigenten præciserede at der udelukkende stemmes om opsigelse af aftalerne og ikke om hvem der overtager opgaverne fra viceværten eller vinduespolering.

Bestyrelsen motiverede forslaget.

Forslaget blev herefter bragt til afstemning.

Forslaget blev vedtaget med 17 ejerlejligheder med et samlet fordelingstal på 778 der stemte for.

Forslag 4. Renovering af ejendommen - fase 2.

Vi sparede med nuværende ejerbidrag intet op i vores budget for renoveringen fase 2. Der er mange opgaver, der står for at skal løses - såsom murerarbejde, tag konstruktion, ventilation, vinduer mod syd, depotrum, fugtskader i opgang, rådne kviste mm. Bestyrelsen ønsker fase 2 igangsat i 2026 - senest 2027. Renoveringen igangsættes først efter opgaver og budget er godkendt ved enten ekstraordinær GF eller ordinær GF i 2026. Nedenstående omhandler da kun forberedende arbejde med budgettering af fase 2 samt hvorledes finansieringen af fase 2 skal udføres.

Bestyrelsen forslår:

- Forslag 4.1. At igangsætte i indeværende år en opdatering af vores tilstandsrapport/vedligeholdelsesplan fra 2020 for at få lavet en ny prioritering af opgaver med budget for fase 2. Omkostning til Rådgiver forventes på ca. 30.000 kr. som tages fra kassebeholdningen. Det er en forventning, at der skal bruges omkring 0,5 mkr., på fase 2.

Bestyrelsen motiverede forslaget.

Forslaget blev herefter bragt til afstemning.

Forslaget blev vedtaget med 17 ejerlejligheder med et samlet fordelingstal på 778 der stemte for.

- Forslag 4.2. At finansieringen af fase 2 enten udføres ved at ejerforeningen:

I. Starter en opsparing fra sommer 2025 ved at øge ejer bidraget midlertidigt med

700 kr., pr. måned (middelværdi for alle lejligheder – reel betaling afhænger af fordelingsnøglen iht. vedtægter – store lejligheder betaler mere i bidrag end små lejligheder). Dvs. med 23 lejligheder opspares ca. 200.000 kr/år.(med nuværende kassebeholdning samt evt. besparelse på vicevært m.m. vil opsparingen forventeligt være tilstrækkelig til fase 2 efterår 2026)

II. At renoveringen fase 2 udføres ved engangsbetaling efter den er udført.

III. At renoveringen udskydes.

Bestyrelsen anbefaler løsning I.

Bestyrelsen motiverede forslaget.

Forslagene blev herefter bragt til afstemning.

Først blev forslag I bragt til afstemning.

Forslaget nr. I blev vedtaget med 17 ejerlejligheder med et samlet fordelingstal på 778 der stemte for.

Stigningen træder i kraft 1. juli og opkræves efter fordelingstal.

Der var ingen stemmer på forslag II. og III.

Forslag 5. Vedtægtsændring, forslaget er stillet af ejer 8B, 1. th.: Tilføjelse af § 25.12 Sanktioner ved overtrædelse af forbuddet mod korttidsudlejning (f. eks. via Airbnb)

1. Såfremt en ejer overtræder ejerforeningens gældende forbud mod udlejning af sin lejlighed til korttidsudlejning (herunder, men ikke begrænset til, via platforme som Airbnb m.fl.), vil ejeren først modtage en skriftlig advarsel fra bestyrelsen
2. Hvis overtrædelsen fortsætter efter udstedelsen af advarslen, pålægges ejeren en månedlig bøde på 5.000 kr. for hver påbegyndt måned, hvor overtrædelsen finder sted
3. Bøden opkræves sammen med de almindelige fællesudgifter eller særskilt efter bestyrelsens vurdering
4. Bestyrelsen kan i særlige tilfælde dispensere fra denne bestemmelse, hvis der foreligger særlige forhold.

Udgift til tinglysning forventes at udgøre 15.000 kr.

Bestyrelsen motiverede forslaget.

Forslaget blev ikke bragt til afstemning, da der var enighed om at få gennemgået hele vedtægten, fremfor at tilrette et enkelt punkt.

