



## Referat af ekstraordinær generalforsamling 2020

Tirsdag den 14. januar 2020 kl. 19.00 afholdte Andelsboligforeningen Moldaugade 5-11 ekstraordinær generalforsamling med følgende dagsorden:

### Dagsorden:

1. Valg af dirigent og referent
2. Renovering af tag
  - Orientering om tagprojektet ved bl.a. Bang & Beenfeldt
  - Bemyndigelse til bestyrelsen til at optage et 30-årigt fastforrentet realkreditlån på 5 mio. kr.
  - Forhøjelse af boligafgift pr. 1. maj 2020 til 2.400 kr.
3. Orientering fra altangruppen.
  - Status på altanprojektet
  - Skal vi arbejde videre med projektet?
4. Eventuelt.

Dato for indkaldelse: 20. december 2019

Lovlig indvarsling: JA

Antal andele i foreningen: 40

Antal andele repræsenteret ved fremmøde: 20

Antal andele repræsenteret ved fuldmagt: 4

Beslutningsdygtighedskrav opfyldt: JA

Krav til fremmøde ved kvalificeret flertalskrav opfyldt: JA

Formanden, Kathrine Alkjær, bød velkommen og gav ordet til dirigenten.

### Punkt 1)

Rasmus Schøning blev valgt som dirigent.

Kathrine Alkjær blev valgt som referent.

Dirigenten meddelte, at punkt 3 måske måtte udgå, fordi talskvinden fra altangruppen måske blev forhindret pga. arbejde. Punktet ville i givet fald komme op på den ordinære generalforsamling i 2020.

### Punkt 2)

Indledningsvis sagde Carsten Dannegaard, at skønt renovering af tag er nævnt på flere tidligere generalforsamlinger, så var det faktisk forslaget om nye, større altaner mod gårdsiden på sidste ordinære generalforsamling, der fik bestyrelsen til at undersøge, hvad et nyt tag faktisk ville koste, så man kunne få et samlet økonomisk overblik over, hvad et nyt tag og/eller nye altaner ville have af økonomiske konsekvenser bl.a. for boligafgiften.

Det økonomiske overslag for et nyt tag lød på 4,9 mio. kr., og en efterfølgende fysisk besigtigelse af taget bekræftede, at taget trænger til at blive udskiftet.

Derefter fik repræsentanten fra foreningens tekniske rådgiver, Bang & Beenfeldt (B&B), ordet. Han refererede til det udarbejdede notat, som bekræfter, at taget bør udskiftes.



B&B anbefaler et Steni-tag magen til det, som A/B Rødegård har fået lagt i 2018/2019, idet bl.a. hældningen på vores tag ikke egner sig til et tegltag som A/B Wittenberggård. Alternativerne er et eternittag som nu eller et paptag – sidstnævnte vil være billigere men vil også have kortere holdbarhed.

Dermed får karreen også et mere ensartet udseende.

Hele projektet forventes at tage 10-11 måneder. Der skal udarbejdes udbudsmateriale, materialet skal derefter i udbud og den endelige entreprenør skal udnævnes. Selve arbejdet forventes at kunne påbegyndes i august/september med afslutning i december.

Der skal opstilles stillads både til gade- og gårdsiden, således at arbejdet udføres under tag, ligesom ved Rødegård. Af arbejdsmiljømæssige årsager vil stilladset sandsynligvis blive forsynet med et nylonnet.

Såvel rådgiver, entreprenør som forening er ansvarlig for at forsikre sig mod skader under projektet.

Efterfølgende var der mulighed for at stille spørgsmål til B&B og bestyrelsen.

Spørgsmål: Hvorfor skifte tag i år og ikke senere?

Svar fra B&B: Taget er i ret dårlig stand, og det vil være risikofyldt at vente. Hvis der fx kommer vand ind pga. utætheder i taget og dette forplanter sig i træværk og murværk, kan det bl.a. føre til svampeskader, som i sidste ende kan blive en omkostningsfuld affære.

Spørgsmål: Hvad hvis der sker vandskader, mens arbejdet står på. Er der en forsikring?

