



Referat af ordinær generalforsamling 2017

Onsdag den 26. april 2017 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
5. Forslag
Bestyrelsen har modtaget følgende forslag fremsendt af Karina Larsen, 11, 3. th.:
"Jeg kunne godt tænke mig, at vaskemidlet i vaskeriet bliver udskiftet til noget, som er neutralt astma- og allergi venligt svanemærket - uden parfume og farvestoffer (godkendt efter Nordisk miljømærkning)."
6. Valg af bestyrelse og valg af suppleanter.
 - 6a. Valg af formand
Flemming Dan Rasmussen genopstiller.
 - 6b. Valg til øvrige bestyrelse
Kathrine Alkjær, Rasmus Schøning Nielsen, Eyvind Lehmann og Carsten Dannegaard genopstiller.
Christina Rytter Jensen genopstiller ikke.
Der er således en ledig bestyrelsespost.
7. Valg af administrator.
Bestyrelsen indstiller, at foreningen fortsat er selvadministrerende.
8. Valg af statsautoriseret eller registreret revisor.
Bestyrelsen indstiller fortsat GLB Revision
9. Eventuelt.

Formanden, Flemming Dan Rasmussen, bød forsamlingen velkommen.

Ad. 1: Rasmus Schøning Nielsen blev valgt som dirigent og Kathrine Alkjær som referent.

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

Der var i alt 14 andelshavere repræsenteret, heraf 1 ved fuldmagt.

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

Vindues- og dørprojektet: Efter en mindre forsinkelse kunne projektet afsluttes i lejlighederne 15. december. I februar blev projektet afsluttet i fællesarealerne.

Vi har foruden nye vinduer og døre også fået nyt nøglesystem, så vi således kun har 1 nøgle (på nær til porten).



Hjemmeside: Foreningen er blevet digital med egen hjemmeside og ny e-mailadresse.

På www.moldaugade.dk kan man finde nyttige informationer om vores andelsforening, og her kan man ligeledes finde relevante dokumenter, fx referater af general-forsamlinger, vedtægter, årsrapport og budgetter. For andelshavere, der ikke har adgang til internettet, vil fortsat få dokumenterne i papirform. Øvrige kan rekvirere dokumenter hos bestyrelsen, hvis de ønsker dokumenter i papirform.

Vores nye e-mailadresse, info@moldaugade.dk, bør fremover benyttes ved skriftlige henvendelser til bestyrelsen.

Støj – og lysgener: Bestyrelsen har modtaget et par klager over uhensigtsmæssig støj. Vedkommende er blevet gjort bekendt med klagerne, og bestyrelsen har siden hen ikke modtaget flere klager i den henseende.

Bestyrelsen henstiller til, at alle udviser hensyn til hinanden og desuden holder sig til foreningens vedtægter og husorden.

Enkelte andelshavere har følt sig stærkt generet af naboejendommens nye opgangsllys. Der vil blive afholdt et forligsmøde mellem de ”stridende” parter og en mægler, så forhåbentlig kan der findes en fornuftig løsning.

Væggelus: Vi er ”7-9-13” sluppet af med problemet. Skulle man opleve gener, der kan tyde på væggelus, skal bestyrelsen have besked med det samme, så vi kan iværksætte en fælles indsats til bekæmpelse af skadedyrene.

Ad. 3: Kasserer Carsten Dannegaard, fremlagde årsrapporten 2016.

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 forventet underskud på 4.642.193 kr. Indtægter og udgifter har stort set været som forventet. Vindues- og dørprojektet blev lidt dyrere end forventet - primært pga. nyt nøglesystem og sålbænke.

Vi havde budgetteret med et underskud, som finansieres ved lånoptagning og reduktion i foreningens hensatte midler. Lånoptagelsen får derfor ikke nogen negativ indflydelse på andelsværdien.

