



Bestyrelsens beretning 2016

BESTYRELSENS SAMMENSÆTNING

Efter generalforsamlingen i 2016 konstituerede bestyrelsen sig således:

Flemming Rasmussen	Formand
Carsten Dannegaard	Kasserer
Eyvind Lehmann	
Rasmus Schøning Nielsen	
Kathrine Alkjær	
Christina Rytter Jensen (udtrådt februar 2016)	

NYE ANDELSHAVERE

Foreningen vil gerne benytte lejligheden til at byde følgende nye andelshaver velkommen siden sidste generalforsamling:

Jesper Magdal, 7, st. tv. efter Michel Birkemose (1. juli 2016)

ÅRSRAPPORT 2016

Resultatopgørelsen i årsrapporten udviser et underskud på 4.642.193 kr. mod et overskud i 2015 på 338.324 kr.

Indtægter og udgifter har stort set været som forventet. Vindues- og dørprojektet blev lidt dyrere end forventet - primært på grund af det nye nøglesystem og udskiftning af samtlige sålbænke i ejendommen. De øgede finansielle omkostninger skyldes lånesagsgebyrer i forbindelse med optagelse af nyt realkreditlån.

Der var som sagt budgetteret med et underskud, som finansieres ved lånoptagning og reduktion i foreningens hensatte midler. Underskuddet for dermed ikke nogen negativ indflydelse på andelsværdien (se nedenfor).

Valuarvurderingen pr. 31. december 2016 er opskrevet til 36.500.000 kr., hvilket er en stigning på 4 mio. kr.

Bestyrelsen indstiller, at værdistigningen 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.

Andelsværdien bliver så 700.800 kr. mod 630.526 kr. i 2015 - altså en stigning på 70.274 kr. under forudsætning af, at denne andelsværdi godkendes på den ordinære generalforsamling den 26. april.

Bestyrelsen mener det er vigtigt, at der hensættes penge til fremtidige vedligeholdelsesopgaver, når vi i 2016 har anvendt 4,9 mio. kr. ud af de 6,3 mio. kr., der var hensat ved indgangen til 2016.

Foreningen nyder fortsat godt af det generelt lave renteniveau. Bestyrelsen har besluttet at forlænge det nuværende F1-lån, som skal fornyes 1. april 2017. I forbindelse med vindues- og dørprojektet har foreningen optaget et nyt 20-årigt fastforrentet lån (1,5 %) på 4.832.000 kr. og samtidig indfrie vi vores 4 %-fastforrentede lån.

Budget 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, idet der ikke er planlagt større vedligeholdelsesarbejder.

Der er ikke afsat penge til skadedyrsbekæmpelse, idet vi ikke har forlænget den 1-årige serviceaftale for opgangene 5 og 7.

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

Bestyrelsen indstiller en uændret boligafgift på 2.100 kr.

VINDUES- OG DØRPROJEKTET

2016 stod naturligvis i det store renoveringsarbejds tegn.

Bestyrelsen havde allerede et indledende møde med det rådgivende ingeniørfirma Bang & Beenfeldt 30. januar, hvor vi blev stillet i udsigt, at udskiftningen af vinduer og altandøre kunne gå i gang efter sommerferien (ultimo august/primo september), hvis bestyrelsen forholdsvis hurtigt kunne få godkendt projektet på en generalforsamling.

Et prisoverslag fra det rådgivende ingeniørfirma Bang & Beenfeldt lød på 3,6 mio. kr.

Vi fik som bekendt afholdt generalforsamling 16. marts med stort fremmøde, og kort tid efter forelå bestyrelsens indstilling til vindues- og altandøre til rådgivningsfirmaet. På generalforsamlingen blev der stillet forslag om at udvide projektet til også at omfatte lejlighedsdøre. Dette blev godkendt på en efterfølgende ekstraordinær generalforsamling 12. maj. Udvidelse af projektet betød en anslået udgift på 4,6 mio. kr.

Den forventede overordnede tidsplan skred desværre på trods af bestyrelsens overholdelse af alle deadlines i forhold til vores rådgivende ingeniørfirma. En ikke optimal rådgiverhåndtering samt Velfacs manglende evne til at levere, som forventet, betød, at projektet pludselig først kunne gå i gang primo november.

