



Referat af ordinær generalforsamling 2016

Onsdag d.16. marts 2016 kl. 19.00 afholdte Andelsboligforeningen Moldaugade 5-11 ordinær generalforsamling med følgende dagsorden:

1. Valg af dirigent.
2. Bestyrelsens beretning.
3. Forelæggelse af regnskab og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsrapporten og værdifastsættelsen.
4. Forelæggelse af driftsbudget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften (se punkt 5a).
5. Forslag
 - 5a. Udskiftning af vinduer/altandøre i ejendommen, herunder bemyndigelse til at bestyrelsen kan optage kreditforeningslån på maksimum 4. mio. kr.
Er prisoverslag lyder på ca. 3,6 mio. kr.
Bestyrelsen indstiller, at boligafgiften forhøjes med 200 kr. pr. måned gældende fra 1. maj. 2016
Claes Bohn-Willersberg fra det rådgivende ingeniørfirma Bang og Beenfeldt A/S vil redegøre for projektet.
 - 5b. Sammenlægning af lejligheder.
6. Valg af bestyrelse og valg af suppleanter.
7. Valg af administrator.
8. Valg af statsautoriseret eller registreret revisor.
9. Eventuelt.

Formand, Flemming Dan Rasmussen bød forsamlingen velkommen.

Ad.1: Rasmus Schøning Nielsen blev valgt som dirigent.

Dirigenten konstaterede at generalforsamlingen var lovligt indvarslet, og der var ingen indvendinger mod generalforsamlingens lovlighed.

Der var i alt 18 andelshavere repræsenteret, heraf 2 ved fuldmagt.

Ad.2. Flemming gennemgik bestyrelsens beretning, som var blevet delt rundt til alle forud for generalforsamlingen.

Væggelus: Vi har indgået en årsaftale med Rentokil, som kommer ud i opgang 5 og 7 i alt 4 gange og tjekker for væggelus og behandler efter behov. På sidste besøg var der heldigvis kun spor af væggelus i en enkelt lejlighed.



VIGTIGT: Har du mistanke om, at du har væggelus, skal du kontakte bestyrelsen med det samme, så vi kan tage affære.

Næste besøg er mandag d. 18.april. Husk at være hjemme den dag og husk at stille sengen/madrassen på højkant, så teknikeren kan komme til. Alternativ skal du aflevere en nøgle til bestyrelsen.

Ejendomsservicefirma: Da vores vicevært Gunnar efter mange års tjeneste er gået på pension, har vi derfor indgået en aftale med ejendomsservicefirmaet Hafnov til udførelse af trappevask, fejning af kælder og diverse. Opdager du fejl og mangler i fællesarealerne (ikke akutte tilfælde), skal du kontakte en fra bestyrelsen, som tager fat i Hafnov.

Vaskeriet: Inden for kort tid bliver vaskeriet bliver malet og shinet op. Husk at fjerne tøjet fra maskinerne, når vasken er færdig, så den næste kan komme til. Og husk at tage det tørre tøj ned i tørrerummene. Men den nye affugter er tøjet tørt inden for 12 timer.

Lyset i vaskeriet er ikke automatisk, og alle bedes være opmærksomme på at slukke lyset, når de forlader vaskeriet. Vi får snarest sat nogle sensorer op i vaskerummet så lyset bliver automatisk.

Storskrald/skrald: Storskraldsrummet må ikke benyttes til byggeaffald, cykler, sanitet osv. Det skal man selv sørge for at komme af med andet steds. Flasker er ikke skrald, og vi henviser til flaskecontainerne v/supermarkederne rundt omkring. Afhentning af storskrald rekvireres efter behov. Pt. holder viceværten fra Rødegård øje. Det tømmes ca. hver 14. dag. Indbo må ikke stilles ned i kælderen, med mindre man fx er ved at renovere lejlighed. Al indbo der står i kælderen bliver fjernet.

Udlejning af bolig: Det er ikke tilladt (iflg. vedtægterne) at udleje sin lejlighed gennem Airbnb eller lignende steder.

Ad. 3 Kasserer Carsten Dannegaard fremlagde årsrapporten 2015.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold og konkluderer, at årsregnskabet er retvisende. Vi har fået en såkaldt blank påtegning.