Valuarvurderingen pr. 31. december 2016 er opskrevet til 36.500.000, dvs. en stigning på 4 mio. kr. Bestyrelsen indstiller, at værdigstigningen fordeles i forholdet 1/3 og 2/3, således at vi hensætter 1.333.333,50 kr. til fremtidige vedligeholdelser og 2.666.666,50 kr. til forbedring af andelsværdien.

Det bringer andelsværdien op på 700.800 kr.

Regnskabet og andelsværdien blev godkendt.

Ad. 4: Kasserer Carsten Dannegaard fremlagde driftsbudgettet for 2017.

Budget 2017 budgetterer med indtægter på ca. 1 mio. kr.

På udgiftssiden er der i år kun medtaget udgifter til en normal drift af ejendommen, da der ikke er planlagt større vedligeholdelsesarbejder i 2017.

Hvis man medtager afdrag på gæld, er der et reelt ”hul” i kassen på ca. 20.000 kr., men bestyrelsen anser dette for så lille, at det på nuværende tidspunkt ikke behøver medføre en stigning i boligafgiften.

Bestyrelsen indstiller til en uændret boligafgift på 2.100 kr.



I forbindelse med udgiftsposten til Ejendomsservice (Hafnov) spurgte en andelshaver, hvor tit der bliver vasket trapper, da opgangene fremstår beskidte.

Aftalen med Hafnov er trappevask 1 x ugen, vinduespudsning 1 x kvartalet, fejning af fortov 1 x ugen, fejning af kælderen 1 x måneden.

Bestyrelsen vil tage fat i Hafnov. (bliver det ikke bedre, skal vi måske finde en anden løsning).

Budgettet blev godkendt.

Ad 5: Forslag

Karina Larsen, 11, 3 th foreslår, at vi i vaskeriet går over til Svanemærket neutralt/parfumefri astma- og allergivenligt vaskepulver. Godkendt efter nordisk miljømærkning.

I den forbindelse kunne Carsten oplyse, at Ecolab stiller doseringsanlægget frit til rådighed, mod at vi køber sæbe hos dem. De har ikke deciderede "svanemærkede" produkter, men to af de tre produkter vi benytter os af svarer til Neutral/Minirisk og er farve- og parfumefri.

De tre produkter er:

Ecobrite Soft M (blødgørende skyllemiddel). Dette produkt vil blive udskiftet ved næste indkøb af vaskemidler

Ecobrite Emulsion Clean: Flydende vaskemiddel uden optisk hvidt og fosfater

Ecobrite Perfect Clean: Oxygen-baseret blegemiddel.

Ingen i forsamling var imod brug af "svanemærkede" produkter, og Karina vil gerne undersøge, hvilke andre firmaer der kan levere de ønskede produkter og doseringsanlæg. Vi kan opsige Ecolab med 3 måneders varsel.

Ad. 6: Valg

Flemming Dan Rasmussen blev enstemmigt genvalgt som formand.

Mark Diasso, 5, st.th. meldte sig til bestyrelsen. Den siddende bestyrelse på nær Christina Rytter 7, 2. tv., 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

Mark Diasso (5, st. th.) tlf. 28 56 31 86, mail: markdiasso@gmail.com

Eyvind Lehman (9, 3. tv.) tlf. 21 63 91 24

Ad.7: Det blev enstemmigt besluttet, at vi fortsat skal være selvadministrerende.

Ad.8: Revisionsfirmaet GLB Revision blev genvalgt.

Ad. 9: Eventuelt

Rasmus nævnte, at han i forbindelse med vedligeholdelse af vinduerne, er ved at indkøbe teflonspray (til hængsler og gevind). Mere info følger.



Dirigent:

Rasmus Schønning Nielsen

Rasmus Schønning Nielsen

Bestyrelse:

Flemming Dan Rasmussen

Flemming Dan Rasmussen

Eyvind Lehmann

Eyvind Lehmann

Carsten Dannegaard

Carsten Dannegaard

Rasmus Schønning Nielsen

Rasmus Schønning Nielsen

Kathrine Alkjær

Kathrine Alkjær