



Referat af ordinær generalforsamling 2018

Tirsdag d. 20. marts 2018 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 ikke modtaget nogen forslag.
6. Valg af bestyrelse og valg af suppleanter.
 - 6a. Valg af formand
Flemming Dan Rasmussen genopstiller ikke.
Kathrine Alkjær opstiller
 - 6b. Valg til øvrig bestyrelse
Flemming Dan Rasmussen, Rasmus Schøning Nielsen, Mark Diasso, Eyvind Lehmann og Carsten Dannegaard genopstiller.
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.

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 10 andelshavere repræsenteret, heraf 0 ved fuldmagt.

Ad.2. Flemming gennemgik bestyrelsens beretning, der sammen med øvrige dokumenter til generalforsamlingen har været/er tilgængelige på vores hjemmeside.

Støjgener: Bestyrelsen har modtaget flere klager over u hensigtsmæssig støj og adfærd. Andelshaveren er blevet gjort bekendt med klagerne, og bestyrelsen har efterfølgende ikke modtaget flere klager i den henseende. Bestyrelsen tager klagesager alvorligt. Det er vigtigt, at alle kan føle sig ugeneret og tryk i eget hjem, selvom vi jo bor i en ejendom, hvor der er temmelig lydt.



Bestyrelsen opfordrer til, at man udviser hensyn til hinanden og desuden holder sig til foreningens vedtægter og husorden.

Hjemmeside: I 2017 blev foreningen digital med egen hjemmeside og ny e-mailadresse. På www.moldaugade.dk kan man finde nyttige informationer om vores andelsforening, herunder relevante dokumenter såsom referater af generalforsamlinger, vedtægter, årsrapport og budgetter. Andelshavere, der ikke har adgang til internettet, kan fortsat få alle dokumenter og korrespondance i papirform.

Til generalforsamlingen i år har vi som et forsøg ikke udleveret dokumenterne på papir, men blot henvist til vores hjemmeside, hvor alle dokumenter forefindes. Alle har dog kunnet rekvirere dokumenter på papir, men det er der ikke nogen andelshavere, som har gjort.

Bestyrelsen henstiller til, at du benytter e-mailadressen: info@moldaugade.dk ved skriftlige henvendelser.

Nøglesystem: I forbindelse med de nye døre skal du være opmærksom på at skulle du have mistet/glemt din nøgle og tilkalder en låsesmed, kan låsen ikke dirkes op. Låsen skal bores ud, hvilket er en dyr affære. Vi anbefaler, at du har en ekstra nøgle hos en nabo, venner eller bekendte i nærheden.

Vaskeriet: Vi opfordrer endnu engang til, at tøj tages ud af maskiner inden for egen vasketid, og at tøj i tørrekældrene tages ned, når det er tørt, hvilket normalt er tilfældet i løbet af et døgn.

Cykeloprydning: Bestyrelsen planlægger en cykeloprydning i løbet af foråret. Mere info og varsling følger via opslag, hjemmesiden og SMS.

Ad. 3 Kasserer Carsten Dannegaard fremlagde årsrapporten 2017.

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 321.853 kr. mod et underskud i 2016 på 4.642.193 kr. Underskuddet i 2016 skyldtes udskiftning af vinduer, døre og nøglesystem. Medtager man udgifter til afdrag på prioritetsgæld er overskuddet kun 21.500 kr.

Resultatet er dog bedre end budgetteret, hvor vi skønnede et lille minus, når man medtager afdrag af prioritetslån.

Foreningen nyder fortsat godt af det generelt lave renteniveau. Bestyrelsen har besluttet at forlænge det nuværende F1-lån, som skal fornyes d. 1.april 2018. Foreningen har dermed dels et F1-lån med en restgæld på 1.208.527 kr. og et fastforrentet 1,5 %-lån med en restgæld på 4.610.191 kr.

Valuarvurderingen pr. 31. december 2017 er opskrevet til 37.500.000, dvs. en stigning på 1 mio. kr. Bestyrelsen indstiller, at værdigstigningen fordeles i forholdet 1/3 og 2/3, således at vi hensætter 333.333,00 kr. til fremtidige vedligeholdelser og 666.667,00 kr. til forbedring af andelsværdien.

Det bringer andelsværdien op på 723.670 kr.



Regnskabet og andelsværdien blev godkendt.

Ad.4 Kasserer Carsten Dannegaard fremlagde driftsbudgettet for 2018

Budget 2018 budgetterer med indtægter på ca. 1 mio. kr.