Resultatopgørelsen i årsrapporten udviser et overskud på 338.324 kr.

I forbindelse med udgifter til TDC/YouSee blev der knyttet en kommentar fra en andelshaver:

Hvis man ikke ønsker grundpakken (som trækkes via huslejen) kan denne vælges fra. Vil man benytte sig af internetforbindelse via TDC/YouSee er det dog pt. et krav, at man også har en tv-pakke.



Carsten bekræftede, at vi kun betaler til TDC/Yousee pr. lejlighed, der er med i ordningen, og at prisen derfor ikke ændrer sig, hvis flere melder det fra.

Valuarvurderingen pr. 31. december 2015 er opskrevet til 32.500.000. Bestyrelsen indstiller at værdigstigningen på 500.000 kr. fordeles ligeligt, således at vi hensætter 250.000 kr. til fremtidige vedligeholdelser og 250.000 kr. til forbedring af andelsværdien.

Det bringer andelsværdien op på 630.526 kr.

I forbindelse med hensættelseskontoen forklarede Carsten, at denne benyttes til større vedligeholdelsesarbejder og er regnskabsmæssigt med til at sikre, at store arbejder ikke påvirker andelsværdien i negativ retning. Den er dog ikke udtryk for at foreningen har et likvidt indestående på dette beløb. Der er altså tale om en slags buffer til at holde andelsværdien i balance.

Regnskabet og andelsværdien blev godkendt.

Ad.4 Kasserer Carsten Dannegaard fremlagde driftsbudgettet for 2016

Budgettet baserer sig på en stigning af boligafgiften på 200 kr. pr. måneden (dvs. boligafgift på 2.100 kr. md. mod de nuværende 1900 kr. md.) gældende fra 1. maj. 2016 under forudsætning af, at vinduesprojektet (jf. ad. 5a) bliver vedtaget. Vi har ikke haft huslejestigning siden 2012 og med forhøjelsen af udgifterne i forbindelse med udskiftning af vinduerne, kan en mindre huslejestigning godt forsvares.

Vinduesprojektet har en overslagspris på ca. 3,6 mio. kr. og derfor bliver udgifterne i årets budget noget større end tidligere år.

Derudover har vi flere udgifter i forbindelse med servicefirmaet, end vi havde med vores tidligere vicevært.

Budgettet blev godkendt. (efter gennemgang af ad. 5a)

Ad 5. Forslag

Vinduer og altandøre er i sådan en tilstand at løbende vedligeholdelse og reparationer anses for at være spild af penge. Vinduer og altandøre er fra 70'erne, det trækker og de har efterhånden udtjent deres værnepligt.

Bestyrelsen foreslår derfor, at vi får skiftet alle vinduer og altandøre i ejendommen.

Da bestyrelsen ikke er eksperter på området, har vi entreret med det rådgivende ingeniørfirma Bang & Beenfeldt A/S, som har stor erfaring på området. Bang &



Beenfeldt A/S er i øvrigt byggeteknisk rådgiver hos Rødegård og var rådgivere på vinduesprojektet hos Wittenberggård (dem med de nye grå vinduer).

Bestyrelsen havde inviteret Claes Bohn-Willersberg fra Bang & Beenfeldt A/S til generalforsamlingen.

Claes fortalte om processen og tidsforløb, som i grove træk skitseres her:

- kontrakt indgås. Underskrevet den 1. april med rådgiver.
- miljøprøver udtages før påske
- ansøgning udarbejdes. Vinduesdetaljer vælges. Sendes 15. april.
- udbud starter, hvilket tager 6 uger.
- udbud sendes til 3 bydende entreprenører 1. juni.
- 25. juni er der licitation.
- kontrakt udføres i juli med entreprenør.
- entreprenør opstarter og bruger derefter 8-10 uger på at udføre arbejde.
- færdigt den 20. november.