Dirigenten oplyste at CEJ kunne være behjælpelig med opgaven ellers skal der kontaktes en advokat, som kan varetage opgaven.

Ad 7. Valg af 5 medlemmer til bestyrelsen

Helle Korsgaard, Nikolai Holm Pedersen, Henrik Boye Jørgensen, Henrik Søndermark Thomassen og Anette Frandsen var på valg.

Bestyrelsen skulle ifølge vedtægten § 12 bestå 5 bestyrelsesmedlemmer valgt for et år samt 1 suppleant valgt for et år.

Henrik Boye Jørgensen og Anette Frandsen modtog genvalg.

Cecilie Overgaard Jensen, Neda Al-Seadi og Jesper Terkildsen blev valgt til bestyrelsen.

Ad 8. Valg af suppleant til bestyrelsen

Helle Korsgaard blev valgt som suppleant.

Bestyrelsen konstitueret sig efter generalforsamlingen:

Henrik Boye Jørgensen	Mønsgade 8 C, 2. sal	(på valg i 2026)
Anette Frandsen	Mønsgade 8 B, 3. th.	(på valg i 2026)
Cecilie Overgaard Jensen	Mønsgade 8 C, st.	(på valg i 2026)
Jesper Terkildsen	Mønsgade 8 A, st. tv.	(på valg i 2026)
Neda Al-Seadi	Mønsgade 8 B, 1. th.	(på valg i 2026)

Suppleanter

1. Helle Korsgaard	Mønsgade 8 B, st. th.	(på valg i 2026)
--------------------	-----------------------	------------------

Ad 9. Valg af revisor

Jørgen Dalsgaard blev enstemmigt genvalgt.

Ad 10. Eventuelt

Under punktet eventuelt blev følgende drøftet:

- Asta Levinsen oplyste at hun er ved at undersøge muligheden for at isætte et vindue i facaden mod nord, da hun ingen vindue har i køkkenet. Hvis man har samme problem, kan man kontakte Asta Levinsen 8B, tv. Det blev oplyst at ejendommen er bevaringsværdig og der nok skulle søges byggetilladelse samt tilladelse fra generalforsamlingen, da der ændres på facaden.
- Der havde tidligere været vandskade i kælderen ved depotrummet og denne skade var betalt af foreningen. Dog er væggen ikke udbedret og skaller en del og der blev spurgt til om man kunne lave dette på en arbejdsdag. Det blev dog oplyst fra bestyrelsen at denne væg er med i overvejelserne når ejendommen skal renoveres i fase 2.
- Arbejdsdagen søndag den 18. maj aflyses og det blev aftalt at næste arbejdsdag afholdes søndag den 31. august kl. 10 på græsplænen.

- Bestyrelsen blev takket for alt deres arbejde for foreningen.

Da der herefter ikke var yderligere bemærkninger, konstaterede dirigenten, at dagsordenen var udtømt, og takkede for god ro og orden. Generalforsamlingen sluttede kl. 18.45.

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

Anette Frandsen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 3692f121-bcb0-41b4-8537-9e7b7c64615a

IP: 80.167.xxx.xxx

2025-05-22 12:22:32 UTC



Nanna Skriver Hesel

CEJ AARHUS A/S CVR: 34206465

Dirigent

Serienummer: fd99f880-73d5-493c-a4aa-2ff7bd66c5a6

IP: 178.72.xxx.xxx

2025-05-22 12:26:15 UTC



Catrineda Al Seadi

Bestyrelsesmedlem

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

IP: 185.229.xxx.xxx

2025-05-22 14:43:08 UTC



Henrik Boye Jørgensen

Bestyrelsesmedlem

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

IP: 194.28.xxx.xxx

2025-05-23 06:04:43 UTC



Cecilie Overgaard Jensen

Bestyrelsesmedlem

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

IP: 77.241.xxx.xxx

2025-05-26 06:11:28 UTC



Jesper Terkildsen

Bestyrelsesmedlem

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

IP: 104.28.xxx.xxx

2025-05-26 08:22:20 UTC



Dette dokument er underskrevet digitalt via [Penneo.com](https://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.