



Referat af ordinær generalforsamling 2019

Onsdag den 6. marts 2019 kl. 19.00 afholdte Andelsboligforeningen Moldaugade 5-11 ordinær generalforsamling med følgende dagsorden:

Dagsorden:

- 1) Valg af dirigent og referent
- 2) Bestyrelsens beretning
- 3) Forelæggelse af årsrapport og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsrapporten
- 4) Forelæggelse af driftsbudget til godkendelse og beslutning om fastsættelse af boligafgiften
- 5) Forslag
 - a. Udskiftning af altaner mod gården med nogle større (forslagsstiller: Natasja, 5,3 th.)
 - b. Etablering af et tørrerum med affugter i det gamle værksted og køkken (kælderen ved nr. 5) samt maling af de eksisterende tørrerum. Sidstnævnte kunne eventuelt gøres på en arbejdsweekend. (forslagsstiller: Martin, 7, 4 th)
- 6) Valg
 - a. Formand
 - b. Bestyrelse
- 7) Valg af administrator
- 8) Valg af revisor
- 9) Eventuelt

Dato for indkaldelse: 10.02.2019

Lovlig indvarsling: JA

Antal andele i foreningen: 40

Antal andele repræsenteret ved fremmødte: 17

Antal andele repræsenteret ved fuldmagt: 5

Beslutningsdygtighedskrav opfyldt: JA

Krav til fremmøde ved kvalificeret flertalskrav opfyldt: JA

Punkt 1)

Flemming Rasmussen blev valgt som dirigent.

Kathrine Alkjær blev valgt som referent.

Punkt 2)

Kathrine Alkjær bød velkommen, præsenterede bestyrelsen og aflagde beretningen.

Vaskeriet: Tørretumbleren skal udskiftes. I uge 11 bliver den nye tumbler installeret. Bestyrelsen arbejder på at få et elektronisk reservationssystem, så man kan reservere og afmelde vasketider online. Det bliver tidligst en realitet i slutningen af året. Vi er opmærksomme på, at tiden på vaskemaskinerne "vinder", men indtil videre vil vi justere klokken manuelt på maskinerne månedligt.

Cykeloprydning: Vi har haft en oprydning i 2018 og påtænker endnu en i løbet af 2019. Bestyrelsen appellerer til, at man fjerner cykler, man ikke bruger, da det kniber med pladsen i kælderen.

Rotter og skadedyr: Vi har haft rottefænger ude en enkelt gang, og bestyrelsen understreger, at det ikke er tilladt at fordre fugle og andre dyr, da det tiltrækker rotter og duer.

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 350.888 kr. Medtager man udgifter til afdrag på prioritetsgæld er overskuddet kun på ca. 46.297 kr. Resultatet er dog ca. 55.000 kr. bedre end budgetteret.

Valuarvurderingen pr. 31.12.2018 er opskrevet til 39.400.000 kr., hvilket er en stigning på 1,9 mio. kr.

Bestyrelsen indstiller, at værdisætningen fordeles i forholdet 1/3 og 2/3, således at vi hensætter 633.333 kr. til fremtidige vedligeholdelser og 1.266.667 kr. til forbedring af andelsværdien

Bestyrelsen mener, det fortsat er vigtigt, at der hensættes penge til fremtidige vedligeholdelsesopgaver, fx tag.

Andelsværdien bliver så 764.506 kr. mod 723.670 kr. i 2017, dvs. en stigning på 40.837 kr.

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

Årsrapporten ligger tilgængelig på www.moldaugade.dk

Punkt 4)

Carsten Dannegaard forelagde driftsbudgettet.

Budget 2019 budgetterer med indtægter på godt 1 mio. kr.

På udgiftssiden er der kun medtaget udgifter til en normal drift af ejendommen, idet der ikke er planlagt større vedligeholdelsesarbejder.

Der er egentlig budgettet med et lille underskud på ca. 12.000 kr., hvilket fik en andelshaver til at forespørge, om man skulle forhøje boligafgiften med fx 100 kr., hvilket ville indbringe 48.000 kr. på årsbasis.