Det var med noget bange anelser, at bestyrelsen måtte acceptere den nye tidsplan.

Entreprenøren satte heldigvis al disponibel mandskab på sagen og vejrguderne var også med os. Det betød faktisk, at vi blev færdige i lejlighederne før entreprenørens detailplan, og projektet kunne afsluttes i lejlighederne omkring 15. december.

Efterfølgende fandt udskiftningen af vinduer i fællesarealerne sted indtil nytår med en efterleverance af gitre og et kældervindue i februar 2017.

Der blev fejlagtigt leveret kældervinduer, som åbner udad, hvor bestyrelsen havde bestilt vinduer, som åbner indad. Med en kompensation på 18.600 kr. accepterede bestyrelsen disse vinduer inklusive montering af sikringsanordninger for at få en afslutning på projektet i 2016.

Velfac ydede efterfølgende en økonomisk kompensation på 32.000 kr. for sen levering.

Projektet har i alt kostet ca. 4,9 mio. kr., hvilket er ca. 300.000 kr. over anslået pris. Som nævnt ovenfor skyldes overskridelsen primært nyt systemnøglesystem og nye sålbænke.

Bestyrelsen er meget tilfreds med det endelige resultat samt især samarbejdet med entreprenørfirmaet, og det er også bestyrelsens indtryk, at andelshaverne er meget tilfredse med det færdige resultat.

Entreprenøren/håndværkerne har ved flere lejligheder givet udtryk for andelshavernes positive samarbejde under projektet.

HJEMMESIDE

Bestyrelsen besluttede med indgangen til 2017, at foreningen skulle på internettet, og i slutningen af februar måned gik hjemmesiden i luften. Bestyrelsen håber med den nye hjemmeside, at andelshaverne får adgang til nyttig information omkring foreningen. På hjemmesiden er der fx adgang til en mængde dokumenter, som er relevante i forbindelse med køb/salg af lejlighed eller lånesager i banken, idet du blot kan henvise til siderne, som er åbne for alle.

Med det nye hjemmesidesystem er det også muligt at udsende fælles e-mails og SMS'er til samtlige andelshavere på en gang.

Bestyrelsen vil naturligvis sikre, at andelshavere, som ikke anvender e-mail eller SMS, fortsat informeres på papir.

Bestyrelsen vil gerne opfordre andelshaverne til at benytte bestyrelsens/foreningens nye e-mailadresse (info@moldaugade.dk) ved henvendelser til bestyrelsen fremfor private e-mailadresser.

STØJ- OG LYSGENER

Bestyrelsen har desværre modtaget nogle klager over støjgener for nogle andelshaver. Bestyrelsen har skriftligt rettet henvendelse til de andelshavere, hvorfra støjgenerne kom fra, og bestyrelsen håber, at det vil hjælpe. Bestyrelsen vil godt benytte lejligheden til at opfordre alle til at udvise godt naboskab ved at undgå fx høj musik.

Derudover har en andelshaver henvendt sig angående gener fra naboejendommens trappebelysning (Moldaugade 4-8). Her vil bestyrelsen rette en henvendelse til deres bestyrelse og søge at finde en løsning på problemet.

VÆGGELUS

Bestyrelsen håber, at vi nu er kommet væggelusene til livs, men det er naturligvis fortsat vigtigt, at være på vagt over for skadedyrene og omgående kontakte bestyrelsen, hvis du bemærker noget. Der henvises i øvrigt til foreningens hjemmeside.

VASKERIET

Bestyrelsen skal endnu engang opfordre beboerne til at fjerne tøj fra vaskekælderens og tørrerummene, når man ikke har vasketur eller tøj er tørt.

BILAGSGENNEMSYN

Du har mulighed for at se foreningens bilag. Kontakt Carsten Dannegaard på tlf. nr. 24 21 29 23 for at aftale et tidspunkt (læg eventuelt en besked på telefonsvareren). Bilagene vil også være tilgængelige på generalforsamlingen.

BESTYRELSEN

April 2017