På udgiftssiden er der også i år kun medtaget udgifter til en normal drift af ejendommen, da der ikke er planlagt større vedligeholdelsesarbejder i 2018.

Næste store renoveringsopgave er udskiftning af taget i lighed med de to andre andelsforeninger. Der er dog på nuværende tidspunkt ikke konstateret problemer.

Vores forsikringselskab, Gjensidige Forsikring, varslede en præmiestigning på ca. 124 %. Præmien på vores ejendomsforsikring har tilsyneladende været meget favorabel i flere år. Vores forsikringsmægler har været i forhandling med Gjensidige samt undersøgt alternative forsikringselskaber. Gjensidige viste sig i sidste ende at være mest fordelagtige i forbindelse med, at bestyrelsen har besluttet at tilkøbe en tillæggsforsikring mod skjulte rør og stikledninger.

Hvis man medtager afdrag på gæld, er der reelt tale om et budgetunderskud på ca. 10.000 kr. men bestyrelsen finder heller ikke i år, at en stigning i boligafgiften er nødvendig.

Likviditetsmæssigt forventer vi at have et indestående på omkring 400.000 kr., når året er omme.

Bestyrelsen indstiller til en uændret boligafgift på 2.100 kr.

Budgettet blev godkendt.

Ad 5. Forslag

Bestyrelsen har ikke modtaget nogen forslag.

Ad. 6

Flemming Dan Rasmussen går af som formand, men fortsætter i bestyrelsen.

Kathrine Alkjær blev valgt som formand.

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

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

Eyvind Lehman (9, 3. tv.)

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

Ad.8 Revisionsfirmaet GLB Revision blev genvalgt.



Ad. 9 Eventuelt

Skabet til farligt affald er defekt, dvs. nøglen til låsen er knækket og sidder fast i låsen. Det betyder, at man ikke kan åbne skabet. Bestyrelsen tager det op med gårdlauget.

Generalforsamling: Det rekordlave fremmøde til generalforsamlingen afstedkom en snak om, hvordan vi sikrer et større fremmøde. Det kunne fx være at generalforsamlingen altid ligger på en fast ugedag i den første/sidste uge i x måned. Bestyrelsen går i tænkeboks. Blandt forsamlingen var der i øvrigt positive tilkendegivelser på de påmindelser, bestyrelsen har sendt ud på mail og sms.

Vaskeriet: Alle var enige om, at det er irriterende, når tøj får lov til at hænge i dage-eller ugevis, så der ikke er plads til nyt tøj. Affugteren i tørrerummet nærmest vaskeriet gør, at tøjet tørres i løbet af ca. 12 timer. Vi blev enige om, at det er i orden at fjerne andres tørre tøj fra tørresnorene og tørrestativerne og lægge det ind i vaskeriet.

Alle må i øvrigt gerne være med til at holde vaskeriet og tørrerum pæne. Der er kost og karklude til brug til det samme inde i vaskeriet.

Vi vil som et forsøg sætte tiden på "vasketider" ned til 15 minutter mod de 30 minutter vi har i dag, hvorefter den reserverede tid automatisk ophæves.

Der vil blive lavet en "manual" til affugteren, så alle ved, hvordan dens funktion udnyttes mest optimalt. Når affugteren kører, skal vinduet altid være lukket.

I forbindelse med den brandfare elektriske maskiner udgør, arbejdes der på at indkøbe en CO2-brandslukker til vaskeriet.

Cykeloprydning: i løbet af foråret sætter vi en oprydning i gang, så de cykler, der ikke har nogen ejermand eller benyttes, kan blive fjernet. Vi vil koordinere med de øvrige foreninger, som vi deler gård med, da der også skal ryddes op i cykelstativerne ude i gården. Langs vores facade ud mod Moldaugade er der opstået en tendens med, at naboejendommens cyklister parkerer deres cykler, da det ikke er tilladt at parkere cykler ved deres egen facade. Vi spekulerer over, hvad vi kan stille op mod det, så der kan være plads til vores egne cykler.

Som referent:

Kathrine Alkjær:

Som dirigent:

Rasmus Schønning Nielsen:



Som bestyrelse:

Flemming Dan Rasmussen:

Eyvind Lehmann:

Carsten Dannegaard:

Mark Diasso:

Kathrine Alkjær:

Rasmus Schønning Nielsen