



Referat af ordinær generalforsamling 2020

Torsdag den 20. august 2020 kl. 19.00 afholdte Andelsboligforeningen Moldaugade 5-11 ordinær generalforsamling med følgende dagsorden:

Dagsorden:

- 0) Orientering om tagprojekt v/Bang og Beenfeldt
- 1) Valg af dirigent og referent
- 2) Bestyrelsens beretning
- 3) Forelæggelse af regnskab og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsrapport og værdifastsættelsen, herunder fastfrysning af valuarvurdering fra 10. januar 2020
- 4) Forelæggelse af driftsbudget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften
- 5) Forslag
 - a. Orientering om altanproject v/Cecilie Christensen, herunder om vi skal arbejde videre med projektet.
- 6) Valg til bestyrelse og suppleanter
 - a. Valg af formand
 - b. Valg til øvrige bestyrelse
- 7) Valg af administrator
- 8) Valg af revisor
- 9) Eventuelt

Dato for indkaldelse: 05.07.2020

Lovlig indvarsling: JA

Antal andele i foreningen: 40

Antal andele repræsenteret ved fremmødte: 21

Antal andele repræsenteret ved fuldmagt: 6

Beslutningsdygtighedskrav opfyldt: JA

Krav til fremmøde ved kvalificeret flertalskrav opfyldt: JA

Punkt 0)

Bang & Beenfeldt gav statusopdatering på tagprojektet.

Der er skrevet kontrakt med Lundbæk og Hansen. Projektet venter på byggetilladelse fra Københavns Kommune. Projektet kan godt forløbe i vinterhalvåret, hvis byggetilladelsen skulle trække yderligere ud.

Spørgsmål til punkt 0)

Hvor meget generer stilladset?

Der kan forekomme støj ved opsætning samt nedtagning af stillads. Stilladset kan blokere for en del sollys for beboere boende på øverste etage. Ruderne tildækkes ikke. Entreprenøren er opmærksom på aspest i taget og tager foranstaltninger for at sikre dette ikke rammer altanerne. Altaner samt facader i skal være ryddede.

Skal vi være bekymrede for vores biler?

Stilladset afskærmes for at undgå at løse genstande falder ned.



Punkt 1)

Rasmus Nielsen blev valgt som dirigent.
Michelle Møller blev valgt som referent.

Punkt 2)

Kathrine Alkjær bød velkommen og aflagde bestyrelsens beretningen.

Vaskeriet: En ny tørretumbler er blevet installeret. Der opfordres til ikke at overfylde tørretumbleren, samt at rense filteret og generelt holde vaskeriet rent og pænt.

Hjemmeside: Bestyrelsen opfordrer andelshavere til at holde sig opdaterede på hjemmesiden.

Nye andelshavere: Der er siden sidste generalforsamling kommet 5 nye andelshavere til foreningen. Bestyrelsen byder alle velkomne.

Dødsfald: Eyvind Lehmann – mangeårigt bestyrelsesmedlem - er desværre afgået ved døden. Ære være hans minde

Gårdlauget: Efter en periode uden vedligeholdelse af gården er dette fra andet halvår af 2019 genoptaget.

Beretningens økonomiske afsnit blev gennemgået under efterfølgende punkter.

Beretningen ligger tilgængelig på www.moldaugade.dk

Punkt 3)

Carsten Dannegaard forelagde årsrapporten.

Resultatopgørelsen i årsrapporten udviser et overskud på 308.426 kr. Medtager man udgifter til afdrag på prioritetsgæld er der et underskud på 120 kr. Resultatet er dog bedre end budgetteret, hvor vi skønnede et underskud på 12.000 kr.

Valuarvurderingen pr. 31.12.2019 er opskrevet til 42.650.000 kr., hvilket er en stigning på 3,25 mio. kr. Den gældende valuarvurdering er fastfrosset for at undgå en eventuel negativ påvirkning af ændringer i boligreguleringslovens §5, stk. 2 (Blackstone-indgrebet).

Her skal vi have indføjet en revisorerklæring, når jeg får den fra revisor.

Bestyrelsen indstiller, at værdisætningen fordeles i forholdet 50:50, således at vi hensætter 1.625.000 kr. til fremtidige vedligeholdelser og 1.625.000 kr. til forbedring af andelsværdien.

Med denne hensættelse sikrer vi, at tagrenoveringen kan udføres uden påvirkning af andelsværdien, idet der så samlet er hensat 5.304.662 kr.

Andelsværdien bliver så 813.177 kr. mod 764.507 kr. i 2018, dvs. en stigning på 48.670 kr.

Årsrapporten med den foreslåede andelsværdi gældende for perioden indtil næste ordinære generalforsamling, blev godkendt.

Årsrapporten er tilgængelig på www.moldaugade.dk

Punkt 4)

Carsten Dannegaard forelagde driftsbudgettet.

Budget 2020 budgetterer med indtægter på godt 1,2 mio. kr. På den ekstraordinære generalforsamling i januar 2020 blev det besluttet at hæve boligafgiften til 2.400 kr. pr. 1 maj 2020.



På udgiftssiden er der kun medtaget udgifter til en normal drift af ejendommen, bortset fra tagrenoveringen på 5,3 mio. kr. En yderligere besigtigelse af tagrummet har skønnet en prisstigning på 200-300.000 kr.