Der skal dog foretages to udskiftninger i 2019: Tørretumbleren udskiftes, og vi skal have udskiftet de 10 år gamle varmemålere.

Bestyrelsen indstiller til en uændret boligafgift på 2.100 kr., men vi skal nok indstille os på, at vi ikke fremover kan fastholde denne lave boligafgift.

Driftsbudgettet blev godkendt.

Driftsbudgettet ligger tilgængelig på www.moldaugade.dk

Punkt 5)

5a) Udskiftning af altaner mod gården til nogle større.

Der blev ikke besluttet noget endeligt, men der var bred enighed og positiv stemning, om at der ikke var noget til hinder for at undersøge det nærmere. Der blev nedsat en arbejdsgruppe (Natasja 5, 3. th. og Cecilie 7, 1. th.) til at tage de indledende manøvrer.

Punkter, der skal undersøges, er blandt andet:

- Tilladelser hos Københavns kommune
- Lovgivning
- Økonomi – hvad koster det og vil det betyde huslejestigning?
- Evt. differentiering af husleje/andelsværdi for stuelejligheder
- Ejendommens værdi efter evt. udskiftning



- Mulighed for at fravælge evt. udskiftning af altan – er det alle eller ingen?
- Stuelejlighederne – evt. udgang til gården i stedet for altaner.
- Hvad vil større altaner betyde for lysindfald i lejligheder under en altan?

5b) Etablering af tørrerum i værksted og køkken (ved nr. 5) og maling af eksisterende tørrerum.

Bestyrelsen havde allerede på et bestyrelsesmøde umiddelbart før generalforsamlingen drøftet, om det ville være hensigtsmæssigt at etablere et nyt tørrerum. Det vil i givet fald betyde et større murerarbejde for at få etableret de to rum til tørrerum. Det vil være en relativ stor udgift, og rummet vil i sidste ende ikke være særlig rummeligt.

I stedet vil der blive sat en affugter op i det eksisterende tørrerum ved nr. 5 (bores hul i væggen så vandet fra affugter kan ledes hen til afløbet i "køkkenet". Begge tørrerum vil blive malet og nye tøjsnore ophængt.

Punkt 6)

Punkt 6a) Kathrine Alkjær blev genvalgt som formand.

Punkt 6b) Bestyrelsen har herefter følgende sammensætning:

Formand:	Kathrine Alkjær, (11, 2. th.)
Kasser:	Carsten Dannegaard (11, 3. tv.)
Bestyrelsesmedlem:	Flemming Rasmussen (11, 2. tv.)
Bestyrelsesmedlem:	Rasmus Schøning Nielsen (7, 2. th.)
Bestyrelsesmedlem:	Eyvind Lehmann (9, 3. tv.)
Bestyrelsesmedlem:	Michelle Gundry Møller (5, 3. tv.) - nyvalgt

Punkt 7)

Det blev enstemmigt besluttet, at foreningen fortsat vil være selvadministrerende

Punkt 8)

Revisionsfirmaet GLB Revision blev genvalgt

Punkt 9)

Rygning: Snak om at tage hensyn til hinanden. Nogle andelshavere oplever, at cigaretskodder fra naboer ender på deres altaner. Rygere bedes benytte sig af askebægere, så skodderne ikke flyver ud – f.eks. en omvendt urtepotte. Det ville også være rart, hvis storrygere - ikke kun af cigaretter - ville tænke på de lugtgener dette ofte medfører for andre andelshavere.

Udlejning: En andelshaver forespurgte, om det er tilladt at udleje sin andelslejlighed via Airbnb el.lign. Bestyrelsen forklarede, at dette ikke er lovligt. Der findes kun fremlejemuligheden, hvilket skal godkendes af bestyrelsen.



Som dirigent:

[Handwritten signature]

Som referent:

[Handwritten signature]

Som bestyrelse:

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]