Claes fortalte også om vinduestyperne, som bestyrelsen har valgt efter besøg på Velfac Vinduesudstilling:

- Aluminium udvendig og træ indvendig (hvid)
- lydglas (mindske støjgener fra gården og gaden)
- Altandør: heldørs rude, så der kommer mere lys ind.
- Fast rude, der ikke kan åbnes, ved siden af altandør.
- Køkken: Top-vende-vindue. Det vil sige, ruden kan vendes rundt, så man kan pudse vinduet uden at skulle hænge ud af vinduet.
- Stuelejlighederne: Flere muligheder. Som udgangspunkt havde bestyrelsen tænkt på 1 vindue ville give for bedst lysindfald.

I forbindelse med stuelejlighederne gav det anledning til en snak med de andelshavere fra stuerne, da var til stede på generalforsamlingen. Det er vigtigt at understrege, at bestyrelsen ikke havde besluttet noget endeligt vedrørende stuelejlighederne og er lydhøre over for behov og ønsker.

Stuelejlighederne er mørke, og de har af gode grunde ikke altaner, og derfor skal vi finde den bedst mulige løsning. Der var flere bud på om det skulle være todelte vinduer, med og uden mulighed for kip (som nu).

Stueandelshaverne ville tale sammen og give bestyrelsen næremere besked hurtigst muligt, da projektet har en stram tidsplan, hvis vi skal nå det inden næste vinter.



Bestyrelsen sender snarest noget billedmateriale ud til alle, alternativt får et par udstillingseksemplarer sat op i kælderen.

I kølvandet på vinduesudskiftnings snakken blev der fra en andelshaver forespurgt på nye døre ind til lejlighederne. Det trækker fra de nuværende – også fra brevsprækken – og de er ikke specielt lydisolierende. Der var generelt stor tilslutning til at få nye døre. Claes kunne også informere forsamlingen om, at vi ville spare en del, hvis vi fik sat døre op i samme ombæring, som vinduerne blev skiftet.

Der er ikke budgetteret med udskiftning af nye døre, men vi aftalte at indkalde til en ekstraordinær generalforsamling hurtigst muligt/inden udgangen af april, med nyt oplæg til budget samt prisudregning fra Bang og Beenfeldt (Claes mente ca. 1 mio. kr. mere).

Vinduesprojektet blev vedtaget og dermed også budgettet (jf. ad. 4)

OBS! Hvis det nye projekt hvor nye døre er medtaget, ikke bliver vedtaget, fortsætter vi med projektet og budgettet som vedtaget på denne generalforsamling.

5a. Sammenlægning af lejligheder.

Da bestyrelsen sidste år modtog et forslag fra en andelshaver om sammenlægning af lejligheder, men hvor de formelle krav (varsling osv.) desværre ikke var overholdt og derfor ikke kunne behandles på generalforsamlingen 2015, stilles dette forslag derfor på denne generalforsamling.

Sammenlægning af lejligheder i andelsforeningen kræver vedtægtsændringer. Bestyrelsen har anvendt en model (anbefalet af ABF), hvor der kun foretages få ændringer i vedtægterne, men hvor der samtidig i vedtægterne henvises til interne regler i andelsforeningen.

Følgende vedtægtsændringer foreslås:

Der indføres en ny § 13 med følgende ordlyd:

Sammenlægning:

§ 13.

Det er tillad at sammenlægge to andelsboliger til én andelsbolig.

Stk. 2. Et medlem, der har overtaget en andel og lejlighed med henblik på sammenlægning, kan råde over 2 lejligheder i en periode på maksimalt 1 år. Inden periodens udløb skal færdigmelding af byggearbejder være indsendt til kommunen. Den sammenlagte lejlighed betragtes som værende én andelsbolig, hvortil der svarer



én andel og én stemme. Lejligheden kan ikke senere opdeles på ny.

De efterfølgende paragraffer får et højere nummer efter indførelsen af nyt § 13.

I nye § 14 tilføjes et nyt litra B:

B) Andre andelshavere, der efter bestyrelsens godkendelse og de af generalforsamlingen godkendte regler for sammenlægning af lejligheder kan overtage andel og lejlighed med henblik på sammenlægning.