Driftsbudgettet blev godkendt.

Driftsbudgettet er tilgængeligt på www.moldaugade.dk

Punkt 5)

5a) Orientering om altanproject v/Cecilie Christensen.

Balco Altaner undersøgte i starten af 2019 en lejlighed på hhv. 1. og 3. sal. Nye altaner ville øge størrelsen fra 1,9 m² til 3,9 m². Altanens størrelse øges både i bredden og længden. Balco Altaner gav på daværende tidspunkt et tilbud på projektet, dog skal et nyt tilbud indhentes, da prisen ikke længere er gældende. Hvis projektet vedtages, investeres ca. 87.500 kr. for at indhente byggetilladelse. Opnås byggetilladelsen ikke, tabes denne investering.

Spørgsmål til punkt 5):

Kan nye altaner øge andelsværdien?

Måske, med tiden. I de første år vil en ny altan højst sandsynligt forringe andelsværdien, da der på nuværende tidspunkt ikke er hensat penge til projektet.

Hvad vil nye altaner betyde for stueetagen?

Alle lejligheder i stueetagen skal have den samme løsning for at opnå et symmetrisk resultat. Dette betyder enten altaner, franske altaner eller dør med nedgang. Man kan ikke på nuværende tidspunkt sige, hvilken løsning der er bedst mulig.

Kan man takke nej til en ny altan?

Hvis projektet vedtages, gælder den nye løsning for alle. Dog med undtagelse af stueetagen, da mulighederne her kan være anderledes. Der vil være mulighed for differentieret husleje.

Ved afstemning blev det besluttet at undersøge projektet nærmere. Der blev desuden nedsat en altangruppe bestående af Cecilie Christensen (7, 1. th.), Karina Ibsen (7, 1. tv.), Mie Jensen (11, st. th.), Jon Bjerke (11, 1. tv.), Annemette M. Olesen (7, 3. th.) (suppleant), Martin Toft (7, 4. th.) (suppleant).

Punkt 6)

Punkt 6a) Michelle Møller blev valgt som formand.

Punkt 6b) Jon Bjerke (11, 1. tv.) og Jonatan Pedersen (9, st. tv.) blev valgt til bestyrelsen

Bestyrelsen har herefter følgende sammensætning:

Formand:	Michelle Møller (5, 3. tv.) - nyvalgt
Kasser:	Carsten Dannegaard (11, 3. tv.)
Bestyrelsesmedlem:	Flemming Rasmussen (11, 2. tv.)
Bestyrelsesmedlem:	Rasmus Schøning Nielsen (7, 2. th.)
Bestyrelsesmedlem:	Jon Bjerke (11, 1. tv.) - nyvalgt
Bestyrelsesmedlem:	Jonatan Pedersen (9, st. tv.) - nyvalgt



Punkt 7)

Det blev enstemmigt besluttet, at foreningen fortsat skal være selvadministrerende

Punkt 8)

Revisionsfirmaet GLB Revision blev genvalgt

Punkt 9)

Facaderenovering: En andelshaver har problemer med borehvepse, der kommer ind gennem facaden. Andelshaveren forespurgte om vi også skulle foretage en facaderenovering, som en af de andre andelsforeninger på nuværende tidspunkt undergår. Det blev besluttet, at problemet undersøges, når stilladset til tagrenoveringen er sat op.

Problem med opvarmning af stueradiator: en andelshaver har bemærket, at dennes radiator i stuen ikke bliver ordentligt varm og efterspørger pris på årlig VVS'er mod skift af radiator.

Snavs på vægge: væggene i opgangene er generelt snavsede og disse tages ikke af rengøringen. En andelshaver foreslog en arbejdsweekend, hvor væggene kunne rengøres.

Desuden opfordrer bestyrelsen til, at ting ikke bør opbevares i opgangen. Dette gælder både sko, skrald og lignende.

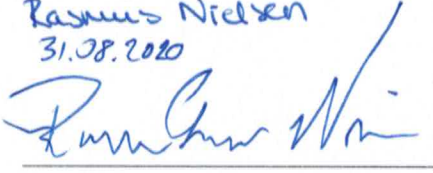
Vaskemaskine: En beboer i opgang 5 har bemærket lyden af en vaskemaskine. Bestyrelsen understreger, at vaskemaskiner installeret i egne andelslejligheder ikke er tilladt jævnfør foreningens husorden.

Mødet sluttede 21.20.



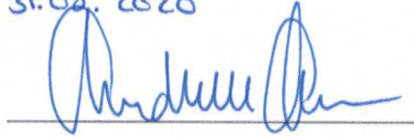
Som dirigent:

Rasmus Nielsen
31.08.2020



Som referent:

Michelle Møller
31.08.2020



Som bestyrelse:

Kathrine Alkjær

31/8-2020



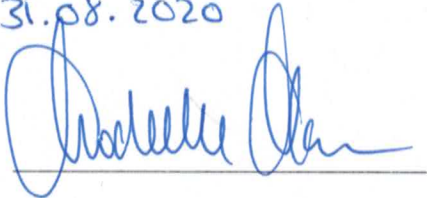
Flemming Rasmussen

31/8



Michelle Møller

31.08.2020



Rasmus Nielsen

31.08.2020