Svar: Ja, foreningen tegner en såkaldt All risk-forsikring (lovkrav).

Spørgsmål: Kan man tænke sig, at man i forbindelse med udskiftningen af taget, kan udnytte loftet til beboelse?

Svar: Der er meget lidt plads på loftet, så beboelse er ikke realistisk. Desuden er adgangsvejene ikke særlig gode.

Spørgsmål: Ville det ikke være smart, hvis vi havde fx kr. 500.000 kr., som en buffer til brug for eventuelle uforudsete udgifter til vedligeholdelse?

Svar: I tilbuddet indgår 10 % til uforudsete udgifter. Fx hvis man under udskiftningen støder på slitage i murværket, er der økonomi til at udbedre det.

Spørgsmål: Hvor mange dage om ugen og hvad tid udføres arbejdet? Og larmer det?

Svar: Arbejdet udføres ud fra Københavns Kommunes anvisninger. Arbejdet vil foregå hverdage i tidsrummet kl. 07.00-17:00. Lørdage kan tages i brug, hvis det er nødvendigt. Støj må forventes.

Spørgsmål: Kan man få håndværkerne til at vente med at gå i gang til kl. 8:00?

Svar: Vi kan i princippet opstille så mange krav vi ønsker, men der er nok ikke mange, der vil acceptere at skulle vente til kl. 8:00. Der henstilles dog altid til at undgå brug af de tunge maskiner/værktøjer til 7:15-7:30-tiden.

Spørgsmål: Er det nogensinde blevet undersøgt, hvad rystelserne fra metroen gør ved vores bygning?

Svar: Nej, det er ikke blevet undersøgt.



Derefter gennemgik CD de økonomiske konsekvenser, som en renovering af taget vil medføre:

1. Der skal optages et 30-årigt fastforrentet realkreditlån på 5 mio. kr. (beregnet til 1 procent og ikke et konkret lånetilbud) i tillæg til foreningens to nuværende lån, som har en løbetid på hhv. 10 og 17 år.
2. Den stigende ydelse medfører en stigning i den månedlige boligafgift fra de nuværende 2.100 kr. til i første omgang 2.400 kr.  
De 2.400 kr. er imidlertid ikke tilstrækkelig i det lange løb, idet det vil give et årligt budgetunderskud på ca. 150.000 kr., hvis man fremskriver det forventede budget for 2020. Dette vil likviditetsmæssigt betyde, at vi i 2023 vil løbe tør for penge.  
Boligafgiften bør faktisk være 2.750 kr. for at budgettet balancerer.
3. Det nye lån vil ikke påvirke andelsværdien. Vores nuværende hensættelse på ca. 3,7 mio. kr. foreslås forhøjet med 1,6 mio. ved hjælp af værdistigningen i 2019 (vedtages formelt på den ordinære generalforsamling i 2020). Dermed er der samlet hensat et beløb, der mindst svarer til det nye lån.  
Renoveringen af taget forventes også at udløse en værdistigning ved årets udgang, så andelskronen kan forbedres yderligere.

CD oplyste at udgifterne til nye altaner formodentlig ville kræve en samlet boligafgift på 3.050 kr.

CD opfordrede til, at andelshaverne medtog en yderligere boligafgiftsstigning i 2021 til 2.750 kr., når man tog stilling forslaget om tagrenovering.

Inden afstemningen præciserede dirigenten konditionerne for afstemningen:

1. Bestyrelsen bemyndiges til at optage et 30-årigt fastforrentet lån
2. Boligafgiften stiger 1. maj 2020 fra 2.100 kr. til 2.400 kr. og 1. maj 2021 stiger boligafgiften til 2.750 kr.

Forslaget blev enstemmigt vedtaget.

### Punkt 3)

Udgik

### Punkt 4)

Ingen bemærkninger under Eventuelt

Mødet sluttede 19.50.

A/B MOLDAUGADE 5-11



Moldaugade 11, 3. tv.  
2300 København S.

Som dirigent:

*Rasmus Jørgensen*

Som referent:

*Kathrine Aagaard*

Som bestyrelse:

*Anders Olsen*

*Carl Lynggaard*