Formuleringen "godkendte regler" refererer til "Regler for sammenlægning af lejligheder i A/B Moldaugade 5-11"

Afstemning: Da generalforsamlingen ikke var 2/3 del repræsenteret, kan dette forslag ikke endelig vedtages. Hvis 2/3 af de fremmødte stemmer for, kan forslag stemmes om på en ekstraordinær generalforsamling, hvor en vedtagelse kræver 2/3 af de fremmødte på den ekstraordinære generalforsamling.

2/3 af de fremmødte stemte for vedtægtsændringerne, og derfor kan forslaget komme til endelig afstemning på den ekstraordinære generalforsamling.

Ad. 6

Flemming Dan Rasmussen blev genvalgt som formand. (15 for/1 imod).

Ingen andelshavere meldte sig ind som nye bestyrelsesmedlemmer. Den siddende bestyrelse valgte alle at genopstille.

Bestyrelsen består af:

Flemming Dan Rasmussen (11, 2.tv.) tlf. 27 59 72 61, mail: flemmingdan@gmail.com

Carsten Dannegaard (11, 3.tv.) tlf. 24 21 29 23, mail: cdan@post.tele.dk

Kathrine Alkjær (11, 2.th.) tlf. 26 79 12 71, mail: kathrinealkjaer@gmail.com

Rasmus Schøning Nielsen (7, 2. th.) tlf. 51 90 96 00, mail: rschoening@gmail.com

Christina Rytter Jensen (7, 2 tv) tlf. 25 37 60 47, mail: ch_rytter@hotmail.com

Eyvind Lehman (9, 3. tv.)

Den nye bestyrelse vil på et konstituerende møde aftale, hvilke arbejdsopgaver de enkelte bestyrelsesmedlemmer vil få.

Ad.7 Det blev enstemmigt besluttet at vi fortsat vil være selvadministrerende.

Ad.8 Revisionsfirmaet Gym, Lops & Brandt blev genvalgt.



Ad. 9 Eventuelt

Vaskeriet: I forbindelse med vaskeriet talte vi om vasketiderne, reservering og sæbeindtag.

Vasketider er pt. 2 timer ad gangen. Har man ikke sat sin vask i gang, inden der er gået 30 min. ophører reservationen, og en anden kan tage maskinerne i brug.

Vi arbejder på at ændre den mellemliggende tid til 15. min. Det vil sige, har man ikke sat sin næste vaskecyklus i gang inden 15. min. efter første vask, ophører reservationen, og en anden kan tage maskinerne i brug.

TIP: Har du blot 1 vask/1 maskine: Slet din reservation, når du har sat din vask over. På denne måde bliver den maskine, der ikke er i brug ledig/maskinerne bliver ledige efter endt vask og andre kan komme til. (se bilag 2. som også sættes op i vaskeriet.)

Sæbe: Det viser sig, at den lille maskine tager sæbe ind, selvom dette er fravalgt. Det vil sige, at man får både sin egen sæbe og maskinens sæbe med i vasken, og det er ikke hensigten. Det viser sig også, at sæben kan være med parfume. Det er ikke meningen og må bero på en fejl. Bestyrelsen sørger selvfølgelig for, at næste levering bliver uden parfume.

Tørretumler. Kan kun tørre på max varme.

Bestyrelsen får en tekniker ud til at se på sæbeindtaget og varmegraderne.

Cykler: der er igen mange "ubrugte" cykler i kælderen. Vi har tidligere haft en oprydning, og det er måske på tide med en endnu en. Niels-Ole Buttrup (nr. 9, 3 th) og Nina Nørgaard Jensen (nr. 7, 3 tv) vil gerne stå for det.

Endeligt talte vi om at det kunne være rart, hvis folk tog mere hensyn til hinanden. Ikke smække med dørene og løbe og springe ned af trapperne. Det støjer helt afsindigt og er meget generende.

VIS HENSYN TIL DINE NABOER

Dirigenten afsluttede generalforsamlingen kl. 22.30.



Som dirigent: Rasmus Schønning Nielsen Rasmus Schønning Nielsen

Som referent: Kathrine Alkjær Kathrine Alkjær

Som bestyrelse: Flemming Dan Rasmussen Flemming Dan Rasmussen

Carsten Dannegaard Carsten Dannegaard

Christina Rytter Jensen Christina Rytter Jensen

Eyvind Lehmann Eyvind Lehmann